

Raadsinformatiebrief

Datum	27 februari 2024
Onderwerp	Ruimte vraag onderzoek bedrijven
Zaaknummer	Z24 - 272533
Documentnr.	BW/24 - 604424

Inleiding

Vught wil een goed ondernemersklimaat creëren. In het coalitieakkoord is de opdracht opgenomen om de ruimtebehoefte van alle Vughtse ondernemers te onderzoeken. Een belangrijk onderdeel daarvan is het behouden van voldoende ruimte voor ondernemers. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in provincie Noord-Brabant in de periode 2022 tot en met 2030 is 888 tot 1.236 hectare bedrijventerrein.¹ Deze uitbreidingsvraag duidt op een sterke economie, maar de ruimte is momenteel dusdanig schaars dat bedrijven onvoldoende mogelijkheden hebben om door te groeien. Van verschillende ondernemers in de gemeente Vught hebben wij vernomen dat zij een ruimte vraag hebben. Sommigen Vughtse ondernemers zijn in het verleden ook verhuisd naar andere gemeenten door gebrek aan bedrijfsruimte aanbod.

Bovenlokale cijfers geven niet het beeld weer hoe de Vughtse economie er over tien jaar uit ziet en welke ruimte dit lokaal in gaat nemen. Om een goed beeld te krijgen van de lokale economische ruimtebehoefte heeft het college dit laten onderzoeken.

Inhoud

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden van september tot en met november 2023 via een digitale enquête. Die enquête is gedeeld via de ondernemersverenigingen en via de mediakanalen van de gemeente Vught. Daarnaast is een brief verstuurd naar 738 ondernemers met een bedrijfslocatie in de gemeente Vught.

Het aantal respondenten wijkt niet af van vergelijkbare onderzoeken die STEC Groep heeft gedaan. Vooral ondernemers met een ruimte vraag reageren. Vanwege het lage aantal respondenten zijn de resultaten niet een op een door te vertalen naar het totaal aantal ondernemers. Uit dit onderzoek is de exacte ruimte vraag niet op te maken, maar wel het zoekprofiel (type ondernemingen en zoekgebied) en de locatiewensen (grootte en bebouwing).

De belangrijkste conclusies uit dit ruimte vraag onderzoek zijn:

- De verhuis- en uitbreidingsbehoefte van de respondenten komt neer op 4 tot 9 hectare aan ruimte.

¹ Stec Groep. (2022). *Behoefteschatting bedrijventerreinen Noord-Brabant*

- De ondernemers geven de voorkeur aan een locatie binnen de gemeente Vught. De meeste ondernemers (circa 60%) prefereert een nieuwbouwlocatie. Slechts een klein deel van ondernemers geeft de voorkeur aan een locatie buiten Vught.
- De meeste ondernemers willen een bedrijfshal (met of zonder ondergeschikte kantoorruimte) realiseren.
- Ruim een derde van de ondernemers sluit uitbreiden op de huidige locatie op dit moment uit. Tegelijkertijd heeft bijna de helft van de ondernemers wel voorkeur om op de huidige plek uit te breiden.

De resultaten uit dit onderzoek geven inzicht in de directe ruimtevraag in de gemeente. Om een goed ondernemersklimaat te behouden in Vught is voldoende ruimte noodzakelijk. Met de resultaten uit dit onderzoek en de gronduitgifte van de afgelopen tien jaar (0 ha) kan geconcludeerd worden dat het aanbod in Vught al geruime tijd niet meegegroeid is met de ruimtevraag van de lokale ondernemers. De acute ruimtevraag is daarmee ook groter dan geprognoseerd in de provinciale prognose¹ tot aan 2030 (4 tot 9 ha ten opzichte van 2 tot 3 ha).

Vervolg

De inhoud uit dit rapport maak dat we vier opgaven zien:

- Behoud en herstructurering bestaande bedrijventerreinen;
- Eventuele ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen;
- Het huidige ruimtegebruik intensiveren;
- Ondersteunen van bedrijven bij het vinden van bedrijfsruimte buiten de gemeente Vught.

Dit doen we door:

- Opstellen van visies voor bestaande bedrijventerreinen;
- Zoals opgenomen in het coalitieakkoord, het opstellen van een ruimtelijke visie voor nieuwe bedrijventerreinen indien nodig;
- In gesprek te gaan met de verkeersintensieve bedrijven in het buitengebied over hun bedrijfslocaties;
- In de regio Noordoost-Brabant aandacht te vragen voor deze resultaten en ruimte te bieden op regionale bedrijventerreinen;
- Actief ondersteunen van ondernemers met een verplaatsingsopgave door bestuurlijk in gesprek te gaan met regiogemeenten. Verplaatsing van bedrijven in het buitengebied (naar bedrijventerreinen of andere gemeente) moet positieve gevolgen hebben voor de gemeente.

Ondanks de ruimtevraag die er is voor bedrijvigheid, moeten de belangen afgewogen worden met de ruimtevraag voor woningbouw, natuur, recreatie/toerisme, energie, etc.



Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,



W.F.F. Keijzers

de burgemeester,



R.J. van de Mortel

Bijlage(n):

1. Rapport STEC Groep Ruimtevrage onderzoek bedrijven

Bottom-up ruimtevrraag naar bedrijventerreinen

Gemeente Vught

5 januari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Conclusies	4
2.1 Conclusies	4
2.2 Adviezen op basis van de getrokken conclusies	4
3. Enquêteresultaten	6
3.1 Welke ondernemers hebben de enquête ingevuld?	6
3.2 Uitkomsten kwalitatieve vragen	7
3.3 Uitkomsten ruimtebehoefte berekening	12
3.4 Ondernemers met een ruimtevraag in het buitengebied	14
Bijlage 1 Bijlage	15

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente Vught heeft behoefte aan meer inzicht in de ruimtevraag vanuit haar ondernemers. Er is met name behoefte aan inzicht in de ruimtevraag op de bedrijventerreinen. Deze ruimtevraag kan voort komen vanuit ondernemers die op de bedrijventerreinen gevestigd zijn en willen uitbreiden of verplaatsen, of vanuit ondernemers die zich mogelijk op een bedrijventerrein zouden willen vestigen.

Daarnaast is de regio Noordoost-Brabant aan de slag met haar regionale programmering. Stec Groep heeft in de eerste helft van 2023 in opdracht van de regio een (kwalitatieve) verdiepingsslag op de provinciale prognose gemaakt. Doel van dit traject was een compleet (kwalitatief) inzicht in de vraag die de komende jaren op de regio af komt om daarmee aan de slag te gaan met het regionale programma werklocaties. Een aantal gemeenten in de regio heeft de afgelopen jaren een lokaal vraagonderzoek gedaan. De uitkomsten hiervan vormen een waardevolle bottom-up inkleuring van de prognose en de kwalitatieve verdieping.

De gemeente Vught heeft geen dergelijk bottom-up onderzoek en heeft behoefte aan inzicht in de concrete ruimtevraag die er op dit moment boven de markt hangt. In het najaar van 2023 is daarom een enquête verspreid onder ondernemers in de gemeente Vught. In deze rapportage vatten we de uitkomsten van de enquête samen.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk vatten we de uitkomsten samen. In hoofdstuk drie worden de enquêteresultaten gepresenteerd, in de eerste paragraaf wordt verklaard welke respondenten de enquête invulden. Vervolgens wordt in de tweede paragraaf de kwalitatieve (ruimte)vraag beschreven. In de laatste paragraaf van hoofdstuk drie wordt de kwantitatieve ruimtevraag vanuit drie perspectieven beschreven.

2. Conclusies

2.1 Conclusies

- De concrete ruimtevraag vanuit 48 ondernemers met een verhuis- of uitbreidingsvraag uit de gemeente Vught is in beeld gebracht.
- De ondernemers hebben voorkeur voor een nieuwbouwlocatie in tegenstelling tot bestaande bouw. Ruim 35% van de ondernemers sluit uitbreiden op de huidige locatie op dit moment uit.
- De meeste ondernemers willen een bedrijfshal (met of zonder ondergeschikte kantoorruimte) realiseren. Toch geeft ook een relatief groot deel van de respondenten aan een kantoorpand, opslagruimte of winkel/showroom te willen ontwikkelen in de gemeente.
- De belangrijkste redenen om te verhuizen en/of uit te breiden zijn de wens om een groter of juist kleiner, duurzamer, beter bereikbaar of een representatiever pand te betrekken of te bouwen.
- Het upgraden van de kwaliteit van de werkomgeving voor het behoud van personeel, denk hierbij bijvoorbeeld aan een buitentuin, gezonde werkomgeving en lichtinval, staat bovenaan de verlanglijst van de ondernemers in de gemeente. Eénenvijftig ondernemers geven aan dat hier in investeren op korte termijn zal resulteren in een toename van het ruimtegebruik.
- De ruimtevraag ligt boven de provinciale prognose. Voor de gemeente Vught komt in de provinciale prognose voor de periode 2023 t/m 2030 namelijk circa 3 tot 4 hectare uitbreidingsvraag naar voren, jaarlijks is dat een uitgifte van circa 0,3 tot 0,4 hectare. Op basis van de uitkomsten van de enquête is circa 1 tot 2 hectare directe ruimtevraag in beeld. Zie paragraaf 3.3 voor een verklaring van de totstandkoming van deze cijfers.

2.2 Adviezen op basis van de getrokken conclusies

- We adviseren om de mogelijkheden om het huidige ruimtegebruik te intensiveren en het faciliteren van ruimtevraag binnen de bestaande voorraad te onderzoeken. Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen wordt namelijk steeds minder makkelijk. De ondernemers in de gemeente en de bredere regio pakken het intensiveren van het ruimtegebruik zelf al op, deze kansen worden dus al door de markt gezien. Het is belangrijk dat de gemeente inzicht krijgt in de kansen om de ruimte beter te benutten. Daarbij is het belangrijk om de randvoorwaarden waarin ruimtelijke intensivering mogelijk en kansrijk kan zijn centraal te stellen. Denk bijvoorbeeld aan de toenemende druk op de aanwezige infrastructuur, mobiliteitsvraagstukken, vergroening, klimaatadaptatie, beschikbare schuifruimte, etc.
- Ruim een derde van de ondernemers sluit uitbreiden op de huidige locatie op dit moment uit, het kan zijn dat ondernemers dit uitsluiten vanwege een gebrek aan ruimte. Wanneer er op de bestaande plek meer ruimte gecreëerd kan worden door bijvoorbeeld de bestemmingsplanmogelijkheden te verruimen kan dit zeker de moeite waard zijn. Tegelijkertijd heeft een kleine helft van de ondernemers wel voorkeur om op de huidige plek uit te breiden.

