

Breda International Airport

Onderzoek verruiming doelgroepen bedrijvigheid

- VERTROUWELIJK -





Den Haag/Breda, Oktober 2020

ARCUS*plus*

Partner in
Trade & Invest

www.arcusplus.com

Klantvraag

Klantvraag Situatie

- Sinds 2010 wordt hard gewerkt aan het bedrijventerrein Breda Airparc, als financiële basis voor Breda International Airport. Het toevoegen van meer bedrijvigheid was één van de basisvoorwaarden voor de overname van het vliegveld. Verschillende oorzaken belemmeren de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein. Denk daarbij aan het feit dat luchtvaart gerelateerde bedrijven zich ook op andere bedrijventerreinen in de regio kunnen en mogen vestigen. Deze beperking zet Breda Airparc op achterstand. En een complete focus op een niche maakt Breda Airparc economisch kwetsbaar. Optimalisatie van de ontwikkeling en aanpassing van het planologisch kader is dus urgent.
- Breda International Airport kent daarbij momenteel veel belangstelling van bedrijven, maar niet alle bedrijven passen in het voorgeschreven profiel. Deze bedrijven hebben evenwel veel meerwaarde voor de locatie en de regio West-Brabant (werkgelegenheid, imago, innovatief, samenwerking). Breda International Airport wil deze bedrijvigheid graag huisvesten en streeft daarom naar verruiming van het bestemmingsplan, waarbij nadelige effecten voor de regio uiteraard beperkt moeten blijven.
- In dit onderzoek wordt ingegaan op de mogelijkheden voor verruiming, zonder te tornen aan de focus op luchtvaart, de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke uitstraling van de locatie. Uitgangspunt is te verkennen in hoeverre voor een beperkt deel van het bedrijventerreinen een verruiming van de vestigingsmogelijkheden haalbaar en realistisch is. Voorliggend rapport gaat hier nader op in. Op basis van feiten, data en trends wordt ingegaan op de positionering van Breda International Airport en de mate waarin sprake is van ‘concurrerend zijn’ met andere gemeenten en nabije werklocaties. Ofwel: in hoeverre is een verruiming binnen het bestemmingsplan van meerwaarde voor de regio en waarom, mede gezien actuele ontwikkelingen in de (ruimtelijke) economie?

Klantvraag Stappen/aanpak

Stap 1: in beeld brengen huidige positie en bedrijvigheid BIA

Stap 2: analyse marktomgeving (dynamiek, concurrentie, trends)

Stap 3: uitwerking conclusies, redeneerlijn en rapportage

***Eindresultaat**: een onderbouwde, heldere analyse van de marktpositie van Breda International Airport voor bedrijvigheid binnen de regionale context en de betekenis hiervan voor een verruiming van het bestemmingsplan.*

Klantvraag Toelichting aanpak onderzoek

- Voorliggend marktonderzoek is verricht in 2019 in opdracht van Breda International Airport. Het onderzoek bestond uit drie stappen: (1) het in kaart brengen situatie BIA (2) een analyse van relevante marktontwikkelingen en trends en (3) het trekken van conclusies en de advisering (zie het schema op de vorige slide).
- Het onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau ARCUS*plus*. Dit bureau werkt veel voor gemeenten en locaties en adviseert daarbij over het aantrekken van bedrijven en het versterken van het vestigingsklimaat en de vestigingscondities. Het bureau werkt in heel Nederland, en heeft ook veel opdrachten uitgevoerd in West-Brabant, zowel voor REWIN als voor diverse gemeenten.
- Voor stap 1 en 2 van dit onderzoek zijn verschillende bronnen gebruikt, die ook zijn samengevat op slide #26. Het betreft een combinatie van deskresearch en interviews. In het bijzonder de behoefte aan marktruimte is onderzocht op basis van interviews met experts zoals EZ/Breda, REWIN en BOM (dagelijks actief met bedrijfsvestiging in de regio), alle gegevens/data over belangstellende bedrijven voor de locatie in de afgelopen jaren en de uitgebreide marktanalyse van alle werklocaties in West-Brabant door adviesbureau Stec Groep (2018). Hierin wordt overigens ook ingegaan op aspecten zoals leegstand en de voorraad op bedrijventerreinen in de regio. Gegevens zijn daarnaast gecheckt, geactualiseerd en aangevuld, voor zover beschikbaar, op basis van informatie/data over werklocaties op de diverse gemeentelijke websites.
- Daarnaast is gebruik gemaakt van de jarenlange expertise en kennis van de medewerkers van ARCUS*plus* op het gebied van werklocaties en acquisitie (Peije Bruil en Paul Kleijne). Al deze bouwstenen zijn ingezet om conclusies te trekken en adviezen op te stellen met betrekking tot de doelgroepen voor Breda International Airport.

