

Ontwikkelrichting GreenTech Park Brabant

Stec Groep aan gemeente Boxtel

David van Doesburg & Rick Meijerink
3 mei 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Verdiepende vragen	2
1.3 Leeswijzer	2
 Ontwikkelrichting GTPB	 3
2.1 De circulaire economie als belangrijke transitie	3
2.2 De transitie naar een circulaire economie heeft ruimtelijke impact	5
2.3 Circulaire bedrijfsactiviteiten en functies passend bij GTPB	8
2.4 Huisvestingseisen- en wensen doelgroepen GTPB	9
2.5 Meerwaarde, succesfactoren en risico's GTPB	12
 Bijlage 1: Voorbeelden CE-locatiedynamiek	 18

Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Boxtel werkt samen met verschillende partners aan de ontwikkeling van locatie Vorst B tot een GreenTech bedrijventerrein. Het bedrijventerrein krijgt de naam GreenTech Park Brabant (hierna GTPB). Het profiel van het bedrijventerrein is verbreed met als doelstelling de ontwikkeling van een duurzaam en/of circulair bedrijventerrein. Het bedrijventerrein moet ruimte bieden aan kwalitatief hoogwaardige bedrijven. U zoekt naar een passende invulling met betrekking tot het profiel/thema van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

Figuur 1: Ligging GTPB



Bron: IBIS 2021, bewerking Stec Groep, 2021

1.2 Verdiepende vragen

De gemeente wil graag inzicht in een kansrijke ontwikkelrichting voor het nieuwe bedrijventerrein. In deze rapportage geven we antwoorden op een aantal verdiepende vragen:

- Hoe is de transitie naar een circulaire economie te duiden en wat zijn de ruimtelijke kenmerken van nieuwe ruimtevraag door de transitie naar een circulaire economie?
- Welke circulaire activiteiten en bedrijfsfuncties zijn vanuit dit perspectief passend bij GTPB?
- Welke type kwalitatief hoogwaardige en innovatieve circulaire bedrijven kun je onderscheiden? En welke huisvestingseisen en wensen stellen zij – denk aan uitstraling, bereikbaarheid, omvang kavel, milieucategorie, organisatie, bedrijfsconcept – en hoe verandert dit bij de ontwikkeling van bedrijven?
- Welke kritieke succesfactoren zien we voor de ontwikkeling van GTPB? Wat betekent een circulaire bedrijventerreinontwikkeling voor de toegevoegde waarde, afzetsnelheid, grondprijs en risico's?

Dit kan als input dienen voor verdere besluitvorming en planontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage verdiepen we de ontwikkelrichting voor GTPB. We beschouwen de circulaire economie als belangrijke transitie en zetten een de kansrijke bedrijfsactiviteiten op een rij die passend zijn bij GTPB. Hierna zoomen we in op de huisvestingseisen en wensen van de doelgroepen voor GTPB, taxeren we de kritieke succesfactoren (voor maximale meerwaarde) en sluiten af met de belangrijkste risico's voor de bedrijventerreinontwikkeling, en hoe deze te minimaliseren/beperken.

Ontwikkelrichting GTPB

2.1 De circulaire economie als belangrijke transitie

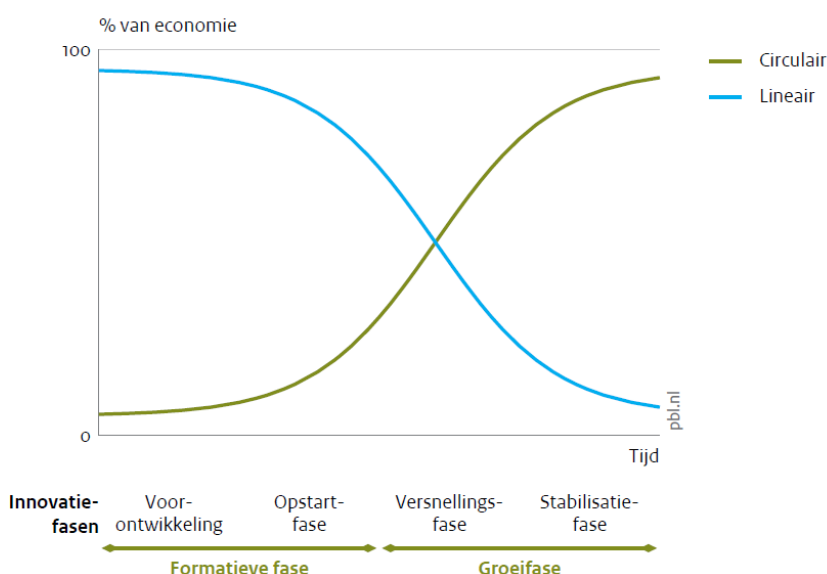
In 2050 een volledig circulaire economie

Nederland wil in 2050 een volledig circulaire economie hebben. Hiervoor zijn een Grondstoffenakkoord en transitieagenda's opgesteld voor vijf sectoren/ketens (Kunststoffen, Consumptiegoederen, Maakindustrie, Bouw en Biomassa en Voedsel) die belangrijk zijn voor onze economie en die het milieu belasten.

Tussendoel is om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken.

Een economie die 100% circulair is betekent dat op termijn alle bedrijven met de transitie te maken krijgen. Er is nog wel een flinke weg te gaan: volgens de Integrale Circulaire Economie Rapportage (ICER) bevindt de transitie zich in de aanvangsfase. Volgens het ICER wordt geëxperimenteerd met circulaire innovaties, maar substantiële groei van de markt voor circulaire businessmodellen is nog niet zichtbaar. Vernieuwing is gewenst (technologische innovaties, nieuwe businessmodellen, sociale innovaties). Het X-curve-model (figuur 2) beschouwt transitieprocessen als enerzijds het opkomen en institutionaliseren van vernieuwing en anderzijds het afbreken van sterk geïnstitutionaliseerde, niet-duurzame bestaande structuren. Het transitieproces doorloopt verschillende fases van opbouw en ombouw.

Figuur 2: Mate van circulariteit van economie



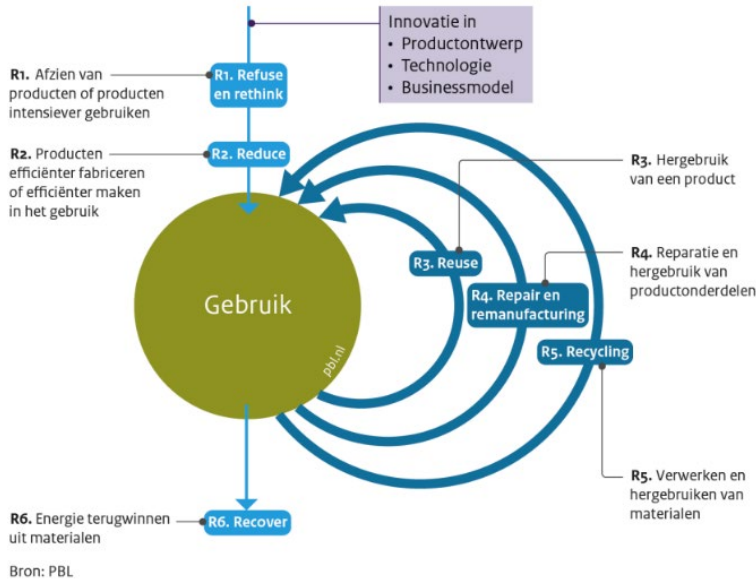
Bron: DRIFT; bewerking PBL, 2021

Een circulaire economie is gericht op het langer in de productieketen houden van grondstoffen. Het doel is optimaal gebruik en hergebruik van grondstoffen, met de hoogste waarde voor de economie en de minste schade voor het milieu. Dat biedt mogelijkheden voor economische vernieuwing. Zo zijn er kansen voor bedrijven: nieuwe (internationale) markten, meer samenwerking in productketens en minder grondstoffenverbruik en dus kostenbesparing.

De circulaire economie richt zich op het beschikbaar houden van grondstoffen. Het heeft in feite een biologische en technische cyclus. In de biologische cyclus gaat het om organische materialen zoals hout, water en voedsel. De technische cyclus richt zich enerzijds op slimmer productontwerp en anderzijds op levensduurverlenging van technische, eindige materialen (zoals fossiele brandstoffen, kunststoffen en metalen). In deze technische cyclus kunnen verschillende zogenaamde R-strategieën worden toegepast. Hoe hoger op de R-ladder, hoe meer circulariteit (minder grondstoffen en minder milieudruk).

Figuur 3: R-ladder met strategieën van circulariteit

R-ladder met strategieën van circulariteit



Bron: PBL, 2019

Circulaire economie is een koepelbegrip voor meerdere bedrijfsactiviteiten

‘Circulaire economie’ is een koepelbegrip voor meerdere type bedrijfsactiviteiten, die samengevat kunnen worden in diverse R-strategieën: Refuse, Rethink, Reduce, Reuse, Repair, Refurbish, Remanufacture, Repurpose, Recycle en Recover.