- Een aantal ondernemers gaf aan zich bij voorkeur in het buitengebied te vestigen, vestiging op een bedrijventerrein heeft voor deze ondernemers geen voorkeur. Naar verwachting kan, na inzet van de gemeente om deze ondernemers naar een bedrijventerrein aan te trekken, een deel van deze ondernemers zich wel op een bedrijventerrein vestigen. In totaal gaat het om circa 1,5 tot 2,5 hectare vraag vanuit deze groep ondernemers.

3. Enquêteresultaten

De vragen in de enquête kunnen grofweg worden ingedeeld in drie categorieën: er werd eerst een aantal vragen gesteld over het bedrijf, de bedrijfssector, de omvang van en het type bedrijfstvastgoed om de representativiteit van de uitkomsten te interpreteren. Vervolgens is de ondernemers gevraagd of ze verhuis- en/of uitbreidingsplannen hebben en zo ja, op welke termijn. Hierbij is gevraagd naar welke locaties ze daarvoor overwegen, hun beweegredenen en het type vastgoed met omvang dat ze vooral nodig hebben. Ook is er gevraagd naar technologieën waarvan ze gebruik maken in hun bedrijfsprocessen. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten van de enquête.

In totaal hebben 81 ondernemers de enquête volledig ingevuld. Dit betreft 2% van het totaal (3.480) aantal ondernemers in de gemeente Vught. Van het aantal ondernemers op bedrijventerreinen in de gemeente Vught is 10% vertegenwoordigd. Van de 215 ondernemers die op een bedrijventerrein in de gemeente Vught gevestigd zijn hebben 21 ondernemers de enquête ingevuld. Dit houdt in dat een kleinere groep respondenten alle ondernemers in de gemeente Vught vertegenwoordigen, hier komt een foutmarge van circa 10% bij kijken. Desalniettemin geven deze resultaten een goed beeld van de huidige situatie, wensen en plannen van ondernemers in Vught.

De resultaten van de enquête kunnen niet geëxtrapoleerd worden. Omdat de enquête door de respondenten op eigen initiatief wordt ingevuld (de steekproef is niet willekeurig verspreid over de populatie) zal er altijd sprake zijn van een bepaalde bias. Ondernemers die een ruimtevraag hebben zijn sneller geneigd de enquête in te vullen dan een ondernemer die dat niet heeft.

3.1 Welke ondernemers hebben de enquête ingevuld?

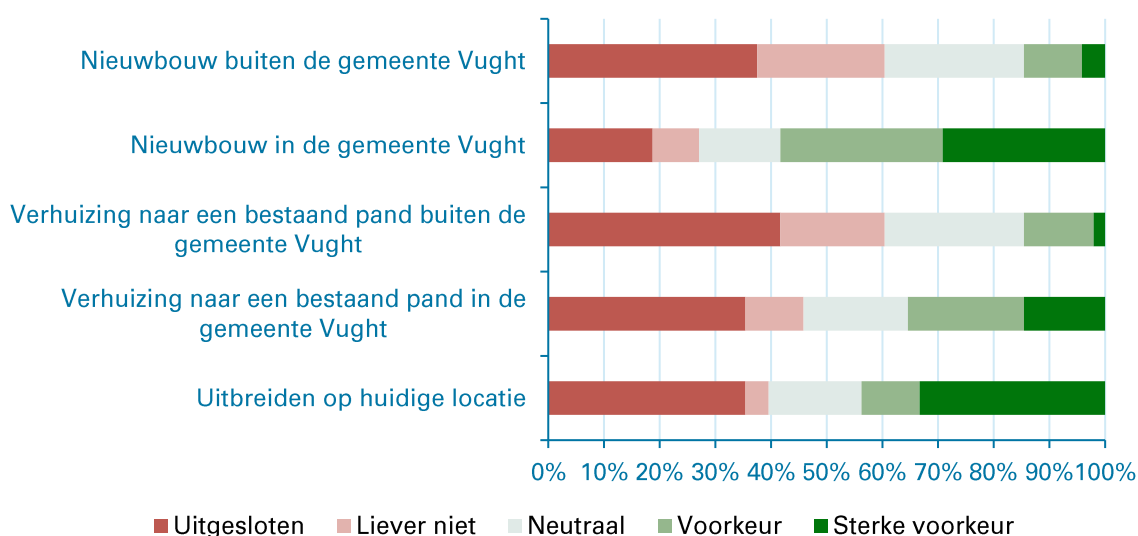
- Van de 81 respondenten is ongeveer circa 25% op een bedrijventerrein gevestigd. Circa 36% van de respondenten is gevestigd in de bebouwde kom, maar niet op een bedrijventerrein. Ongeveer 28% is gevestigd in het buitengebied.
- De respondenten die op een bedrijventerrein zijn gevestigd zitten met name op de Industrieweg in Vught (12 respondenten). Drie ondernemers zitten op De Baarzen 1970 in Vught, de bedrijventerreinen in Helvoirt hebben twee respondenten. De vier overige respondenten die op een bedrijventerrein zijn gevestigd hebben niet opgegeven op welk(e) bedrijventerrein(en) ze gevestigd zijn.
- De meeste respondenten zijn actief in de overige handel, reparatie en/of onderhoud, het gaat om circa 21% van de respondenten. Daarnaast hebben veel bouw bedrijven de enquête ingevuld, het gaat om circa 19%. Ook respondenten actief in de ICT, zakelijke dienstverlening en/of financiële dienstverlening hebben de enquête ingevuld, circa 11% van het totaal. De rest van de respondenten zijn actief in diverse andere sectoren.
- Ruim 55% van de respondenten heeft op dit moment een bedrijfskavel met een omvang van kleiner dan 1.000 m². Circa 20% van de respondenten heeft een kavelomvang tussen de 1.000 m² en 2.500 m². Zo'n 21% van de ondernemers geeft aan een bedrijfskavel te hebben tussen de 2.500 m² en 30.000 m². 5% van de bedrijfskavels onder de respondenten is groter dan 30.000 m².
- Circa 40% van de respondenten geeft aan (onder andere) gevestigd te zijn in een bedrijfshal met eventueel kantoorruimte. Andere type vastgoed die sterk vertegenwoordigd zijn onder de respondenten zijn kantoorpanden (19%), winkelruimte/showroom (16%) en in huis (15%).
- Ongeveer 80% van de respondenten is (deels) eigenaar van hun bedrijfspand. De overige respondenten huurt het bedrijfspand dat zij gebruiken.

