



de voorzitters van de werkgroepen Ruimtelijke Ontwikkeling/Strategie en Werken

Dongen, 1 februari 2019

Uw kenmerk :
Zaaknummer : 00065637
Bijlage(n) :
Contactpersoon/tel.nr. : Bernard Lambooy / 14 0162
Betreft : BP Hoek Zandeweg-Steenstraat

Geachte voorzitters,

In het licht van het regionaal afsprakenkader over het vraaggericht ontwikkelen van bedrijventerrein willen wij u graag een ontwikkeling voorleggen. Het Dongense bedrijf Hoppenbrouwers B.V. (voorheen Rene van Loon Installatie) wil graag uitbreiden en ziet daarvoor geen mogelijkheden rondom en op de huidige locatie.

Ze willen graag een nieuw bedrijf bouwen op een perceel dat is gelegen schuin tegen over de huidige locatie. Het betreffende perceel is in eigendom van de gemeente Dongen en valt in het uitbreidingsgebied van het bedrijventerrein Tichelrijt. Een dergelijke ontwikkeling past daar nu niet, omdat de bestemming agrarisch is.

Het bedrijf Hoppenbrouwers B.V. (voorheen Rene van Loon Installatie) is een echte Dongense onderneming en sinds 1981 in Dongen gevestigd. Het merendeel van de werknemers is in Dongen woonachtig. Het bedrijf is maatschappelijk erg betrokken en heeft een klantenkring in en rond Dongen. Voor meer informatie over de locatie en het bedrijf verwijzen wij u naar de toelichting in de bijlage.

Hoppenbrouwers B.V. is zich nu aan het oriënteren en wil graag snel duidelijkheid over de mogelijkheden van het vraaggericht ontwikkelen van dit perceel. Ze willen uiterlijk half februari intern besluiten over de toekomst. Wilt u daarom binnen twee weken reageren of u zich kunt vinden in deze ontwikkeling. Een eventueel formeel besluit kan dan in het eerstkomende portefeuillehoudersoverleg plaatsvinden. Wij zullen naast regionale afstemming ook afstemming zoeken met de provincie Noord-Brabant.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders

Bea van Beers

*De brieven van de gemeente Dongen worden in principe niet meer of digitaal ondertekend.
In uw reactie op dit schrijven s.v.p. altijd het zaaknummer vermelden.*

De gemeente Dongen gebruikt uw persoonsgegevens uitsluitend voor het doel waartoe zij zijn verstrekt. Indien u daarover inhoudelijk meer wilt weten, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar van onze gemeente.



Toelichting op de ontwikkeling van de bedrijfslocatie op de hoek Zandeweg-Steenstraat (Tichelrijt Zuid) naar aanleiding van een concrete vraag van de Dongense vestiging van Hoppenbrouwers b.v.

Dongen, 31 januari 2019

1.1. Aanleiding

Het installatiebedrijf Hoppenbrouwers B.V. heeft diverse vestigingen in Noord-Brabant waaronder ook in Dongen. Het bedrijf houdt zich bezig met het installeren van elektrotechnische voorzieningen. De Dongense vestiging is de rechtsopvolger van het installatiebedrijf Rene van Loon, een Dongens bedrijf dat sinds 1981 in Dongen is gevestigd. Een aantal jaren geleden heeft de toenmalige eigenaar, de heer Rene van Loon, het bedrijf verkocht aan de firma Hoppenbrouwers waarbij het onroerend goed in handen is gebleven van de heer Rene van Loon.

De Dongense vestiging is gelegen op de hoek Textielstraat-Steenstraat op het bedrijventerrein Tichelrijt in Dongen. Het bestaande pand is momenteel in gebruik als kantoorpand en magazijn. De oppervlakte van het huidige bedrijfsperceel bedraagt 4.100 m². Het bedrijfspand is 1.214 m² groot en kent twee bouwlagen.

Hoppenbrouwers heeft geconstateerd dat de omvang van de bestaande vestiging niet langer toereikend is om de bedrijfsactiviteiten nu en in de toekomst goed te kunnen continueren en ontwikkelen. Hoppenbrouwers wenst de bestaande bedrijfsvestiging dan ook te verplaatsen binnen Dongen, onder andere omdat 63 van de huidige 130 werknemers uit Dongen komen.

Het bedrijf vindt zijn oorsprong in Dongen. Een groot deel van de huidige klantenkring komt uit Dongen en omgeving. Vanwege de verbondenheid met Dongen en het feit dat het bedrijf hier ook maatschappelijk actief is wil het bedrijf graag in Dongen blijven.