Doel is een circulaire strategie zo hoog mogelijk op de R-ladder. Hoogwaardig hergebruik is al een goede stap, maar de grootste innovatiekracht zit in vernieuwde productontwerpen (redesign), technologieën of businessmodellen (zie ook grijze box bovenin figuur 3). In de regel is veel milieuwinst te boeken als aan het begin van de productketens wordt nagedacht over mogelijkheden voor innovaties die het gebruik van grondstoffen verminderen (PBL, 2019). Door circulair te werken, hoeven zo min mogelijk grondstoffen gewonnen te worden en blijven materialen in de kringloop. Een circulaire toekomst vraagt ook om anders denken over afval. Waar afval in een lineaire economie doorgaans het laatste station is en niet meer wordt hergebruikt, wordt het afval in een circulaire economie wél opnieuw gebruikt.

CIRCULAIRE INNOVATIES ZIJN GEEN R- STRATEGIEËN OP ZICHZELF

Innovaties zijn geen synoniem voor de hogere R-strategieën. Zo wordt redesign veelal aangehaald als strategie, alleen staan niet alle vormen van redesign per definitie bovenaan de ladder. Redesign kan zich namelijk richten op verschillende R-strategieën: het verminderen van materiaalgebruik, het verlengen van de levensduur, het faciliteren van reparatie of het faciliteren van recycling. Er zijn veel verschillende termen die circulaire ontwerpen beschrijven, zoals design for reuse, design for repair, design for recycling (EEA 2017), dematerialization in design, design for disassembly (Reike et al. 2018), safe-by-design, modulair ontwerpen en demontabel ontwerpen (IenW 2018). Bron: PBL, 2019

De transitie gaat gepaard met de opkomst van nieuwe bedrijfsactiviteiten, nieuwe businessmodellen en technologieën, bijvoorbeeld hergebruik van grondstoffen en materialen, het duurzaam verwerken van afval- en retourstromen en de overgaan naar een andere, (deels) decentrale energievoorziening (waarbij de energie die lokaal wordt opgewekt ook lokaal wordt gebruikt). Maar de transitie gaat ook over andere spelregels (instituten), ander gedrag, nieuwe producten en diensten en nieuwe kennis.

2.2 De transitie naar een circulaire economie heeft ruimtelijke impact

De circulaire economie heeft een ruimtelijk effect via (1) transitie bij bestaande bedrijven, (2) opkomst van nieuwe bedrijven en concepten en (3) een deel van de lineaire economie dat niet mee kan in de transitie (bedrijven die te laat in actie komen of aan het eind van hun bestaanscyclus zitten).

We lichten ze kort toe:

(1) Bestaande bedrijven. De circulaire transitie en het ruimtelijk effect slaan primair neer bij bestaande (en gevestigde) bedrijven. Bestaande bedrijven moeten hun businessmodel aanpassen – circulair maken – en zich gaan richten op een of meerdere van de R-strategieën (zie figuur 3 op vorige pagina) om toekomstbestendig te zijn. Daarvoor is overigens nog een hele weg te gaan. In de Nederlandse economie is volgens PBL nog maar zo'n 6% van de bedrijven (100.000) circulair. Dat wil zeggen dat zij zich richten op een van deze R-strategieën¹. Het accent ligt op reparatie (80% van de bedrijven) en recycling en dan vooral binnen de consumptiegoederen en bouw. Slechts 1.900 (2%) van de circulaire bedrijven zijn als echt innovatief te typeren, waarvan het grootste deel binnen het thema consumptiegoederen. Het gaat dan om bedrijven die, naast het gebruiken van een R-strategie, een businessmodel, productontwerp of technologie introduceren die afwijkt van de marktstandaard. Zo bezien staat de transitie naar de circulaire economie dus nog echt in de kinderschoenen. We verwachten dan ook dat de grootste ruimtelijke impact pas tegen 2030 en vooral daarna zal optreden. Het gaat om een verscheidenheid aan bedrijven actief in circulaire sectoren/ketens, veelal te labelen aan één van de vijf landelijke transitiepaden.

(2) Opkomst nieuwe bedrijven en concepten. Tegelijkertijd komen er nieuwe circulaire bedrijven en concepten op die ruimte zoeken. Dit effect is al nadrukkelijk ruimtelijk merkbaar. In onze registratie van locatiedynamiek van bedrijven (Stec Groep, 2000-heden) zien we bijvoorbeeld dat sinds 2018 het aantal nieuwe vestigingen van circulaire bedrijven hard groeit (+20%). Het gaat dan om nieuwe bedrijven die vanuit het buitenland in Nederland vestigen, zoals producenten van plantaardige eiwitten en vleesvervangers (voorbeeld Enough in Sas van Gent), nieuwe fabrieken voor de productie van biobrandstoffen (voorbeeld Neste in Rotterdam) en waterstof (voorbeeld VoltH2 in Vlissingen en Terneuzen), nieuwe fabrieken voor de recycling van batterijen van elektrische voertuigen (voorbeeld TES in Rotterdam) en de sterke groei van het aantal prefab fabrieken voor (circulaire) woningbouw (voorbeeld Van Wijnen in Leeuwarden en Plegt-Vos in Almelo). Ook zien we de opkomst van bouw- en circulaire grondstoffen hubs (voorbeeld circulaire bouw hub Utrecht), die kunnen faciliteren (op- en overslag) in het hergebruik van reststromen uit bouw- en slooprojecten in de stad. Zie bijlage 1 voor een overzicht van actuele locatiedynamiek.

De verwachting is dat het aantal nieuwe initiatieven komende jaren verder toeneemt naarmate de circulaire economische structuur verder vorm krijgt. Immers een verandering in systeemdenken staat aan de basis van de circulaire economie. Kenmerkend voor systeemdenken is het zien van relaties, afhankelijkheden en kringlopen. In de formatieve fase (voorontwikkeling en opstart-fase) groeit vooral de behoefte aan ruimte voor circulair experiment. Meerwaarde wordt gecreëerd door strategische partnerschappen en designrichtlijnen. Dit vergt een wederzijdse betrokkenheid en vertrouwen wat gefaciliteerd wordt door fysieke nabijheid van partners.

(3) Bedrijven die niet meekunnen in transitie. Er zijn ook bedrijven die komende jaren die niet meekunnen in de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. Het gaat om bedrijven die simpelweg te laat in actie komen ('blinde vlek'), maar ook om bedrijven in sectoren die aan het eind van hun bestaanscyclus zitten. Denk aan bedrijven die zich richten op fossiele brandstoffen en bedrijven gericht op de intensieve landbouw/veeteelt. Het raakt conventionele sectoren die naar de toekomst niet houdbaar zijn als ze op een lineaire wijze blijven opereren. Ze passen feitelijk niet in een circulaire en groene economie. Het ruimtegebruik van deze bedrijven neemt naar verwachting

¹ <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2021-integrale-circulaire-economie-rapportage-2021-4124.pdf>

af. Het is echter niet zo dat er direct (1-op-1) ruimte vrijkomt die door andere bedrijven ingenomen kan worden. Vrijval van ruimte in eindige (lineaire) sectoren of bedrijven gebeurt pas als bedrijven fors inkrimpen². Daarnaast is de vrijkomende ruimte natuurlijk niet altijd passend voor nieuwe, circulaire activiteiten. Kijkende naar het transitiepad voor de circulaire economie zal op zijn vroegst tegen 2030 de eerste ruimte vrijvallen (indien bedrijven geen omslag maken naar een circulaire werkwijze), maar we verwachten pas in de periode daarna (2040/2050) substantiële vrijval en kansen voor omvorming en herinvulling.

Effect op de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven

Niet alle type circulaire activiteiten hebben een directe ruimtelijke impact (bijvoorbeeld 'refuse'), maar een groot deel heeft dat wel. De transitie naar de circulaire economie heeft dus effect op de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte in de regio. We verwachten dat de grootste impact pas vanaf 2030. De impact bestaat dan vooral uit omvorming van bestaande ruimte. Soms gaat dat gepaard met extra ruimte, soms juist intensivering. Tot 2030/2040 is het aannemelijk dat het tot extra ruimtevrage leidt, omdat bestaande ruimte omgevormd moet worden en sommige circulaire activiteiten sowieso meer ruimte innemen.

	Impact kwantitatief	Impact kwalitatief
 Circulaire economie	• Overgang naar 100% circulaire economie vraagt extra ruimte. De economie verschuift naar een ruimtelijke organisatie rondom de verschillende 'loops'. Daarbij blijft de aard van de economische activiteiten in de kern gelijk. Ofwel: ook in de circulaire economie bestaan net als nu bedrijven die verwerken, produceren/maken, opslaan, vervoeren, diensten verlenen, et cetera. • Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. Daarnaast groeit de revisiemarkt fors. Bovenal is schuifruimte nodig om juist op bestaande terreinen herontwikkeling en transformatie naar de nieuwe, circulaire economie mogelijk te maken. • Naast bestaande bedrijven komen nieuwe bedrijven en concepten op die ruimte zoeken. • Aandeel circulaire activiteiten en uitbreidingen groeit naar 40 tot 50% van de totale ruimtevrage op bedrijventerreinen in 2030.	• Tot 2030 is er vooral nog vraag naar plekken om te experimenteren en op te schalen, daarna gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. De échte serieuze ruimtelijke impact vindt dus pas tegen 2030 en daarna plaats. • Steeds meer concentratie circulaire ruimtevrage op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Denk aan plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water) maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden uitgewisseld. Circulaire bedrijven werken steeds meer cross-sectoraal samen rond een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiekwaliteit. • Levensfase, aard en omvang materiaalstromen en productiewijze bepalen locatiekeuze. Enerzijds verdere concentratie van ruimtevrage op grote multimodale industrieel-logistieke locaties. Anderzijds groeiende focus op plekken in of aan rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productie samenkomen.