3.2 Uitkomsten kwalitatieve vragen

Een ruime meerderheid van de ondernemers heeft plannen om te verhuizen of uitbreiden

Van alle respondenten hebben 48 ondernemers de wens om komende jaren te verplaatsen of uit te breiden (zie figuur 3.1 in de bijlage). Bijna een helft van de ondernemers met verhuis- en uitbreidingsplannen zijn de mogelijkheden nog aan het onderzoeken. Daarnaast zijn 30% van de ondernemers al concreet bezig met een plan en financiering of hebben dit gereed. Wat betreft de termijn waarop deze uitbreidings- en/of verhuishwensen spelen gaf 63% aan er nu al mee bezig te zijn of dat binnen twee jaar uit te voeren (zie figuur 3.2 in de bijlage). Een kwart denkt dit over twee tot vijf jaar te doen.

Figuur 1: Welke locaties overweegt u bij verhuizing en/of uitbreiding van uw bedrijf?



Er is een duidelijke voorkeur voor een locatie binnen de gemeente Vught zichtbaar. De meeste ondernemers (circa 60%) hebben (sterke) voorkeur voor een nieuwbouwlocatie in de gemeente Vught. Slechts een klein deel van ondernemers geeft de voorkeur voor een nieuwbouw of bestaand pand buiten de gemeente. Ook is er een duidelijke voorkeur voor nieuwbouwpanden over bestaande panden, ongeveer een derde staat open voor een bestaande locatie in de gemeente. Ten slotte geven veel ondernemers aan een (sterke) voorkeur te hebben voor uitbreiden op de huidige locatie, op de meeste bedrijventerreinen in Vught is dit op dit moment niet mogelijk door een gebrek aan ruimte.

Figuur 2: Welke locaties overweegt u bij verhuizing en/of uitbreiding voor uw bedrijf?



Respondenten met verhuis en/of uitbreidingswensen hebben met name voorkeur voor een locatie op een bedrijventerrein, 26 respondenten met verhuis en/of uitbreidingsplannen geven aan dit te overwegen. Daarnaast geven 21 respondenten met verhuizing en/of uitbreidingsplannen aan verplaatsing naar het buitengebied van Vught te overwegen. Dit zijn met name ondernemers die op dit moment al in het buitengebied zijn gevestigd (12 respondenten). Daarnaast overwegen 5 ondernemers die nu op een bedrijventerrein gevestigd zijn zich te vestigen op een locatie in het buitengebied.

Figuur 3: Wat zijn de belangrijkste redenen voor verhuizing en/of uitbreiding van uw bedrijf? Maximaal drie antwoorden mogelijk.

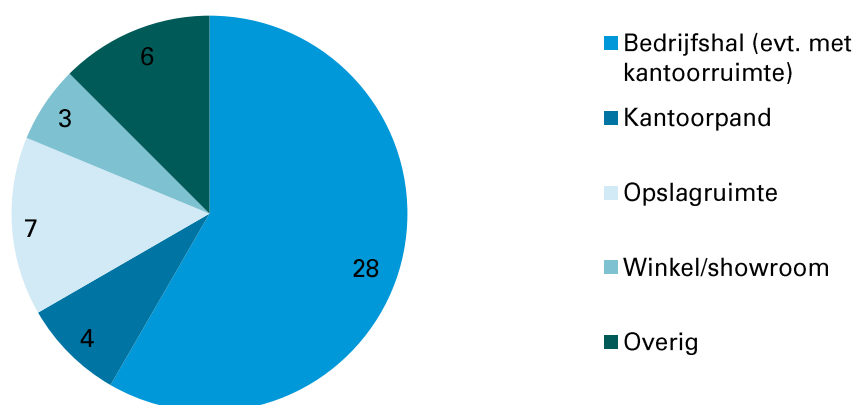


De voornaamste reden (24 keer aangevinkt) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg behoefte aan een groter of kleiner pand. Daarnaast wordt ook de wens voor een duurzamer pand (16 keer aangevinkt), beter bereikbare locatie (15 keer aangevinkt) of een representatievere omgeving (11 keer aangevinkt) vaak genoemd. In mindere mate zijn de respondenten op zoek naar milieugebruiksruimte (10 keer aangevinkt) en zichtlocatie (6 keer aangevinkt).

Het valt op dat relatief vaak kwalitatieve redenen worden aangegeven om te willen verhuizen en/of verplaatsen. In vergelijking met overige regiogemeenten¹ waarin deze enquête in 2023 is verspreid, wordt in Vught vaker de wens voor een duurzamere, beter bereikbare, representatievere locatie of een locatie met meer milieugebruikersruimte aangevinkt. In de overige regiogemeenten staat de reden 'Op zoek naar een groter of kleiner pand' met een grotere voorsprong voorop.