Breda International Airport: het profiel

Profiel Kenmerken vestigingslocatie ('aanbod')

Kenmerken generiek	Omschrijving
Vestiging	Bedrijven kunnen zich vestigen op Breda Airparc, dat onderdeel is van Breda International Airport (BIA). Vastgoed wordt onder regie van BIA gebouwd, met een eenduidige uitstraling conform een beeldkwaliteit plan.
Doelgroep	Uitsluitend landingsbaan- en luchtvaart gebonden bedrijven (huidig bestemmingsplan, zie slide #7).
Ligging	Ten zuiden van kern Bosschenhoofd, direct aan snelweg A58 (Breda-Roosendaal)
Omvang/ruimte	Totaal: ruim 20 units van ca. 1.200 m2. Totaal: 31.000 m2. Nog beschikbaar is: 10 percelen (fase 3 en 4), metrage: ca. 12.000 m2.
Type vastgoed	Bedrijfsunits bestaan in principe uit 600 m2 kantoor en 600 m2 hangar, plus parkeerruimte (15 per unit). Hangars hebben direct toegang tot vliegveld. Kantoorunits zijn zichtlocaties (A58).
Eigenaarschap	In principe gaat het om koop van opstallen, de grond wordt door luchthaven in erfpacht uitgegeven. Onder voorwaarden is ook huur mogelijk.
Voorzieningen	• Nabijheid A58 en bereikbaarheid vanaf A58; • Vergaderruimtes, leslokalen, glasvezel, horeca, museum en events; • Nabijheid dorp Bosschenhoofd en recreatie/natuurgebied.
OV-bereikbaarheid	• Vanaf busstation Roosendaal reistijd bus ca. 20-25 minuten (2x per uur); • Treinstation Oudenbosch op 8 minuten rijden: trein naar Roosendaal 7 minuten reistijd, Breda >30 minuten;
Vliegveld	Focus op zakenreizen. Verharde baan (830 meter), vergunning voor 58.000 vliegbewegingen (stabiel), jaarlijks 1.000 helikopterbewegingen. Stalling vliegtuigen is mogelijk. Vliegopleidingen zijn aanwezig.

Profiel Omschrijving bestemming luchtvaart gebonden

Het bestemmingsplan van de locatie omschrijft de bestemming voor de voor 'bedrijf' aangewezen gronden als:

luchtvaart gebonden bedrijvigheid, waaronder begrepen:

- Productie, onderhouds-, service- en reparatiebedrijven;
- Research- en onderzoeksbedrijven;
- Handelsondernemingen gericht op vliegtuigonderdelen en aanverwante artikelen;
- Opleidings- en trainingsinstituten/faciliteiten;
- Dienstverlening gericht op de luchtvaart.

Alsmede voor:

- Ondergeschikte bezoekers- en ontvangstruimten (maximaal 50%);
- Ondergeschikte kantoorruimten;
- Ondergeschikte detailhandel en horeca;
- Water-, groen- parkeer- en verkeersvoorzieningen;
- Overige bijbehorende voorzieningen.

Het bestemmingsplan laat maximaal milieucategorie 3.1 toe. Niet toegestaan zijn opslag van goederen buiten gebouwen, zelfstandige kantoren, seksinrichtingen en zelfstandige detailhandel.

Breda International Airport heeft een convenant gesloten (2013) met de gemeente Breda, waarin afspraken zijn gemaakt over de naamgeving en het organiseren van evenementen. Breda onderschrijft (hiermee) ook het belang van de luchtvaart voor de regionale economie en het vestigingsklimaat.

Profiel Gevestigde bedrijven BIA (1)

Bedrijf	Activiteit	luchtvaartgebondenheid
Onderneming 1	Training en vliegopleidingen	Direct, opleiding
Onderneming 2	Onderhoud en reparatie vliegtuigen	Direct, MRO
Onderneming 3	Parachutistenvereniging	Direct, opleiding
Onderneming 4	Vliegclub (leren vliegen en verhuur)	Direct, opleiding/verhuur
Onderneming 5	Hardware-oplossingen onder meer voor luchtvaart (import, distributie)	Indirect, brede productrange incluis luchtvaart
Onderneming 6	Service en reparatie van *devices*	Indirect, zie boven
Onderneming 7	Keuringscentrum (vlieg-medisch)	Direct, dienstverlening
Onderneming 8	Vastgoed (eigenaar BIA) en eigenaar diverse luchtvaartbedrijven	Direct, diverse activiteiten
Onderneming 9	Internationaal overvliegen van kleine vliegtuigen	Direct, dienstverlening
Onderneming 10	Systemen en instrumenten voor vluchtsimulators	Direct, dienstverlening/verkoop

Toelichting:
- Direct luchtvaart gebonden: activiteiten passen binnen bestemmingsplan (zie slide #8)
- Indirect luchtvaart gebonden: activiteiten hebben raakvlak of link met luchtvaart of landingsbaan, maar voldoen strikt genomen niet aan eisen van het huidige bestemmingsplan.

Profiel Gevestigde bedrijven BIA (2)

Naam	Activiteit	luchtvaartgebondenheid
Onderneming 11	Onderdelen zweefvliegen (verkoop)	Direct, verkoop
Onderneming 12	Luchtvaartreclame	Direct, dienstverlening
Onderneming 13	Engineering en productie van onder meer prototypes voor drones en vliegtuigen	Direct, productie/R&D
Onderneming 14	Trainingen (straaljagers/jets)	Direct, training
Onderneming 15	Luchttransport en '*airborne sensing*'	Direct, dienstverlening
Onderneming 16	Trainingen (piloten)	Direct, training/opleiding
Onderneming 17	IT en software-diensten/kennis ten behoeve van *aviation* en *avionica*	Indirect, ICT-dienstverlening voor MKB en industrie (breed)
Onderneming 18	Vliegclub (motorglider)	Direct

- Op de locatie zijn – op basis van de door de luchtvaart beschikbaar gestelde gegevens – nu 18 bedrijven gevestigd. Het leeuwendeel (bijna 85%) hiervan kan als (direct) luchtvaart gebonden worden beschouwd. Zij ondernemen activiteiten in de luchtvaartsector en/of maken gebruik van de start- en landingsbaan.
- Drie bedrijven zijn niet direct gebonden aan de luchtvaart of de start- en landingsbaan als zodanig, maar zijn wel dienstverlenend aan de sector, als onderdeel van een breder pakket aan klanten en dienstverlening en daarom eerder als luchtvaart gebonden beschouwd.

Profiel BIA binnen ecosysteem *Aerospace* Brabant

BIA is onderdeel van het Brabantse aerospace cluster en wordt als zodanig benoemd in twee recente studies van de BOM ("Aerospace, a general overview of the sector", 2018; Economische ontwikkeling als opgave in Noord-Brabant – de rol van ecosysteemontwikkeling). Onderstaand zijn de belangrijke locaties voor bedrijvigheid uit de sector weergegeven, inclusief hun positie binnen het aerospace cluster.

Locatie	Specialisatie aerospace	Bedrijvigheid
LCW/Aviolanda Aerospace (Woensdrecht)	Maintenance (MRO, grootschalig, civiel en militair), drones en innovatie/kennisontwikkeling	• Maintenance cluster van ruim 20 bedrijven en 2.600 banen, waaronder grote aerospace bedrijven als Fokker/GKN. • Logistieke hub F-35's (Europees) en onderhoud van onder meer F-16's, Chinooks, Apaches.
Aeroparc Gilze-Rijen/Gate 2 (Gilze-Rijen)	Ontwikkeling tot Europees Center of Expertise voor simulatie ('*flight simulators*').	• Kleinschalig, in toenemende mate focus op simulatie (Gate 2). • Daarnaast biedt Crown Business Center kantoorruimte aan (totaal 130.000 m2).
Brainport Innovatie Campus (BIC) (Eindhoven)	R&D/innovatiehub en campus voor hightech maakindustrie, inclusief aerospace sector.	• Niet *sec* aerospace, wel twee grote vestigers uit de sector (KMWE, Dutch Air). • Totaal 65 ha. en 5 beoogde 'fabrieken'.
Breda International Airport (BIA) (Breda)	Vliegveld met luchtvaart gebonden toeleveranciers en dienstverleners.	• Kleinschalig, circa 20 (aerospace) bedrijven.
Eindhoven Airport (Eindhoven)	Vliegveld met luchtvaart gebonden toeleveranciers en dienstverleners. Grootste regionale luchtvaart van Nederland.	• Grootschalig, totaal 46 ha., volledig uitgegeven (nog wel ruimte op Flight Forum). • Productie- en handelsbedrijven, kantoorhoudende bedrijven (divers). • Op luchtvaart staan Hercules C-130 toestellen.

Marktomgeving

Marktomgeving Situatie bedrijventerreinen (regio)

- In 2018 is door Stec Groep onderzoek gedaan naar vraag en aanbod van werklocaties in de regio. Daarbij zijn de werklocaties ook gesegmenteerd naar type. Breda International Airport geldt hierbij als een van de vijf thematische/campus-locaties binnen West-Brabant ('specials'). Deze locaties beschikken over een uniek aanbod, door de specialisatie, clustering en schaal van de bedrijvigheid, dat in principe niet concurrerend is met (reguliere) overige werklocaties.
- Een belangrijke opgave voor West-Brabant is volgens Stec Groep het verbeteren van de kwalitatieve match van vraag en aanbod, in het bijzonder ook geografisch. De regio is groot en bestaat – zeker voor de meer reguliere MKB-vraag – uit meerdere subregio's. Gelet op de verhuisbereidheid van MKB-bedrijven (maximaal 10-15 km!), en het feit dat er sprake is van veel verspreid aanbod, kunnen lokaal en subregionaal knelpunten in de beschikbaarheid van ruimte ontstaan. Met name in de regio Breda e.o. is dit aan de orde (zie ook slide #14).
- Het interview met REWIN West-Brabant onderschrijft dit beeld: het beschikbare aanbod van kavels is met name rondom Breda en Etten-Leur beperkt ('snippers') als gevolg van de sterke economische ontwikkeling in de afgelopen jaren. Deze schaarste in de markt maakt dat slechts beperkte concurrentie tussen locaties mogelijk is.

Marktomgeving Concurrentie bedrijventerreinen

Naam	Locatie	Type terrein/schaal	Uitgeefbaar (netto, terstond)	Concurrentie met/door BIA
Vosdonk	Etten-Leur	Grootschalig	Ca. 2 ha. (mei 2019)	Nee, gezien andere schaal en doelgroep (puur bedrijfsruimte).
Attelaken	Etten-Leur	Klein tot middelgroot	2.700 m2 (mei 2019)	Nee, gezien doelgroep (puur bedrijfsruimte) en oriëntatie (lokaal).
De Nijverhei	Rucphen	Klein tot middelgroot	2,4 ha.	Nee, gezien doelgroep (puur bedrijfsruimte) en oriëntatie (lokaal).
Borchwerf II (D-F)	Halderberge	Klein tot middelgroot	Ruim 10,5 ha. (mei 2019)	Nee, andere doelgroep (puur bedrijfsruimte, en grotere omvang/metrages dan BIA).
Borchwerf II (A)	Halderberge	Grootschalig	0,7 ha. (mei 2019)	Nee, andere schaal en doelgroep en bijna uitverkocht bovendien.
Borchwerf II (B-C)	Roosendaal	Grootschalig	Ca. 2 ha. (mei 2019)	
Majoppeveld Noord	Roosendaal	Grootschalig	1,9 ha (gegevens Roosendaal van website gemeente)	Nee, andere schaal en doelgroep.
Majoppeveld Oost	Roosendaal	Grootschalig	Circa 18 ha	Nee, regulier bedrijventerrein, geen zichtlocaties.
De Meeten II	Roosendaal	Klein tot middelgroot	9 ha	Mogelijk, men richt zich op innovatieve bedrijven, wel puur bedrijfsruimte.
Rithmeesterpark	Breda	Klein tot middelgroot	3,4 ha. (website)	Nee, meer oriëntatie op A16, bijna uitverkocht bovendien.
Overig Breda (>10 locaties)	Breda	Divers	Ca. 40 ha. ('snippers')	Nee, met name bedrijfsruimte/MKB-doelgroep: afstand is ook barrière.

De (potentiële) concurrentie met bedrijventerreinen in de regio is beperkt, allereerst door algehele krapte op de markt. Deze locaties richten zich bovendien op andere doelgroepen, zoals het lokale MKB (= minder 'kantoorachtig'), dat bij voorkeur over korte afstand verhuist.

Marktomgeving Concurrentie kantoorlocaties

Naam	Locatie	Segment	Plancapaciteit (hard)	Mate van concurrentie
Roosendaal	Stationsgebied	Centrum/station	10.000 m2	Geen, ander locatietype.
Roosendaal	Stadsoevers	Centrum/station	20.000 m2	Geen, ander locatietype.
Roosendaal	Borchwerf	Snelweg/uitvalsweg	10.000 m2	Enigszins, flexibel in te delen zichtlocatie (deels in optie), wel voor grotere gebruikers dan op BIA.
Etten-Leur	Oostpoort/Trivium	Snelweg/uitvalsweg	1.200 m2	Beperkt, kleine locatie, zal vooral lokale vraag betreffen.
Breda	ViaBreda (CrossMark)	Centrum/station	126.000 m2	Geen, ander locatietype
Breda	Diversen zoals Steenakker, Amrath en CL Prinsenlaan	Snelweg/uitvalsweg	>285.000 m2 (>10 locaties)	Beperkt, mede omdat deze locaties nog niet in ontwikkeling zijn.
Breda	Overig	Bedrijventerrein/overig	Ca. 50.000 m2	Beperkt, andere milieu/kwaliteit.

Bovenstaande feiten – ontwikkellocaties kantoren, harde plannen – zijn afkomstig uit onderzoek van Stec Groep (2018). In potentie zijn vooral snelweglocaties concurrerend met BIA, maar het gaat hierbij om kleine locaties (Etten-Leur) of nog te ontwikkelen locaties (Breda). Borchwerf is wel een (nabij gelegen) potentiële concurrent (zichtlocatie A58), al is het aanbod hier vrij beperkt. Breda zet vooral in op de ontwikkeling van ViaBreda (nu: CrossMark). Door de markt worden kantoorlocaties of businessparken in Breda niet als concurrerend gezien met BIA: dit gezien de andere schaal en het andere type gebruikers dat zich op die markt beweegt. Daarbij geldt BIA in beleidstermen als 'special' locatie, ofwel een kantorenlocatie met een uniek profiel. Hiervan zijn er in West-Brabant maar een zeer beperkt aantal, ook in de planvorming.

Marktomgeving Typologie recente leads BIA (1) (bron: BIA)

Naam bedrijf	Type project/nieuw te vestigen activiteit	luchtvaartgebondenheid
Anoniem	Interesse in kantoor en bedrijfsruimte (hangar), centraal in regio met zichtlocatie, ten behoeve van wielerploeg (sportmanagement, techniek, innovatie). Totaal ca. 2.000 m2.	Indirect, samenwerkend met bedrijven op BIA (innovatie) en stalling vliegtuigen.
Anoniem	Een samenwerking tussen Douane, Marechaussee, politie en andere (overheids)diensten. Een deel van de diensten is 'vaste gast' op het vliegveld.	Indirect, mede door controle door Douane en Marechaussee op inkomende vluchten.
Anoniem	Interesse in kantoorruimte (700-800 m2), betreft software voor logistiek/robotics, voor hoofdkantoorfunctie. Wil zich vestigen in omgeving met innovatieve, hightechbedrijven en goede uitstraling.	Indirect, wil samenwerken met bedrijven op BIA (innovatie).
Anoniem	Bouw en MRO van (militaire) lichtgewicht voertuigen die door lucht te transporteren zijn.	Indirect, luchttransport van voertuigen (automotive).
Anoniem	Ontwikkeling, testen en bouw van drones (ca. 900 m2) voor stroom opwekking.	Direct: het betreft drones (formeel vallend onder luchtvaart).
Anoniem	Kantoor voor social media en software-ontwikkeling (190 m2). Internationaal georiënteerd, sterk groeiend.	Geen, is een social mediabedrijf.
Anoniem	Stalling vliegtuigen, handel in electrische vliegtuigen (ca. 900 m2 kantoor-hangar).	Direct: handelsonderneming gericht op luchtvaart.
Anoniem	Stalling vliegtuigen en helikopter t.b.v. relatiemanagement (ca. 900 m2 kantoor-hangar). Moederbedrijf is staalbedrijf.	Direct: dienstverlening gericht op luchtvaart.

Marktomgeving Typologie recente leads BIA (2)

Naam bedrijf	Type project/nieuw te vestigen activiteit	luchtvaartgebondenheid
Anoniem	Kleine kantoorunit, koeltechniek en klimaatbeheersing.	Geen, niet start- en landingsbaan gebonden. Wel innovatief.
Anoniem	Engineering van koeling/warmte. Zoekt 120-180 m2 kantoor.	Geen, men komt af op uitstraling locatie.
Anoniem	Voedingssupplementen voor paarden (pharma).	Geen, lokaal groeiend bedrijf.
Anoniem	Pop-up locatie voor auto's. Eigenaar uit Breda.	Geen, gebruik maken zichtlocatie.
Anoniem	Bouwer van kleine vliegtuigen (Duits, recent overgenomen). Project van 180 FTE.	Direct, is productie van vliegtuigen.
Anoniem	Engineering (Zuid-Afrika), gekoppeld aan komst producent. Ombouwen van zweefvliegtuigen tot drones.	Direct, leveren onderdelen aerospace.
Anoniem	Complete fase 4 voor realisatie van een hotel, compleet met casino.	Geen, betreft ondersteunende functies.
Anoniem	Ontwikkeling vliegende auto (Raamsdonksveer), gyrocopter. Gaat om productie en/of sales/showroom.	Direct, ontwikkeling rijdend/ vliegend object.
Anoniem	ICT-bedrijf, gespecialiseerd in cloudoplossingen. Identificeren zich sterk met de luchtvaart en hebben onder meer (voor promotiedoeleinden) eigen vliegtuigen. Willen vliegtuigen stallen.	Indirect. Beperkt deel bedrijf is werkzaam in de luchtvaartsector (dataopslag/-verwerking). Plus: stalling vliegtuigen.

Marktomgeving Typologie recente leads BIA (3)

Naam bedrijf	Type project/nieuw te vestigen activiteit	luchtvaartgebondenheid
Anoniem	Opleiding parachutespringen (nu in Breda), willen dichtbij Roosendaal zitten.	Direct, maken gebruik van faciliteiten.
Anoniem	Led/videodisplays schermen (uit België), wil Nederlandse markt op.	Geen, zoekt exposure.
Anoniem	ICT-dienstverlener.	Geen, komt af op uitstraling locatie.
Anoniem	Vestiging op centrale, goed bereikbare locatie in regio.	Geen, is overheidsorgaan.
Anoniem	Vestiging security control centrum, een relatieontvangstruimte en een pilot, met twee grote medisch gerichte elektronica concern. Mogelijk aanschaf/stalling van een vliegtuig(je) voor spoedtransporten.	Indirect. Vervoer in brede zin, waaronder luchtvracht.
Anoniem	Training en vliegopleidingen (uitbreiding).	Direct, opleiding.
Anoniem	Engineering en productie van onder meer prototypes voor drones en vliegtuigen (uitbreiding) i.s.m. gevestigd bedrijf.	Direct, productie/R&D van luchtvaartproducten.

Het overzicht van de meest recente leads (24) van BIA geeft een goed inzicht in de marktpositie en potentie van BIA. Zo'n 38% van de partijen die interesse heeft getoond (n.b. niet elke lead is automatisch een vestiger!) is direct luchtvaart gebonden. Het andere deel, en dus het merendeel van de leads – namelijk ruim 60% - is niet (direct) luchtvaart gebonden en past niet binnen de huidige bestemming van de luchtvaart. Dit betekent dat kansen op uitgifte en vestiging worden gemist.

Marktomgeving Trends (1)

- Digitalisering: de invloed van digitalisering op de economie wordt steeds krachtiger. Data ontwikkelt zich tot een nieuwe grondstof voor de economie. En productiemethoden in de industrie moderniseren zich hierdoor continu en steeds sneller. *Big data*, robotisering, 3-D printing en Internet ('digitalisering') spelen een steeds grotere rol in het proces van het ontwerpen, fabriceren en distribueren van producten;
- Verduurzaming: de groeiende wereldbevolking trekt een grote wissel op de aarde. Grondstoffen worden schaarser. Men moet intensiever met materialen en goederen omgaan. Dit kan door kringlopen te sluiten, levensduur te verlengen en hergebruik en herstel te stimuleren. Er zijn steeds meer ondernemers die hun bedrijvigheid 'verduurzamen', of nieuwe bedrijvigheid ontwikkelen die duurzaam is. De economie wordt meer en meer 'circulair';
- Talent: bedrijven hebben te maken met een toenemende krapte op de arbeidsmarkt, op alle niveaus, maar zeer zeker in de technische beroepen. Dit betekent dat zij moeten investeren in de aantrekkelijkheid voor werknemers; niet alleen in opleiding en beloning, maar ook door het bieden van een aantrekkelijke, moderne en onderscheidende werkomgeving;
- Beleid: de provincie Brabant zet in samenwerking met de BOM nadrukkelijk in op de versterking van het aerospace cluster door middel van een gericht actieprogramma. Het gaat hierbij enerzijds om versterking van de totale sector, maar anderzijds ook om een verdere specialisatie van de verschillende 'hubs', het stimuleren van de crossovers hiertussen en het leggen van verbindingen met andere kennisvelden en ecosystemen (data, hightech).

Onder invloed van deze trends verdwijnen grenzen tussen traditionele branches en is samenwerking tussen bedrijven in de waardeketen steeds belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven (nieuwe technieken, nieuwe materialen, nieuwe mobiliteit etc.). Op locatieniveau leidt dit onder andere tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten en er ontstaat een vraag naar fieldlabs, test- en experimenteeromgevingen, al dan niet in cluster- of samenwerkingsverband. Dit een tendens die (zichtbaar) is in de sector aerospace en op BIA. Ook is dit een bewust gekozen speerpunt in het regionaal economische beleid van Brabantse overheden.

Marktomgeving Toelichting bij trends

THE DUTCH AEROSPACE INDUSTRY IDENTIFIES FOLLOWING TRENDS:

Protecting the environment and the energy supply
The world has to find an answer to climate change and has to reduce farmhouse gasses like CO2 and NOx. This is even more challenging as the demand for air travelling is growing. Other drivers to reduce fuel consumption is the cost of fuel and noise hindrance around flight paths and runways of airports.

Ensuring safety and security
Although flying is the safest form of transport, there are still improvements to be made. The further minimization of human errors or failure of aircraft is an important area of attention in civil aviation. Within military aviation safety and security is even a main concern. To develop and built aircraft that can protect us and keep the world peace and simultaneously provide the highest efficiency remains a constant challenge.

Maintaining and extending industrial leadership
The Dutch Aerospace industry wants to maintain their leading position on innovation and Smart production at high level standards, while emerging economies are developing there Aerospace industry and level of production capabilities as well. The market demands ever-shorter cycles for technology integration with, at the same time, aggressive pricing. A major challenge is to significantly reduce the development leadtime and non-recurring cost and increase manufacturing flexibility, for which automation and digitization are key technologies that need to be embraced.

Prioritizing research, testing capabilities & education
The Netherlands invests in top research, test and education facilities. This is necessary to keep ahead of competition and to make the right decisions for future marketing.

Source: Lucht en Ruimtevaart Nederland (2018) Roadmap Aeronautics 2018 – 2025

Bovenstaande trends in de aerospace sector bevestigen de ontwikkelingen zoals beschreven op de vorige slide. De trends rechtsboven illustreren daarbij nogmaals het belang van meer samenwerking en innovatie tussen diverse partijen in en rond het cluster.

Marktomgeving Trends (2)

- Dynamiek: de dynamiek op de vastgoedmarkt is hoog. De uitgifte en opnamecijfers zitten, zeker in de Randstad en Noord-Brabant, al enkele jaren in de lift. Met name de logistiek en distributiesector maakt, vooral door de ontwikkeling van de e-commerce, een enorme groei door en heeft nog steeds (veel) m2's nodig. Tegelijkertijd ontstaat er schaarste aan geschikte nieuwbouwlocaties en staan uitbreidingen van locaties *on-hold* door de PAS-problematiek;
- Hotspots: de manier waarop mensen werken verandert. Er komen steeds meer ZZP'ers, start-ups en kleine bedrijven, die thuis, in koffiezaken of op andere ontmoetingsplekken, zoals creatieve broedplaatsen, werken. Hier kan men invulling geven aan de toenemende behoefte aan samenwerking, inspiratie en kennisdeling. Het kantoor digitaliseert en is steeds meer een ontmoetingsplek waar men graag verblijft, maar ook effectief moet kunnen (samen)werken. De opkomst van flexkantoren en business centers met flexibele verhuur van kleinschalige units, zoals Regus, Spaces en Tribes, is een uiting hiervan;
- Locaties: onder (kantoor)bedrijven zien we een toenemende vraag naar echte centrumlocaties met een dubbele bereikbaarheid voor verschillende typen gebruikers: kantoren én wonen en hotellerie. Werknemers stellen hogere eisen aan de werkomgeving ('beleving', OV-bereikbaarheid) en hierdoor raken slecht bereikbare, monofunctionele locaties uit de gratie ten faveure van stedelijke milieus. Hoewel de trek naar en voorkeur voor centrumlocaties onder gebruikers evident lijkt als trend, is het belang van snelweglocaties (en parkeren) nog steeds groot waar het gaat om de meer 'gevestigde' bedrijvigheid (zoals ICT-bedrijven) met een regionale of landelijke oriëntatie.

Door het onderscheidende karakter van BIA (imago), haar centrale ligging in de regio en de goede bereikbaarheid kan de locatie profiteren van deze trends en het huidige economisch tij. Zoals de huidige prospects al aantonen gaat het daarbij zeker niet alleen om interesse van luchtvaart gebonden bedrijven.

Marktomgeving Resume interviews*

* Interviews zijn gehouden met REWIN West-Brabant, BOM en gemeente Breda.

Thema	Visie experts samengevat
Kracht locatie BIA voor bedrijven	• Uniek aanbod: kantoren met hangar, flexibel, functioneel en representatief; • Ligging (centraal in regio) en bereikbaarheid is goed, alsmede het parkeren; • Mooie zichtlocatie, die iets 'speciaals' heeft, mede door de evenementen ('reuring'); • Het is een ondernemende omgeving, je kunt hier snel schakelen en ontwikkelen.
Concurrentie voor BIA	• Er is nauwelijks concurrentie omdat kwaliteit van het aanbod uniek is (combinatie kantoor-hangar) en door schaarste op andere locaties in de regio; • BIA is geen concurrent van Breda of andere locaties (andere schaal, andere markt), maar eerder een goede aanvulling.
Eventuele (markt)kansen voor BIA	• luchtvaart gebonden bedrijven: het is een kleine, honkvaste markt, die een beetje is opgedroogd; • Huidig profiel is belemmering om locatie te bezoeken met *prospects* die niet direct in bestemming passen, maar wel bij type locatie zouden passen; • Mogelijke bedrijven: inspectiebedrijven, drones of een PAL-V, of technologie die gerelateerd is aerospace. Kleinere MRO-bedrijven; • Omgeving Breda is ook aantrekkelijk voor internationale bedrijven.
Positionering BIA (toekomst)	• Brabantse aerospace locaties vullen elkaar aan en zijn niet sterk concurrerend (convenant); • Kies voor luchtvaart gebonden als hoofdbestemming, maar bied ruimte voor andere sub-bestemming; • Loslaten huidige profiel is politiek gevoelig en ook niet verstandig. Je moet juist huidige profiel/cluster versterken. Kortom: 'verbreding' kan, mits op met luchtvaart verweven thema's (zoals mobiliteit); • Meer inzetten op innovatie en technologie, rondom thema's zoals drones, elektrisch vliegen, composieten en duurzaamheid. Positie claimen binnen en met andere hubs in Brabant. Hier horen dan ook niet luchtvaart gebonden bedrijven bij.

Conclusies en advies

Conclusies en advies (1)

Op basis van de door ons verrichte marktscan zien wij voldoende argumenten om over te gaan tot aanpassing van het bestemmingsplan op de locatie Breda International Airport. Hiermee vindt een verruiming van de te vestigen doelgroepen plaats en is de locatie in staat om meer bedrijvigheid aan zich te binden, zonder dat er sprake is van negatieve effecten voor het regionale vestigingsklimaat, de ruimtelijke uitstraling of massa, of het compleet loslaten van de focus op *aerospace*. Argumenten om tot verruiming over te gaan zijn:

- Verruiming van het bestemmingsplan zal slechts een beperkt effect hebben op nabijgelegen werklocaties (bedrijventerreinen, kantorenlocaties) in de regio in de vorm van het wegtrekken of niet vestigen van bedrijven. Het leeuwendeel van deze locaties heeft een ander profiel (functioneel, bedrijfsruimte, focus op lokaal MKB) of schaal (grotere kavels, grotere kantoren). Bovendien is het aanbod (de ruimte) op deze locaties, zeker waar het gaat om bedrijventerreinen, als gevolg van economische groei in de afgelopen jaren, nog (zeer) beperkt in omvang. BIA geldt daarbij als 'special' locatie en is dus geen reguliere, monofunctionele kantorenlocatie aan de snelweg;
- Verruiming van het bestemmingsplan betekent niet dat er in de komende jaren een toestroom zal plaatsvinden van bedrijven die beter zouden passen op een regulier bedrijventerrein. Er zal door BIA immers nog steeds een selectie plaatsvinden van bedrijven op basis van het beeldkwaliteit plan, de mate van representativiteit, het prijsniveau, het unieke vastgoedconcept (combinatie kantoor/hangar) en het uitsluiten van activiteiten zoals retail en buitenopslag van goederen. Daarbij betreft de voorgenomen verruiming een klein deel van de totale ontwikkeling van 31.000m2;
- Er is momenteel veel belangstelling voor de locatie BIA. Het gaat hierbij om (kleinere) bedrijven – inclusief enkele aansprekende 'namen' – die direct, indirect of niet luchtvaart gebonden zijn. Een substantieel deel van deze vraag kan nu niet zonder meer gefaciliteerd worden (> 60%). Door verruiming van de bestemming kunnen in de komende periode deze kansen wel worden verzilverd. Uitstel, in combinatie met een mogelijk economische dip, leidt mogelijk tot het missen van deze kansen, langere leegstand, vertrek van (innovatieve) bedrijven uit de gemeente of zelfs de regio en een gemis aan werkgelegenheid in de directe omgeving van BIA;

Conclusies en advies (2)

- Een meer flexibele bestemming stelt BIA in staat om beter in te spelen op relevante marktrends, waarbij cross-sectorale samenwerking tussen bedrijven uit diverse sectoren en nieuwe marktsegmenten steeds meer gebruikelijk wordt. Deze samenwerking is nodig voor bedrijven om concurrerend te blijven in een steeds dynamischer marktomgeving. Ook het belang van goed bereikbare ontmoetingsplekken neemt toe, en BIA voorziet hierin. Naar verwachting zal het aantal niet luchtvaart gebonden leads voor BIA dan ook toenemen;
- Een dergelijke verruiming van de bestemming biedt BIA meer kansen om haar positie binnen het Brabantse aerospace cluster te versterken. De provincie Brabant voert hierop actief beleid en streeft naar verdere specialisatie van de diverse hubs. Het gaat om het versterken van het totale ecosysteem, waarbij samenwerking tussen en met bedrijven en branches cruciaal is om innovatief en competitief te blijven. Het aantrekken van extra bedrijvigheid die niet direct luchtvaart gebonden maar wel innovatief is, kan (dus) het huidige concept en (levensvatbaar) business model juist versterken (meer massa, meer uitstraling, meer toegevoegde waarde) en vergroot de vijver waarin BIA kan vissen;
- Een bedrijvenlocatie op of nabij een luchtvaart heeft altijd een natuurlijke aantrekkingskracht op niet-luchtvaart gebonden bedrijven. Vestiging op of nabij een luchtvaart voegt iets extra's toe aan het imago en de uitstraling van bedrijven ('gave plek'). De praktijk toont bijvoorbeeld dat zich nabij regionale luchthavens zoals Eindhoven en Maastricht een groot aantal reguliere zakelijke dienstverleners (kantoorgebruikers) vestigt. Dit fenomeen is ook zichtbaar op campussen overigens;
- De markt voor direct luchtvaart gebonden bedrijven in Brabant (160 vestigingen) en Nederland is beperkt in omvang. Bovendien zijn er meerdere aerospace locaties beschikbaar. Daarbij zijn veel van deze bedrijven honkvast, mede doordat goed personeel schaars is. Dit beperkt het groeitempo van de locatie BIA;
- Al met al gaat het, ook gelet op de metrages, om een beperkte verruiming van de bestemming en blijven luchtvaart gebonden bedrijven de kern vormen van Breda Airparc.

Bronnen

Literatuur

- Aerospace, a general overview of the sector in Brabant, BOM/Fanion (2018)
- Airparc Seppe Quickscan haalbaarheid van luchtvaartgebonden bedrijven bij Seppe, ZKA (2009)
- Collegebesluit convenant Breda Airport, gemeente Breda (2013)
- Economische ontwikkeling als opgave in Noord-Brabant, de rol van ecosysteemontwikkeling, BOM (2018)
- Correspondentie Breda Airparc - gemeente Halderberge Realisatie fase 2 - vestiging bedrijven (2018, 2019)
- Memo redeneerlijn verruiming mogelijkheden Airparc Seppe, Antea (2016)
- Notitie werkgelegenheid en economische aspecten Seppe Airparc, NV REWIN West-Brabant (2010);
- Overzichten van bouwplannen, prijen, prospects, vestigers en leads, Breda Airparc (2019, 2020)
- Prognose behoefte aan bedrijventerrein en kantoren Provincie Noord-Brabant, Stec Groep (2018);
- Websites werklocaties en gemeenten omliggende regio: Breda, Etten-Leur, Halderberge, Roosendaal, Rucphen etc (2019).

Interviews

- Gemeente Breda, Cees Buddingh
- REWIN, Guido van Liefland en Tjeerd Janssens
- Breda Airparc, Stef Have
- BOM, Roland Grimm

Team



Peije Bruil
pbruil@arcusplus.com
+31 (0)6 3308 8656



Paul Kleijne
pkleijne@arcusplus.com
+31 (0)6 3839 3999

ARCUSplus Europe
WTC The Hague
Prinses Margrietplantsoen 33
2595 AM The Hague | The Netherlands