MILIEURUIMTE BELANGRIJK VOOR TRANSITIE NAAR CIRCULAIRE ECONOMIE

Meer nog dan in ruimte betekent een toename van circulaire economie ook een toename van de milieuruimte die bedrijven nodig hebben. De bedrijven actief in de circulaire economie hebben relatief vaak een hogere milieucategorie. We verwachten overigens dat door innovaties in productie (schoner, stiller) en wetgeving (waarin reststromen die als grondstof dienen nu nog vaak als afvalstromen worden gezien) de milieucategorie van circulaire activiteiten niet altijd hoog hoeft te blijven in de toekomst.

Ruimtelijke kenmerken nieuwe ruimtevrage door transitie naar circulaire economie

Bij deze nieuwe circulaire initiatieven gaat het om een grote verscheidenheid aan typen ruimtevrage. Van kleinschalige proeffabrieken tot zeer grootschalige productiefaciliteiten, maar bijvoorbeeld ook van lichte en goed mengbare functies in/bij het stedelijk gebied tot hinderlijke activiteiten op HMC-locaties. Soms landen die via herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen, soms is nieuwe geschikte ruimte nodig.

² Uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) blijkt dat het dan gaat om werkgelegenheidsdalingen van 50% tot zelfs meer dan 80%. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele herlocatie-afwegingen.

In onderstaande tabel categoriseren we recente ruimtevraag als gevolg van de transitie naar een circulaire economie naar een aantal typen. De typering maken we op basis van onze eigen monitoring van locatiedynamiek en wat we tot nu toe zien in de markt.

Tabel 1: Ruimtelijke kenmerken nieuwe ruimtevraag door transitie naar circulaire economie

Type ruimtevraag	Type locaties	Bereikbaarheid	(Energie)infrastructuur en voorzieningen	Omvang	Milieu-categorie
Ambachtscentra	(binnen)stedelijk, winkelstraat, regulier bedrijventerrein	Goed bereikbaar te voet, per fiets, per OV evenals met de auto	Maatschappelijke functie: combinaties met onderwijs, milieustraat, kringloop, repaircafé, rivisies, sociale werkgelegenheid	veelal t/m 2.500 m ² vastgoed	1 tot 3.1
Stadslandbouw ('urban of vertical farming')	(binnen)stedelijk bedrijventerrein, regulier bedrijventerrein	Ligging t.o.v. stedelijk gebied en/of nabij logistiek knooppunt	Hoge energiebehoefte, bij voorkeur directe koppeling (groene) energiebron	veelal t/m 20.000 m ² vastgoed	2
Research & development, ontwerp & engineering	Kennis- en productiecampussen, (binnen)stedelijk bedrijventerrein	Goede (OV-)verbinding tot stedelijk gebied en onderwijsclusters	Kennisinstelling/universiteit, gelijkgestemde bedrijven; (gedeelde) cleanrooms, labruimte; toenemend belang digitale infrastructuur (glasvezel, 5G)	veelal t/m 5.000 m ² vastgoed	Veelal t/m 3.2
Proeffabrieken, experimenteerruimte	(productie)campus, (binnen)stedelijk bedrijventerrein	Bereikbaarheid in deze fase van productieproces van ondergeschikt belang aan andere locatiekenmerken	In directe nabijheid van gelijksoortige bedrijven (kennisdeling en industriële symbiose)	veelal t/m 1 ha kavel	3.1 t/m 4.2
Reguliere productie-, verwerking en logistieke locaties	Reguliere bedrijventerreinen	Ontsluiting via weg van primair belang; Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer	Reguliere energiebehoefte voor productiefaciliteiten; toenemend belang digitale infrastructuur (glasvezel, 5G)	Veelal circa 0,5 ha tot 5 ha	3.1 t/m 4.2
Bouw hubs ('urban mining')	(binnen)stedelijke bedrijventerreinen, reguliere bedrijventerreinen	(Directe) ontsluiting via water sterke pré, aan rand van stedelijk gebied nabij snelweg	Mogelijkheden tot gezamenlijk concept (bouw hub van meerdere bouwbedrijven)	0,5 ha t/m 5 hectare (enkele gebruiker)	4.1 t/m 4.2
HMC (recycling, productie met veel hinder, etc.)	(zee)havengebieden, functioneel grootschalige terreinen	Multimodaal (met name via water)	Hoge energiebehoefte; mogelijkheden voor industriële symbiose: uitwisseling van stromen als warmte, grondstoffen, reststromen, etc.	Vanaf circa 1 t/m 10 hectare	4.1 t/m 5.3
Biorefining, biochemie, biofuels	(zee)havengebieden, functioneel grootschalige terreinen	Multimodaal (direct aan water)	Hoge energiebehoefte, bij voorkeur directe koppeling (groene) energiebron; mogelijkheid tot- of nabijheid van - opwek van (groene) energie; combinatie met waterstof	Enkele hectares oplopend tot circa 15 ha	4.2 t/m 5.3

Bron: Stec Groep, 2022; op basis van Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN, Stec Groep 2000-heden).

De ruimtevraag vanuit circulaire economie kan ook op basis van andere kenmerken gecategoriseerd worden, zoals de verschillende transitieagenda's, type bedrijfsactiviteit, etc. We zien dat er een grote variatie is in kwalitatieve kenmerken en dat bovendien de toekomstige ruimtevraag vanuit circulaire economie nu ook nog niet helemaal uit te tekenen is. Hoe groot de vraag gaat zijn en in welke (verschijnings)vorm hangt nog van veel (beleids)keuzes en ontwikkelingen af.

2.3 Circulaire bedrijfsactiviteiten en functies passend bij GTPB

Niet elk type ruimtevraag is relevant en passend op GTPB

Niet elk type ruimtevraag is even relevant voor de ontwikkeling van GTPB. Dit vanwege de ruimtelijke kenmerken van de locatie. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2: Ruimtelijke kenmerken GTPB

Kenmerk	GTPB	Toelichting
Bereikbaarheid	Snelweg ontsluiting binnen 5 minuten	De locatie kan met een directe afslag worden ontsloten op de rotonde aan de Keulsebaan. Het GTPB ligt op relatief korte afstand van de snelweg A2 (circa 5 autominuten).
	Bereikbaar per OV	Ook de OV-bereikbaarheid is goed. Via station Boxtel kunnen steden als s'-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg bereikt worden. Het station bevindt zich op ruim 20 minuten lopen of 5 minuten fietsen.
(Energie)infrastructuur en voorzieningen	Gebruik restwarmte, aardgasvrij shared service center	Er zijn synergiemogelijkheden met de omgeving, waaronder het gebruik van restwarmte van het Rabobank datacenter en VION Boxtel (productielocatie, vleesverwerker). Het bedrijventerrein wordt aardgasvrij ontwikkeld. Er is geen aardgasaansluiting mogelijk. Op GTPB wordt een incubatorfaciliteit beoogd. Dit is een multifunctioneel gebouw dat fungeert als kenniscentrum, bedrijfsverzamelgebouw (met daarin experimenteerruimte voor startende en groeiende kleinschalige ondernemers) en ontmoetingsplek (kantine, onderwijs-, vergader- en presentatieruimte).
Omvang	Kavelomvang maximaal 1,5 hectare	De gemeente wil op de locatie ruimte bieden aan kleine tot middelgrote bedrijven met kavelomvang van maximaal 1 hectare. Uitzonderingen tot maximaal 1,5 hectare zijn mogelijk.
Milieucategorie	Maximaal 3.2	Op de locatie zijn bedrijven met een maximale milieucategorie 3.2 toelaatbaar. Een uitzondering is mogelijk voor categorie 4.1 bedrijven mits ze voldoen aan de randvoorwaarden voor een categorie 3 bedrijf en passend zijn binnen het gebiedsconcept.

Op basis van de ruimtelijke kenmerken kan niet alle circulaire ruimtevraag gefaciliteerd worden. Typen circulaire ruimtevraag die op basis van de locatiekenmerken passend zijn op GTPB: ambachtscentra, stadslandbouw, research & development, proeffabrieken (experimenteerruimte) en kleinschaligere reguliere productie-, verwerkings- en logistieke locaties.