Van alle ondernemers die aangeven het buitengebied te overwegen voor verhuizing en/of uitbreiding zijn de voornaamste redenen een duurzamer pand (10 keer aangevinkt), een groter of kleiner pand (7 keer aangevinkt) en een beter bereikbare locatie vanaf de snelweg (6 keer aangevinkt). Ondernemers die nu in het buitengebied gevestigd zijn en deze locatie overwegen doen dit met name omdat zij op zoek zijn naar een duurzamer pand (6 keer aangevinkt) of een beter bereikbare locatie (4 keer aangevinkt).

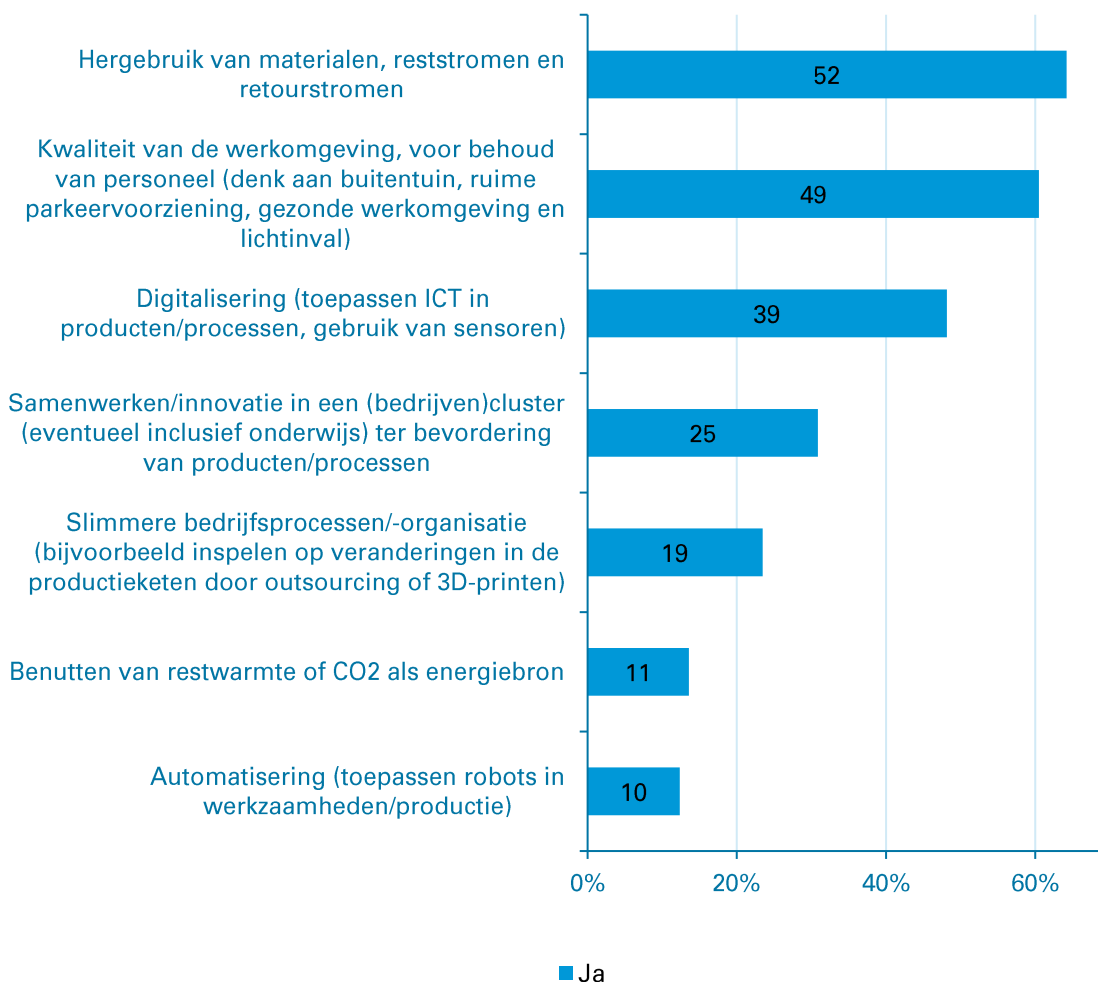
Figuur 4: Wat voor type vastgoed heeft uw bedrijf vooral nodig?



Circa 60% van de ruimtevragers heeft behoefte aan een bedrijfshal (evt. met kantoorruimte). Het valt op dat een derde van de ondernemers een type vastgoed wenst dat niet noodzakelijk op een bedrijventerrein gevestigd hoeft te zijn (kantoorpand, winkel/showroom). Daarnaast geeft circa 15% van de ondernemers aan behoefte te hebben aan opslagruimte, soms in combinatie met een bedrijfshal.

