

**stec
groep**



Grip op actuele behoefte bedrijventerreinen Oisterwijk

Actueel inzicht in vraag-aanbod
situatie bedrijventerreinen Oisterwijk

Stec Groep aan Gemeente Oisterwijk

Evert-Jan de Kort & Jorik van der Wiel
28 maart 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond en onderzoeksvragen	
1.2	Leeswijzer	3
2	Conclusies	4
2.1	Vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen in Oisterwijk door autonome groei	4
2.2	Vooral behoefte aan kleine tot middelgrote bedrijfsruimtes met moderne uitstraling	4
2.3	Huidig aanbod ontoereikend: nauwelijks kavels uitgeefbaar en (te) lage leegstand.....	5
2.4	Woningbouwopgave in regio leidt tot extra druk op de bedrijfsruimtemarkt	5
2.5	Niet veel ruimte te winnen met intensiveren van bedrijventerrein	5
2.6	Locatie van de gemeentewerf biedt mogelijkheden bij verplaatsing	6
3	Advies	7
3.1	Zet in op nieuw bedrijventerrein als u de vraag van Oisterwijkse bedrijven wilt blijven faciliteren.....	7
3.2	Ontwikkel eventueel nieuw bedrijventerrein zorgvuldig en zet parallel in op het zo goed mogelijk benutten van de bestaande voorraad.....	7
	Bijlage A: Uitgangssituatie bedrijventerreinen	8
	Zes terreinen met totale omvang van bijna 96 hectare netto	8
	Veel MKB-bedrijvigheid in bouw, (groot)handel en industrie.....	10
	Bijlage B: Vraag naar bedrijventerreinen	12
	Modelmatige prognose: circa 5 tot 8 hectare ruimtevraag t/m 2030 in Oisterwijk.....	12
	Enquête ruimtevraag: totale ruimtebehoefte van zo'n 12,3 hectare	13
	Kwalitatief: vraag vooral vanuit kleine tot middelgrote bedrijven met lokale binding	16
	Bijlage C: Aanbod op bedrijventerreinen	20
	Beperkt (gemeentelijk) uitgeefbaar aanbod meer in Oisterwijk.....	20
	Leegstand	21
	Herontwikkelingslocaties en intensiveringsopties.....	22

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en onderzoeksvragen

Toename vraag door hoogconjunctuur, tegelijkertijd deels verouderde voorraad

In 2019 deden wij een behoefteonderzoek naar bedrijventerreinen in Oisterwijk. Hieruit bleek dat er te weinig aanbod is om aan de vraag vanuit bedrijven te voldoen. Sindsdien is er veel gebeurd. Zo wordt binnen de regio Tilburg-Breda gewerkt aan een verstedelijkingsakkoord, waarbij de grootschalige woningbouwopgave centraal staat. Wonen en werken raken elkaar hierbij direct. Enerzijds omdat soms bestaande bedrijventerreinen in beeld zijn voor woningbouw, anderzijds omdat de extra woningen en inwoners extra vraag naar (ruimte voor) werk met zich mee brengen. Dit leidt tot extra druk op de krappe bedrijfsruimtemarkt, vooral in Tilburg. Daarom wordt gekeken naar gebundelde locatieontwikkelingen in de regio voor een deel van de Tilburgse bedrijventerreinenvraag.

De behoefte aan bedrijventerreinenuitbreiding is kortom nog steeds actueel. Momenteel kan de gemeente Oisterwijk de vraag moeilijk faciliteren. Enkel op bedrijventerrein Hopveld heeft de gemeente nog uit te geven kavels beschikbaar. Op enkele particuliere kavels na, zijn de vier bedrijventerreinen (Sonman en Stokeind in Moergestel, Laarakkers en Kerkhoven in Oisterwijk) volledig uitgegeven.

Behoefte aan actualisatie om goede ruimtelijke afweging te maken voor bedrijventerreinen

Gezien alle ontwikkelingen wilt u een actualisatie van ons eerdere onderzoek. Het gaat daarbij om een actueel beeld van de behoefte aan bedrijventerreinen en het beoordelen van (de geschiktheid van) mogelijke locaties voor het accommoderen van deze behoefte in de gemeente Oisterwijk. Daarbij gaat het niet alleen om nieuwe locaties, zoals de Bedrijfsweg, maar ook om de mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen. Met dit onderzoek wilt u de gemeenteraad onderbouwd informeren over nut en noodzaak van nieuwe bedrijventerreinontwikkeling en waar deze dan het beste kan plaatsvinden. Is dat de Bedrijfsweg of zijn er betere alternatieven?

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan de belangrijkste conclusies van het onderzoek, gevolgd door ons advies in hoofdstuk 3. Met het lezen van deze hoofdstukken heeft u de kern te pakken. Voor meer achterliggende informatie en onderbouwing kunt u terecht in de bijlagen. Daarbij gaat bijlage A over de uitgangssituatie van de bedrijventerreinen. In bijlage B staan we uitgebreid stil bij de vraag naar bedrijventerreinen in Oisterwijk, inclusief de resultaten van een enquête die we hebben uitgevoerd onder de bedrijven op uw bedrijventerreinen. In bijlage C gaan we in op het aanbod van bedrijventerreinen in Oisterwijk.

2 Conclusies

2.1 Vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen in Oisterwijk door autonome groei

Provinciale prognose: circa 5 tot 8 hectare netto vraag naar bedrijventerrein t/m 2030 in Oisterwijk...

Op basis van de meest actuele vraagraming¹ van de provincie Noord-Brabant (Stec Groep, 2018) komen we voor de periode 2020 t/m 2030 tot een uitbreidingsvraag van zo'n 150 tot 230 hectare netto voor Midden-Brabant. Binnen de regionale ruimtevraag heeft gemeente Oisterwijk een aandeel van zo'n 3 tot 4%. De verwachte uitbreidingsvraag voor gemeente Oisterwijk komt daarmee op 5 tot maximaal 8 hectare netto in de periode 2020 t/m 2030. De prognose ligt daarmee in lijn met de langjarige historische uitgifte in Oisterwijk. Zie voor de onderbouwing bijlage B.

...vooral vanuit lokale bedrijven

De bedrijfsruimtemarkt van gemeente Oisterwijk heeft een lokale signatuur. Uit de analyses blijkt dat circa 75% van de alle inkomende verhuisbewegingen (gemeten in werkgelegenheid) vanuit gemeente Oisterwijk zelf afkomstig is (zie bijlage B). We verwachten daarom dat het gros van de toekomstige vraag vanuit uitbreidings- en verplaatsingswensen van de huidige bedrijven in Oisterwijk komt.

Aanvullende marktpeiling onder lokale bedrijven: realistische ruimtevraag van ruim 8 hectare netto

Er is een enquête onder bedrijven uitgezet om ook *bottom-up* inzicht te krijgen in de ruimtevraag in Oisterwijk, naast de *top-down* benadering van de provinciale prognose. Circa 65% van de respondenten heeft binnen nu en vijf jaar verhuis- en of uitbreidingsplannen.

Op basis van de online enquête (zie bijlage B voor de enquêteresultaten) komen we tot een ruimtevraag naar bedrijventerrein van circa 12 hectare netto. We constateren dat een deel van de ruimtevraag op dit moment – om verschillende redenen – niet concreet is. Hoe concreter het plan, hoe groter de kans dat deze zich daadwerkelijk omzet in ruimtevraag. Een uitkomst van de online enquête is dat een deel de ondernemers zich aan het oriënteren is op zijn/haar mogelijkheden. Voor een inschatting/berekening van de verwachte realisatie houden we hier rekening mee. We komen tot een indicatieve verwachte realisatie van circa 8,3 hectare netto. De ruimtevraag vanuit de enquête ligt aan de bovenkant van de vraag die we afleiden uit de provinciale behoeftegraming.

Let op: ruimtevraag staat niet altijd 1 op 1 gelijk aan ruimtebehoefte. De daadwerkelijke uitbreidingsvraag komt pas in beeld bij een saldo-benadering. Bij een verhuizing van een bedrijf gevestigd op een bedrijventerrein naar een nieuwe locatie komt namelijk ook ruimte vrij. De locatie die achterblijft kan in dat geval een reëel alternatief vormen voor een ander bedrijf met een actuele ruimtevraag.

Tabel 1: Actuele ruimtevraag bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk (netto hectares)

Bron	Totale ruimte aanvraag (ha)	Verwachte realisatie (ha)
Provinciale prognose	5 tot 8 hectare	n.v.t.
Online enquête Oisterwijk	12,3	8,3

Bron: provinciale prognose Noord-Brabant (2018) en online enquête ondernemers Oisterwijk (2022); bewerking Stec Groep, 2022

2.2 Vooral behoefte aan kleine tot middelgrote panden met moderne uitstraling

Er is relatief veel vraag naar panden tot 5.000 m². Het gros daarvan heeft behoefte aan een bedrijfsruimte kleiner dan 1.000 m². In enkele gevallen hebben ondernemers behoefte aan meer ruimte (5.000 m² tot 10.000 m²). Het is verstandig om bij een eventuele nieuwe bedrijventerreinontwikkeling op kavelgroottes in

¹ Momenteel laat de provincie Noord-Brabant een nieuwe prognose bedrijventerreinen en kantoren opstellen. Deze resultaten zijn pas in het najaar beschikbaar en kunnen we dus nog niet meenemen in voorliggend onderzoek.

te steken voor verschillende groottes van bedrijfspanden. Ook geven twee bedrijven in de enquête aan behoefte te hebben aan meer dan 10.000 m² bedrijfspand. Wanneer gemeente Oisterwijk deze bedrijven wil kunnen faciliteren, dan is het verstandig ook grotere kavelgroottes (bijvoorbeeld van 2 hectare) op te nemen in uitbreidingsplannen. Verder geven bedrijven aan vooral behoefte te hebben een functioneel, maar modern en verzorgd pand en kavel. Dit strookt met het beeld uit de provinciale prognose.

2.3 Huidig aanbod ontoereikend: nauwelijks kavels uitgifbaar en (te) lage leegstand

Slechts zo'n 2,5 hectare bedrijventerrein uitgifbaar met de nodige beperkingen

Gemeente Oisterwijk heeft beperkt (0,9 hectare op Hopveld II) uitgifbaar aanbod op de bedrijventerreinen. Dit aanbod bestaat uit twee kavels. Wel zijn er nog enkele kavels in particulier eigendom. Deze situatie is sinds het onderzoek in 2019 niet veranderd. Het gaat om diverse kavels op bedrijventerrein Kerkhoven, tussen de Kerkhovensestraat en Sprendlingenstraat. De totale resterende ruimte is zo'n 1,6 hectare. Drie van de particuliere kavels hebben een beperkende milieucategorie; op deze kavels is maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast hanteren de eigenaren van de kavels uitgangspunten die de beschikbaarheid beperken. Er is kortom sprake van planologisch aanbod (er mag gebouwd worden), maar in de praktijk is de beschikbaarheid beperkt.