Hoge ambities in voorlopige uitgangspunten GTPB

Aanvullend heeft gemeente Boxtel voor GTPB hoge ambities op het gebied van duurzaamheid en economie en leefbaarheid. Ambities met een zekere ruimtelijke impact voor de ontwikkeling zijn:

- Kwalitatief hoogwaardige en circulaire bedrijven die gericht zijn op innovatie
- Geen grootschalige (buiten)opslag. Kleinschalige bedrijven, geen grote 'blokkendozen'
- Hoogwaardige ruimtelijke en landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit
- Circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief ontwerpen en bouwen
- Goed afgestemde infrastructuur (ondergronds en bovengronds)
- Duurzame mobiliteit (niet verder afgebakend)

Kwalitatief hoogwaardige, innovatieve bedrijven

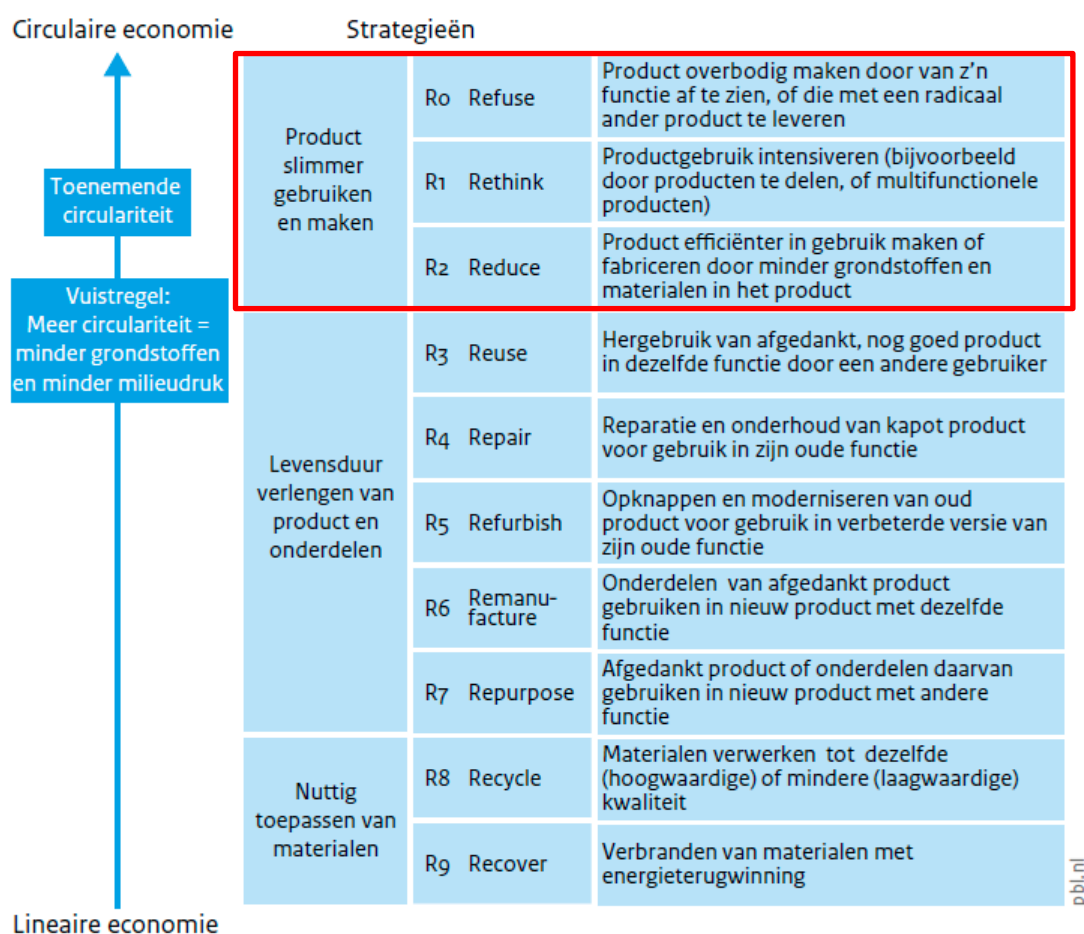
GTPB wil sturen op hoogwaardige, innovatieve en vernieuwende bedrijven. Circulaire innovaties kunnen betrekking hebben op nieuwe verdienmodellen, slim productontwerp of nieuwe technologieën (inclusief materialen van hernieuwbare en algemeen beschikbare grondstoffen). Circulaire bedrijven zijn vooral bezig met het maken van een omslag in grondstoffengebruik. Bedrijven die circulaire innovaties doorvoeren aan het begin van productketens hebben naar verwachting de hoogste milieuwinst. Een circulaire innovatie kan in dat geval leiden tot een vermindering van het grondstofverbruik. De focus ligt zodoende op het slimmer gebruiken en maken van producten (refuse, rethink en reduce). Uiteraard kan een bedrijf meerdere type activiteiten uitvoeren en ook meerdere R-strategieën toepassen in haar bedrijfsvoering.

Op basis van de voorlopige uitgangspunten zijn met name, proeffabrieken, experimenteerruimte, (kleinschalige) reguliere productie-, verwerkings- en logistieke locaties en research & development (een fysieke aanwezigheid van een kennisinstelling/universiteit ontbreekt echter) kansrijk voor GTPB.

GTPB kan sturen op bedrijven die hoog opereren op de R-ladder

Gestuurd kan worden op bedrijven die hoog opereren op de R-ladder. Daarbij wordt gefocust op de functie van producten en dus niet het verlengen van de levensduur van onderdelen en producten of het nuttig toepassen van materialen. Een hogere circulaire R-strategie vertegenwoordigd doorgaans een hogere circulaire waarde (minder grondstoffen en minder milieudruk). Zie onderstaande figuur.

Figuur 4: Focus op hoogste R-strategieën



Bron: PBL, 2019; bewerking Stec Groep, 2022

2.4 Huisvestingseisen- en wensen doelgroepen GTPB

(Verschijnings)vorm kwalitatief hoogwaardige en innovatieve circulaire bedrijven

Het is belangrijk om te constateren dat 'kwalitatief hoogwaardige en innovatieve circulaire bedrijvigheid' in eerste instantie betrekking heeft op het type bedrijfsactiviteiten dat een bedrijf uitvoert en niet zozeer de verschijningsvorm/uitstraling van het vastgoed. Een bedrijf kan heel hoogwaardig zijn qua activiteiten, maar qua uitstraling een locatie zoeken die functioneel en goedkoop is. Welk type pand en uitstraling het bedrijf zoekt, hangt vaak af van de levensfase van het bedrijf, maar ook van de samenstelling van de activiteiten. Een start-up zoekt andere ruimte dan een scale-up, MKB'er of een grootbedrijf. Wanneer het gaat om puur een kantoorfunctie en/of R&D, dan is het vastgoed vaak hoogwaardig qua uitstraling. Gaat het om combinaties van functies, bijvoorbeeld R&D in combinatie met productie, laboratoria, opslag, distributie, etc., dat is de uitstraling vaak functioneler en meer bedrijfsmatig.

Samenwerken en experimenteren belangrijk voor circulaire bedrijven

Voor bedrijven in circulaire productketens/ecosystemen geldt dat samenwerking en experimenten tussen bedrijven belangrijk is om (in de toekomst) concurrerend te zijn of worden. Het kan daarbij gaan om een functionele samenwerking (delen van warmte, energie, grondstoffen, opslag, transport, etc.), maar ook om innovatieve samenwerking, gericht op product- of procesvernieuwing, kennisontwikkeling en -adoptie.

Tabel 3: Verschillende vormen van synergie en symbiose

Synergievorm	Toelichting
Product	Bedrijven die door een fysieke koppeling gebruik (kunnen) maken van elkaars (bij)producten, diensten, faciliteiten en voorzieningen.
Proces	Delen van voorzieningen door verschillende bedrijven, zoals laboratoria, proefopstellingen, nutsvoorzieningen en -infra.
Kennis	Gezamenlijk optrekken door partijen in productontwikkeling door delen van onderzoekslasten en kennis(ontwikkeling).

Specifiek wordt *open innovatie* steeds belangrijker om concurrentievoordelen te behouden/-halen. In de industriële sector wordt verticale integratie (waarbij één bedrijf meerde processen in een waardeketen gaat uitvoeren) vervangen door *outsourcing* (waarbij een deel van de productie uitbesteed wordt) en een open supply chain (waarin gehele processen worden uitbesteed en toeleveranciers verantwoordelijk worden voor delen van de keten). Kortom: bedrijven specialiseren zich en integreren activiteiten in één circulaire waardeketen. Zodoende ontstaat een situatie waarin co-creatie tussen meerdere bedrijven ontstaat. Gevolg hiervan is dat in toenemende mate sprake is van een groeiende behoefte aan industriële clustering om innovatie en samenwerking in de keten vorm te geven door de aanwezigheid van (gedeelde/collectieve) voorzieningen.