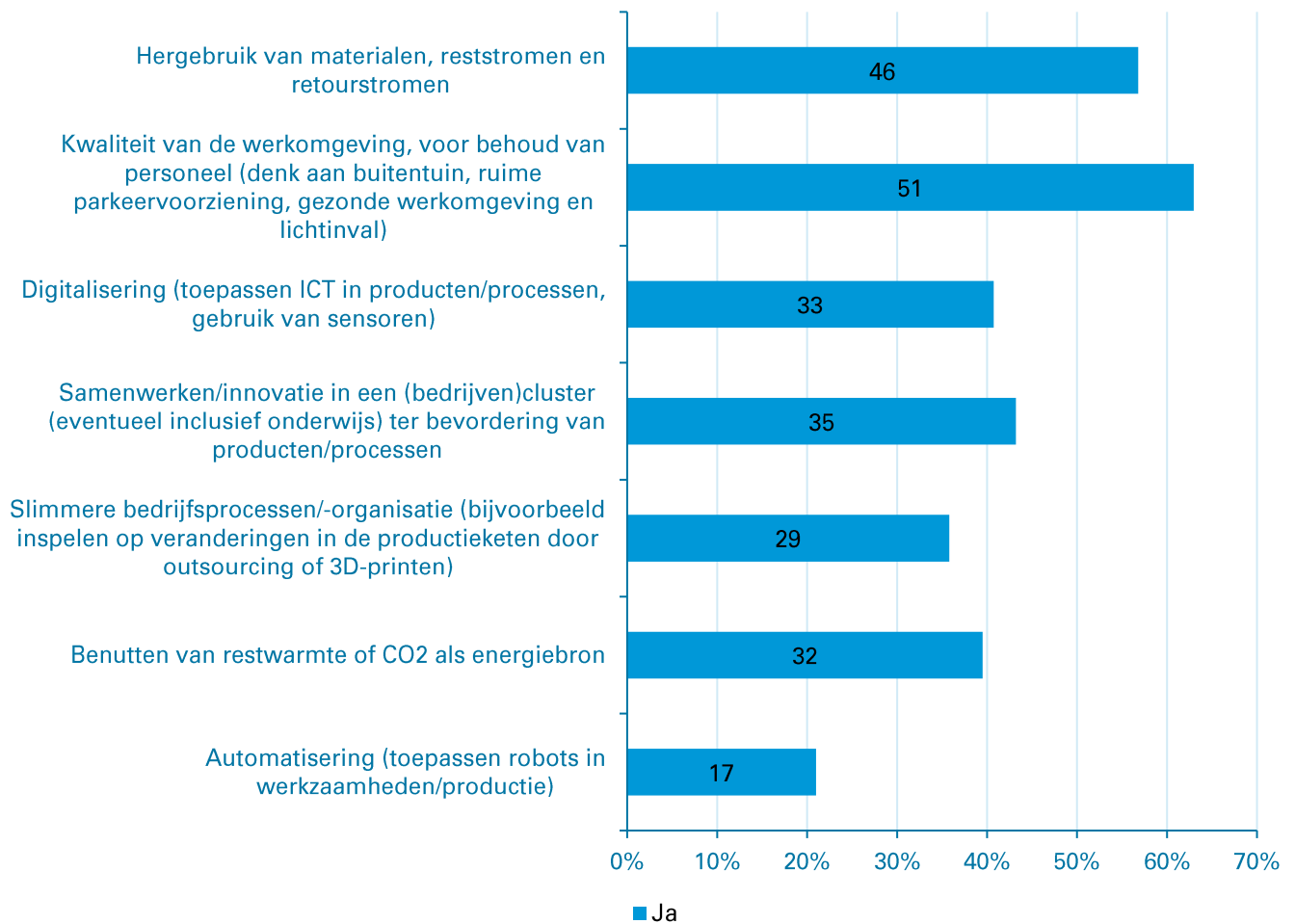
¹ Gemeenten Land van Cuijk, Heusden, Den Bosch, Oss en Maashorst.

Figuur 5: Maakt u al gebruik van onderstaande technologieën in uw bedrijfsprocessen?



In bovenstaande en onderstaande figuur zijn de antwoorden op de vragen over nieuwe technologieën af te lezen. De bovenste geeft technologieën weer die op dit moment al worden toegepast, het onderste figuur gaat over technologieën die op korte termijn tot investeringen kunnen leiden. Circa 64% van de ondernemers in de gemeente is bezig met het hergebruik van materialen, reststromen en retourstromen. In totaal geven 46 ondernemers aan hier in de komende drie jaar in te willen investeren. Circa 64% van de ondernemers geeft aan de komende drie jaar te willen investeren in kwaliteit van de werkomgeving. Op dit moment houden 49 ondernemers zich hiermee bezig. Er is een groot verschil zichtbaar tussen het aantal ondernemers dat nu al restwarmte op CO2 benut als energiebron en het aantal ondernemers dat aangeeft daarin te wil gaan investeren. Slechts 12% van de respondenten houdt zich bezig met automatisering. 20% van de respondenten verwacht hier de komende drie jaar wel in te gaan investeren.

Figuur 6: Stelling: Ik verwacht dat deze trend in de komende drie jaar leidt tot investeringen in mijn bedrijf.



3.3 Uitkomsten ruimtebehoefte berekening

Kwantitatieve ruimtevraag op basis van drie perspectieven

In de enquête is aan iedere respondent gevraagd of zij uitbreidings- en/of verhuisplannen hebben, wat de huidige omvang van het bedrijf is, wat de beoogde omvang van het bedrijf is, hoe concreet deze plannen zijn en op welke termijn deze plannen zich naar verwachting vertalen in een concrete vraag. Op basis van deze informatie is een taxatie gemaakt van de concrete ruimtevraag die voor de komende jaren al in beeld is. Deze informatie geeft daarmee een concretisering van de ruimtevraag op de korte termijn. Het geeft voornamelijk inzicht in het deel van de ruimtevraag dat nu al concreet in beeld is en waar dus zonder al te grote risico's plannen voor ontwikkeld kunnen worden. De resultaten van de enquête kunnen niet worden geëxtrapoleerd naar de totale populatie van ondernemers (op de bedrijventerreinen) in de gemeente Vught omdat de respondenten de enquête op eigen initiatief invulde, de steekproef van ondervraagde respondenten is hierdoor niet willekeurig.