Het aanbod bedrijfsruimte bedraagt circa 3,5% van de voorraad

Ten opzichte van 2019 is het aanbod vastgoed met circa 65% afgenomen. Momenteel wordt circa 13.055 m² bedrijfsruimte aangeboden op bedrijventerreinen in Oisterwijk (bron: Funda in Business, peildatum januari 2022). Dit is inclusief het nog te ontwikkelen bedrijfspand (3.200 m²) op bedrijventerrein Laarakkers (Laarakkersweg 23). De leegstand op bedrijventerreinen is met 3,5% ruim onder het frictieniveau (circa 5%)². In combinatie met het gebrek aan uitgifbare kavels belemmert dit de doorgroei van bestaande ondernemers en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe en (door)startende bedrijven.

2.4 Woningbouwopgave in regio leidt tot extra druk op de bedrijfsruimtemarkt

De grootschalige woningbouwopgave is een actueel thema. Ook bij u in de regio. Zo moeten er in Tilburg circa 25.000 woningen bij richting 2040. Dat is een forse toename die voor een belangrijk deel in de stad moet landen. Daarvoor zijn ook bestaande bedrijventerreinen in beeld. Het transformeren van bedrijventerreinen leidt tot een toenemende vervangingsvraag. Dit is de ruimtevraag naar bedrijventerrein die ontstaat door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen. Bovendien levert de bevolkingsgroei zelf ook extra economische activiteit op. Deze vervangingsvraag en vraag door nieuwe economische activiteit komt bovenop de hiervoor gepresenteerde ruimtevraag door autonome groei.

Dit leidt dus tot extra druk op de bedrijventerreinenmarkt in de regio, waaronder Oisterwijk. Ontwikkelaars zien ook kansen om delen van bedrijventerreinen in Oisterwijk te transformeren naar woningen. Het gaat daarbij in het bijzonder om Kerkhoven. Hoewel de gemeente sterk tegen transformatie van de bedrijventerrein is, laten dergelijke plannen van ontwikkelaars de druk op de bedrijventerrein goed zien.

2.5 Niet veel ruimte te winnen met intensiveren van bedrijventerrein

Intensiveringsmogelijkheden lijken beperkt

We concluderen – op basis van een eerste inventarisatie en het Beter Benutten onderzoek Midden-Brabant – dat slechts enkele locaties op de bedrijventerreinen intensiever zijn te benutten. Het intensiveren van de wordt een urgenter onderwerp zodra uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal niet zal plaatsvinden.

Wel aanzienlijke verduurzamingsopgave op Oisterwijkse bedrijventerreinen

Op het merendeel van het dakoppervlak liggen geen zonnepanelen. In het verlengde van bovenstaande zijn dakoppervlaktes beter te benutten voor bijvoorbeeld opwek van duurzame energie of zijn 'groene' daken te realiseren. We constateren ook veel panden relatief verouderd zijn. Er is een groot aandeel eigenaar-gebruikers zo schatten we in en ook typen bedrijvigheid die niet per se met de lange termijn strategie van

² Dit is het leegstandsniveau dat nodig is om de bedrijfsruimtemarkt op een gezonde manier te laten functioneren. Het gaat om tijdelijke leegstand door de reguliere dynamiek van verhuizing, verkoop of verbouwing.

hun panden bezig zijn. Zoals bijvoorbeeld beleggers dat vaak wel zijn. Mede daardoor, en gelet op de relatief oude vastgoedvoorraad verwachten we dat verduurzaming van de huidige vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen in Oisterwijk best een opgave kan zijn. De komende jaren zou de focus kunnen liggen op het stimuleren van relatief kleine investering door eigenaar-gebruikers zoals isoleren, zonnepanelen (als de dakconstructies van oudere gebouwen dat toestaan) en vergroenen van daken, gevels en kavels. Specifiek is inzet op het verhogen van de energielabels van bedrijfspanden relevant. Zeker met het oog op nieuwe vereisten vanuit de overheid. Zo dient een kantoorgebouw per 1 januari 2023 minimaal energielabel C te hebben (klik [hier](#) voor meer informatie).

2.6 Locatie van de gemeentewerf biedt mogelijkheden bij verplaatsing

Op dit moment is er nog geen beslissing genomen over de huisvesting van de gemeentewerf. Mocht de gemeentewerf eventueel vertrekken van de huidige locatie (bijvoorbeeld naar het beoogde bedrijventerrein Bedrijfsweg), dan is deze plek een goed alternatief voor kleine tot middelgrote bedrijvigheid. Het kavel van de gemeentewerf is bijna 1,6 hectare groot. De maximale bouwhoogte (12 meter) en maximale milieucategorie (4.1) bieden mogelijkheden voor kleine en middelgrote bedrijfsruimtegebruikers.

3 Advies

3.1 Zet in op nieuw bedrijventerrein als u de vraag van Oisterwijkse bedrijven wilt blijven faciliteren

Als u wilt blijven voorzien in de ruimtebehoefte van uw bedrijven, dan adviseren we u in te zetten op realisatie van het beoogde bedrijventerrein Bedrijfsweg. De vraag overstijgt het aanbod, ook als wordt ingezet op het waar mogelijk beter benutten van de bestaande voorraad, de potentiële herontwikkeling van de gemeentewerf en invulling van nog resterende particuliere bedrijfskavels. Bovendien ligt het leegstandpercentage op de bedrijventerreinen in Oisterwijk nu ver onder frictieniveau en leidt de woningbouwopgave tot een additionele vervangingsvraag.

3.2 Ontwikkel eventueel nieuw bedrijventerrein zorgvuldig en zet parallel in op het zo goed mogelijk benutten van de bestaande voorraad

Het is daarbij cruciaal om de uitbreiding zorgvuldig uit te voeren en rekening te houden met de bestaande knelpunten, zoals de molenbiotoop, en opgaven op het vlak van toekomstbestendig bedrijventerrein. Denk hierbij aan opgaven omtrent de energietransitie en klimaatadaptatie.

In de [Regionale Energie- en Klimaatstrategie \(REKS\)](#) wordt stevig ingezet op grootschalige energie-opwek op bedrijventerreinen. Met het oog op het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein, kan de gemeente Oisterwijk bijdragen aan de doelstellingen in de REKS. Bovendien krijgen gemeenten in de nieuwe Omgevingswet een extra bevoegdheid op basis van Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiermee kan o.a. het plaatsen van zonnepanelen op daken juridisch verplicht worden bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Naast de energietransitie is het realiseren van voldoende groen op het bedrijventerrein een belangrijke opgave. Denk bijvoorbeeld aan het aanleggen van tiny forests, wadi's of andere blauwe/groene structuren. Het vergroenen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd.

Ook moet de uitbreiding gepaard gaan met parallelle inzet op:

- Gesprek met particuliere eigenaren over de invulling van hun bedrijfskavels.
- Benutten van intensiveringskansen waar mogelijk. In een lopend onderzoek van Stec Groep (2022) voor de regio zijn de intensiveringsmogelijkheden op De Sonman en Laarakkers bekeken. Deze blijken beperkt. Voor een compleet beeld is het zinvol dit uit te breiden naar de terreinen Stokeind, Kerkhoven en Hopveld.
- Duidelijkheid over de gemeentewerf.

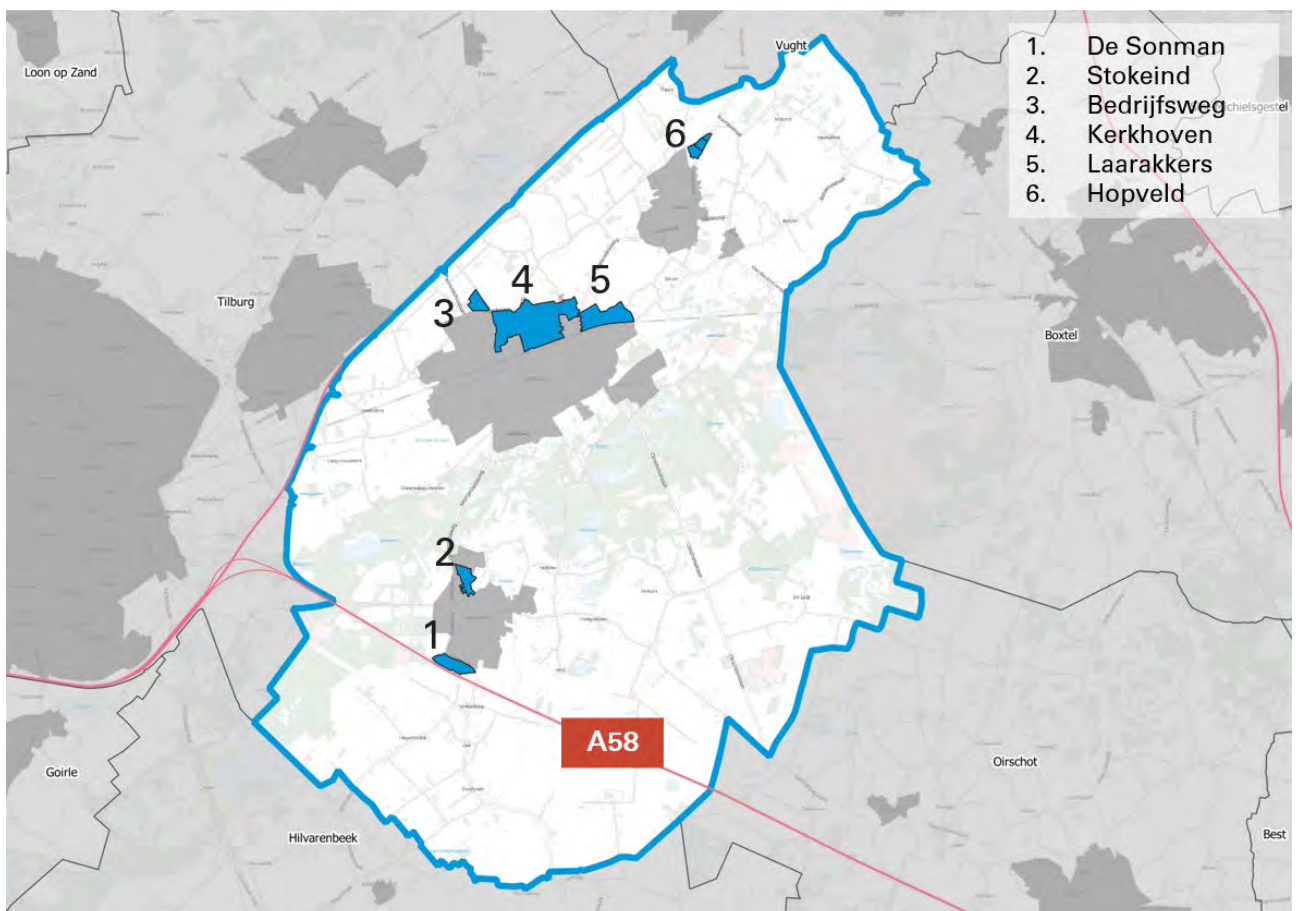
Bijlage A: Uitgangssituatie bedrijventerreinen

Zes terreinen met totale omvang van bijna 96 hectare netto

Functionele en modern gemengde terreinen voor MKB-bedrijvigheid

De gemeente Oisterwijk beschikt over zes bedrijventerreinen (zie figuur 1). Het gaat om drie terreinen in de kern Oisterwijk (Kerkhoven, Laarakkers en de Bedrijfsweg), twee terreinen in de kern Moergestel (Stokeind en De Sonman) en één terrein in Haaren (Hopveld).

Figuur 1: Overzicht bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk








Bron: IBIS, 2021; Bewerking: Stec Groep, 2022.

Bedrijventerrein Kerkhoven is zowel het grootste als het oudste terrein. Hier is een mix van bedrijvigheid te vinden, zowel in functie (detailhandel, bedrijfsfuncties, wonen) als in omvang. Het terrein is min of meer ‘binnenstedelijk’ gelegen en grenst aan veel zijden aan een woongebied. Het andere terrein in de kern Oisterwijk, Bedrijvenpark Laarakkers, is recenter ontwikkeld, ligt grotendeels vrij van andere functies en heeft een moderne uitstraling. Bedrijventerrein Stokeind in Moergestel is net als Kerkhoven vergroeid met

de kern. Het terrein bestaat uit woonwerkkavels en enkele reguliere bedrijfspanden. Bedrijventerrein De Sonman, tot slot, is een locatie grenzend aan de A58. De uitbreiding van De Sonman is het nieuwste bedrijventerrein van de gemeente (uitgegeven in 2002). Bedrijventerrein Hopveld grenst aan de kern van Haaren. Het noordelijkste gedeelte is recent ontwikkeld. Het terrein huisvest diverse reguliere bedrijfspanden. In onderstaande tabel staan de belangrijkste kenmerken van de bedrijventerreinen.

Tabel 2: Basiskenmerken bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk

	Kerkhoven	Laarakkers	Stokeind	De Sonman	Hopveld
Omvang	65,9 hectare bruto 59,2 hectare netto	20,7 hectare bruto 12,9 hectare netto	7,9 hectare bruto 6,9 hectare netto	9,7 hectare bruto 7,3 hectare netto	6,0 hectare bruto 5,2 hectare netto
Milieucategorie (max)	4.1	3.2	3.1	3.2	3.1
Bouwhoogte (max)	15 meter	15 meter	10 meter	10 meter	10 meter
Bebouwingspercentage (max)	80%	80%	60%	60%	80%
Uitstraling	 Functioneel	 Modern gemengd	 Functioneel	 Modern gemengd	 Modern gemengd
Aantal bedrijven	230	676	32	339	31
Aantal banen	2.606	65	247	46	100
Omvang vastgoedvoorraad	212.500 m ² bvo	70.900 m ² bvo	33.000 m ² bvo	45.125 m ² bvo	16.350 m ² bvo

Bron: IBIS; Ruimtelijkeplannen.nl; LISA; BAG.

Kwaliteit en uitstraling Oisterwijkse terreinen hangt duidelijk samen met bouwperiode

We zien dat er duidelijke verschillen zijn tussen de terreinen wat betreft ruimtelijke kwaliteit en uitstraling (volgende figuur). Dit hangt uiteraard samen met de leeftijd van de terreinen. Laarakkers, Hopveld en de uitbreiding van De Sonman zijn relatief jonge terreinen met veel modern vastgoed. De inrichting en uitstraling van zowel de openbare als private ruimte is netjes en verzorgd. Kerkhoven en Stokeind zijn wat rommeliger. Doordat deze terreinen een stuk ouder zijn is er minder samenhang in inrichting en uitstraling. Er is minder sprake van één geheel.

Figuur 2: Vastgoedvoorraad naar bouwperiode



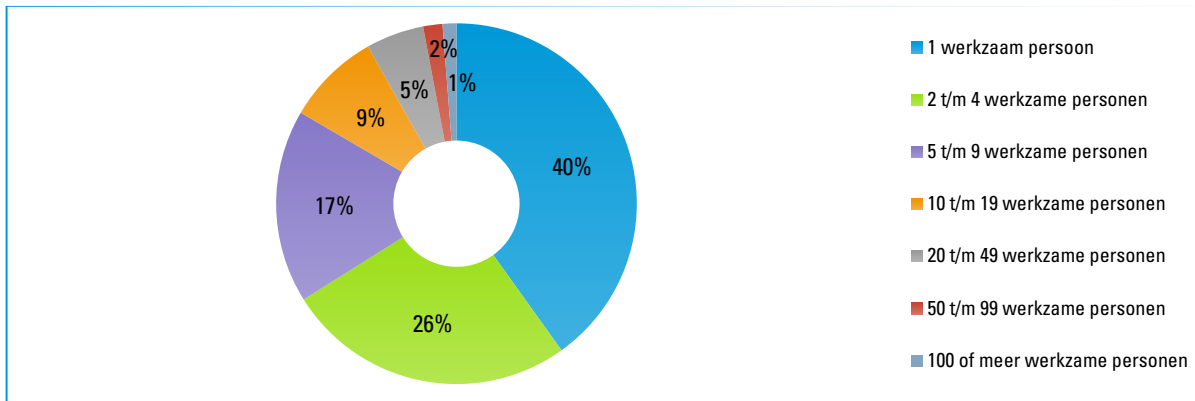
Bron: BAG, 2021; Bewerking: Stec Groep, 2022.

Veel MKB-bedrijvigheid in bouw, (groot)handel en industrie

Om het karakter van bedrijvigheid op werklocaties in Oisterwijk in beeld te brengen hebben we de werkgelegenheid naar sector op alle werklocaties geanalyseerd, zie ook tabel 2 hieronder. De werkgelegenheid in de bouw is het grootst met 31,5% (circa 1.253 banen). Dit is ‘traditioneel’ gezien één van de sectoren die sterk op werklocaties aanwezig is in Nederland. Andere traditionele bedrijventerreinensectoren als ‘logistiek en groothandel’ en ‘industrie’ hebben ook een relatief groot aandeel in het totaal. Het gaat veelal om bedrijven die vanwege een hogere mate van omgevingshinder en/of logistieke activiteit moeilijk mengen met niet-economische functies. We concluderen daaruit dat de ruimte op de bedrijventerreinen wordt benut door bedrijven in sectoren die goed op bedrijventerreinen passen.

De bedrijventerreinen in gemeente Oisterwijk huisvesten met name kleine tot middelgrote bedrijven. Er zijn zo’n 12 bedrijven met 50 of meer werknemers. Circa 82% van de bedrijven huisvest 1 t/m 9 werknemers. De meeste werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente zit in de sector bouw, handel en reparatie. Verder zijn er ook relatief veel industriële bedrijven gevestigd.

Figuur 3: Bedrijven op bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk naar grootteklasse werkzame personen



Bron: LISA, 2021. Bewerking: Stec Groep, 2022

Tabel 3: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in gemeente Oisterwijk naar sector

Sector	Aantal banen	Aandeel in werkgelegenheid
Bouw, handel en reparatie	1.253	31,5%
Consumentendiensten	252	6,3%
ICT, zakelijke dienstverlening	393	9,9%
Industrie	968	24,4%
Landbouw	1	0,0%
Logistiek en groothandel	933	23,5%
Overheid, onderwijs en zorg	173	4,3%
Totaal	3.971	100,0%

Bron: LISA, 2021. Bewerking: Stec Groep, 2022.

Bovenstaande betekent ook dat er relatief kleine tot middelgrote panden en kavels op de bedrijventerreinen zijn terug te vinden. Het gros van de kavels (zo'n 90%) is kleiner dan 5.000 m². Wanneer we kijken naar bedrijfspanden zien we dat zo'n 20% van de vastgoedvoorraad (in vierkante meter) bestaat uit panden groter dan 5.000 m². De dynamiek in de afgelopen jaren (verhuur/ingebruikname van vastgoed) vond met name plaats in de kleinere panden, veelal in de grootteklasse 1.000 tot 2.500 m².

Bijlage B: Vraag naar bedrijventerreinen

In deze bijlage staat de vraag naar bedrijventerreinen in gemeente Oisterwijk centraal. Deze analyse voeren we in 3 stappen uit.

1. *Top-down*: vertaling van de recente provinciale prognose bedrijventerreinen
2. *Bottom-up*: inschatting van de ruimtevraag o.b.v. een enquête onder ondernemers
3. Kwalitatieve kenmerken van de vraag (verzorgingsgebied, sectoren, omvang, locatiemarken, etc.)

Modelmatige prognose: circa 5 tot 8 hectare ruimtevraag t/m 2030 in Oisterwijk

Vooraf logistieke en industriële ruimtevraag in Midden-Brabant

Voor de *top-down* benadering van de ruimtevraag gebruiken we de meest actuele vraagraming van de provincie Noord-Brabant (Stec Groep, 2018). Deze behoeftebeoordeling is opgesteld op regioniveau en raamt de extra ruimte die nodig is, ten opzichte van de huidige voorraad aan bedrijventerreinen. Dit noemen we uitbreidingsvraag. De uitbreidingsvraag is geraamd in drie scenario's: laag, midden en hoog.

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein in regio Midden-Brabant bedraagt in de periode 2018 tot en met 2030 is zo'n 175 tot 270 hectare. Vertaald naar de periode 2020 tot en met 2030 betekent dit een vraag van circa 150 tot 230 hectare in Midden-Brabant.

Tabel 4: Uitbreidingsvraag 2018 t/m 2030 naar sector in Midden-Brabant

Sector ▼	Scenario ►	Laag	Midden	Hoog
Bouw, handel en reparatie		6	16	19
Diensten		-10	7	11
Industrie		40	51	68
Logistiek & groothandel		139	131	174
Totaal		175	205	271
<i>per jaar</i>		<i>13,5</i>	<i>15,7</i>	<i>20,8</i>

Bron: Stec Groep; Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant, 2018.

Het grootste deel van de ruimtevraag komt voor rekening van de logistieke sector. Dit is ook in lijn met de uitgifte van de laatste jaren, waarbij vooral gemeenten Tilburg en Waalwijk hier sterk van hebben geprofiteerd. Grote nieuwe of groeiende bedrijven in de regio zijn onder andere Coolblue, Bol.com, Rhenus en DB Schenker. Deze sterke groei van bedrijvigheid werkt echter door in de bredere regio, waar toeleveranciers en dienstverleners kunnen profiteren.

Gemeente Oisterwijk heeft aandeel van 3 tot 4% in regionale ruimtevraag

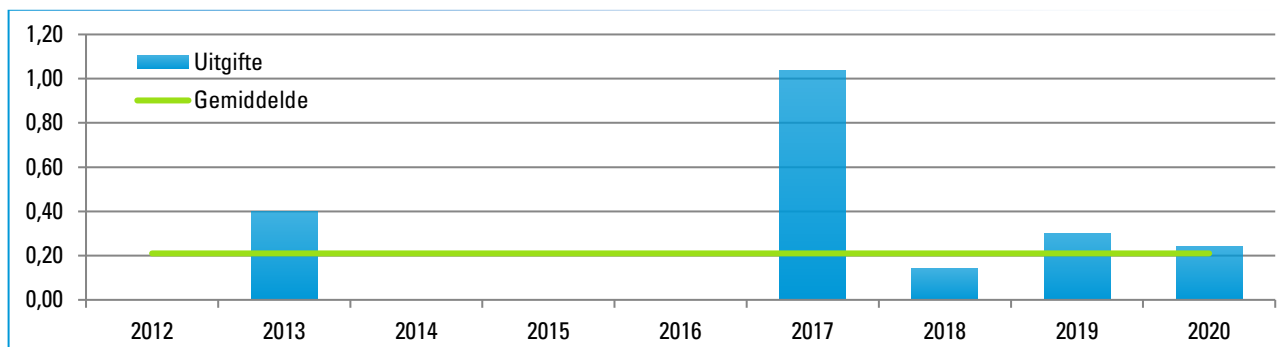
De behoeftebeoordeling voor Midden-Brabant vertalen we, indicatief, naar gemeente Oisterwijk. We gebruiken hiervoor drie indicatoren:

1. Aandeel in de uitgifte bedrijventerreinen in de afgelopen tien jaar
2. Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen
3. Aandeel in de uitgegeven voorraad bedrijventerreinen

De provinciale bedrijventerreinenprognose is opgesteld voor vier regio's in Brabant. Op dit schaalniveau zijn data (werkgelegenheid, ontwikkelingen sectoren, etc.) robuust genoeg om een modelmatige, langjarige prognose te maken. Op een lager schaalniveau worden cijfers minder betrouwbaar, omdat incidenten en uitschieters uit het verleden (in bijvoorbeeld ontwikkeling van sectoren of ruimtegebruik) een onwaarschijnlijke verwachting richting de toekomst kunnen opleveren. Een vertaling van een prognose op regioniveau naar een lager schaalniveau, zoals het gemeenteniveau, moet daarom altijd worden gezien als een indicatie.

Op basis van deze drie indicatoren heeft gemeente Oisterwijk een gemiddeld aandeel van zo'n 3 tot 4% in de ruimtevraag van regio Midden-Brabant. De verwachte uitbreidingsvraag voor gemeente Oisterwijk komt daarmee op minimaal zo'n 5,2 (laag-scenario) tot maximaal 8,0 hectare (hoog-scenario) in de periode 2020 t/m 2030.

Figuur 4: Historische uitgifte bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk in hectare



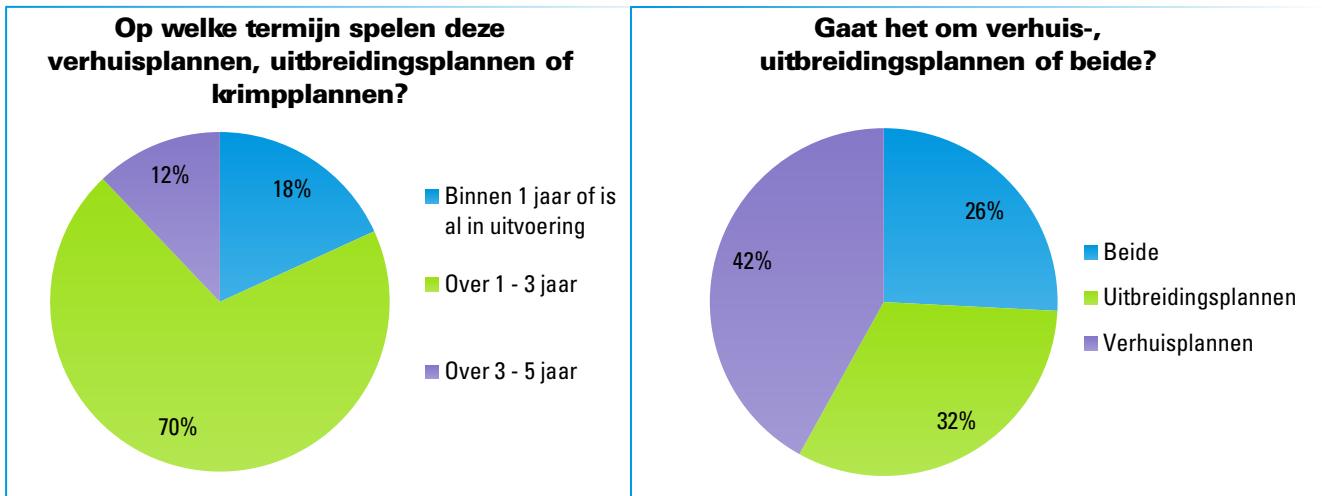
Bron: IBIS, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2022.

Enquête ruimtevraag: totale ruimtebehoefte van zo'n 12,3 hectare

Circa 65% van de respondenten heeft binnen vijf jaar verhuis- of uitbreidingsplannen

Circa 65% van de bedrijven geeft aan binnen vijf jaar te willen verhuizen of uit te breiden. Dit zijn in totaal 33 bedrijven. Circa 12% (vier bedrijven) geeft aan verhuis- of uitbreidingsplannen te hebben over drie tot vijf jaar. We constateren geen duidelijke voorkeur voor verhuizen (39%) of uitbreiden (30%). De groei van bedrijfsactiviteiten is de voornaamste reden voor de verhuis- en/of uitbreidingsplannen. Andere veelgenoemde motieven zijn: behoefte aan representatievere omgeving en een locatie dichterbij werknemers.

Figuur 5: Verhuis- of uitbreidingsplannen en termijn en type plan

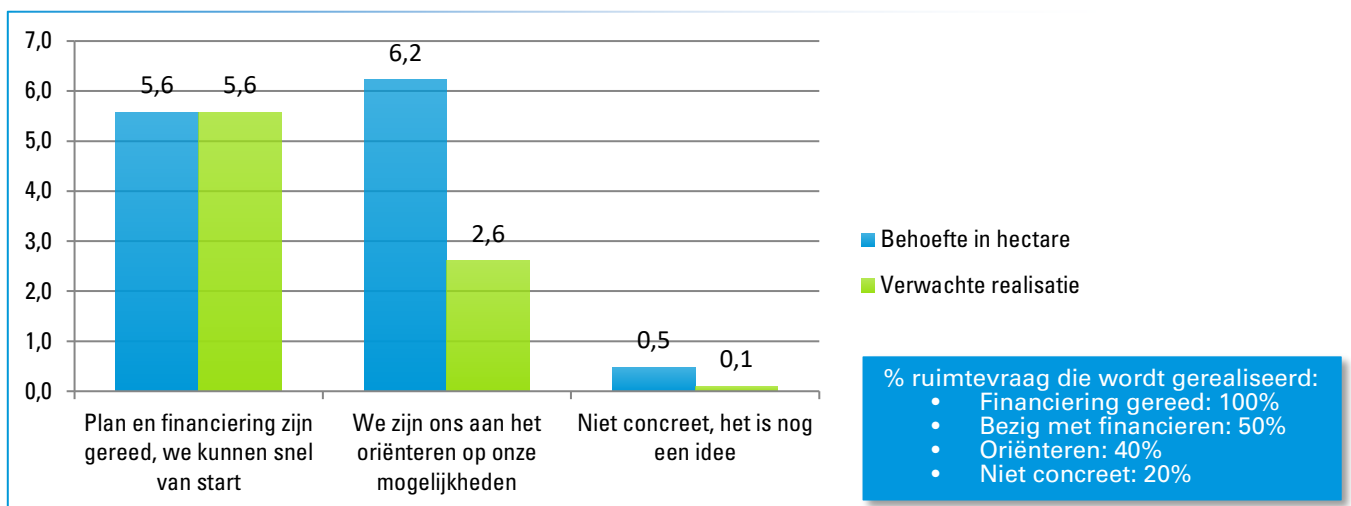


Bron: Stec Groep, 2022.

Ruimtebehoefte lokaal bedrijfsleven bedraagt circa 12,3 hectare; verwachte realisatie 8,3 hectare

Van de respondenten die in de enquête hebben aangegeven verhuis- of uitbreidingplannen te hebben is de ruimtebehoefte berekend. We komen tot een totale ruimtebehoefte van circa 12,3 hectare³. In de berekening hebben we alleen de door de respondenten genoemde oppervlakten meegenomen. Na correcties op basis van ervaringsgetallen komen we tot een verwachte realisatie van circa 8,3 hectare. Niet alle plannen zullen namelijk daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hoe concreter het plan, hoe groter de kans dat deze zich daadwerkelijk omzet in ruimtevrage. Zo hebben zeven ondernemers zeer concrete verhuisplannen. Zij geven aan dat het plan en financiering gereed is. Ruim 20 ondernemers zijn zich aan het oriënteren en voor vijf ondernemers zijn de plannen niet concreet. De kans dat ondernemers met minder concrete plannen daadwerkelijk gaan verhuizen en/of uitbreiden is kortom kleiner. Zoals eerder beschreven hebben we de ruimtebehoefte hierop gecorrigeerd.

Figuur 6: Ruimtebehoefte in hectare versus verwachte realisatie



Bron: Stec Groep, 2022

We benadrukken overigens dat het hier enkel gaat om bedrijven die de enquête hebben ingevuld. Niet alle bedrijven uit Oosterwijk hebben deelgenomen. De daadwerkelijke uitbreidingsbehoefte onder de bedrijven

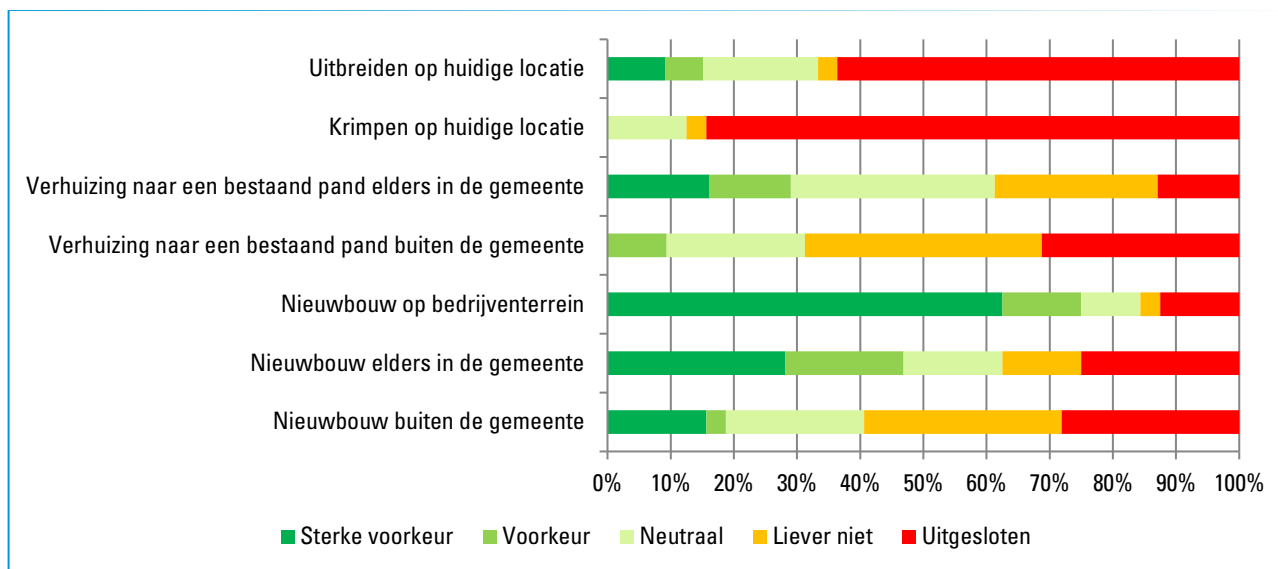
³ In de enquête geeft een respondent aan circa 2 hectare ruimtevrage te hebben voor vakantiewoningen en een centrumgebouw. Echter, deze ruimtebehoefte landt logischerwijs niet op het bedrijventerrein, omdat deze economische activiteit niet past op een bedrijventerrein in Oosterwijk. We laten daarom deze 2 hectare ruimtevrage buiten beschouwing.

in Oosterwijk kan mogelijk hoger liggen. Echter, we veronderstellen dat de respons op de enquête onder de bedrijven met een (concrete) uitbreidingsbehoefte hoger is dan de respons onder bedrijven zonder behoefte.

Grote meerderheid van bedrijven blijft bij voorkeur in Oosterwijk en liefst in huidige kern

De overgrote meerderheid van de bedrijven met een uitbreidings- of verhuiswens geeft aan het liefst in gemeente Oosterwijk te ondernemen. Voor meer dan 60% van de bedrijven is het geen optie om te verhuizen naar een nieuwe locatie buiten de gemeente Oosterwijk. Een verhuizing naar een nieuw pand op een bedrijventerrein binnen de gemeentegrenzen is daarentegen voor circa 75% van de bedrijven een serieuze mogelijkheid. Slechts een beperkte groep (15%) ondernemers ziet mogelijkheden om uit te breiden op de bestaande locatie

Figuur 7: Voorkeuren bij verhuizing en/of uitbreiding

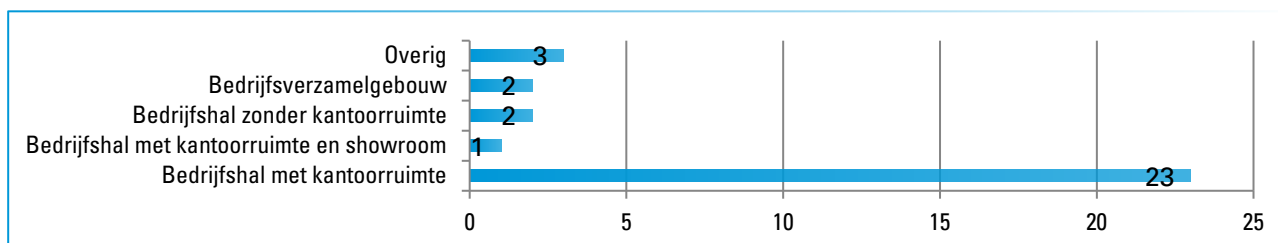


Bron: Stec Groep (2022)

Meerderheid van bedrijven heeft behoefte aan een bedrijfshal met kantoorruimte

Uit de enquête blijkt verder dat relatief veel ondernemers (23) behoefte hebben aan een bedrijfshal met kantoorruimte. Deze vraag komt voornamelijk vanuit de sectoren industrie en productie, logistiek en transport en groothandel. Deze groep vertegenwoordigt de grootste ruimtevraag.

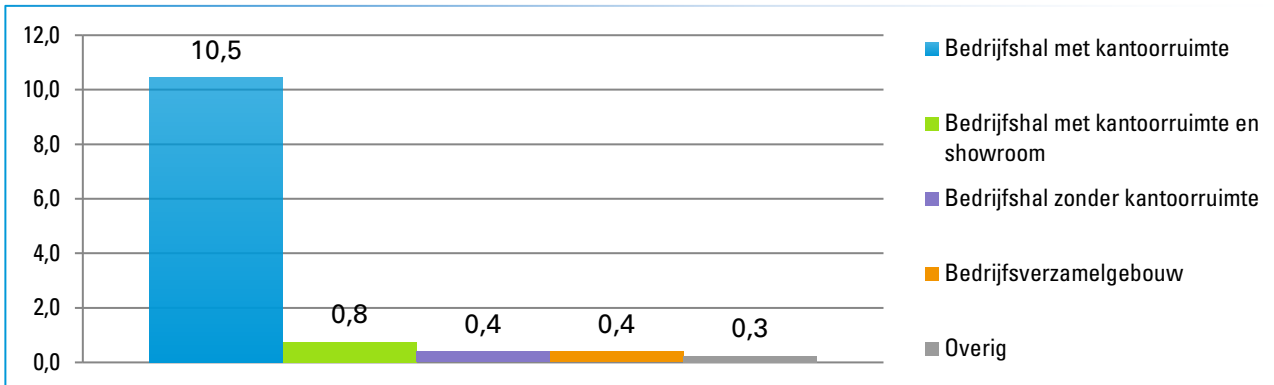
Figuur 8: Gewenst type bedrijfsruimte



Bron: Stec Groep (2022)

De ruimtebehoefte naar een bedrijfshal met kantoorruimte bedraagt circa 10,5 hectare (73,3%). Dit is veruit de grootste categorie. De vraag naar ander type vastgoed is in verhouding laag.

Figuur 9: Vraag in hectare per type bedrijfsruimte



Bron: Stec Groep (2022)

Kwalitatief: vraag vooral vanuit kleine tot middelgrote bedrijven met lokale binding

Verzorgingsgebied bedrijventerreinen Oisterwijk sterk lokaal

De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel een lokale markt. Uit onderzoek⁴ blijkt dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Slechts 5% van alle bedrijven wil over de gemeentegrens verhuizen en zo'n 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging.

Om het verzorgingsgebied voor een bedrijventerrein te bepalen voeren we een extra analyse uit naar verhuisbewegingen van bedrijven die verhuizen naar de werklocatie in gemeente Oisterwijk. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt.

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijfsruimtegebruikers⁵ van en naar de bedrijventerreinen in gemeente Oisterwijk (bron: Vastgoeddata.nl, peildatum: 26 januari 2022) blijkt dat de totale verhuisdynamiek in de afgelopen vijf jaar (sinds 2017) uit 60 verhuisbewegingen bestond. We zien daarbinnen dat 16 (27%) verhuisbewegingen interne verhuisdynamiek betrof. Circa 19 (32%) bedrijven verhuisden naar één van de bedrijventerreinen en 25 (42%) bedrijven vertrokken van de bedrijventerreinen. Uit de verhuisbewegingen trekken we de volgende conclusies:

- De bedrijven die van buiten het bedrijventerrein naar een bedrijventerrein verhuisden komen deels uit omliggende gemeenten. Het vaakst uit Tilburg (7x) en locatie elders in gemeente Oisterwijk (7x).
- Er zijn – sinds 2017 – 25 bedrijven van de bedrijventerreinen vertrokken. De bedrijven verhuisden het vaakst naar Tilburg (5x), locatie elders in Oisterwijk (5x) en 's-Hertogenbosch (3x).
- Het blijkt dat circa 75% van de inkomende verhuisbewegingen (gemeten in werkgelegenheid) vanuit de gemeente Oisterwijk zelf afkomstig is (lokale vraag).

Tabel 5: Grootste verplaatsers bedrijventerreinen Oisterwijk vanaf 2017

Type dynamiek	Bedrijf	Sector	Omvang arbeidsplaatsen	Herkomst	Bestemming
Verplaatsing binnen gemeente	Dakaccent Nederland B.V.	Dakdekken en bouwen van dakconstructies	50 t/m 99	Oisterwijk	Oisterwijk
Verplaatsing binnen gemeente	C.S.S. Schoonmaakdiensten B.V.	Interieurreiniging van gebouwen	20 t/m 49	Oisterwijk	Oisterwijk
Verplaatsing binnen gemeente	Quadrant4	Organisatieadviesbureaus	20 t/m 49	Oisterwijk	Oisterwijk

⁴ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>; CBS, 2013.

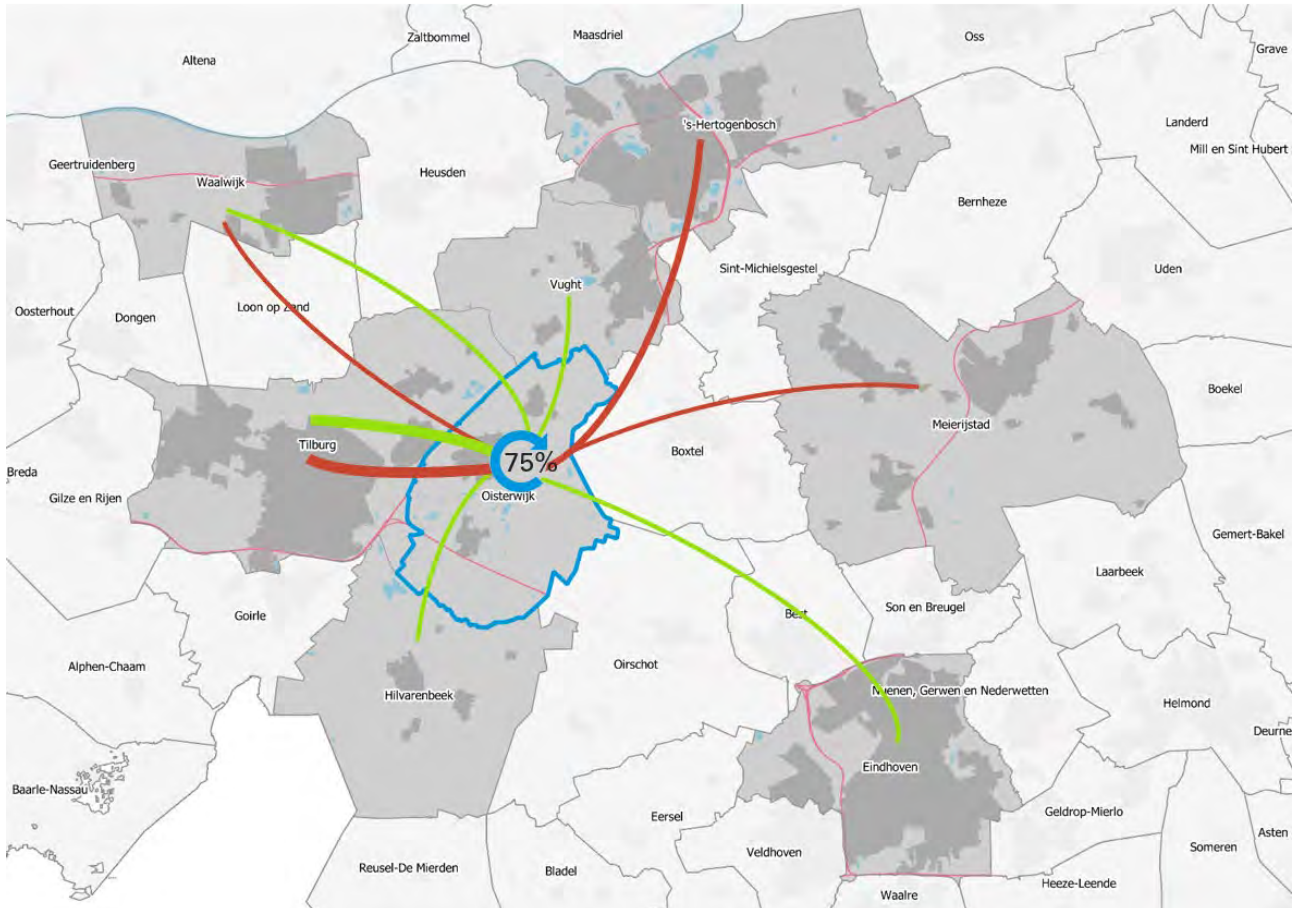
⁵ Bedrijven met minimaal 2 werkzame personen.

Verplaatsing van buiten gemeente	Index Hospitality Systems B.V.	Groothandel	20 t/m 49	Vught	Oisterwijk
----------------------------------	--------------------------------	-------------	-----------	-------	------------

Bron: Vastgoeddata.nl, 2022. Bewerking: Stec Groep, 2022.

Figuur 10: Verhuisbewegingen bedrijven van en naar bedrijventerreinen Oisterwijk

Groen = inkomende verhuisbewegingen, Rood = uitgaande verhuisbewegingen



Bron: Vastgoeddata, 2022; Bewerking: Stec Groep, 2022.

Gemiddelde verhuisafstand inkomende bedrijven gemeente is circa 9 kilometer

Op basis van vastgoeddata.nl analyseerden we de verhuisbewegingen en de verhuisafstanden:

- Bedrijfsruimtegebruikers die binnen de gemeente Oisterwijk verhuizen doen dit gemiddeld over een afstand van 1,7 kilometer.
- De bedrijfsruimtegebruikers die naar een Oisterwijkse bedrijventerrein zijn verhuisd doen dit over een afstand van gemiddeld circa 9 kilometer.

We concluderen op basis van bovenstaande paragrafen dat de dynamiek onder bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerreinen in de gemeente Oisterwijk overwegend lokaal is.

Vraag in te delen in vier doelgroepen

Omdat het verzorgingsgebied van de bedrijventerreinen in Oisterwijk vooral lokaal is, kijken we voor de kwalitatieve kenmerken van de vraag ook naar de huidige bedrijfsamenstelling op de Oisterwijkse terreinen. We maken daarbij vooral onderscheid naar omvang en oriëntatie. Deze kenmerken lopen dwars door de sectoren. We zien grofweg vier doelgroepen voor de Oisterwijkse bedrijventerreinen:

- Kleinschalig – bedrijfsruimte < 500 m² vloeroppervlakte

- Kleinschalig – kantoorachtig < 500 m² vloeroppervlakte
- Middelhoge bedrijfsruimtegebruikers (tot circa 5.000 m² kaveloppervlakte)
- Grootchalige bedrijfsruimtegebruikers (vanaf circa 5.000 m² kaveloppervlakte)

In onderstaande tabellen zetten we de belangrijkste vraagkenmerken van de doelgroepen op een rij, op basis van de huidige bedrijvensamenstelling, transactiedata, verhuisgegevens en bureauexpertise.

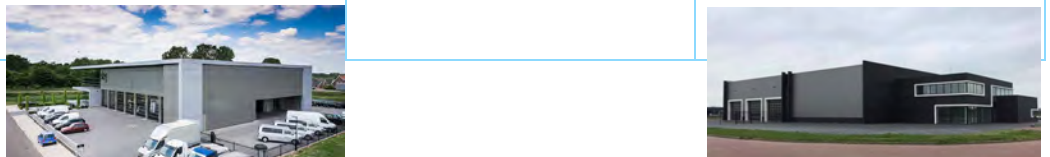
Kleinschalig: bedrijfsruimte < 500 m²

Kenmerk	Omschrijving
Impressie	
Voorbeelden gemeente Oisterwijk	<ul style="list-style-type: none"> • Injection Point en Kunst- en Siersmederijk Nicolas Müller Jabusch (metaalbewerking), Dual Inventive Technology Centre (installatiebedrijf), Loodgietersbedrijf van Grinsven, TBH Timmerwerken, Van der Kruis Tweewielers (handel), autobedrijven Bertens en Tigchelaar Oisterwijk, etc.
Martkgebied	<ul style="list-style-type: none"> • Vaak een zeer sterke lokale binding, hierdoor marktgebied vooral lokaal of subregionaal
Type huisvesting op bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijvenstrip en/of complex van bedrijfsunits • Solitair pand • Verzamelgebouw • Woon werk kavel
Pandkenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfspanen/bedrijfsruimte • Vrije hoogte circa 6 tot 9 meter • Circa 5 tot 10% kantoor • Aanwezigheid overheaddeur • Uitbreidingsmogelijkheden en flexibiliteit

Kleinschalig: kantoor(achtig) < 500 m²

Kenmerk	Omschrijving
Impressie	
Voorbeelden Oisterwijk	<ul style="list-style-type: none"> • ESi IT Solutions en QForma (ICT), Jaropers (uitzendbureau), Photocolors (fotografie), C&C Assurantie- en administratiekantoor (financiële dienstverlening), Securitech Expertise (beveiliging), etc.
Martkgebied	<ul style="list-style-type: none"> • Vaak een zeer sterke lokale binding, hierdoor marktgebied vooral lokaal of subregionaal
Type huisvesting op bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> • Verzamelgebouwen • Kantoorunit in multi-tenant bedrijfs- of kantoorpand • Woon werk kavel
Pandkenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Kantoorruimte/ -units • Behoeft aan gezamenlijke faciliteiten (receptie, servicedesk, vergaderruimtes, reproductie) • Uitbreidingsmogelijkheden en flexibele indeling • Bepaald deel heeft voorkeur voor 'industriële' panden (creatieve broedplaatsen, zoals de Leerfabriek) • Goede ICT-faciliteiten (glasvezel, etc.)

Middelhoge bedrijfsruimtegebruikers

Kenmerk	Omschrijving
Impressie	

Voorbeelden gemeente Oisterwijk	<ul style="list-style-type: none"> • De Cromvoirtse Staal Servicecenter en Homeij Oisterwijk (groothandel), Dakaccent Nederland en Swietelsky Rail Benelux (bouw), Van Breugel Oisterwijk en Grando Logistics (vervoer en opslag), etc. 		
Marktgebied	<ul style="list-style-type: none"> • Veelal primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele gevallen regionaal • Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente 		
Type huisvesting	<ul style="list-style-type: none"> • Solitair pand • Geschakeld bedrijfspand • Goede bereikbare locatie voor zowel toeleveranciers als personeel (dicht bij kern) 		
Pandkenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfspanden/bedrijfsruimte • Vrije hoogte circa 6 tot 9 meter • Circa 10 tot 15% kantoor • Aanwezigheid loading dock of overheaddeur 		

Grootschalige bedrijfsruimtegebruikers

Kenmerk	Omschrijving		
Impressie			
Voorbeelden gemeente Oisterwijk	<ul style="list-style-type: none"> • American Dental Trading, Basiq Dental en Reinders Oisterwijk (groothandel), Schoenfabriek J.P. van Bommel en Tobroco Giant (industrie), etc. 		
Marktgebied	<ul style="list-style-type: none"> • Vaak (boven)lokaal tot regionaal • Van de vier doelgroepen het minst gebonden aan kern en/of gemeente 		
Type huisvesting	<ul style="list-style-type: none"> • Solitair pand • Perifere ligging, verwijderd van woonwijken i.v.m. opslag en vele vervoersbewegingen • Strategische ligging in 'verzorgingsgebied' • Voldoende milieuruimte beschikbaar 		
Pandkenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfspanden/bedrijfsruimte • Vrije hoogte 6 tot 9 meter, tot maximaal 12 meter • Circa 10 tot 15% kantoor • Voldoende parkeergelegenheid 		

Bijlage C: Aanbod op bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk brengen we het aanbod op bedrijventerreinen in beeld. We kijken hierbij naar drie vormen van aanbod:

1. Uitgeefbaar aanbod aan bedrijventerreinen (aanbod aan bedrijfskavels)
2. Aanbod en leegstand van bedrijfsmatig vastgoed op bedrijventerreinen
3. Eventuele herontwikkelingslocaties en/of restkavels

Beperkt (gemeentelijk) uitgeefbaar aanbod meer in Oosterwijk

Er is slechts 0,9 hectare gemeentelijk uitgeefbaar aanbod op de bedrijventerreinen. Dit aanbod is enkel uitgeefbaar op bedrijventerrein Hopveld (Haaren). Wel zijn er nog enkele kavels beschikbaar in particulier eigendom. Deze situatie is sinds het vorige onderzoek niet veranderd. In zijn geheel gaat het om circa 1,9 hectare uitgeefbaar aanbod op bedrijventerrein Kerkhoven. Het gaat het om diverse kavels aan de Sprendlingenstraat. Het netto oppervlakte is circa 1,6 hectare.

Figuur 11: Overzicht particuliere kavels bedrijventerrein Kerkhoven



Kavel	Omvang	Milieucategorie	Bouwhoogte	Bebouwingspercentage
Kavel 1A	0,4 hectare	Maximaal 2	Maximaal 11 meter	Minimaal 40%
Kavel 1B	0,4 hectare	Maximaal 3.1	Maximaal 12 meter	Maximaal 80%
Kavel 2A	0,3 hectare	Maximaal 2	Maximaal 11 meter	Minimaal 40%
Kavel 2B	0,2 hectare	Maximaal 3.1	Maximaal 12 meter	Maximaal 80%
Kavel 3	0,3 hectare	Maximaal 4.1	Maximaal 12 meter	Maximaal 80%

In omliggende gemeenten, op relatief korte afstand van Oisterwijk, zijn nog bedrijventerreinen met uitgifbare kavels. Het gaat om de volgende terreinen. We hebben hierbij grootschalige (logistieke) terreinen buiten beschouwing gelaten.

Tabel 6: Overzicht uitgifbaar aanbod in direct omgeving

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein	Uitgifbaar aanbod in hectare
Tilburg	Bedrijvenpark Schepersven	MKB/industrie – modern	0,1
Tilburg	Bedrijvenpark Enschoot	MKB – modern	0,0
Tilburg	Tradepark 58	MKB – hoogwaardig	6,6
Boxtel	Ladonk / Vorst	Modern	0,9
Oirschot	De Scheper	MKB – functioneel	3,8

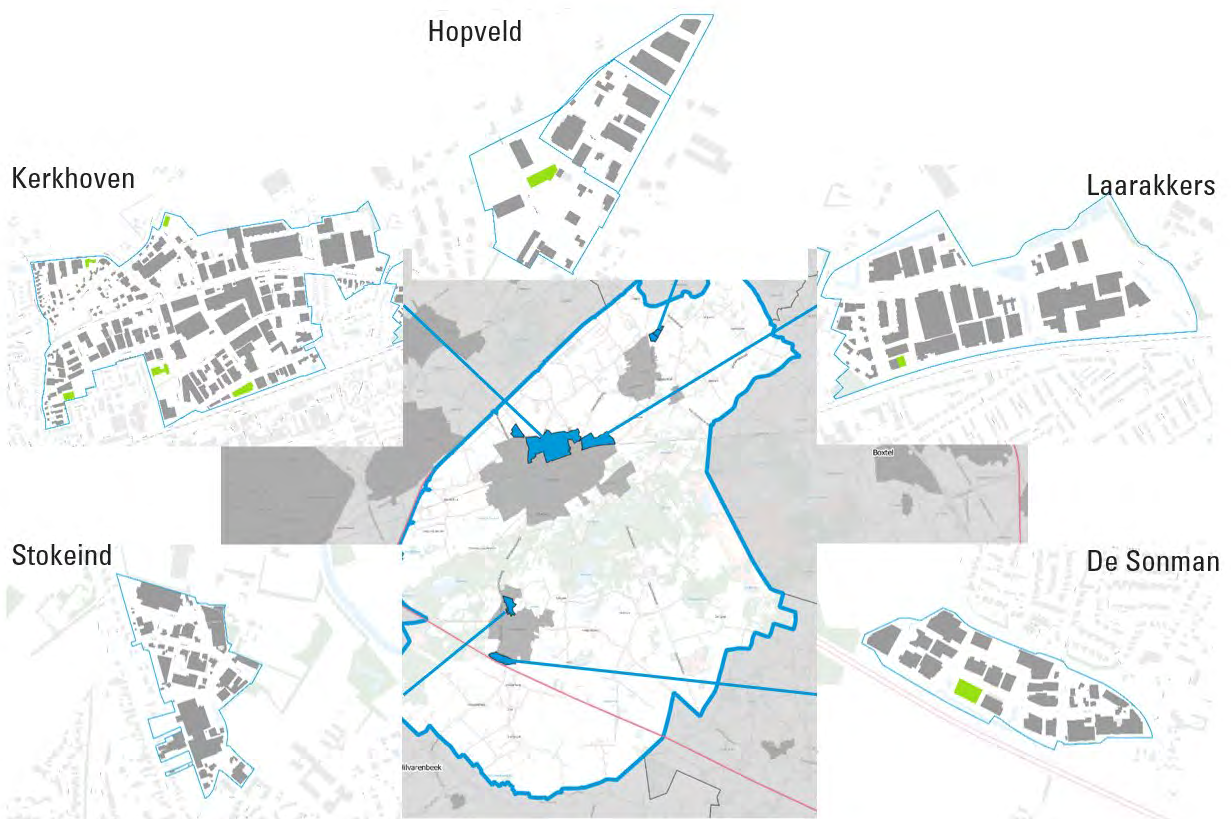
Bron: Provincie Noord-Brabant, Monitor Werklocaties en Economie, 2021.

Leegstand

Aanbod op bedrijventerreinen in Oisterwijk geconcentreerd op Kerkhoven

Momenteel wordt circa 13.055 m² bedrijfsruimte aangeboden op bedrijventerreinen in Oisterwijk (bron: Funda in Business, peildatum januari 2022). Dit is inclusief het nog te ontwikkelen bedrijfspand (3.200 m²) op bedrijventerrein Laarakkers (Laarakkersweg 23). De leegstand op bedrijventerreinen is met 3,5% onder het frictieniveau (circa 5%). Enerzijds geeft dit aan dat het terrein in trek is bij ondernemers. Aan de andere kant is er weinig bedrijfsruimte beschikbaar voor de doorgroei van bestaande ondernemers op het terrein. Op bedrijventerrein Kerkhoven wordt de meeste bedrijfsruimte aangeboden (zie ook figuur 10).

Figuur 12: Aanbod bedrijfsmatig vastgoed bedrijventerreinen Oisterwijk



Bron: Funda in Business; IBIS; BAG. Bewerking: Stec Groep, 2022

Het aanbod bestaat voor een groot deel uit kleine panden. De helft van de aangeboden panden heeft een oppervlak kleiner dan 1.000 m². Er worden drie middelgrote panden te koop of te huur aangeboden. Het gaat om panden op bedrijventerreinen Laarakkers (Laarakkersweg 23, 3.725 m²; nog te realiseren), Hopveld (Nieuwe Baan, 3.00 m²) en Kerkhoven (Ambachtstraat 1, 2.900 m²; nog te realiseren). Verder concluderen we dat relatief nieuw vastgoed wordt aangeboden, van het aanbod is 50% na 2005 gebouwd.

Niet alle aangeboden vierkante meters op de bedrijventerreinen staan ook daadwerkelijk leeg. Zo moeten de panden aan de Laarakkersweg 23 en Ambachtstraat 1 nog gerealiseerd worden. Uit een leegstandsinventarisatie van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat het leegstandspercentage (gemeten in gebouwoppervlak) op bedrijventerreinen in de provincie op circa 4% ligt (bron: Provincie Noord-Brabant, 2021). Het leegstandspercentage op de bedrijventerreinen in Oisterwijk ligt dus in lijn met het gemiddelde van de provincie. We concluderen dat op gemeenteniveau het leegstandsniveau niet problematisch is.

Tabel 7: Overzicht aanbod bedrijfsruimte bedrijventerrein Oisterwijk

Adres	Bedrijven terrein	Oppervlakte	Type pand
Bedrijfsweg 15	Kerkhoven	1.390 m ²	Kantoor
Ambachtstraat 1	Kerkhoven	2.900 m ²	Bedrijfshal - kantoor
Schijfstraat 6 C	Kerkhoven	429 m ²	Kantoor
Veldweg 10 - 21	Kerkhoven	48 m ²	Bedrijfshal
Veldweg 10 - 1	Kerkhoven	48 m ²	Bedrijfshal
Veldweg 10 - 2	Kerkhoven	144 m ²	Bedrijfshal
Nijverheidsweg 14	Kerkhoven	1.100 m ²	Bedrijfshal
Laarakkerweg 23	Laarakkers	3.200 m ²	Bedrijfshal - kantoor
De Nedervonder 5	Laarakkers	275 m ²	Kantoor
De Sonman 35	Sonman	521 m ²	Bedrijfshal
Nieuwe Baan	Hopveld	3.000 m ²	Bedrijfshal
Totaal		13.055 m²	

Bron: Funda in Business, 2022.

Herontwikkelingslocaties en intensiveringsopties

Locatie gemeentewerf lijkt goed alternatief voor kleine tot middelgrote bedrijvigheid


In potentie kan de kavel van de gemeentewerf vrijkomen op bedrijventerrein Kerkhoven. Deze situatie is sinds het onderzoek in 2019 niet veranderd. Met onderstaand locatieprofiel zetten we de belangrijkste ruimtelijke kenmerken op een rij en brengen we de vestigingsmogelijkheden in beeld.

Tabel 8: Locatieprofiel gemeentewerf Oisterwijk

Locatieprofiel gemeentewerf Oisterwijk								
 Ligging								
 Kavel	<ul style="list-style-type: none"> • De kavel van de gemeentewerf ligt tegenover het pand van Basic Dental en is ongeveer 1,6 hectare groot. Dit betreft het blauw omlinjnde deel op bovenstaande foto, rechts. Het kavel met adres Veldweg 8 is niet meegerekend. • Momenteel wordt een groot deel van de kavel gebruikt voor de gemeentewerf. Daarnaast wordt een deel gebruikt voor de milieustraat van de gemeente Oisterwijk. Inwoners kunnen hier hun (rest)afval storten. • Naast de milieustraat is de Kringlooplijn gevestigd. Hier kunnen inwoners van Oisterwijk tweedehandse spullen naartoe brengen. 							
 Bestemmingsplan	<table border="1"> <tr> <td>Milieucategorie</td> <td>Maximaal categorie 4.1</td> </tr> <tr> <td>Bouwhoogte</td> <td>Maximaal 12 meter</td> </tr> <tr> <td>Bebouwingspercentage</td> <td>Maximaal 80%</td> </tr> </table>		Milieucategorie	Maximaal categorie 4.1	Bouwhoogte	Maximaal 12 meter	Bebouwingspercentage	Maximaal 80%
Milieucategorie	Maximaal categorie 4.1							
Bouwhoogte	Maximaal 12 meter							
Bebouwingspercentage	Maximaal 80%							

In de analyses (zowel op basis van de prognose en de enquête) komt naar voren dat de ruimtevraag circa 5 tot 8,5 hectare bedraagt. Meer ruimte bieden in de gemeente is wenselijk om de bedrijven in Oisterwijk (economisch) te laten groeien. Daarin behoort naast de herontwikkeling van gemeentewerf ook het ontwikkelen van het bedrijventerrein Bedrijfsweg tot de mogelijkheden. Het ontwikkelen van bedrijventerrein Bedrijfsweg levert circa 5,8 hectare bruto aanbod op. Hiermee kan de gemeente (gedeeltelijk) in de vraag voorzien. Dit gaat echter wel ten koste van akkerbouwgrond. De Bedrijfsweg is geschikt voor kleine tot middelgrote bedrijvigheid. De gemeente kan tevens overwegen om de gemeentewerf naar het bedrijventerrein De Bedrijfsweg te verplaatsen.

Locatieprofiel Bedrijfsweg		
 Ligging		
 Kavel	<ul style="list-style-type: none"> • De beoogde uitbreiding is ongeveer 5,8 hectare groot. Dit betreft het omlinjnde deel op bovenstaande foto, rechts. De grond is eigendom van de gemeente. • Momenteel wordt de bestaande ruimte benut voor akkerbouw. • Tegenover de beoogde uitbreiding staat de Kerkhovense molen. Hierdoor heeft de gemeente te maken met de molenbiotop die van invloed is op de bebouwingsmogelijkheden. • Via de Pannenschuurlaan is de N65 binnen enkele autominuten te bereiken. 	
	Milieucategorie	<i>Onbekend</i>

 Bestemmingsplan	Bouwhoogte	<i>Onbekend</i>
	Bebouwingspercentage	<i>Onbekend</i>

Intensiveringsmogelijkheden op bestaande terreinen beperkt

Naast herontwikkelingslocaties zou er mogelijk ruimtewinst behaald kunnen worden door het beter benutten van de bestaande ruimtes, zogenoemde intensiveringsmogelijkheden. In tabel 9 hebben we een aantal indicatoren van de verschillende terreinen op een rij gezet die de huidige intensiteit van het ruimtegebruik weergeven.

Tabel 9: Indicatoren intensiteit ruimtegebruik

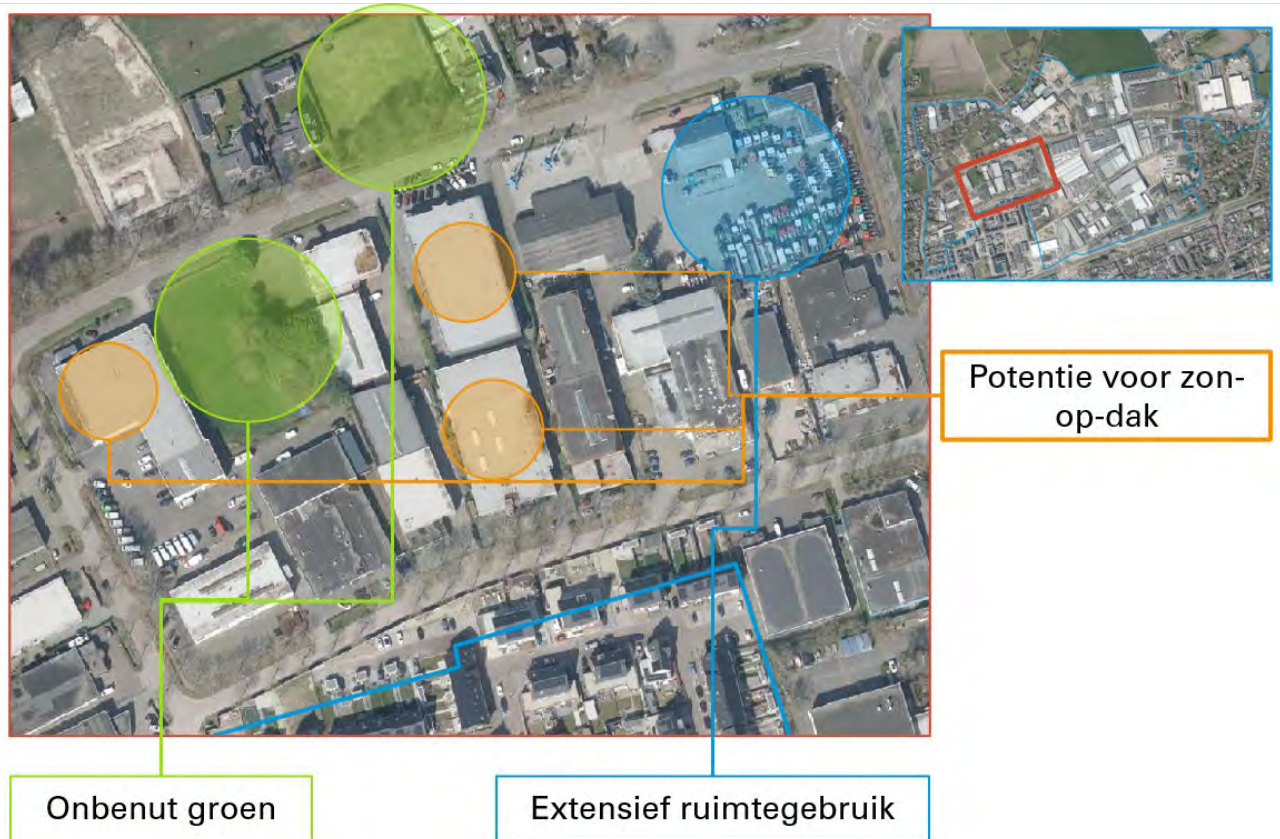
	Kerkhoven	Laarakkers	Stokeind	De Sonman	Hopveld
Bruto / netto verhouding	0,90	0,62	0,88	0,75	0,87
Werkzame personen per uitgegeven hectare	46	53	36	46	25
Floor Space Index (FSI)	37%	55%	48%	62%	40%

Bron: IBIS Provincie Noord-Brabant; LISA; BAG. Bewerking: Stec Groep, 2022

Toch is op enkele locaties ruimte te winnen

Op totaalniveau is het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in Oisterwijk gemiddeld te noemen. Wel valt op dat de bruto-netto verhouding op dat Laarakkers en De Sonman wat lager is. Dit zijn wat ruimer opgezette terreinen. Op basis van de Floor Space Index (de verhouding tussen vloeroppervlak en gebruiksoppervlak), verwachten we op deze terreinen weinig tot geen ruimtewinst te behalen is op de bestaande kavels. Voor Kerkhoven, Stokeind en Hopveld geldt dat de FSI onder de 50% ligt. We zien op deze terreinen relatief veel laagbouw en extensief opgezette kavels. Mogelijk valt hier, en in het bijzonder ruimtewinst op Kerkhoven (zie onderstaand figuur), ruimtewinst te behalen. Zo zien we op Kerkhoven enkele locaties (o.a. de particuliere kavels) die in potentie beter benut kunnen worden. Denk hierbij aan het beter benutten van extensief opgezette kavels. Maar denk bij 'beter benutten' ook aan het optimaal benutten van het dakoppervlak. In potentie zijn 'platte' daken uitermate geschikt voor zonnepanelen.

Figuur 13: Indicatieve weergave intensiveringslocaties op Kerkhoven



Bron: Stec Groep, 2022

Naast de globale inventarisatie van intensiveringsmogelijkheden op Kerkhoven, deed Stec Groep recent (februari 2022) onderzoek naar intensiveringsmogelijkheden op bedrijventerreinen in Midden-Brabant. O.a. de bedrijventerreinen De Sonman en Laarakkers zijn onderzocht. Uit de analyse blijkt dat op deze terreinen maar zeer beperkt ruimte is te winnen. Op Laarakkers is een nog niet bebouwde kavel aan de noordoostkant van het terrein (blauw) te intensiveren (er zijn al plannen om deze kavel te bebouwen) en op de oranje gearceerde kavel vindt extensief ruimtegebruik plaats (zie figuur 12). De Sonman en Laarakkers kennen kortom een marktconforme intensiteit en bouwhoogtes voor type bedrijven. Het zijn bovendien relatief nieuwe terreinen waardoor er beperkt investeringsmomentum is. We schatten de totale ruimtewinst op circa 1 ha (zie onderstaande tabel).

Tabel 10: Potentiële ruimtewinst De Sonman en Laarakkers

Gemeente	Bedrijventerrein	Inschatting maximale ruimtewinst Stec Groep o.b.v. marktconforme uitgangspunten op meest extensieve kavels
Oisterwijk	De Sonman	0 ha – 0%
Oisterwijk	Laarakkers	1 ha – 6%

Bron: Stec Groep, 2022

Figuur 14: Geschikte intensiveringslocaties



Bron: Stec Groep, 2022