Mix van verschillende soorten ruimte nodig

Naast voldoende ruimte is vooral het type ruimte dat wordt aangeboden van belang. Idealiter is er op GTPB (of de directe omgeving) een mix van vestigingsmilieus aanwezig voor bedrijven in verschillende stadia van de levenscyclus: a) start-up en experimenteerfase, b) scale-up en prototype/integratiefase en c) volwaardige productie.

a) start-up en experimenteerfase

Om circulaire innovaties te ontwikkelen is het belangrijk om expliciet ruimte te bieden aan start-ups binnen GTPB. Als een innovatie vanuit de gevestigde orde moet gebeuren gaat het (doorgaans) langzaam of zelfs zonder succes. Met de instroom van nieuwe kennis wordt een lock-in effect voorkomen en kan de transitie naar een circulaire economie worden versneld. Het is belangrijk dat specifieke ruimte en vastgoed wordt gereserveerd/gelabeld om dergelijke start-ups te accommoderen. Daarnaast is een goede verbinding met opleidingen en onderwijsinstellingen belangrijk. Denk hierbij aan bedrijven en opleidingen die goed samenwerken door bijvoorbeeld stageplaatsen aan te bieden.

Start-ups	
Ruimtelijke kenmerken	- Ruimtelijk gezien zijn kleinschalige goedkope kantoorruimte, experimenteerterruimte of pop-up ruimte op een (productie)terrein geschikte locaties. Veel start-ups worden gehuisvest binnen zogeheten incubators. Dit zijn bedrijfsverzamelgebouwen, welke speciaal zijn ingericht op start-ups. Daardoor is er directe nabijheid van gelijksoortige en gerelateerde bedrijven. Dit is van belang voor kennisdeling en industriële symbiose. - Er is vanuit start-ups naar verwachting specifiek behoefte aan circulair experiment. Denk aan 'plug & play plants': ruimte en infrastructuur voor experimenten met circulaire productontwikkeling, zoals instapklare loodsen, voorzien van alle (milieu)vergunningen en met verlichting, afzuiging en connectiviteit. - Start-ups hebben voorkeur voor flexibele kantoorruimte en kleinschalige werkruimtes (in verband met groei of krimp). Dit kan zijn in een kantoorverzamelgebouw en in de vorm van flexconcepten. Aanwezigheid van voorzieningen, zoals een ontmoetings- en interactieruimte, onderzoeksfaciliteiten, vergader-/projectruimte, experience-/ fieldlabs, etc.) zijn van meerwaarde. - Uitstekende OV-verbinding is een pré evenals nabijheid van grotere bedrijven of onderwijsinstellingen. - De eigenheid van een locatie en de ruimtelijke uitstraling van de locatie is belangrijk.

b) scale-up en prototype-/ integratiefase

Hierbij gaat het om bedrijven die (prototype) producten die zijn onderzocht in de start-up fase – en die succesvol en levensvatbaar zijn gebleken – in de praktijk willen brengen en testen/doorontwikkelen. Daarbij is het noodzakelijk om nieuwe circulaire concepten zowel op kleine schaal als op de daaropvolgende fases van opschaling te kunnen testen. Denk aan testfaciliteit(en) waar bedrijven en onderzoeksinstellingen hun innovatieve ideeën op duurzame(re) technologie op commerciële schaal kunnen testen en produceren met alle daarmee samenhangende activiteiten. Het gaat om zogeheten proeffabrieken (en proefopstellingen) om het vernieuwde product verder te innoveren en uiteindelijk op industriële schaal te produceren.

Scale-ups	
Ruimtelijke kenmerken	• Bedrijven en activiteiten in deze fase hebben veelal behoefte aan ruimte van een behoorlijke omvang (1 tot 2 hectare, afhankelijk van de precieze activiteit), infrastructuur en milieuruimte (het kan ook gaan om locaties met een hoge milieucategorie). In de meeste gevallen huren bedrijven in de scale-up fase ruimte. Het in eigen bezit hebben van een kavel is doorgaans niet aan de orde. • Regelmatig sluiten bedrijven in de scale-up/prototyping fase zich aan bij bestaande gerelateerde bedrijven. Van belang zijn goede testfaciliteiten. Vaak is een product nog niet klaar voor de markt, bijvoorbeeld omdat het rendement te laag is of omdat certificering moet gebeuren. • Zoeken betaalbare huisvesting (veelal kantoorruimte en testruimte of laboratoria om producten te kunnen testen). Gezien de hoge kosten van deze voorzieningen gaat het bij voorkeur om gedeelde testruimte / livinglabs. Doorgaans op goed bereikbare locaties per fiets, auto als openbaar vervoer.

c) volwaardige productie

Tot slot zijn er nieuwe circulaire bedrijven en bewezen concepten op die ruimte zoeken. Dit effect is al nadrukkelijk ruimtelijk merkbaar: in de registratie van locatiedynamiek van bedrijven (Stec Groep, 2000-heden) zien we dat sinds 2018 het aantal nieuwe vestigingen van circulaire bedrijven hard groeit (+20%). Bedrijven zijn doorgaans de ‘opstartfase’ ontgroeid. Het ontwikkelde product is in de scale-up fase succesvol getest en winstgevend gebleken. Opschalen naar volwaardige productie is een logische vervolgstap. Niet alle volwaardige productiebedrijven kunnen in de toekomst een plek vinden op GTPB, vanwege beperkingen in kavelomvang (maximaal 1,5 hectare) en milieuruimte (maximaal 3.2). Deze ruimte is mogelijk wel te vinden op bestaande bedrijventerreinen in Boxtel (Ladonk) of in de regio.

Volwaardig	
Ruimtelijke kenmerken	• De ruimtelijke kenmerken verschillen sterk per activiteit. Echter, doorgaans hebben bedrijven in de full production fase behoefte aan grootschalige ruimte (circa 1 tot 10 hectare) en een goede infrastructuur (bovengronds en ondergronds). Ook kunnen grote hindercirkels belangrijke vestigingsvoorwaarden zijn. • Kantoorruimte voor innovatie en productontwikkeling blijft een belangrijke ruimtecomponent, maar er komt een extra ruimtevraag bij voor volwaardige productiefaciliteiten of (buiten)opslag en distributie. Het belang van samenwerking neemt sterk af: in verband met mogelijke concurrentiegevoeligheid is interactie met andere bedrijven geen randvoorwaarde meer. • Sterke behoefte aan eigen voorzieningen, zonder deze te hoeven delen. Bij voorkeur zoeken bedrijven die sterke groei doormaken naar een locatie in de directe omgeving van de huidige vestigingsplaats, in verband met de plaatsafhankelijkheid van het personeelsbestand en lokale/regionale binding. • Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan een snelweg. Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.

Ruimtelijke randvoorwaarden gebiedsontwikkeling

Om circulaire bedrijvigheid aan te trekken is het van belang dat de gemeente voldoende ruimte en goede randvoorwaarden op GTPB kan bieden. We zetten deze twee randvoorwaarden kort op een rij:

1. Bij een succesvolle ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met voldoende vestigingsruimte, experimenteeruimte en ontmoetingsplaatsen voor startende en opschalende bedrijven.
2. Daarnaast is een ambitieus bedrijventerrein voor een belangrijk deel in randvoorwaarden vorm te geven. Zie ook de lijst met succesfactoren hieronder. Bijvoorbeeld via de aanleg van een warmtenet en/of energiecircuit op het bedrijventerrein, onderlinge uitwisseling van grondstoffen tussen bedrijven, inzet op meervoudig ruimtegebruik, organisatie van collectieve logistiek/mobiliteit, inzet op een circulaire, energieneutrale, klimaatadaptieve en natuurinclusieve gebiedsontwikkeling. En door parkmanagement verplicht te stellen en de basis (schoon, heel, veilig en duurzaam) op orde.

2.5 Meerwaarde, succesfactoren en risico's GTPB

Gemeente Boxtel wil met GTPB bewust inzetten op een thematische bedrijventerreinontwikkeling gericht op kwalitatief hoogwaardige circulaire bedrijven. Een thematische locatieontwikkeling kan meerwaarde hebben voor vestiging ten opzichte van regulier aanbod, bijvoorbeeld omdat samenwerking en innovatie wordt gestimuleerd. Daarmee kan het een doelgroep aantrekken die anders niet geland zou zijn of een versnelling/versterking van de regionale economie tot stand te brengt. Hieronder zetten we kritische succesfactoren op een rij (niet uitputtend). Vervolgens beschrijven we risico's en hoe deze te minimaliseren/beperken.

Succesfactoren

Positionering met economische toegevoegde waarde

- ▶ In het oude economische systeem staat economische groei en winst centraal en wordt geproduceerd en geconsumeerd alsof grondstoffen oneindig zijn. De transitie naar de nieuwe economie verlegt de nadruk van groei en winst naar het creëren van waarde voor mens en planeet en de veerkracht van mens, economie en natuur te bevorderen. Het nieuwe economische systeem moet zorgen dat deze toegevoegde waarde geleverd kan worden. Een onderdeel daarvan is grondstoffen beschikbaar houden; hierop richt de circulaire economie zich. GTPB kan de ruimtelijke condities bieden aan deze transitie en circulaire bedrijven huisvesten die van toegevoegde waarde zijn voor Boxtel en de regio. Circulariteit (en de positie van bedrijven de R-ladder/The Value Hill) is daarin het middel om op een gezonde en leefbare manier producten en processen te ontwerpen en te gebruiken binnen de grenzen van de beschikbare grondstoffen op de planeet en deze niet uit te putten.

Positionering met ecologische toegevoegde waarde

- ▶ GTPB kan van toegevoegde waarde zijn voor de ecologie, wanneer wordt ingezet op circulaire bedrijvigheid die natuurlijke ecosystemen herstelt en bevordert. Mogelijke duurzame ingrepen zijn:
 - Vergroenen van bedrijfsdaken en/of wanden, maar denk ook het gebruik van lichte kleuren bij daken. Deze ingrepen zorgen voor een lagere temperatuur.
 - Waar mogelijk bestrating vervangen door groenstroken. Of de aanleg van paden aan van grind van olivijn met CO₂-opslaande werking.
 - Het ontwikkelen van wadi's en het toevoegen van extra groen (bijvoorbeeld bomen), wat zorgt voor verkoeling en wateropvang. Door hoogteverschillen in te passen en het water op te vangen wordt de klimaatbestendigheid van bedrijven en het terrein verbeterd. Gebruik van plantsoorten waarbij fyto-remediatie plaatsvindt is extra aantrekkelijk. Dit is het proces waarbij planten de bodem herstellen en verontreinigende lucht zuiveren.
 - Het ontwikkelen van groenstructuren op het terrein en de realisatie van een verbinding met bestaande natuur- en leefgebieden.
 - Naast een positieve bijdrage aan de klimaatbestendigheid en biodiversiteit door het toevoegen van groen en water op GTPB, draagt dit ook bij aan het creëren van een prettige werk- en verblijfsomgeving voor werknemers en passanten.

Samenwerking zoeken met onderwijs- en kennisinstellingen uit de regio

- ▶ Voor innovatieve bedrijven is samenwerken met een onderwijs- of kennisinstelling - die zelf geen producten of diensten leveren - maar wetenschappelijke, praktische of technologische kennis en innovaties onderzoeken of overbrengen aan studenten van grote meerwaarde. In dit kader zijn Fontys Expertisecentrum Circulaire Transitie (FECT) en het Centre of Expertise Biobased Economy (CoE BBE) interessant en relevant. Zij kunnen mogelijk start-ups en scale-ups binden aan GTPB.
 - Het CoE BBE is een samenwerkingsverband tussen Avans Hogeschool en HZ University of Applied Sciences en richt zich op de biobased economy. Binnen het Centre of Expertise kunnen bedrijven, onderwijsinstellingen, overheden en ander publieke organisaties gezamenlijk innoveren, experimenteren en investeren. Studenten en docenten van aangesloten opleidingen bieden technische analyses, procesontwerp, productontwerp, commerciële en juridische analyse. GTPB

kan aansluiting zoeken bij CoE BBE. Het CoE BBE namelijk toegang tot faciliteiten voor laboratoriumonderzoek en kan een bijdrage leveren als kennispartner.

- Het FECT (Hogeschool Fontys) heeft de ambitie om het kenniscentrum te zijn voor circulaire economie en energietransitie in Noord-Brabant en Zuid-Nederland. De relatie tussen de circulaire economie en energietransitie staat centraal in het expertisecentrum. Het FECT spreekt feitelijk over één transitie: van lineair fossiel naar circulair hernieuwbaar. Het doel van FECT is om samen te werken, kennis te delen en toe te passen, nieuwe samenwerkingsverbanden te creëren waarbinnen circulariteit kan opbloeien. De primaire focus hierbij ligt op het MKB in Zuid-Nederland.

Intensief ruimtegebruik noodzaak, al helemaal in tijden van ruimtedruk

- Er is op dit moment meer vraag dan aanbod van hectares. Ondernemers ervaren ruimtedruk en zien weinig mogelijkheden om uit te breiden of te vestigen. Een nieuw bedrijventerrein zoals GTPB moet intensief ruimtegebruik zo aantrekkelijk mogelijk maken. In het planologisch kader moeten dus ruime bebouwingsmogelijkheden (bebouwingspercentage en bouwhoogte) worden opgenomen. Enkellaags bouwen kan worden voorkomen door een minimale bouwhoogte (6-8 meter) op te nemen. Op zelfde wijze kan buitenopslag worden voorkomen met behulp van een minimaal bebouwingspercentage (bijvoorbeeld minimaal 70%). Ook eisen aan gemeenschappelijk parkeren en meervoudig ruimtegebruik zijn 'randvoorwaarden' die u kunt stellen bij de ontwikkeling. Een hoge grondprijs stimuleert in de meeste gevallen al parkeren op dak, omdat het parkeren op maaiveld door hoge grondprijzen onaantrekkelijk is. Tegelijkertijd zijn er ook partijen (start-ups en scale-ups) die deze prijzen niet kunnen betalen. Dit vraagt dus om een zorgvuldige afweging aan de voorkant.

Duurzame en toekomstbestendige infrastructuur en ontsluiting een voorwaarde

- Bij een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling is een duurzame en toekomstbestendige infrastructuur en ontsluiting een voorwaarde en een succesfactor voor een goed vestigingsklimaat. Een nieuw terrein moet bedrijven hierin faciliteren. Het is van belang dat de fysieke, digitale en energie infrastructuur (bovengronds en ondergronds) aansluit op de wensen en eisen van de doelgroep, maar ook bij de kenmerken of ontwikkelingen (kansen of knelpunten) in de omgeving.

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing in de omgeving steeds belangrijker

- Een goede landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen staat steeds hogere op de agenda. Hierbij zijn o.a. kleur- en materiaalgebruik, vorm en inpassingsmogelijkheden van belang. Het is van belang om rekening te houden met de karakteristieke kenmerken en kwaliteiten van het landschap. Dit kan gedaan worden met de architectuur van een bedrijfspand en/of het realiseren van gebiedseigen beplanting. Dit vraagt om stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingseisen. Kwaliteitseisen kunnen opgenomen worden in een beeldkwaliteitsplan. Kleur- en materiaalgebruik zijn aspecten om op te sturen. Daarnaast is het belangrijk dat er een goede overgang - van bedrijventerrein naar het omringende landschap - wordt gerealiseerd.

Flexibiliteit in kavelmaten om aantrekkelijk te zijn voor een brede groep bedrijven

- De marktvraag laat zich niet of moeilijk sturen. Daarom is het bieden van de juiste kavelmaten (kavelgroottes), en vooral de flexibiliteit hierin van groot belang voor de aantrekkelijkheid van GTPB. Een mix van (flexibele) kavelgroottes en de mogelijkheid om kavels samen te voegen en te splitsen maakt een terrein aantrekkelijk en biedt de beste garantie/mogelijkheden om bedrijven optimaal te kunnen bedienen. Voorkom hierbij dat restkavels ontstaan. Naast de kavelomvang is ook de breedte-diepteverhouding een belangrijk aandachtspunt. Bedrijven hebben doorgaans het liefst een kavel dat rechthoekig is. Dit biedt de beste mogelijkheden om het pand en kavel zo efficiënt mogelijk in te delen. Het is een pluspunt om kavels eenvoudig op te delen of samen te voegen.

Vastleggen van uitgiftevoorwaarden die een circulaire en duurzame invulling garanderen

- Denk aan het hanteren van leidende uitgifteprincipes op basis van circulaire, duurzame en brede welvaartsriteria. En bijvoorbeeld bedrijven uitdagen aan te tonen hoe zij concreet bijdragen aan een duurzaam energie- en materiaalgebruik. Selectiviteit in de uitgifte om de gronden is belangrijk om een

zo optimaal mogelijke invulling te realiseren. Belangrijk daarbij is dat de uitgiftecriteria 'objectief, toetsbaar en redelijk' zijn en dat het uitgifteproces heel helder is voor marktpartijen (vastleggen in uitgiftebeleid, duidelijke communicatie). Het belang hiervan is extra toegenomen vanwege het recente Didam-arrest.

Stevig en langdurig investeren in gerichte markering en acquisitie

- ▶ Extra inzet op marketing en acquisitie van GTPB is essentieel. Gemeente Boxtel heeft geen 'natuurlijke' naam als vestigingslocatie en als gemeente individueel onvoldoende profiel en massa om GTPB te vullen met hoogwaardige circulaire start-ups, scale-ups en bedrijven met een volwaardige productie. Dit maakt dat hard gewerkt moet worden om de locatie op het netvlies van zoekende bedrijven en influentials te zetten. Een langdurige continuering van marketing en acquisitie-inspanningen leidt doorgaans tot meer bekendheid en een voorspoedige(re) uitgifte.

Acquisitieplan om de juiste bedrijven aan te trekken, vraagt om lange adem

- ▶ Het vullen van de bedrijfskavels is uiteraard van belang, maar wees selectief in het laten vestigen van bedrijven. Zet daarom voor GTPB in op het actief uitdragen van de unieke positie als dé locatie voor het huisvesten van innovatieve hoogwaardige circulaire bedrijven. In de acquisitie moet aandacht zijn voor het aantrekken van bedrijven die passen binnen dit profiel. Een acquisitieplan- en aanpak draagt hieraan bij. Houd rekening met een langere doorlooptijd bij de verkoop van de kavels. Houd hiermee ook rekening in het exploitatiemodel.

Launching customers en/of trekkers van groot belang: 'zien eten, doet eten'

- ▶ Voor zover het te beïnvloeden is, is het slim zorg te dragen voor launching customers en/of trekkers (eerste vestigers voor een bedrijventerrein) die zeer aansprekend zijn en vallen binnen de beoogde doelgroepen voor GTPB. Bij voorkeur streeft u dus naar de vestiging van een aansprekend bedrijf dat in de regio bekend staat als circulair vernieuwer en dat daarmee de toon zet voor de verdere ontwikkeling van de locatie. Zo wordt de dynamiek snel zichtbaar, is er beweging op de locatie, staat er een mooie, herkenbare bedrijfsnaam op de borden en komt de bedrijventerreinontwikkeling ook echt op gang. Dit zal andere eindgebruikers zeker interesseren voor GTPB.

Risico's

Ontwikkeling GTPB toetsen ten opzichte van een basisscenario geeft inzicht in mogelijke risico's

We toetsen GTPB ten opzichte van een basisscenario aan de hand van een viertal variabelen ('toegevoegde waarde voor de regio', 'afzetsnelheid', 'grondprijs' en 'afzetrisico'). Het basisscenario gaat ervan uit dat een brede doelgroep aan bedrijven wordt gefaciliteerd, waarbij door de gemeente geen aanvullende eisen worden gesteld aan de (duurzame) inrichting van het bedrijventerrein. We gaan ervan uit dat het bedrijventerrein in het geval van dit basisscenario resulteert in een terrein met een brede, regulier-gemengde doelgroep, zoals bijvoorbeeld ook op bedrijventerrein Ladonk te vinden is.

UITGANGSPUNTEN BASISSCENARIO EN BEOORDELING OP BASIS VAN VARIABELEN

De investeringen die bedrijven in een basisscenario doen in duurzame inrichting van kavel en pand zijn het rechtstreekse resultaat van een positieve businesscase met een relatief korte terugverdientijd (< 5 jaar), het verkrijgen van subsidies (bijv. SDE++) of welwillendheid van het betreffende bedrijf. Dat beschouwen we als minder vergaand dan een 'volledig circulair en duurzaam ingericht' bedrijventerrein, waar op grote schaal investeringen worden gedaan die een langere terugverdientijd hebben of bedrijfseconomisch zelfs helemaal niet lucratief zijn.

We beoordelen op een vijfpuntschaal van '++' tot '--' en voorzien iedere beoordeling van een korte toelichting. Op de aspecten 'afzetsnelheid', 'grondprijs' en 'risico' is het basisscenario door het brede en flexibele profiel het optimale scenario. Feitelijk vindt er uitruil plaats met het aspect 'toegevoegde waarde'.

GTPB: selectief circulair – Inrichting: zo duurzaam mogelijk		
Toegevoegde waarde	+(+)	Ten opzichte van een regulier bedrijventerrein heeft een bedrijventerrein met een selectief circulair profiel een grote toegevoegde waarde. De toegevoegde waarde wordt nog groter naar mate er ook een koppeling wordt gemaakt met het naastgelegen bedrijventerrein. In dat geval wordt ook de link gemaakt met een brede basis van industriële bedrijvigheid, waardoor een goede basis wordt gecreëerd voor collectieve maatregelen of innovaties (bijvoorbeeld op het vlak van duurzaamheid) op het gehele bedrijventerrein. Om dit te bereiken is wel een zekere vorm van schuifruimte (of herontwikkelingsruimte) benodigd. De leegstand in de bedrijfsruimtemarkt is momenteel extreem laag. Het creëren van schuifruimte is belangrijk, omdat opschalende bedrijven die opzoek zijn naar volwaardige (circulaire) productiefaciliteiten naar verwachting niet voldoende hebben aan 1,5 hectare kavelomvang. Wanneer deze koppeling ontbreekt, wordt feitelijk een nieuw terrein ontwikkeld voor sec bedrijven die al circulair zijn. De toevoegde waarde voor de regio zit ook in het in het op gang brengen van de transitie bij bedrijven die momenteel nog conventioneel opereren. GTPB blijft in dat geval een interessante locatie om te experimenteren (waarbij de focus ligt op circulair productontwerp), waarmee wordt gewerkt aan een circulaire toekomst.
Afzetsnelheid	--	In de praktijk zien we dat het ontwikkelen van een thematerrein in de meeste gevallen langer duurt dan een reguliere bedrijventerreinontwikkeling. Een bedrijventerrein voor 'traditionele' bedrijventerreinsectoren heeft een bredere afzetmarkt (en een hoger afzetteempo), maar de locatie is daardoor ook minder onderscheidend en gevoeliger voor concurrentie. Bij een specialisatie is het afzetteempo lager, maar hier tegenover staat een sterke profilering en minder concurrentie. Door de strengere afbakening van de doelgroep zal het afzetteempo (en de totale ruimtevrage) van het bedrijventerrein lager zijn dan bij de ontwikkeling van een regulier bedrijventerrein. We schatten in dat het afzetteempo al snel vele malen lager ligt dan in het basisscenario. Zie #1 om dit risico te verminderen.
Grondprijs	- / 0	Het vastgoed op het bedrijventerrein krijgt door de strenge afbakening een iets hoger risicoprofiel dan in het basisscenario, maar het verschil is minimaal. Wel zijn de bouwkosten door de strenge eisen voor duurzame inrichting van pand en kavel waarschijnlijk hoger. Een reële marktconforme grondprijs is wat lager voor het huisvesten van start- en scale-ups als in het basisscenario. Zie #2 voor een toelichting en hoe hiermee om te gaan.
Risico	-	Boxtel heeft binnen de doelgroep circulaire innovatieve bedrijvigheid geen noemenswaardige concurrentie van andere ontwikkelingen. Belangrijkste concurrent vormen feitelijk de huidige vestigingslocaties in de regio. Door de selectieve doelgroep is de ontwikkeling beperkt flexibel en relatief vatbaar voor tegenwind uit de markt. Wanneer GTPB concurrentie krijgt van andere locaties of wanneer economische tegenwind tot weinig groei en verhuisdynamiek binnen de doelgroep leidt, is dat direct merkbaar in het uitgiftetempo. Tot slot zal het selecteren van bedrijven moeten gebeuren aan de hand van vooraf toetsbare selectiecriteria. Overheden dienen immers te voldoen aan het didam-arrest. Zie #3 om het risico te beperken.

#1 Groter bereik bij verbreding naar bedrijven die levensduur van onderdelen en producten verlengen

Er is een groter marktbereik te behalen door het circulaire profiel van GTPB te verbreden naar bedrijven die inzetten op het verlengen van de levensduur van onderdelen en producten. Dus naast de inzet op bedrijven die werken aan nieuwe circulaire verdienmodellen, slim productontwerp of nieuwe technologieën. Het gaat dan specifiek om de R-strategieën Reuse, Repair, Refurbish, Remanufacture, Repurpose. Met deze vormen circulariteit wordt afval geëlimineerd en blijven materialen toegankelijk om te gebruiken en 'consumeren'. Er ontstaan zo kansen voor de opkomst van repair en refurbishment cafés, circulaire ambachtscentra en 'marktplaatsen' die specifieke reststromen van bedrijven aan elkaar koppelen.

Indien door innovaties in productie (schoner, stiller) en wetgeving (waarin reststromen die als grondstof dienen nu nog vaak als afvalstromen worden gezien) de milieucategorie van circulaire activiteiten niet altijd hoog hoeven te blijven, kan in de toekomst ook Recycle (R-strategie) mogelijk zijn op GTPB. Momenteel geldt dat voor recycling overwegend milieucategorie 4 en hoger nodig is.

#2 Meerwaarde van een hogere grondprijs goed inzichtelijk maken voor geïnteresseerde bedrijven

Ondanks het feit dat de grondprijs uiteindelijk maar een relatief beperkt deel van de investering voor bedrijven vormt en als locatiefactor ondergeschikt is aan aspecten als bereikbaarheid, uitstraling, type kavels en voorzieningen, wordt de grondprijs door bedrijven wel gebruikt als selectiecriteria om locaties op de shortlist te zetten. De grondprijs is dus niet doorslaggevend bij de locatiekeuze (buiten de top 5 van locatiefactoren) maar wel van invloed. De grondprijs 'voelt' nu eenmaal als belangrijk. Bedrijven zullen - ondanks het beperkte effect op de uiteindelijke keuze - graag willen onderhandelen over de grondprijs. Niet in de laatste plaats om dat kostenbesparingen in de grond relatief makkelijke besparingen zijn, die niet ten koste gaan van het kwaliteitsniveau of de afwerking van het pand. Iedere bezuiniging is daarmee meegenomen.

DUURZAME EN CIRCULAIRE EISEN AAN VASTGOED EN KAVEL VERDIENT ZICHZELF TERUG

Additionele eisen aan duurzaamheid of circulariteit leidt naar verwachting tot een stijging van de bouwkosten met circa 10 tot 20%. Duurzaam vastgoed kent echter ook een hogere commerciële waarde zoals een hogere huurprijs en een lager beleggersrisico. Bovendien zijn als gevolg van extra duurzaamheidsinvesteringen in de bouw ook extra inkomsten te genereren, denk bijvoorbeeld aan de teruglevering van energie, lagere kosten voor energieverbruik (minder airconditioning) en zijn vaak ook de onderhoudskosten voor duurzame gebouwen lager. Hogere duurzaamheidsambities als 'plus' bovenop wettelijk geldende eisen geeft daarom geen aanleiding om een lagere grondprijs te hanteren.

Bij het hanteren van een wat hogere grondprijs is het van belang dat zichtbaar is waarom GTPB 'beter' is dan andere locaties in de regio. Ofwel, u moet uw hogere grondprijs kunnen waarmaken, aantonen wat de toegevoegde waarde van een hogere grondprijs is voor het bedrijf. U kunt dit natuurlijk doen door een kwalitatief goed terrein te ontwikkelen, anderzijds is de dienstverlening naar de bedrijven belangrijk: goed contact, helder en consequent beleid, creatief meedenken en een goede service, ook na afronding van de kooptransactie via afdeling grondzaken. Bijkomend voordeel is dat de markt in Boxtel en regio momenteel erg krap is. Bedrijven zullen hierdoor sowieso eerder bereid zijn een hogere prijs te betalen.

Geef start- en scale-ups (financiële) ruimte om te kunnen groeien

Waar bedrijven in de 'volwaardige productiefase' (zie paragraaf 2.4) de financiële slagkracht hebben om een eigen kavel of pand te kopen en hier een hoge grondprijs voor willen betalen, is dit vaak niet het geval bij kleinere start- en scale-ups. Deze startende en opschalende ondernemers kopen daarnaast vaak nog geen eigen pand, maar beginnen hun onderneming in een huurpand of bedrijfsverzamelgebouw.

Geef deze jonge start-ups de kans om te groeien en maximaal te investeren in innovatie door het vragen van een lage huur en pas hierop het ingroeimodel toe: over de jaren heen kan de huurprijs geleidelijk aan stijgen. Scale-ups zijn al beter in staat om een hogere huur te betalen. Deze vorm van prijsflexibiliteit geeft vastgoedeigenaren de mogelijkheid om de gemiddelde huurinkomsten over de langere termijn overeen te laten komen met 'gewone' bedrijfsruimtegebruikers.

Hou hierbij echter rekening dat de vastgoedeigenaar van start- en scale-up ruimte een lagere grondprijs wil betalen. Zijn huurinkomsten zijn immers lager en hij loopt ook meer risico met de bezettingsgraad van zijn pand (circa 20% van start-ups staakt de bedrijfsactiviteit na één jaar). Denk bij het opzetten van deze ruimte (incubatorfaciliteiten) voor start- en scale-ups ook aan een publiek-private samenwerking, waarbij de overheid en markt samen de exploitatie beheren.

#3 Grondverkoop moet plaatvinden op basis van criteria die objectief, toetsbaar en redelijk zijn

Het 'Didam-arrest' is een uitspraak van de Hoge Raad dat overheden de verkoop van onroerend goed – dus ook grond – niet langer via een-op-een-transacties met een marktpartij mogen afwickelen. Andere gegadigden moeten kunnen meedingen. Dit vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel. Dit geldt alleen indien er meerdere gegadigden zijn of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval zal het overheidslichaam objectieve, toetsbare en redelijke criteria moeten formuleren, aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Ook moeten overheden de beoogde verkoop publiekelijk bekendmaken. Overheden moeten marktpartijen gelijke kansen bieden.

Wanneer aan deze criteria wordt voldaan kan een gemeente grond op basis van het uitgifteprotocol verkopen. Wanneer op een juiste wijze invulling wordt gegeven aan deze criteria is het risico dat het Didam-arrest meebrengt in onze ogen (zeer) beperkt.

Tot slot

Ontwikkeling brengt grote onvoorspelbaarheid met zich mee

- ▶ Vooraf is het moeilijk te voorspellen welke type bedrijven zich uiteindelijk vestigen op GTPB. Dat hangt namelijk onder meer af van de (afgeleide) synergie- en symbiosekansen. De wisselwerking tussen bedrijven onderling is erg belangrijk. De ontwikkeling brengt daarmee een grote onvoorspelbaarheid met zich mee. Een succesvolle ontwikkeling hangt sterk af van de ruimtevraag van circulaire bedrijven, voorzieningen op GTPB en de aanwezigheid van het community gevoel (ontmoeting is een belangrijke vestigingsfactor voor startende en opschalende bedrijven). Aangezien de transitie naar een circulaire economie nog in de kinderschoenen staat is de ruimtevraag van circulaire bedrijven op korte termijn zeer onvoorspelbaar. Ook moet het belang van clustering van circulaire bedrijven die werken aan slim productontwerp of nieuwe technologieën zich in de praktijk bewijzen. Het bieden van ruimte voor deze doelgroepen is daarom te definiëren als een beleidskeuze om samenwerking en innovatie op het gebied van circulariteit te stimuleren.

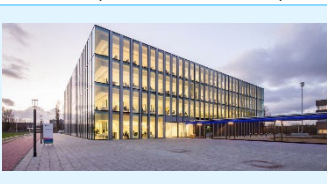
Goede juridische borging van ontwikkelprincipes belangrijk

- ▶ Het is belangrijk om de ontwikkelprincipes voor GTPB op een goede juridische wijze te borgen. Het ontwikkelen van een circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bedrijventerrein kan zeker niet in alle gevallen vanuit het publiekrecht juridisch geborgd worden op private kavels. Hetzelfde geldt voor de borging van een exclusief bedrijfsprofiel o.b.v. de R-ladder (circulariteit). Een duurzaam uitgifteprotocol (privaatrecht) zal nodig zijn om in te kunnen spelen op het behalen van duurzaamheidsambities én de selectie van bedrijven die zich mogen vestigen moet gebeuren op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, omdat overheden dienen te voldoen aan het didam-arrest. Belangrijk is dat de privaatrechtelijk gestelde criteria niet de publiekrechtelijke kaders mogen doorkruisen. Het opleggen van extra duurzaamheidseisen bovenop de het Bouwbesluit (onder de Omgevingswet het Besluit bouwwerken leefomgeving) zijn naar verwachting niet of slecht beperkt toegestaan vanwege het uitputtende karakter van deze algemene regels.

Bijlage 1: Voorbeelden CE-locatiedynamiek

Om onze typering van de ruimtevraag verder te verduidelijken geven we in onderstaande tabel drie voorbeelden per type.

Tabel 4: Voorbeelden ruimtevraag en locatiedynamiek vanuit circulaire transitie

Type ruimtevraag	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3
Ambachtscentra, upcycle centrum	Ambachtscentrum kringloop Den Haag op De Stad in Leidschendam 	Upcycle Centrum op De Steiger in Almere (werkplaats en showroom) 	Repaircafé op Ambachtsweg in Nieuw Lekkerland 
Stadslandbouw ('urban farming')	Plantlab op Riekerpolder in Amsterdam 	SMARTKAS op Fokker Logistics Park bij Schiphol 	Infarm op BT Amstelveen Zuid 
Research & development, ontwerp & engineering	ELEO op Automotive Campus (batterij productie) 	Meatable op Biotech Campus Delft (duurzaam voedsel) 	Footprint op Brainport Industries Campus in Eindhoven 
Proeffabrieken, experimenteer-ruimte	Ionika op Chemelot Campus in Geleen (kunststof recycling) 	Circulaire bouwhub op Waarderpolder in Haarlem 	PeelPioneers op Rietvelden Den Bosch (biotechnologie schillen) 
Reguliere productie-, verwerking en logistieke locaties	Fabriek voor prefabwoningbouw Plegt-Vos in Almelo 	Verwerking van elektronische apparatuur door Re-teck in Breda 	Leadax in Wapenveld (productie circulair alternatief voor lood) 
Bouwhubs ('urban mining')	Dura Vermeer Urban Miner in 's-Gravendeel 	Bouwhub VolkerWessels op Lage Weide in Utrecht 	Amsterdam City Logistics Hub in Amsterdamse havengebied 

	Voorbeeld 1	Voorbeeld 2	Voorbeeld 3
HMC (recycling, productie met veel hinder, etc.)	Enough in Sas van Gent 	Duynie Ingredients in Katwijk (Cuijk) 	Purified Metal Company in Delfzijl 
Bioraffinage	Rolande in Leeuwarden, productie van BioLNG 	GIDARA Energy In Amsterdam, productie biobrandstof 	Avantium in Delfzijl, productie FDCA (groene chemie) 

Bron: Stec Groep, 2022; op basis van Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN, Stec Groep 2000-heden).