De resultaten van deze analyse presenteren we in drie perspectieven, die samen een compleet beeld geven van de omvang van de marktvraag voor de komende jaren. Hieronder een toelichting op de drie perspectieven:

1. Volledig nieuwbouw *(omvang gewenste kavels)*

Dit perspectief geeft een beeld van de volledige omvang van de ruimtevraag die op basis van de enquête nu in beeld is. Daarvoor rekenen we fictief met het scenario waarop alle ruimtevraag die zich voordoet op een nieuwbouwkavel wordt gefaciliteerd. Bestaand, vrijkomend vastgoed wordt niet opnieuw ingevuld en iedereen krijgt alle ruimte. Dat maakt dit perspectief ook direct niet realistisch. In de praktijk wil niet ieder bedrijf nieuwbouw plegen en is het vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') ook helemaal niet wenselijk en mogelijk dat iedereen nieuwbouw pleegt.

2. Netto ontwikkeling *(omvang gewenste kavels minus omvang huidige kavels)*

In dit perspectief kijken we alleen naar de netto groei van bedrijven, ofwel de ruimte die zij meer nodig hebben dan in de bestaande situatie. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat vrijkomend vastgoed maximaal wordt ingevuld én/of geherstructureerd om tot een passende invulling te komen: volledig efficiënt ruimtegebruik dus. Van de drie perspectieven zijn de cijfers uit dit perspectief het beste één-op-één te vergelijken met de 'uitbreidingsvraag' die in de provinciale prognose modelmatig is berekend.

3. Maximaal benutten van vrijkomende bebouwing *(omvang gewenste kavels minus omvang huidige kavels mits kwalitatief passend)*

In dit perspectief gaan we ervan uit dat vrijkomende bebouwing, mits kwalitatief ook passend (omvang, kern), opnieuw wordt ingevuld. Alleen dat deel van de bedrijven die kwalitatief geen geschikte ruimte kan vinden, worden gefaciliteerd op een nieuwbouwkavel. Dit perspectief is vanuit ruimtelijke ordeningsperspectief ('Ladder voor duurzame verstedelijking') het meest wenselijk en geeft de meest realistische weergave van de benodigde ruimte om de initiatieven te kunnen faciliteren die op dit moment concreet zijn.

We hebben een aantal checks in onze methode ingebouwd. Uit ervaring weten we dat niet alle bedrijven met uitbreidings- en/of verhuisplannen deze plannen realiseren en omzetten in daadwerkelijke ruimtevraag. In de enquête wordt de hardheid van de plannen expliciet gecheckt. Er wordt daarom op basis van deze hardheid een correctie uitgevoerd op te geraamde uitbreidingsvraag op basis van ervaringsgetallen.

Voor een beeld van de huidige, concrete ruimtevraag gaan we primair uit van het derde perspectief om de hierboven genoemde reden. We constateren middels de enquête dat 1 à 2 hectare van de totale ruimtevraag op dit moment concreet in beeld is. Deze concrete ruimtevraag ligt boven de provinciale prognose die wij in opdracht van de regio uitsplitsten naar gemeente. Voor de gemeente Vught komt hier voor de periode 2023 t/m 2030 namelijk circa 3 tot 4 hectare uitbreidingsvraag naar voren, jaarlijks is dat een uitgifte van circa 0,3 tot 0,4 hectare. Voor de komende 1 à 2 jaar is hier dus circa 1 tot 2 hectare van concreet in beeld.

Tabel 1: Overzicht kwantitatieve ruimte op basis van de enquête (netto)

Gemeente Vught	1. Volledig nieuwbouw		2. Netto ontwikkeling		3. Maximaal benutten	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Heeft voorkeur voor een locatie op een bedrijventerrein	4,4	9,0	1,0	1,1	1,4	2,4

Bron: Stec Groep (2023)

Interpretatie uitkomsten kwantitatieve bottom-up vraag

In paragraaf 3.3 zijn de kwantitatieve uitkomsten van de bottom-up vraagraming op basis van de enquête vanuit drie perspectieven beschreven.

Perspectief 1: De ondernemers met een verhuis- en/of uitbreidingswens hebben in totaal na verhuizing/uitbreiding een netto kavelomvang van circa 4 tot 9 hectare nodig (dit perspectief houdt geen rekening met het al dan niet in gebruik blijven van de huidige kavel van de respondent).

Perspectief 2: Wanneer we kijken naar de netto groei van bedrijven, ofwel de ruimte die zij meer nodig hebben dan in de bestaande situatie, hebben ondernemers met een verhuis- en/of uitbreidingswens in totaal een netto ruimtevraag circa 1 hectare.

Perspectief 3: Wanneer we ervan uitgaan dat vrijkomende bebouwing, mits kwalitatief ook passend (omvang, kern), opnieuw wordt ingevuld, hebben ondernemers met een verhuis- en/of uitbreidingswens in totaal een netto ruimtevraag circa 1 tot 2 hectare.

3.4 Ondernemers met een ruimtevraag in het buitengebied

De kwantitatieve berekening uit paragraaf 3.3 gaat specifiek over de ondernemers die hebben aangegeven zich te willen vestigen op een bedrijventerrein. De enquête bevatte een *multiple choice* waar de respondent meerdere antwoorden over de gewenste vestigingslocatie kon aanvinken. De antwoordmogelijkheden zijn: op een bedrijventerrein; in de bebouwde kom maar niet op een bedrijventerrein; in het buitengebied of anders. Twaalf respondenten vinkten alleen 'in het buitengebied' aan, ze overwegen dus (nog) niet om zich op een bedrijventerrein te vestigen. Hier kunnen verschillende redenen voor zijn, bijvoorbeeld dat de ondernemer nu ook al in het buitengebied gevestigd is.