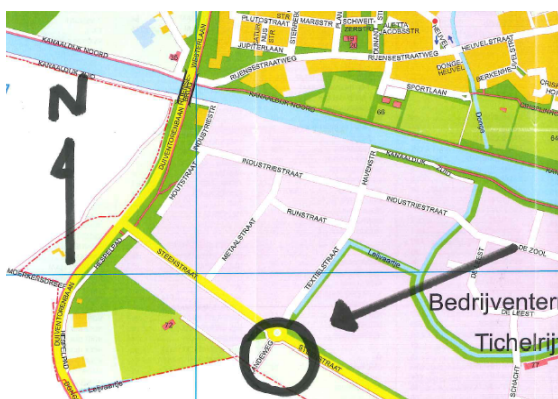
Ten behoeve van deze toekomstige bedrijfsuitbreiding wenst Hoppenbrouwers op een nieuw te ontwikkelen bedrijfslocatie een nieuw bedrijfspand met bijbehorende parkeervoorziening te realiseren. De huidige bedrijfslocatie die in handen is van de eigenaar, de heer Rene van Loon wordt verkocht of verhuurd.

Het uitbreidingsplan tot nieuwbouw wordt ingegeven door de stormachtige toename van werk in deze sector. Naast de autonome groei in de bouwsector genereert ook de ophanden zijnde energietransitie (installatie zonnepanelen etc.) veel werk voor het betreffende bedrijf.

De beoogde ontwikkeling past niet in de vigerende beheersverordening. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, zal de bestemming op de nieuwe locatie gewijzigd moeten worden. Hiervoor dient een reguliere bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

1.2. Ligging plangebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. Het plangebied ligt op de hoek van de Zandeweg en Steenstraat op het bedrijventerrein Tichelrijt Zuid.



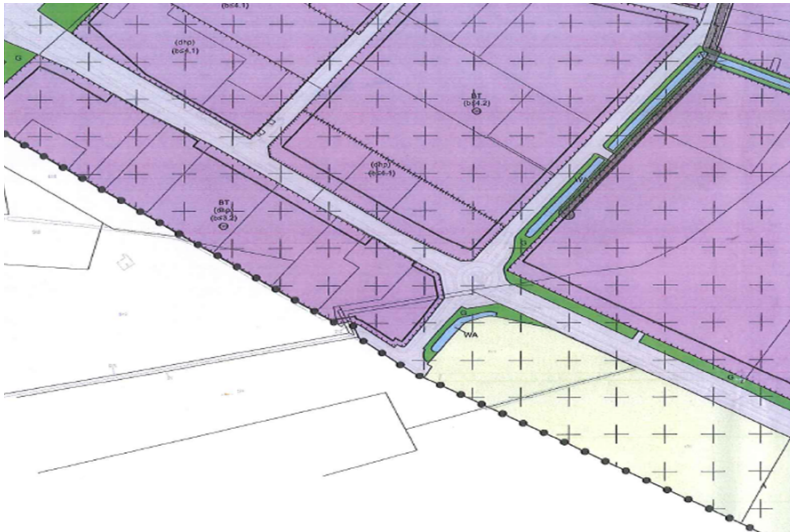
Figuur 1.1 Ligging plangebied



1.3 Geldende beheersverordening

Ter plaatse van het plangebied vigeert de beheersverordening 'Bedrijventerrein Tichelrijt'(vastgesteld door de gemeenteraad op 13 oktober 2016).

Ingevolge de geldende beheersverordening rust op het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming staat de bouw van een bedrijfspand uiteraard niet toe.



Figuur 1.3 Uitsnede van de vigerende beheersverordening 'Bedrijventerrein Tichelrijt' (vastgesteld op 13 oktober 2016)

1.4 Regionale afstemming

Binnen de regio Hart van Brabant zijn op 10 maart 2016 door de gedeputeerde en de portefeuillehouders RO en EZ uitgangspunten bepaald voor de uitgifte van bedrijventerreinen. Het vertrekpunt daarbij is dat we een omslag gaan maken van aanbodgericht naar vraaggericht ontwikkelen. Dat betekent dat we pas gaan ontwikkelen bij een concrete vraag van een bepaald bedrijf. Dat doen we pas op het moment dat we samen met de initiatiefnemer hebben vastgesteld dat accommodatie op het bestaand bedrijventerrein niet kan.

In de regionale gesprekken is een antwoord geformuleerd op de vraag: als een gemeente geen oplossing kan vinden in het bestaand aanbod mag dan deze gemeente ruimte creëren voor lokaal gebonden bedrijven?

Het gaat dan primair om reeds ter plaatse gevestigde bedrijven, of bedrijven die aantoonbaar een belang hebben bij vestiging in de betreffende gemeente. Doet zich een concrete vraag voor, dan mag de gemeente ten behoeve van die vraag uitbreiden.

De directie van Hoppenbrouwers heeft zich met een concrete vraag gemeld. De Dongense vestiging is een begrip voor Dongen en draagt enorm bij aan de gemeenschapszin.(Energie coöperatie Dongen, Zomerspelen etc.)

De Dongense vestiging heeft nu zo'n 130 arbeidsplaatsen en wil in Dongen doorgroeien naar 150 werknemers. De huidige locatie is daarvoor ontoereikend. Begrijpelijkwijze heeft Hoppenbrouwers het oog laten vallen op een zichtlocatie die bovendien erg goed ontsloten wordt op de provinciale verbindingsweg tussen de gemeente Tilburg en de noord-zuidas A27.

De ontwikkeling, die past binnen de regionale afsprakenkaders, wordt met de betreffende gemeenten afgestemd. Onderhavig stuk dient ter onderbouwing.

1.4.1 Bestaand bedrijventerrein

Het bestaande bedrijventerrein biedt geen soelaas. Er liggen nog enkele bouwrijpe kavels braak maar daar is inmiddels een optie op verleend en zullen naar alle waarschijnlijkheid binnenkort worden verkocht. Voor het beoogde bedrijventerrein Tichelrijt III is inmiddels een vergunning verleend voor een zonnepark van 10 hectare.

1.5 Provinciaal beleidskader

De beoogde locatie valt in het kader van de Verordening ruimte binnen de aanduiding zoekgebied Stedelijke Ontwikkeling. Een eerste quick scan laat zien dat in het licht van artikel 8 juncto de artikelen 4.3 tot en met 4.10 is transformatie naar stedelijk gebied voorstel- en aanvaardbaar moet worden geacht. Daarmee past de voorgestane ontwikkeling binnen provinciaal beleid.

1.6 Gemeentelijke structuurvisie Dongen 2020

In dit document is de beoogde locatie aangeduid als uitbreiding bedrijventerrein Tichelrijt Zuid. De voorgestane ontwikkeling stemt hiermee overeen.

Overzicht locaties vraaggericht ontwikkelen Hart van Brabant per gemeente

Versie 5-6-2019

Gemeente	Locatie	Omschrijving
Dongen	Tichelrijt Zuid	Vraaggerichte ontwikkeling op basis van concrete vraag; regionale afstemming heeft inmiddels plaatsgevonden.
	Tichelrijt III (deels) groot 1,7 hectare	
Gilze Rijen	Hulten BT Haanberg ZO	Circa 11 hectare. Potentiele uitbreidingslocatie zuidoostzijde bestaande bedrijventerrein Haansberg en kern Hulten. Voor de uitbreiding van bestaande bedrijven op bedrijventerrein Haansberg / Aeroparc
	Hoek A58 – Langenbergseweg, Nerhoven	Circa 4 hectare. Potentiele hoogwaardige uitbreidingslocatie
Goirle	Manege De Heideruiter op bedrijventerrein Tijvoort	Circa 2,3 hectare voor voornamelijk lokale bedrijven.
Heusden	geen	
Hilvarenbeek	Meerdere locaties worden onderzocht	Nog geen concrete locatie in beeld
Loon op Zand	Bedrijvenpark Kaatsheuvel Fase 3	6 Hectare. Potentiele uitbreidingslocatie in reserve ten noorden van fase 2. Fase 2 vindt nu uitgifte plaats.
Oisterwijk	Oisterwijk Moergestel	6 ha uitbreiding 2 ha uitbreiding
Tilburg	Wijkevoort	Bestemmingsplan voor 30 ha vraaggericht ontwikkelen is in voorbereiding om vervolgens vraaggericht door te ontwikkelen tot 80 ha. Werklandschap waar logistieke en moderne industriële bedrijvigheid worden verbonden.
	Zwaluwenbunders Diverse kleine locaties	25,3 ha vraaggericht ontwikkelen. Er zijn een aantal locaties in beeld waarvoor bedrijven al gevraagd hebben om daar te ontwikkelen (Charlotteoord, Zwaai kom loven)
Waalwijk	Waspik BT Maasoever, Scharlo	Circa 5,5 hectare. Potentiele uitbreidingslocatie tussen de bestaande bedrijventerreinen waar de uitbreiding van voornamelijk bestaande bedrijven op het bedrijventerrein moeten gaan plaatsvinden.
	Kerkevaartse haven, Haven 8	Watergebonden locatie. Maximaal 70 ha (2x 35ha)