Circa 1,5 tot 2,5 hectare ruimtevraag te verwachten wanneer bedrijven met een voorkeur voor het buitengebied kunnen worden aangetrokken tot een bedrijventerrein

Wanneer we kijken naar de ruimtevraag die deze twaalf respondenten gezamenlijk hebben, zien we dat ze zo'n 2 tot 4 hectare netto ruimte zoeken op basis van het derde perspectief (zie paragraaf 3.3). Deels zou deze vraag op een bedrijventerrein kunnen landen. De respons van deze twaalf ondernemers komt namelijk vanuit twee logistiek en transportbedrijven, een machine verhuurder, een handelsbedrijf en een bouwbedrijf. Deels kan deze ruimtevraag naar verwachting niet op een bedrijventerrein gehuisvest worden, het overige deel van deze twaalf ondernemers bestaat namelijk uit een zorgbedrijf, twee landbouwbedrijven, horeca, en een detailhandel. We schatten in (op basis van de respons van deze twaalf bedrijven) dat deze 2,3 tot 3,9 hectare voor circa 65% op een bedrijventerrein gehuisvest zou kunnen worden. Dit houdt in dat wanneer de gemeente er in zou slagen deze bedrijven tot een bedrijventerrein aan te trekken, er circa 1,5 tot 2,5 hectare extra vraag te verwachten is vanuit deze doelgroep.

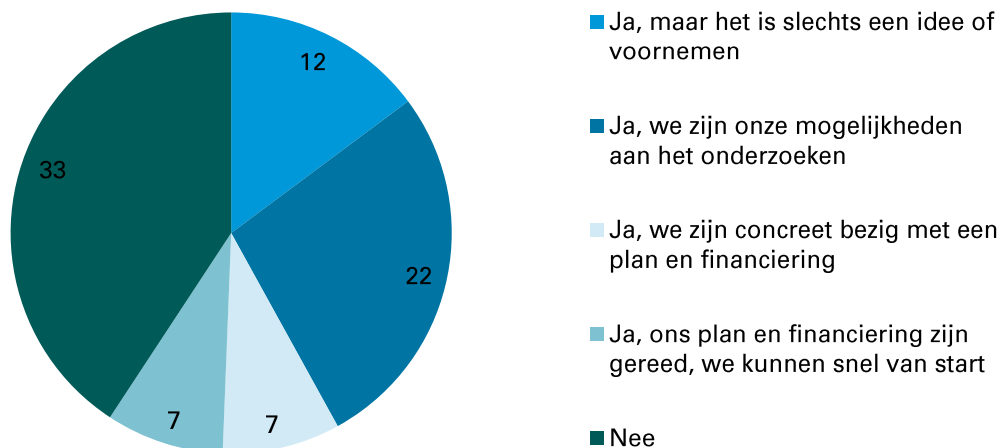
Tabel 2: Ruimtevraag van ondernemers die in het buitengebied willen vestigen (netto)

Gemeente Vught	1. Volledig nieuwbouw		2. Netto ontwikkeling		3. Maximaal benutten	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Geeft aan zich uitsluitend in het buitengebied te willen vestigen	3,0	5,2	2,0	3,0	2,3	3,9

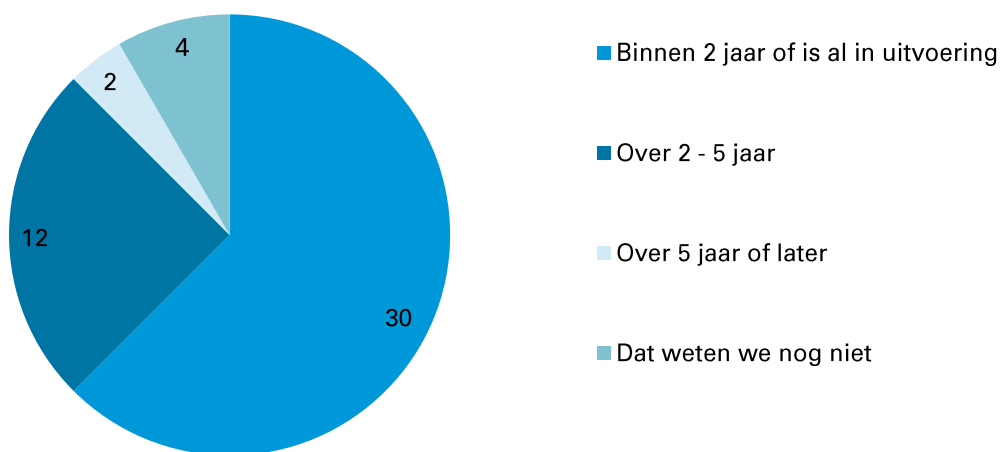
Bron: Stec Groep (2023)

Bijlage 1 Bijlage

Figuur 3.1: Heeft u verhuis- en/of uitbreidingsplannen; en zo ja, hoe concreet zijn deze plannen?



Figuur 3.2 Op welke termijn spelen deze verhuis- en/of uitbreidingsplannen?



Colofon

Datum: 5 januari 2024

Projectnummer: 23.203

Opdrachtgever: Gemeente Vught

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Anneloes Bouma & Mees Goetheer

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl