

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013

bijlage 15 bij toelichting

Agenda bedrijventerreinen NOBrabant 4 april 2012

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - 2013

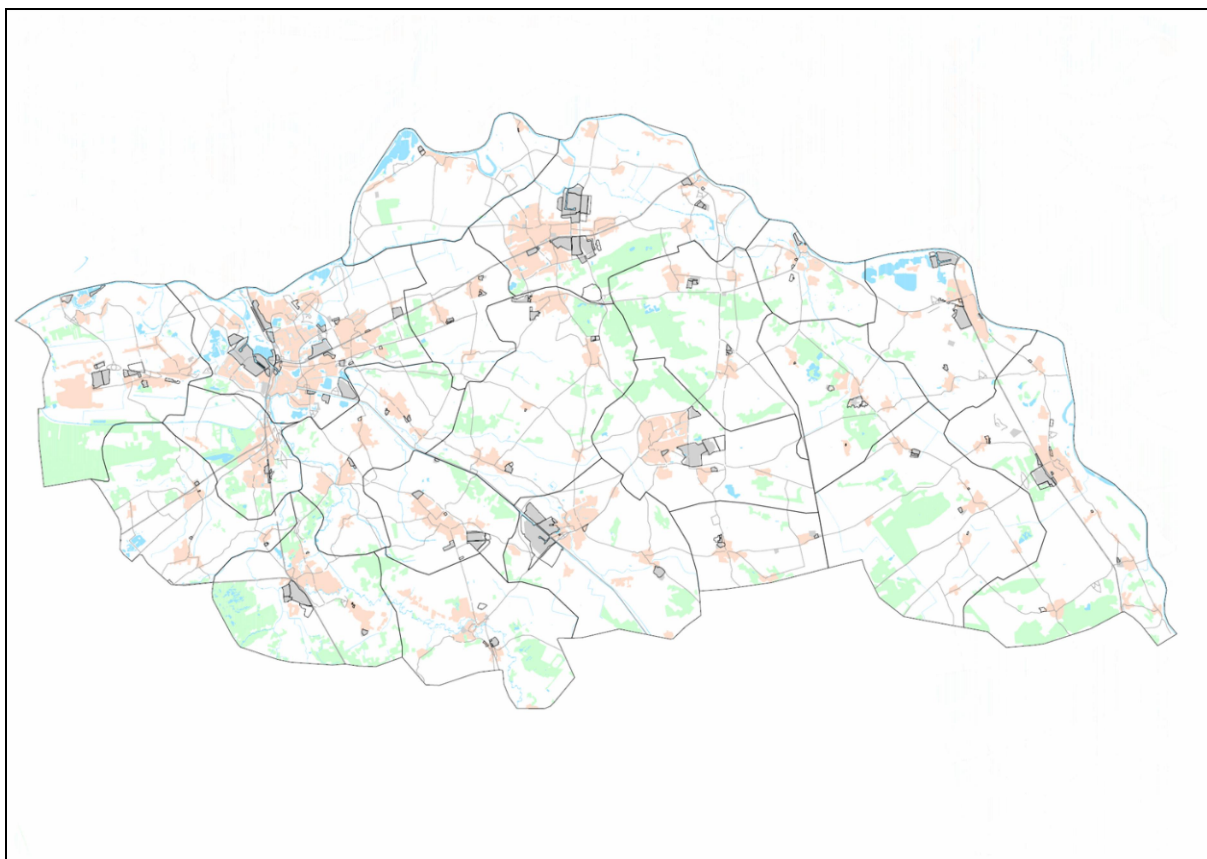
bijlage 15 bij toelichting

Agenda bedrijventerreinen NOBrabant 4 april 2012

AGENDA BEDRIJVENTERREINEN NOORDOOST BRABANT

Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant

Vastgesteld op 4 april 2012



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	PROFIEL VAN NOORDOOST BRABANT	4
2.1	Noordoost Brabant in relatie tot haar omgeving	4
2.2	Noordoost Brabant ‘intrinsiek’	5
2.2.1	Economische ontwikkeling	5
2.2.2	Ontsluiting en bereikbaarheid	7
3	REGIONALE STRATEGIE BEDRIJVENTERREINEN	10
3.1	Topmilieus voor innovatieve bedrijvigheid in speerpuntsectoren	10
3.2	Adequate voorzieningen voor overige bedrijvigheid	11
3.3	Basis op orde	12
4	ANALYSE VAN RUIMTELIJKE BEHOEFTE BEDRIJFSLEVEN IN RELATIE TOT BEDRIJVENTERREINEN	15
4.1	Vraaganalyse regio Noordoost Brabant als geheel	15
4.1.1	Behoeften aan multimodale/watergebonden terreinen	21
4.1.2	Behoeften vanuit NIMBY- en verplaatsingsproblematiek	21
4.2	Vraaganalyse per subregio	22
4.2.1	Subregio ’s-Hertogenbosch –Oss en omgeving	22
4.2.2	Subregio Land van Cuijk	23
4.2.3	Subregio Uden-Veghel-Schijndel	23
5	(POTENTIEEL) AANBOD BEDRIJVENTERREINEN	24
5.1	Noordoost Brabant	24
5.2	Per subregio	26
5.2.1	Subregio ’s-Hertogenbosch-Oss en omgeving	26
5.2.2	Subregio Land van Cuijk	27
5.2.3	Subregio Uden-Veghel-Schijndel	27
6	VASTSTELLEN PROGRAMMA VOOR NOORDOOST BRABANT (2012 – 2022)	30

BIJLAGEN

Bijlage 1	Afspraken landelijke kernen Noordoost-Brabant
Bijlage 2	Regionaal programma te ontwikkelen bedrijventerreinen voor de werkgelegenheidsgemeenten in de regio Noordoost – Brabant 2012 t/m 2021

1 Inleiding

Deze regionale agenda Werken voor de regio Noordoost Brabant is het resultaat van een intensief doorlopen proces, waaraan zowel de (werkgelegenheids-)gemeenten¹ van Noordoost Brabant, de BOM/BHB, de provincie als de Kamer van Koophandel Brabant en de BZW hun bijdrage hebben geleverd.

Startpunt hiervan vormden provinciale prognoses van de ruimtelijke behoefte, die uitsluitend kwantitatief zijn onderbouwd. Voor de regio Noordoost bleek daaruit, dat er kwantitatief gezien en zonder onderscheid naar subregio een overschot aan bedrijventerrein ontwikkeld gaat worden als alle plannen (hard en zacht) ook in uitvoering worden gebracht.

Om afspraken over programmering echter niet alleen te baseren op kwantitatieve, maar ook op kwalitatieve afwegingen, heeft de regio in het najaar van 2011 een onderzoek laten uitvoeren door Buck Consultants International (BCI). Ook is bij het opstellen van deze regionale agenda gebruik gemaakt van het onderzoek dat het bedrijfsleven² in vrijwel dezelfde periode heeft laten uitvoeren door BCI.

Daarbij is uitgangspunt geweest dat Noordoost Brabant niet als één regio kan worden beschouwd wanneer het erom gaat via het juiste aanbod van bedrijventerreinen te voorzien in de (verwachte) vraag van het bedrijfsleven. Er is een onderverdeling gemaakt naar drie samenhangende subregio's, gebaseerd op de waarneembare economische dynamiek en de ervaring van de betrokken gemeenten. Dit zijn:

- 's-Hertogenbosch-Oss en omgeving³;
- Land van Cuijk
- Uden-Veghel-Schijndel

In het RRO van december 2011 is besloten om in eerste instantie een subregionale verdiepingsslag uit te voeren, waarbij het bestaande aanbod en de plannen kritisch tegen het licht zijn gehouden en geconfronteerd met de vraag. Vervolgens zijn de daaruit ontstane inzichten op de schaal van Noordoost Brabant gedeeld.

Tegelijkertijd is de gelegenheid benut om een actueel overzicht te krijgen van omvang en aard van de NIMBY-problematiek. Aan alle gemeenten is gevraagd om hieraan inhoudelijk medewerking te verlenen.

Het resultaat van dit proces vormt een gedeelde visie op de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de subregio's en de regio Noordoost Brabant als geheel. In deze visie is zowel rekening gehouden met de (verwachte) vraag vanuit het bedrijfsleven als met mogelijkheden in de regio om hierin op korte en middenlange termijn te voorzien.

¹ Dit zijn: 's-Hertogenbosch, Oss, Boxtel, Cuijk, Uden, Veghel, Schijndel, Boxtel en Heusden (aangevuld met Bernheze en Maasdonk vanwege hun deelname in het regionale bedrijventerrein Heesch West)

² Vertegenwoordigd door de Kamers van Koophandel Brabant en Zuidwest Nederland en de BZW

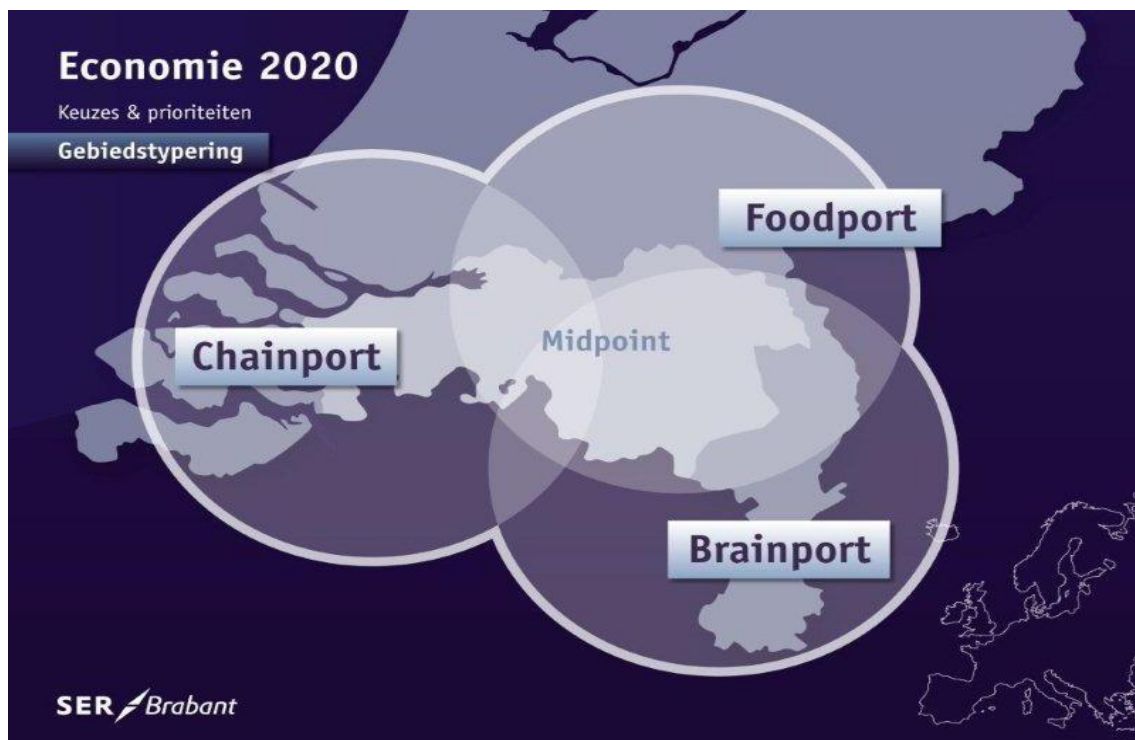
³ Hiermee wordt bedoeld: 's-Hertogenbosch, Oss, Bernheze en Maasdonk en de gemeenten Heusden en Boxtel

2 Profiel van Noordoost Brabant

2.1 Noordoost Brabant in relatie tot haar omgeving⁴

Noordoost Brabant ligt strategisch tussen vier ‘Pieken in de Delta’, die zijn ontstaan rond universiteiten en grote industriële spelers (Food Valley in Wageningen, Health Valley in Nijmegen, Greenport Venlo en Brainport). De regio profiteert van deze centrale ligging. Veel bedrijven uit Noordoost Brabant participeren in de genoemde innovatieclusters, bedrijven trekken relatief gemakkelijk afstudeerders van de universiteiten aan en blijven graag in de regio gevestigd vanwege de contacten, die zij binnen hun eigen cluster hebben.

Daarnaast is op dit moment zichtbaar dat binnen Noord-Brabant een specialisatie van deelregio’s ontstaat (en daarmee complementariteit tussen deze regio’s), die zich als volgt laat samenvatten: West Brabant als Chainport, Zuidoost Brabant als Brainport, Midden Brabant als Midpoint en Noordoost Brabant als FoodHealthFarma-regio.



Kansen voor de economische ontwikkeling van Noordoost Brabant worden vooral onderkend binnen het cluster Food Health en Farma (verder aan te duiden als FHF), omdat deze sectoren van oudsher sterk vertegenwoordigd zijn, de regio op dit gebied een belangrijke scharnierfunctie vervult tussen de eerder genoemde omliggende kennisclusters en de regio een kruispunt is van twee werelden, die van agrofood en die van lifesciences, die elkaar steeds meer gaan vinden.

Daarbij past het besef dat Noordoost Brabant een ander profiel heeft dan de omliggende regio's: de regio is een echte toepassingsregio. Niet wetenschappelijk, maar toegepast onderzoek staat centraal evenals nieuwe productiemethoden voor de hele keten van agrarische- tot en met verwerkende productiebedrijven. De regio is een proeftuin voor de keten van nieuwe toepassingen en een

⁴ Bron: Strategische Agenda Noordoost Brabant "Richting 2020"

scharnierpunt voor toegepaste ontwikkeling. De regio kenmerkt zich door de verbinding van kennis met commerciële kansen; concepten worden doorontwikkeld tot marktconcepten!

Naast de FHF-sector zijn echter ook de sectoren Metaal/Machinebouw (High Tech systems) en Logistiek sterk vertegenwoordigd in Noordoost Brabant. Niet voor niets heeft de 5-sterrenregio hen dan ook aangemerkt als speerpuntsectoren voor de verdere ontwikkeling en stimulering van de regionale economie.

De regio Noordoost Brabant heeft van oudsher een sterke positie in de logistiek. Door haar strategische ligging, de arbeidsmarktpotenties en de aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden aan weg en water hebben zich hier toonaangevende (inter-)nationaal opererende bedrijven gevestigd. Zowel in Oss, Veghel als 's-Hertogenbosch heeft dat in de afgelopen 15 jaar mede geleid tot de ontwikkeling van een inland containerterminal.

Op logistiek gebied is de regio uitgegroeid tot de top 5 van logistieke hotspots in Nederland.

Voor de metaalsector geldt dat vooral de primaire metaal bovengemiddeld vertegenwoordigd is in Noordoost-Brabant, met 37% van de werkgelegenheid in Brabant. Ook in de productie van metalen producten en onderdelen, machines en voertuigen realiseert de regio substantiële werkgelegenheid. Anno 2012 worden vanuit Metal Valley Netherlands (Drunen) innovaties en kennisontwikkeling op het gebied van Metaal en Engineering gestimuleerd.

2.2 Noordoost Brabant 'intrinsiek'

2.2.1 Economische ontwikkeling

In totaal bedraagt de werkgelegenheid in Noordoost-Brabant (2010) ruim 310.000 werkzame personen, verdeeld over de subregio's als volgt: 210.000 arbeidsplaatsen in de subregio 's-Hertogenbosch – Oss en omgeving, 77.500 in de subregio Uden-Veghel-Schijndel en circa 27.000 in het Land van Cuijk.

Deze werkgelegenheid wordt geboden door ruim 41.000 bedrijfsvestigingen. Noordoost-Brabant scoort qua werkgelegenheidsgroei en de groei van het aantal bedrijfsvestigingen lager dan het provinciaal gemiddelde, maar laat redelijk stabiele groeicijfers zien.

Een verklaring voor het 'achterblijven' van het aantal bedrijfsvestigingen zou mogelijk kunnen zijn dat er, in vergelijking met Zuidoost Brabant minder is 'ge-outsourced' door grote bedrijven en er minder is aangestuurd op een zogenaamde flexibele schil. Deze veronderstelling lijkt te worden gesteund door een minder forse afname van de gemiddelde bedrijfsgrootte dan voor de provincie als totaal.

De sterke punten van de regio voor haar toekomstige economische ontwikkeling laten zich als volgt samenvatten:

1. Sterke industriële basis

Bedrijven als Mars, Agrifirm, Heineken, Stork Food Processing, MSD, GEA/Grasso, Melkunie Campina, Intervet, Pamgene, OMRON, Notox, Wärtsilä en Plantlab jagen onderzoek en ontwikkeling aan, vaak in samenwerking met strategische partners binnen en buiten de regio.

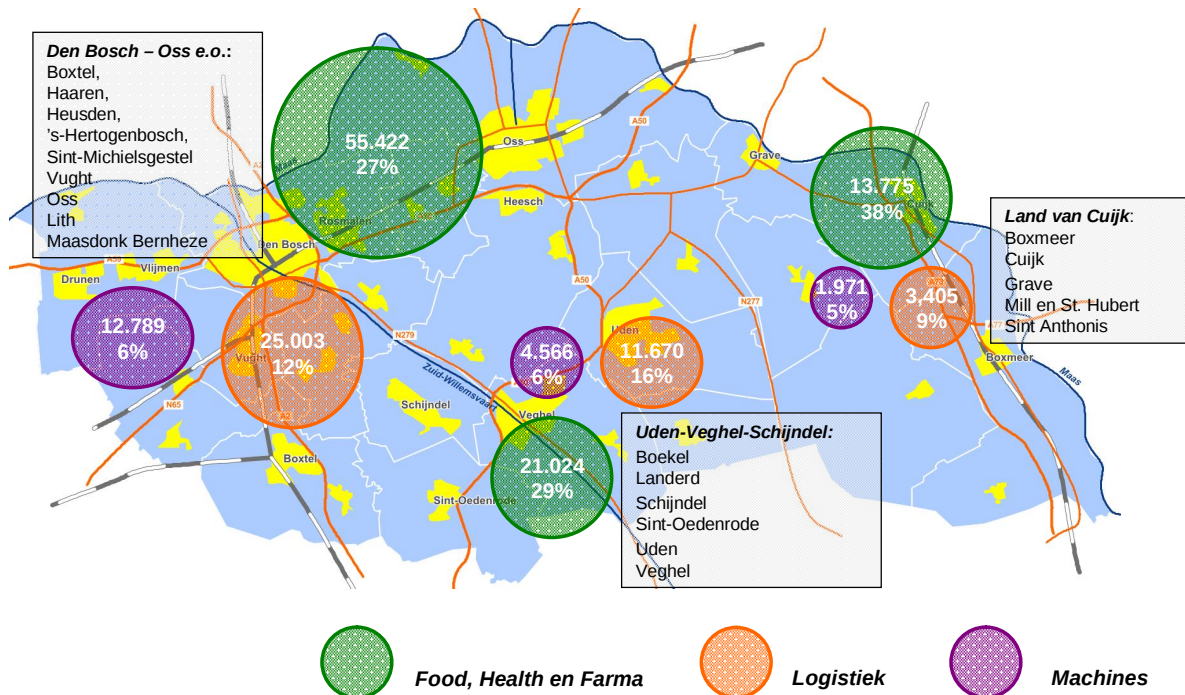
2. Sterke industriële netwerken

Niet alleen de industriële basis is stevig, ook de verbindingen tussen de industriële bedrijven zijn sterk. Noordoost Brabant kent een daadwerkelijk industrieel weefsel, nog eens versterkt door samenwerkingsverbanden met andere partijen en regio's.

3. Aantrekkelijke arbeidsmarkt

De arbeidsmarkt in Noordoost Brabant is aantrekkelijk voor arbeidskrachten van buiten de regio, gezien de grote inkomende pendel. Kwaliteit en kennisniveau nemen evenredig toe. Het FHF karakter van de regio weerspiegelt zich in de samenstelling van de arbeidsmarkt.

De regionale speerpuntsectoren (= Food, Health en Farma; Logistiek en Machines/Metaal) vertegenwoordigen in twee van de drie deelregio's meer dan 50% van de werkgelegenheid (zie onderstaande figuur). Hierbij moet wel worden vermeld dat de definities van enkele speerpuntsectoren zeer ruim zijn (in het bijzonder Health). De groei in de speerpunten ligt boven het gemiddelde van de groei van de totale werkgelegenheid in de regio.



Bron: KvK, 2011

De negen werkgelegenheidsgemeenten bieden ieder, zowel op lokaal niveau als in samenhang binnen hun subregio, faciliteiten voor economische ontwikkeling. In de hoofdstukken 4 en 5 wordt hierop dieper ingegaan, maar hierna zijn enkele kenmerken per subregio samengevat.

Subregio 's-Hertogenbosch-Oss en omgeving

De gunstige ligging op een kruising van autosnelwegen (A2/A59/A50), spoorwegen en waterwegen (Maas/ Zuid-Willemsvaart) heeft ertoe bijgedragen dat zich in deze subregio belangrijke werkgelegenheidscentra hebben ontwikkeld. Zo hoort 's-Hertogenbosch – de centrumstad van Noordoost Brabant, onderdeel van BrabantStad,- al jaren tot de top 5 van best presterende gemeenten in Nederland.⁵ Deze gemeente biedt vooral ruimte voor dienstverlening in de vorm van kantoren, in de stad, maar ook aan snelweglocaties langs de A2.

Van het totale aantal van circa 97.000 arbeidsplaatsen, bevindt zich ongeveer 1/3 op de bedrijventerreinen.

⁵ Bron: Elsevier

En ook Oss vormt een robuuste economische trekker in de regio, waar innovatief wordt ingespeeld op de transitie in de maakindustrie. Via een doorontwikkeling naar nieuwe bedrijvigheid, R&D en dienstverlening (bijvoorbeeld Oss Life Science Park en BioConnection) ontstaan nieuwe vestigingsmilieus.

Het huidige spectrum van bedrijvigheid is breed, met de regionale speerpuntsectoren Farma, Food en Logistiek en bijbehorende toeleveranciers en dienstverleners. Ook omvangrijk is de sector metaal. Dit is de grootste in Noordoost-Brabant.

In Boxtel heeft de industrie, en dan vooral via speerpunten agribusiness en metaalindustrie, een stevige positie. Het grootste deel is lokaal of regionaal georiënteerd.

De economie van de gemeente Heusden wordt eveneens gekenmerkt door een belangrijke metaalindustrie en agrarische sector (waaronder glastuinbouw) en kent daarnaast o.a. een sterke bouwsector. Het bedrijven- en kenniscluster Metal Valley zal zelfs een bovenregionale functie vervullen om de (metaal) industrie in de provincie te behouden.

Subregio Land van Cuijk

Boxmeer en Cuijk zijn de beide werkgelegenheidsgemeenten in deze subregio, die samen goed zijn voor circa 27.000 arbeidsplaatsen en ook sterk georiënteerd op de regionale speerpunten van FHF, metaal en logistiek. In dit gebied is in kort tijdsbestek veel bedrijventerrein ontwikkeld, waarbij aangetekend dient te worden dat de relaties voor bedrijfsvestiging meer bestaan met het zuidelijk deel van de Stadregio Arnhem-Nijmegen en met Noord-Limburg dan met de andere subregio's van Noordoost Brabant.

Subregio Uden-Veghel-Schijndel

De drie werkgelegenheidsgemeenten bieden samen ruim 77.000 arbeidsplaatsen. Door de ligging op de historische noord-zuid corridor (Zuid Willemsvaart/N279) en de zuidwest – noordoost corridor (A50/N277) is de oorspronkelijk agrarische regiofunctie geëvolueerd tot een sterk food en feed cluster, dat wordt ondersteund door een stevige maakindustrie. De aard en samenstelling van de bedrijvigheid maakt de regio minder gevoelig voor conjuncturele pieken en dalen.

2.2.2 Ontsluiting en bereikbaarheid

Noordoost Brabant is goed ontsloten via de diverse vervoersmodaliteiten. Zo zijn er internationale vluchten mogelijk via Schiphol, Düsseldorf en Brussel en bieden de vliegvelden van Eindhoven en Weeze verbindingen binnen Europa.

De ontsluiting via weg, water en spoor zal hierna kort worden beschreven.

De **noord-zuidverbindingen** zijn evenwichtig over de regio verspreid en verbinden Noordoost Brabant met de andere economische kerngebieden van Nederland en met het Ruhrgebied.

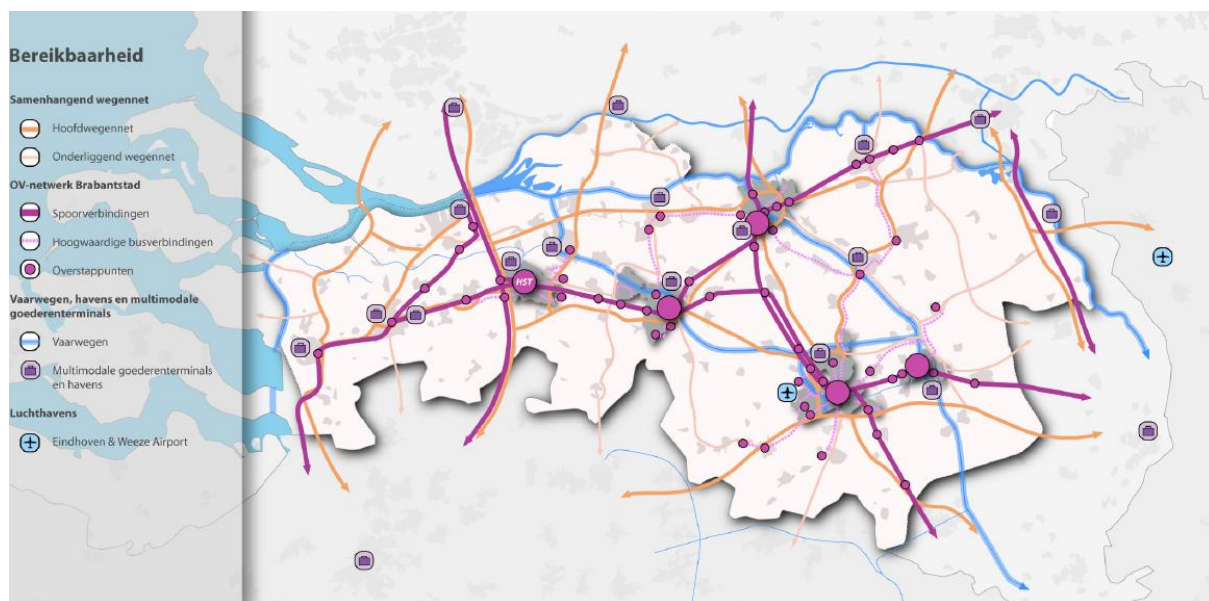
De A2 zone is een internationale economische ontwikkelas en de belangrijkste noord-zuidverbinding van Nederland, die loopt via Schiphol/Amsterdam, Utrecht, 's-Hertogenbosch en Eindhoven tot aan Maastricht.

De hele A2 zone heeft betekenis voor de positionering van Nederland in Noordwest Europa en is daarmee van (inter-)nationaal belang. Het Rijk investeert fors in de verbreding van de A2 en het

verbeteren van de knooppunten bij de steden. Voor de regio zijn de parallelbanen op de rondweg 's-Hertogenbosch en de aansluitingen op de A2 via de A59, N279 en N65 van groot belang.

Komende ontwikkelingen van infrastructurele en economische aard zullen de bestaande oost-west relaties versterken en daarmee de druk op de aansluitingen op de A2. Onderdeel hiervan is een duurzame oplossing voor de problemen bij - en een goede ontsluiting voor - de stedelijke knoop Avenue2 in 's-Hertogenbosch.

Een andere belangrijke schakel vormt de N279 als hoofdverbinding tussen de economische kerngebieden 's-Hertogenbosch, Uden/Veghel en Helmond. De voorgenomen opwaardering van de N279 moet een bijdrage leveren aan een robuust wegnnet dat minder gevoelig is voor verstoringen. Deze verbinding maakt het centrale deel van Noordoost Brabant beter bereikbaar richting Randstad via de A2 en richting Venlo en Duitsland via de A67.



Bron: Gebiedsagenda Brabant 2010

De A50-as vormt de verbinding voor de regio tussen het stedelijk knooppunt Arnhem-Nijmegen en de Brainport regio. In combinatie met de A59 en de N279 vormt de A50 de derde poot van de driehoek, die de stedelijke zone in Noordoost Brabant ('s-Hertogenbosch – Oss-Uden-Veghel) met elkaar verbindt. De A50 doorsnijdt het natuurgebied De Maashorst. In dit gebied, en dan met name rondom het nieuwe ziekenhuis Bernhoven en de Bedafse bergen, worden diverse zorggerelateerde initiatieven ontwikkeld. Daarmee kan de A50 drager zijn voor de nieuwe zorgeconomie.

De as A73 is een belangrijke noord-zuidverbinding en gebiedsas in meer regionaal perspectief. Deze verbindt Noordoost Brabant ook met de stadsregio Arnhem-Nijmegen, maar dan via Greenport Venlo naar Maastricht. Deze ontsluiting kan bijdragen aan verdere verbetering van het woon- en leefklimaat in het Land van Cuijk. Ontwikkelpotentie zien we hier rond de A77 en de Duitse A57-as. Hierdoor ontstaat een goede Brabantse verbinding met het vliegveld Weeze in Duitsland.

Qua **oost-westverbindingen** vormt de A59 de belangrijkste (en enige) ontsluiting van nationaal niveau binnen de regio. De A59 vormt voor Noordoost Brabant de verbinding tussen het economische kerngebied van Rotterdam en omgeving met Duitsland. Voor de bedrijvigheid van terreinen in

Waalwijk, Heusden, 's-Hertogenbosch en Oss vormt deze vervoersas ook de ontsluiting naar het KAN⁶-gebied en Brainport (via de aansluitende A2 en A50).

Vervoer over water van en naar de regio Noordoost Brabant is mogelijk via de Maas en een goed kanalenstelsel (Zuid-Willemsvaart van 's-Hertogenbosch via Veghel naar Helmond en Maastricht). De regio beschikt over binnenhavens in 's-Hertogenbosch (toegankelijk voor vaarklasse IV), Oss en Cuijk (met toegankelijkheid voor vaarklasse Vb) en Veghel dat in de toekomst toegankelijk zal zijn voor vaarklasse IV, en daarmee ook over mogelijkheden om een samenhangend netwerk van multimodale inland goederenterminals te optimaliseren.

Hierbij zal worden aangesloten op een provinciale visie in wording, waarin ook de duurzame doorontwikkeling van de N329 ("Weg van de Toekomst") en de reactivering van de goederenspoorlijn in Veghel en Oss wordt betrokken.

Vanuit dit perspectief zijn de volgende havenontwikkelingen van belang:

□ Haven Cuijk

De gemeente Cuijk gaat een nieuwe overslagkade realiseren (multipurposekade genoemd) in de haven van Cuijk/Katwijk, waar de mogelijkheid ontstaat voor bulkoverslag en een containerterminal.

□ Haven Oss

Met de opwaardering van de hoofdontsluitingsweg (N329, verbindingsas met A50/A59) is ook de bereikbaarheid via de weg gewaarborgd. Hiermee biedt de haven van Oss volledige trimodale bereikbaarheid (weg, water, spoor) voor haar omgeving.

□ Haven Veghel

Veghel zet samen met bedrijfsleven, provincie en Rijk voortvarend in om ook die haven trimodaal te ontsluiten door middel van reactivering van de spoorlijn Boxtel-Veghel voor goederenvervoer.

□ Haven 's-Hertogenbosch

Bedrijventerrein De Rietvelden heeft twee insteekhavens. Aan De Rietveldenhaven is één van de grootste inlandse containerterminals gevestigd en aan de Industriehaven ligt o.a. de brouwerij van Heineken en de asfaltcentrale van Heijmans. De Gemeente 's-Hertogenbosch onderzoekt samen met het bedrijfsleven de haalbaarheid van de aanleg van laad- en losvoorzieningen op de nog voor uitgifte beschikbare aan het watergelegen kavels (totaal 12 ha).

⁶ KAN= Knooppunt Arnhem-Nijmegen

3 Regionale strategie bedrijventerreinen

Noordoost Brabant heeft in juni 2011 haar Strategische Agenda ‘Richting 2020’ vastgesteld. Daarin zijn de ambities samengevat, die het ruimtelijke economisch perspectief van de regio daadwerkelijk inhoud moeten geven.

Een specifiek onderdeel van deze agenda vormt het thema Werk (ofwel ‘diversiteit in vestigingsmilieus’). Binnen dit thema heeft de regio haar strategie als volgt samengevat.

Regio’s moeten goede vestigingscondities voor modern ondernemerschap bieden, willen zij werkgelegenheid behouden en versterken als ook voorkomen dat kennis wegvloeit naar andere gebieden. Omdat specialisatie van (kennisintensieve) bedrijvigheid steeds meer toeneemt, is het gewenst als regio optimaal hierop in te spelen bij het (her-)ontwikkelen van de diverse vestigingslocaties.

Daarbij is uitgangspunt dat ondernemerschap, innovatie en creativiteit vereist zijn om de economische vitaliteit van de regio te kunnen waarborgen/vernieuwen. De praktijk leert daarbij dat clusters van bedrijven, om zich te kunnen ontwikkelen, behoefte hebben aan een omgeving die tegemoet komt aan hun specifieke wensen.

Maar om de economische dynamiek blijvend te kunnen faciliteren is ook een compleet aanbod van vestigingsmogelijkheden een vereiste. Een gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen is daarbij mede van belang, niet alleen voor de bovenbedoelde topsectoren, maar ook voor het behoud van het gevestigd bedrijfsleven en voor het creëren van arbeidsplaatsen; ook aan de onderkant van de arbeidsmarkt.

Om voor Noordoost Brabant een beter inzicht te krijgen in de kwalitatieve eisen, die deze clusters stellen, is aan Buck Consultants International (BCI) opdracht gegeven dit te onderzoeken. De belangrijkste resultaten hiervan worden beschreven in hoofdstuk 4.

Ook heeft de BOM/BHB een actieve bijdrage geleverd aan het krijgen van een zo actueel mogelijk beeld van de regionale herstructureringsopgave en de omvang van de NIMBY-problematiek. De resultaten van deze actie worden onder 4.1.2 verder toegelicht.

De hiermee verkregen inzichten vertalen zich in een toekomstgerichte strategie, die als volgt kan worden samengevat:

1. Realiseren van topmilieus voor innovatieve bedrijvigheid in de speerpuntsectoren;
2. Adequate faciliteiten bieden voor bedrijvigheid in de overige sectoren;
3. De ruimtelijke kwaliteit van bestaande terreinen maximaal laten aansluiten op de behoeften van de gevestigde bedrijven.

De regio gaat daarbij ervan uit dat de samenhang binnen het totale economische netwerk, inclusief mogelijkheden voor kruisbestuiving, de toekomstige groei van activiteiten bepaalt. Met dit in het achterhoofd zal hierna op de afzonderlijke onderdelen van de regionale strategie worden ingegaan.

3.1 Topmilieus voor innovatieve bedrijvigheid in speerpuntsectoren

In het position paper FHF, dat is opgesteld in samenwerking tussen de 5 Sterrenregio en Noordoost Brabant en de regionale Agenda Noordoost Brabant ‘Richting 2020’ wordt voor deze topmilieus gefocust op het cluster Food Health Farma (FHF). Immers, de regio Noordoost Brabant heeft een uitstekende uitgangspositie in FHF.

In 2020 wil Noordoost Brabant een landelijke toppositie hebben bereikt als economisch centrum op het grensvlak van voeding en gezondheid. Trends in voeding en gezondheid worden gesignaleerd en producten en concepten worden ontwikkeld, die wereldwijd worden verspreid. Om deze ambitie waar te maken wil de regio onder andere vijf toplocaties hebben gerealiseerd en uit- gebouwd. Dit zijn de centra waar de vernieuwing zich concentreert:

- 1) Life Sciences Park in Oss;
- 2) Willemspoort in 's-Hertogenbosch;
- 3) Health Campus Boxmeer;
- 4) Zorgpark Uden;
- 5) Foodpark Veghel.

Op deze locaties zullen bedrijfsleven, zorginstellingen, onderzoek en kennis elkaar gaan ontmoeten en zullen zij samen concepten en producten in food, health en farma gaan ontwikkelen. Dit streven past uitstekend in het actuele nationale bedrijvenbeleid. Het ministerie van EL&I heeft tien topsectoren (waaronder de agrofoodsector) onderscheiden, die zij met gericht beleid aan de wereldtop wil brengen en/of houden.

Voor deze toplocaties geldt overigens dat zij, met uitzondering van het Oss Life Sciences Park (herprofilering van bestaande bedrijventerrein) en Foodpark Veghel/Kempkens (nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein), geen onderdeel vormen van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in deze regionale Agenda Bedrijventerreinen⁷.

Naast de aandacht voor het speerpuntcluster Food, Health, Farma, wil Noordoost Brabant ook andere prioritaire clusters als High Tech Systems (Metaal) en Logistiek op de juiste wijze faciliteren. Samen met FHF zijn deze sectoren goed voor 50% van de regionale werkgelegenheid en daarmee dus goed vertegenwoordigd in de regio.

Een specifiek cluster als Metal Valley Netherlands in Heusden speelt al hierop in en ontwikkelt zich als zesde toplocatie. Op deze locatie wordt een open innovatiesysteem op het gebied van Metal en Engineering ontwikkeld om de innovatiekracht en het kennisniveau van de sector te versterken.

3.2 Adequate voorzieningen voor overige bedrijvigheid

Naast de specifieke aandacht voor bovengenoemde speerpuntsectoren past echter ook aandacht voor de overige economische activiteiten; zij leveren immers ook een bijdrage van circa 50% aan de regionale economische ontwikkeling.

Daarbij past het besef dat Noordoost Brabant door haar strategische ligging tussen diverse 'Valleys' (Food Valley, Health Valley, Greenport en Brainport) een unieke positie inneemt. Door de aard en oriëntatie van de gevestigde bedrijven vervult Noordoost Brabant bij uitstek een brugfunctie. De regio is een echte proeftuin voor toepassing van onderzoeksresultaten. Kennisclusters (uit eigen regio of omliggende regio's) werken daarvoor nauw samen met gespecialiseerde toeleveranciers en dienstverleners. Dit proces van valorisatie houdt o.a. in dat concepten hier worden doorontwikkeld tot marktconcepten (in de trits Kennis-kunde-kassa dus de twee laatste fasen).

Maar niet alleen de bedrijvigheid in deze keten verdient, als basis voor de "top", de juiste aandacht. Ook activiteiten van bedrijven, die van oudsher een belangrijke rol vervullen voor de regionale werkgelegenheid, zullen in hun toekomstige ontwikkeling moeten worden gefaciliteerd, al is het maar omdat innovatie en groei niet alleen voorbehouden is aan de nu onderscheiden topsectoren.

⁷ OLSP is namelijk ook een (bestaand) bedrijventerrein

3.3 Basis op orde

Onder de ‘basis op orde’ past aandacht voor een aantal ontwikkelingen.

Allereerst zal er in dit verband aandacht moeten zijn voor het beschikken over voldoende aanbod voor de groei in andere sectoren/activiteiten dan de speerpuntsectoren.

De regionale visie hierop hebben wij onder paragraaf 3.2 al kort beschreven en in hoofdstuk 4 komt dit nog specifiek terug.

Verder willen we hierna ingaan op het faciliteren van de sector Logistiek en tenslotte past hier ook aandacht voor mogelijkheden, die er via herstructurering van bedrijventerreinen bestaan.

3.3.1. Faciliteren van logistieke activiteiten

Daar waar het bij de topsectoren vooral gaat om de zeer gespecialiseerde logistieke dienstverlening (value-added logistics) wil Noordoost Brabant ook ruimte bieden voor logistieke activiteiten, die ondersteunend zijn voor andere sectoren.

Nieuwe grote kavels worden daarvoor aangeboden op bedrijventerreinen Vorstengrafdonk, De Rietvelden, Doornhoek (met een beperking in bouwhoogte), Hoogveld en Laarakker. Op termijn wordt deze mogelijkheid ook geboden op de bedrijventerreinen Heesch West en Foodpark/ Kempkens. Ook wordt in 's-Hertogenbosch een compleet nieuw watergebonden bedrijventerrein aan de “omgelegde” Zuid Willemsvaart (De Brand II) ontwikkeld.

Daarnaast worden de krachten van de 3 O's gebundeld via samenwerking in en tussen de opgerichte Logistieke Platforms Noordoost en Oss.

3.3.2. Herstructurering

In Noordoost Brabant is de afgelopen jaren al veel aandacht besteed aan het kwalitatief verbeteren van bestaande bedrijventerreinen, al dan niet met ondersteuning van de BOM/BHB⁸. De gepleegde (forse) investeringen kunnen in meerderheid als revitalisering worden aangemerkt, maar er is ook sprake van transformatie en van herprofilering. Daarmee is het beeld van de gemeenten, bevestigd door onderzoek van de KvK/BZW, dat de belangrijkste terreinen al worden aangepakt en daarmee de herstructureeringsopgave in Noordoost Brabant relatief beperkt is.

Overigens wordt wel ervan uitgegaan dat de mogelijkheden van zorgvuldig ruimtegebruik eerst zullen worden benut voordat wordt overgegaan tot nieuwe ontwikkelingen. Zo hebben vrijwel alle werkgelegenheidsgemeenten een regionaal uitgifteprotocol ondertekend, waarin dit expliciet is opgenomen.

De revitalisering, herstructurering op de bedrijventerreinen heeft een kwalitatief effect op de aantrekkelijkheid van de bedrijventerreinen. In een aantal gevallen (o.a. 's-Hertogenbosch, Cuijk, Heusden) is door reallocatie een duidelijke ruimtewinst gerealiseerd, die ook is meegenomen in de opgave.

Er zou misschien nog wel via herstructurering ‘netto uitgeefbare grond’ beschikbaar kunnen komen, maar momenteel ontbreken de financiële middelen daartoe. In haar prioritering kiest de regio voor de terreinen met de hoogste economische toegevoegde waarde. Vanuit een langere termijn planning zal creatief worden ingespeeld op kansen als die zich voordoen. Daarbij zal ook worden gekeken of er combinaties van doelen haalbaar zijn (bijvoorbeeld bij herbestemming van industrieel erfgoed, crossovers e.d.).

⁸ De Rietvelden- De Vutter ('s-Hertogenbosch), Loopkant-Liessent (Uden), Groenewoud (Heusden), Ladonk (Boxtel), De Dubbelen (Veghel), De Beijerd, 't Riet en Industrieterrein Haven (Cuijk), De Terp (Maasdonk), Het Spoor (Mill)

Gemeenten hebben masterplannen voor bedrijventerreinen, waarin projecten zijn benoemd/ geprioriteerd. Of een project aan bod komt is van veel factoren afhankelijk. Als afspraak geldt dat herstructureringsprojecten, wanneer die voor provinciale subsidie in aanmerking willen komen, worden voorgelegd aan de Werkgroep werken. Die beoordeelt of een project aan de eisen voldoet.

Subregio 's-Hertogenbosch – Oss en omgeving

Voor 's-Hertogenbosch wordt uitgegaan van een transformatie-opgave van circa 35 ha en een herstructureringsopgave van circa 20 ha. Voor Oss is sprake van een herstructureringsopgave van 12 ha. Via herstructurering van bestaande natte bedrijventerreinen (o.a. Elzenburg, de Rietvelden) zal ruimte worden geboden voor doorgroei van de bestaande terminals in combinatie met ruimte voor vestiging van aanverwante logistieke activiteiten.

Verder heeft de gemeente Oss in 2012 het Masterplan Bedrijventerreinen Oss vastgesteld, waarin de herstructureringsopgave voor de bedrijventerreinen in Oss is beschreven. Dit plan is tot stand gekomen in samenwerking met de BOM/BHB, de ondernemersverenigingen en de parkmanagementorganisaties.

In Boxtel wordt momenteel bedrijventerrein Ladonk geherstructureerd. Om dit proces te laten slagen zijn enkele succesfactoren van belang – zo zal een oplossing gevonden moeten worden voor de aanwezige recyclingbedrijven op dit terrein. Maar het is ook essentieel dat bedrijventerrein Vorst als 'schuifruimte' kan dienen. Voor de concrete uitwerking van deze opgave is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de BOM/BHB en is ook een gronduitgifteprotocol opgesteld. Daarnaast wordt nauw samengewerkt met het parkmanagement Boxtel.

Subregio Land van Cuijk

In Boxmeer zijn geen concrete plannen voor revitalisering of herstructurering. Wel wordt bekeken of een bepaalde vorm van herprofilering van Saxe Gotha kansrijk is. Dit heeft mogelijk gevolgen voor bestaande functies en/of het huidige ruimtegebruik.

In Cuijk loopt een herstructureringsproject voor De Beijerd en 't Riet (in uitvoering). Onderdeel hiervan was inpassing van een onderwijs- en cultuurcampus (Homburg). De gemeenteraad van Cuijk heeft echter eind 2011 besloten dat deze campus niet doorgaat. De campuslocatie (voormalige Homburgerterrein) wordt nu geherstructureerd tot nieuw uit te geven bedrijvenlocatie (N.B: het terrein van 6,5 ha betekent binnen het prognosemodel geen nieuw aanbod, omdat het als bedrijventerrein is opgenomen in de IBIS-gegevens).

In de afgelopen 8 jaren is Industrierterrein Haven ingrijpend gerevitaliseerd. Sluitstuk daarvan vormen de baggerwerken in de haven en het nieuwe bestemmingsplan. Deze revitalisering heeft geen nieuwe uitgeefbare gronden opgeleverd; integendeel: de bestemming van een deel van het terrein (7,5 ha) is aangepast aan het jarenlang gedoogd gebruik als "Vrije Markt" en derhalve aan de oorspronkelijke functie voor bedrijfsvestiging onttrokken.

Subregio Uden-Veghel-Schijndel

Voor Uden en Veghel is na afronding van de nu lopende herstructureringsprojecten de komende jaren naar verwachting geen resultaat meer te boeken via herstructurering van terreinen. De in uitvoering

zijnde projecten betreffen in Uden Loopkant-Liessent en in Veghel de terreinen Amert- Dorshout-Eikelkamp (= Veghel West).

Schijndel wil een meer natuurlijk proces voor haar terreinen Nieuwe Molenheide, Rooiseheide en Molendijk faciliteren. Dit houdt in dat, vooral de twee terreinen, die grenzen aan de kern, ruimte krijgen om ook lichtere of andersoortige “zachtere” functies toe te staan. Dit vanuit de gedachte dat er minder milieuhinder voor de woongebieden ontstaat en meer uitstraling.

4 Analyse van ruimtelijke behoeften bedrijfsleven in relatie tot bedrijventerreinen

4.1 Vraaganalyse regio Noordoost Brabant als geheel

Allereerst dient te worden vastgesteld dat de eerdere groeigerichte scenario's niet meer geldig zijn. In vorige prognoses werd nog uitgegaan van het ambitieuze GE-scenario, terwijl nu met het hanteren van het TM-groeiscenario meer rekening wordt gehouden met de economische actualiteit. Hierdoor ontstaat een afname in de verwachte vraag van maar liefst 115 hectare tot 2020.

Hierop wordt aan het einde van dit hoofdstuk nog teruggekomen. Noordoost Brabant wil echter vooral vanuit kwalitatieve aspecten de ruimtelijke behoeften van het bedrijfsleven analyseren. Het door BCI, in opdracht van de regio, uitgevoerde onderzoek levert de volgende constatering op voor de economische dynamiek van Noordoost Brabant.

- a. De sectoren met snelle groeiers en 'gazellen' in de regio zijn logistiek & distributie, groothandel, food en diensten. Ook hier blijken dus de speerpuntsectoren een belangrijke motor te vormen voor de regionale economische dynamiek. BCI tekent daarbij aan dat er wel degelijk sprake is van 'fysieke' groei (toegevoegde waarde) van de industrie. Hieruit wordt vervolgens afgeleid dat "vestigingsmilieus voor producerende en toeleverende industrie en logistiek urgent zijn" o.a. omdat nabijheid een belangrijke factor vormt in de waardeketen voor de industrie;
- b. Tegelijkertijd dient te worden beseft dat er voor toekomstige ontwikkelingen veel meer moet worden gedacht vanuit het realiseren van waarde in ketens en niet in sectoren. De indeling van bedrijvigheid in traditionele sectoren wordt steeds meer achterhaald doordat nieuwe clusters / 'crossovers' ontstaan);
- c. Er ontstaat ook nieuw economisch potentieel: nieuwe sectoren, zoals energie, biobased en recycling zijn groeiend en vergen meer ruimte. Dit zijn over het algemeen bedrijven, die ingedeeld worden in de hogere milieucategorieën. Daarnaast vormt de toename van handel via internet een ontwikkeling, die leidt tot veranderingen in de ruimtevraag. Hierop is nog onvoldoende zicht – de regio zal hiervoor nog beleid moeten ontwikkelen, evenals voor de wens om minder PDV/GDV toe te staan op bedrijventerreinen.

Bovenstaande bevindingen zijn samengevat in onderstaande tabel.

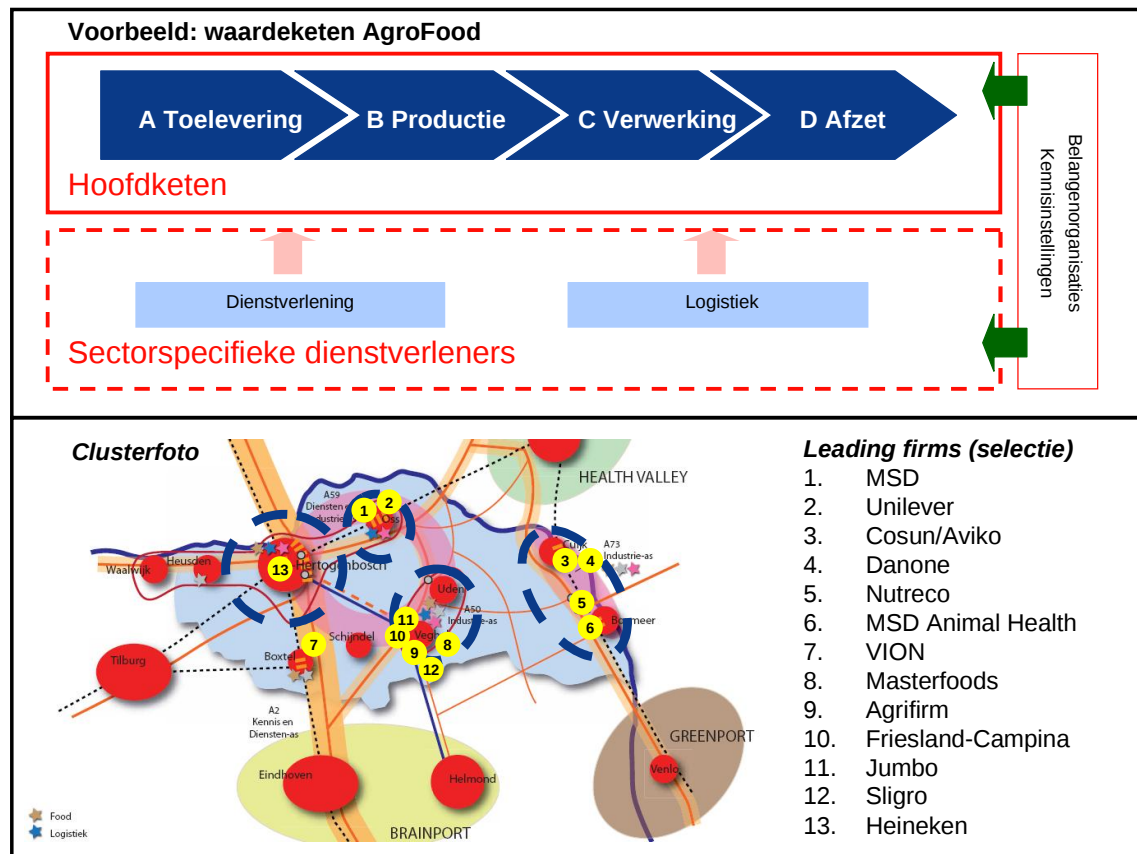
	Provinciale cijfers (TM-scenario)		Indicatieve herverdeling BCI	
Sectoren	2020 (ha)	2020 (%)	Trend	2020 (ha)
Afvalverwerking/recycling	0	0	↑	10
Bouwnijverheid	29	12	↑ ↓	25
Detailhandel& consumentendiensten	55	22	↓	30
Energie & water	14	6	↑ ↓	10
Fin. & zakelijke dienstverlening	57	23	↓	40
Industrie	-26	-10	↑	10
Logistiek & distributie	102	41	↑ ↓	100
Overheid & kwartaire dienstverlening	29	12	↓	20
R&D	-10	-4	↑	5
Totaal	250 ha	100%		250

Noot: De activiteiten van de waterschappen zijn toegerekend aan de sector Energie & Water, niet bij de sector Overheid en kwartaire dienstverlening.

Deze meer dynamische, bottom-up benadering is gebaseerd op gesprekken met betrokken ondernemers en overheden, analyses van de vijf speerpunten en dynamiek in omliggende regio's. Hierbij is op projectmatige basis gekeken naar de (ruimte) behoefte van beeldbepalende bedrijven. Dit kunnen de 100 grootste bedrijven in de regio zijn, maar ook de snelle groeiers.

In onderstaande figuur 2 is de aanpak schematisch weergegeven. Voor grote bedrijven en snelle groeiers in de vijf speerpuntsectoren is in samenwerking met de bedrijfscontactfunctionarissen op hoofdlijnen nagegaan of zij op de huidige locatie(s) uit de voeten kunnen in de komende jaren. Bovendien zijn analyses gemaakt van de ontwikkelingen in waardeketens in de vijf speerpuntsectoren. Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Slechts enkele bedrijven (top 100; snelle groeiers) kunnen op hun huidige locatie onvoldoende uit de voeten in de komende jaren.
- In de vijf speerpuntsectoren zitten achter de basisproductie (industrie) nog veel kansen voor innovatie (R&D) en voor groei van handel en logistieke en zakelijke diensten 'verscholen'.



Bron: 5-sterrenregio; BCI 2011

Daarnaast geeft het onderzoek, dat BCI in opdracht van de KvK/BZW heeft uitgevoerd, aan dat het bedrijfsleven de overheden oproept om vooral oog te hebben voor de behoeften van het lokale, reeds gevestigde bedrijfsleven. Dat leidt o.a. tot de conclusie dat op lokaal niveau adequaat voorzien moet kunnen worden in de lokale behoeften, temeer omdat meer dan 80% van de verplaatsingen binnen de eigen gemeente plaats vinden.

Omdat circa 50% van de werkgelegenheid in Noordoost Brabant wordt geleverd door de speerpuntsectoren, zal hierna op de specifieke ruimtebehoeften van deze sectoren worden ingegaan. Daarbij is het beeld als volgt: 30% van de werkgelegenheid komt voor rekening van de Food, Health en Farma, 9,5% wordt binnen de sector Logistiek gerealiseerd en ruim 6% is gerelateerd aan Machines & Systemen. Naar de mening van BCI kan de (toekomstige) vraag vanuit de regionale speerpuntsectoren als volgt worden samengevat.

(Agro)food

De sterke positie, die Noordoost Brabant bezit in de toelevering, verwerking en agrologistiek (“van grond naar mond”) leidt tot een duidelijke vraag naar ruimte en ontsluiting, omdat deze activiteiten sterk logistiek gedreven zijn. Deze vraag naar ruimte wordt nog versterkt doordat de gemiddelde bedrijfsomvang toeneemt (en uitbreiding en relocatie van bestaande bedrijvigheid om grootschalige vestigingslocaties vraagt).

De ontwikkelingen in nieuwe product-marktcombinaties (bijvoorbeeld de opkomst van ‘real food’ en streekproducten) bieden weliswaar innovatie- en groeikansen, maar leiden vooralsnog niet of nauwelijks tot een vraag naar specifieke werklocaties.

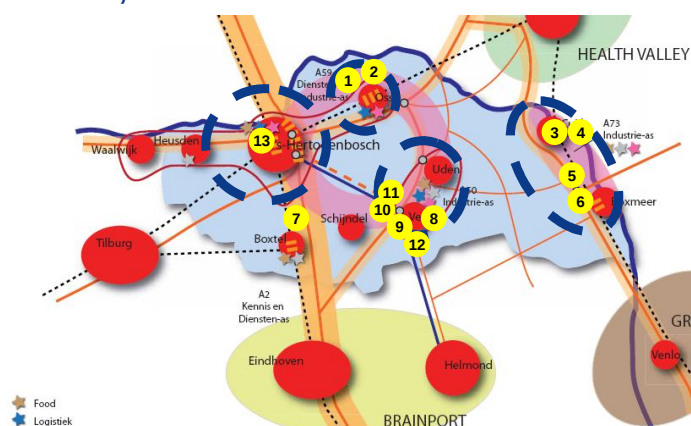
Daarnaast kunnen de kennisintensieve bedrijven in deze sectoren gefaciliteerd worden op een toplocatie als Willemspoort in 's-Hertogenbosch.

Health en Farma

De groei in deze sectoren ontstaat vooral op het gebied van cure en care en leidt daarmee niet tot een vraag aan grootschalige bedrijventerreinen. De grootschalige ontwikkelingen in de Cure zijn in de regio al geacommodeerd via de nieuwe ziekenhuizen in 's-Hertogenbosch, Boxmeer en Uden. Kleinschalige medtech-/biotechbedrijven kunnen worden gerealiseerd op hoogwaardige bedrijventerreinen of op de campussen nabij voornoemde zorginstellingen en het Life Sciences Park in Oss.

De grens tussen health en farma enerzijds en food anderzijds vervaagt overigens, zoals bijvoorbeeld tot uiting komt in de New Sourcing Cluster Site in Cuijk.

Food, Health & Farma



Mate van clustering

Beperkt, verspreid door de regio

Belangrijkste subregio's

Uden-Veghel
Land van Cuijk
Oss
's-Hertogenbosch
Boxtel

Leading firms (selectie)

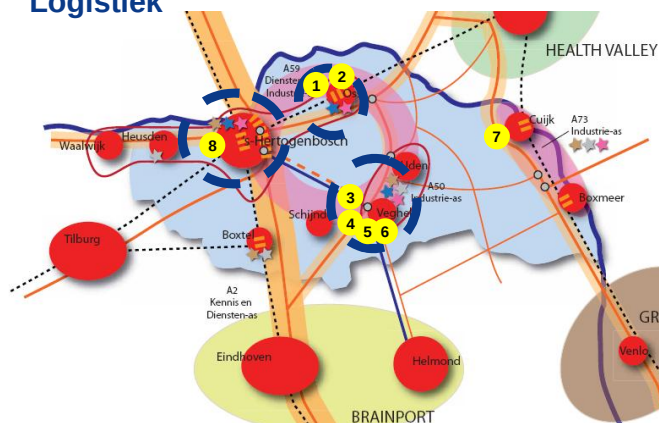
1. MSD
2. Unilever
3. Cosun/Aviko
4. Danone
5. Nutreco
6. MSD
7. VION
8. Masterfoods
9. Agrifirm
10. Friesland-Campina
11. Jumbo
12. Sligro
13. Heineken

	2000	2006	2010	Groei '00-'10	Groei '06-'10
Aantal bedrijven:	5.432	5.638	5.779	+6,4%	+2,5%
Aantal banen:	79.463	87.458	90.241	+13,6%	+3,2%

Logistiek

Volgens TNO is Noordoost Brabant na de twee mainports, West-Brabant en Noord-Limburg de belangrijkste regio voor de Nederlandse logistiek. Omdat verladers steeds meer delen van de keten uitbesteden aan gespecialiseerde logistieke dienstverleners, is fysieke nabijheid een belangrijke eis. Logistieke bedrijven vragen vooral om grootschalige vestigingslocaties, die goed ontsloten zijn. Multimodale voorzieningen bieden daarbij een extra voordeel.

Logistiek



Mate van clustering

Bepakt, verspreid in de regio

Belangrijkste subregio's

Uden-Veghel
Oss
's-Hertogenbosch
Land van Cuijk

Leading firms (selectie)

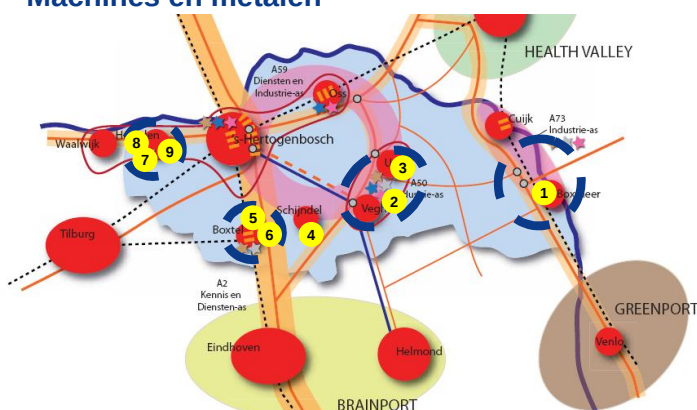
1. Vos Logistics
2. CEVA Logistics
3. Jumbo
4. Van Den Bosch
5. K+N
6. DHL
7. Nabuurs
8. PostNL

	2000	2006	2010	Groei '00-'10	Groei '06-'10
Aantal bedrijven:	4.302	4.370	3.937	-8,5%	-9,9%
Aantal banen:	39.440	40.946	40.078	+1,6%	-2,1%

Machines/Metaal

Een kenmerk van de bedrijvigheid binnen deze sector in Noordoost Brabant is de complementariteit aan het Zuidoostbrabantse speerpunt en de nationale topsector High Tech (systemen). In de keten van Kennis-kunde-kassa is de positie van Noordoost Brabant vooral sterk op het element van toepassing (= Kunde). De (Noordoost-)Brabantse metaalsector functioneert binnen een groot en internationaal netwerk, en via enkele sterke regionale spelers, zoals Stork Food Systems (Boxmeer), Vanderlande (Veghel), Tennant (Uden), Berco (Schijndel), Wärtsilä (Drunen), Gea/Grenco ('s-Hertogenbosch) en Bosch Rexroth en Legrand (Boxtel). De aanwezige kennis en kunde en de uitwisseling daarvan bij deze bedrijven biedt voor de regio belangrijke mogelijkheden voor industriële ontwikkelingen en vernieuwingen.

Machines en metalen



Mate van clustering

Redelijk verspreid in de regio. Wel non-ferro cluster 'Metal Valley'

Belangrijkste subregio's

Boxtel
Uden-Veghel
Boxmeer
Heusden

Leading firms (selectie)

1. Stork Food Systems
2. Vanderlande
3. Tennant
4. Berco
5. Legrand
6. Bosch Rexroth
7. Wärtsilä
8. Sapa
9. LD

	2000	2006	2010	Groei '00-'10	Groei '06-'10
Aantal bedrijven:	2.125	2.652	2.912	+37,0%	+9,8%
Aantal banen:	17.891	19.529	19.306	+7,9%	-1,1%

De werkgelegenheid in deze sector kan toenemen door de benutting van deze kansen. Samenwerking, goede scholing en kennisuitwisseling tussen bedrijven en bedrijfssectoren in de gehele regio is daarbij van belang. Het cluster Metal Valley Netherlands te Drunen kan daaraan een belangrijke bijdrage leveren.

De sector groeit en is dynamisch, waarmee een toename in het aantal bedrijfsvestigingen voor de hand ligt. Omdat er een duidelijke relatie bestaat tussen de bedrijven in Noordoost Brabant en de bedrijvigheid in Zuidoost Nederland, mag worden aangenomen dat deze bedrijven ook sterker gebonden zijn aan de regio. De sector heeft de potentie om nieuwe start-ups voor Noordoost Brabant op te leveren. Dit zullen dan echter vooral kleinschalige productiebedrijven zijn, die geacommodeerd kunnen worden op reguliere bedrijventerreinen.

De belangrijkste vestigingseisen van de speerpuntsectoren zijn hierna schematisch samengevat.

Vestigingseisen van belangrijke sectoren in Noordoost-Brabant

Food in NOB: veel voedselverwerking, distributie

- Ruime kavels)
- Goede (multimodale) ontsluiting)
- Milieuruimte) → Functioneel + Modern
- Zoetwatervoorziening)
- Imago)

Health

- Groot deel niet per se (of zelfs: liever niet))
- op bedrijventerrein) → Hoogwaardig/Campussen
- Imago)

Farma

- R&D-faciliteiten → Hoogwaardig/Campussen
- Voor de grote spelers: ruime kavels → Modern

Logistiek ('volgt lading')

- Ruime kavels)
- Voldoende bouwhoogte) → Functioneel
- Goede (multimodale) ontsluiting)

Machines/metaal

- Milieuruimte)
- Fysieke ruimte) → Modern + Functioneel
- Goede ontsluiting)

4.1.1 Behoeften aan multimodale/watergebonden terreinen

Met de aanwezigheid van diverse snelwegen, spoorlijnen en (hoofd)vaarwegen beschikt de regio over een goede infrastructuur. De ligging tussen de economische kerncentra Randstad, Ruhrgebied en de Vlaamse Ruit maakt Noordoost Brabant ook aantrekkelijk voor logistieke dienstverleners. Daarbij komt dat de wereldwijde toename van het goederenvervoer steeds meer capaciteit- en congestieproblemen oplevert in de mainport regio's. Hierdoor ontstaat een verschuiving van logistieke activiteiten naar het achterland, waaronder Noord-Brabant.

Dit proces vindt nu al plaats. Het zal leiden tot een toename van het aantal overslagpunten landinwaarts, ook wel inland hubs genoemd. Hierdoor verandert het goederenvervoer in en door Brabant. Meer goederen zullen per water of spoor naar het achterland worden vervoerd, waardoor op deze trajecten een verschuiving van de weg naar water en spoor plaatsvindt.

Deze ontwikkeling zal nog worden versterkt door het streven naar meer duurzame groei en energiebesparing én door het feit dat op nationaal niveau bedrijven hun logistieke activiteiten concentreren in landsdelige vestigingen, van waaruit de fijnmazige distributie naar regio's en steden wordt georganiseerd.

4.1.2 Behoeften vanuit NIMBY- en verplaatsingsproblematiek

In het kader van de inventarisatie van de ruimtebehoefte van het bedrijfsleven is ook de zogenaamde Nimby-problematiek in Noordoost Brabant geïnventariseerd en geanalyseerd.

Daarbij moet Nimby-problematiek worden gezien als een verzamelbegrip voor de problematiek, dat bedrijfsactiviteiten hinder veroorzaken naar hun omgeving (o.a. trilling, stank, stof, geluid) waardoor andere bedrijfsactiviteiten en/of de nabijgelegen woon- en leefomgeving daarvan in meer of mindere mate hinder ondervinden.

In 2006 heeft de provincie als bevoegd gezag in het kader van de Wet Milieubeheer onder het Brabantse bedrijfsleven deze problematiek geïnventariseerd. Dit vormde de basis voor de provinciale nota "Van Nimby naar Wimby". Tussentijds is daarop vervolgonderzoek uitgevoerd door Stec in opdracht van de provincie, wat leidde tot het rapport 'Ruimte voor risicovolle bedrijven' (2009). Daaruit bleek dat er nog altijd sprake is van problematiek binnen Noordoost Brabant.

Aan de hand van een door de gemeenten aan de provincie enige tijd geleden aangegeven Nimby-problematiek is een overzicht opgesteld. Als onderdeel van het opstellen van deze Regionale Agenda Bedrijventerreinen voor Noordoost Brabant is dit overzicht met ondersteuning van de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij geactualiseerd.

Daartoe zijn alle gemeenten binnen de regio benaderd. Hen is gevraagd om expliciet aan te geven of de betreffende problematiek:

- Nog actueel is;
- Kan worden opgelost (o.a. aanpassing vergunning) waardoor geen verplaatsing nodig is;
- Kan worden opgelost door verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een bestaand bedrijventerrein elders, waarvoor daartoe ook de ruimtelijke en milieutechnische mogelijkheden worden geboden;
- Niet kan worden opgelost door verplaatsing van bedrijfsactiviteiten, omdat er elders op bestaande bedrijventerreinen geen plaats hiervoor is.

Het aldus geactualiseerde overzicht geeft daarmee inzicht in de actuele Nimby-problematiek binnen de regio. Om het verder te concretiseren is een onderverdeling naar de subregio's gemaakt. Op basis

hiervan kan worden geconstateerd dat er nog een ruimtebehoefte speelt per subregio, waarvoor op dit moment geen ruimte bestaat op bestaande bedrijventerreinen.

Per subregio: Netto omvang behoefte, waarvoor geen ruimte bestaat op bestaande bedrijventerreinen

Subregio's	Behoefte in hectares
's-Hertogenbosch-Oss en omgeving	15,4
Uden- Veghel - Schijndel	14,5
Land van Cuijk	4,1
Totaal	34

Zoals aan het begin van dit hoofdstuk al werd aangehaald, willen we na de analyse van de kwalitatieve aspecten volledigheidshalve ook ingaan op de kwantitatieve elementen in de verwachte vraag.

De Werkgroep Werken heeft berekend dat er in de regio Noordoost-Brabant tot 2020 ongeveer 250 hectare aan uitbreidingsvraag bestaat voor bedrijventerreinen. Deze berekening is gebaseerd op het zogenaamde TM –scenario. Hierbij zijn de vervangingsvraag en een beleidsimpuls op de speerpunten nog niet meegenomen. Als die componenten worden meegenomen, gaat het tot 2020 om een totale ruimtevraag van 385 ha (netto).

BCI heeft de uitbreidingsvraag van 250 ha ook nog onderverdeeld naar type terrein/segment. Om deze exercitie te kunnen uitvoeren, zijn de ramingen van de provincie *indicatief*⁹ aangepast door meer rekening te houden met veranderingen in de ketens.

Dit leidt tot het volgende overzicht:

- 30 ha netto functioneel bedrijventerrein
- 125 ha netto combinatie functioneel/modern
- 30 ha netto modern
- 65 ha hoogwaardig

4.2 Vraaganalyse per subregio

Daar waar er in de drie subregio's nog specifieke elementen naar voren zijn gekomen, aanvullend op het algemene beeld, zoals beschreven onder 4.1, lichten wij die hierna verder toe.

4.2.1 Subregio 's-Hertogenbosch –Oss en omgeving

In deze subregio vormt de eventuele vraag naar kantoorlocaties een specifiek element. Daarnaast is eerder geconstateerd dat, gezien de ligging en de structuur van deze subregio, vooral langs de A59 de grootschalige regionale vraag meer bediend moet worden. De hoogwaardige, kleinschalige vraag komt in de centrale stad 's-Hertogenbosch meer tot zijn recht.

⁹ Dit is gebaseerd op een inschatting door BCI van de marktontwikkelingen in hectares

4.2.2 Subregio Land van Cuijk

In het onderzoek van BCI is voor het Land van Cuijk nog geen rekening gehouden met frequent voorkomende interprovinciale locatiepatronen. Dit terwijl het Land van Cuijk voor bedrijfsvestiging weinig relaties heeft met de andere subregio's van Noordoost-Brabant. Migratie vindt vooral plaats langs de A73-A77-as, waarbij Noord-Limburg en het zuidelijke deel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen het marktgebied vormen.

4.2.3 Subregio Uden-Veghel-Schijndel

Voor de afzonderlijke gemeenten binnen deze subregio is recent via de zogenaamde Ruimteplanner de vraag van het gevestigde bedrijfsleven geïnventariseerd. Daaruit blijkt dat er in Veghel vooral behoefte is aan grote bedrijfskavels of juist heel kleine kavels.

In Uden blijkt er voornamelijk behoefte te zijn aan kleinere kavels en slechts in beperkte mate aan grote kavels voor uitbreiding van bestaande bedrijven.. En in Schijndel komt de verwachte ruimtebehoefte voor rekening van 21 bedrijven, die hebben aangegeven te willen groeien. Daarvan is de helft gevestigd op een bedrijventerrein (met accent op Duin I, II en III).

5 (Potentieel) aanbod bedrijventerreinen

5.1 Noordoost Brabant

Het totale aanbod aan ruimte is gebaseerd op Ibis en een aanvullende inventarisatie bij de afzonderlijke gemeenten. Daaruit komt naar voren dat het totale aanbod aan (planologisch) harde¹⁰ plannen in de regio 326 hectare bedraagt en het totale aanbod aan harde + zachte plannen 582 hectare. Per subregio volgt hierna het overzicht.

De regio hanteert daarbij een eenvoudige typologie/segmentering van de bedrijventerreinen, namelijk:

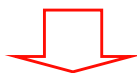
- Onderscheid tussen lokale en regionale bedrijventerreinen;
- En voor beide schaalniveaus (lokaal en regionaal) vervolgens onderscheid tussen de categorieën modern, functioneel en hoogwaardig.

De resultaten van deze indeling zijn hierna samengevat, waarbij in tabel 1 is samengevat hoe deze typologie kan worden geïnterpreteerd en in tabel 2 de bedrijventerreinen in Noordoost Brabant volgens deze typologie zijn ingedeeld.

Tabel 1: Indeling in typen terreinen (segmenten)

Dominante sectoren

	Modern	Functioneel	Hoogwaardig
Lokaal	• MKB (lokale oriëntatie/ afzetgebied)	• MKB (lokale oriëntatie/ afzetgebied)	• Financiële/zakelijke diensten
Regionaal	• Speerpunten: food, farma, logistiek, machines/metaal • Productie (beperkte hinder) • PDV/GDV	• Machines/metaal • Afvalverwerking/recycling • Energieproductie • et cetera	• Speerpunten: health, farma, food • Financiële/zakelijke diensten



Typen terreinen

	Modern	Functioneel	Hoogwaardig
Lokaal	• Reguliere lokale bedrijventerreinen • Binnenstedelijke, specifieke terreinen	• Reguliere lokale bedrijventerreinen	• Nabij kennis- en zorginstellingen en bedrijven • Bedrijvenparken
Regionaal	• Modern gemengd (grote kavels, multimodaal)	• Functionele MHC 4+ bedrijventerreinen	• Kenniscampussen

¹⁰ Onder 'hard' plan wordt daarmee verstaan een plan, waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld

Tabel 2 Toedeling van terreinen naar segmenten

Functioneel		Modern		Hoogwaardig	
HARD		HARD		HARD	
• De Rietvelden (DB)	22 ha	• Treurenburg (DB)	3 ha	• Groote Vliet (DB)	8 ha
• Elzenburg/ De Geer	14 ha	• Het Hoog (Heusden)	19 ha	• De Brand (DB)	8 ha
• De Dubbelen (Veghel)	9 ha	• Nassaulaan (Heusden)	1 ha	• Sterckwijck (excl. Health Campus (Boxmeer))	20 ha
• Hoogveld (Uden)	20 ha	• Vorst fase 1 (Boxtel)	15 ha	• Heeswijkse Kampen (Cuijk)	5 ha
• Goorkens (Uden)	9 ha	• Ladonk en Daasdonk (Boxtel)	1 ha	• Rosmalense Plas (DB)	9 ha
• Laarakker Noord (Cuijk)	52 ha	• Duin III (a) (Schijndel)	3 ha		
• Duin III (b) (Schijndel)	9 ha	• Vorstengrafdonk (a) (Oss)	15 ha		
• Vorstengrafdonk (b) (Oss)	29 ha	• Doornhoek (Veghel)	22 ha		
• Metal Valley (Heusden)	11 ha	• Beijerd en 't Riet (Cuijk)	4 ha		
• Piekenhoef/ Danenhoef (Oss)	5 ha	• Groot-Heiligenberg (Cuijk)	6 ha		
• Ertveld (DB)	2 ha	• Maasakkers (DB)	2 ha		
• Empel-zuid fase 1 en 2 (DB)	8 ha				
Totaal	190 ha	Totaal	91 ha	Totaal	50 ha
ZACHT		ZACHT		ZACHT	
• Heesch-west (b) (DB/Oss)	67 ha	• Vorst fase 2 (Boxtel)	12 ha	• Duin-Vlagheide (c) (Schijndel)	5 ha
• Laarakker Zuid (Cuijk)	14 ha	• De Kempkens/ Foodpark (a) (Veghel)	35 ha	• De Kempkens/ Foodpark (b) (Veghel)	35 ha
• De Brand II (DB)	8 ha	• Duin-Vlagheide (a) (Schijndel)	13 ha		
• Duin-Vlagheide (b) (Schijndel)	8 ha	• Heesch-west (a) (DB/Oss)	29 ha		
• Hoogveld-zuid (Uden)	26 ha				
Totaal	123 ha	Totaal	89 ha	Totaal	40 ha

(Cijfers uit IBIS 2012, afgerond op hele hectares, aangevuld met info van gemeenten.)

Hierbij moet worden opgemerkt dat vooral de grotere terreinen tot meerdere segmenten behoren (zie bijv. Heesch West, de Brand, Vorstengrafdonk, de Kempkens).

Om te kunnen voorzien in de bovenlokale, regionale vraag zijn in Noordoost Brabant drie bedrijventerreinen aangemerkt, één per subregio, namelijk Heesch West voor 's-Hertogenbosch–Oss en omgeving, Laarakker binnen het Land van Cuijk en Foodpark/Kempkens in de subregio Uden-Veghel-Schijndel. Hierna zullen de kenmerken van deze terreinen, waarvoor bestemmingsplannen worden voorbereid¹¹, verder worden toegelicht.

¹¹ Voor Laarakker 1 is al bestemmingsplan vastgesteld

5.2 Per subregio

5.2.1 Subregio 's-Hertogenbosch-Oss en omgeving

Binnen deze subregio voorzien de terreinen de Brand II ('s-Hertogenbosch) en Metal Valley Netherlands (Drunen/Heusden) in specifieke behoeften. Beide terreinen kennen vanuit de vraag slechts een zeer beperkte aansluiting of overloop met andere terreinen. De Brand II is uitsluitend bestemd voor watergebonden bedrijvigheid en Metal Valley Netherlands biedt een optimaal vestigingsklimaat voor een cluster van bedrijven in Metaal en Engineering, met een accent op metallurgie.

Verder wordt duidelijk dat de verschillende terreinen een menging van kwaliteit bedienen: functioneel en modern, lokaal en regionaal. Hierna wordt dit verder toegelicht.

Bedrijventerrein De Rietvelden ('s-Hertogenbosch) biedt ruimte (ca. 22 ha) voor milieuklasse 3 t/m 5 bedrijven. Het geluidgezoneerd terrein heeft een sterk industrieel karakter en kent een ruime mix aan bedrijven. De acquisitie is gericht op het aantrekken en clusteren van logistieke activiteiten op het gebied van 'Value Added Logistics' in combinatie met het aantrekken van (food)productiebedrijven, ook wel 'family-grouping' genoemd. De kracht van de zich reeds bewezen jarenlange samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven vormt de basis voor de verdere versterking van dit multimodale logistieke cluster en de positionering van dit terrein als zodanig in de markt.

Daarmee wordt ingespeeld op de trend in de markt om op strategische locaties te komen tot concentratie van logistieke activiteiten.

Bedrijventerrein Elzenburg in Oss kent twee havenarmen met een directe verbinding naar de Maas. Als gevolg van de aanleg van een basculebrug bij Macharen kunnen ook 4-laagscontainerschepen (vaarklasse 5b) de Osse havens bereiken; met de Osse overslagcentrale als middelpunt voor aanvoer en doorvoer. Met de opwaardering van het goederenspoor op Elzenburg én de ingrijpende reconstructie van de N329 kan Oss haar rol in het multimodale vervoer nog beter invullen.

Het ook in Oss gelegen regionale bedrijventerrein Vorstengrafdonk heeft een omvang van 70 hectare en is gelegen in de oksel van de A50/A59, aan de Weg van de Toekomst de N329. Daarmee is het terrein uitstekend ontsloten via de weg. Het terrein richt zich met name op de logistieke dienstverleners en groothandel en heeft nog uitgeefbare gronden in de milieucategorieën 3 tot en met 5. Het bedrijventerrein kent een duidelijke zonering, waarbij voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein een goede overgang naar het landschap als uitgangspunt geldt. De middenzone heeft een functionele en economische verkaveling waar de zwaardere bedrijven en/of grootschalige bedrijven gesitueerd worden. En het zuidelijke en oostelijke deel waar kantoorachtige bedrijven hun plek moeten krijgen, zichtbaar vanaf de A59 en de N329.

In Boxtel concentreert het aanbod van nog circa 17 ha. zich vooral op het bedrijventerrein Ladonk. Dit terrein wordt, zoals al is beschreven onder 3.3.2, momenteel geherstructureerd in samenhang met de ontwikkeling van bedrijventerrein Vorst. Op laatstgenoemde terrein is slechts een gedeelte beschikbaar voor directe uitgifte.

Regionaal bedrijventerrein Heesch West

Bedrijventerrein Heesch West ligt aan de A59 (de oost west as in noordoost Brabant) en nabij de kruising met de A2 (kennisas, nationale economische slagader) en de A50 (noordzuid as in noordoost

Brabant). Het terrein herbergt zowel aan de westkant als aan de noordkant zichtlocaties. Er wordt plaats geboden voor een landmark in de noordwesthoek van het terrein.

Heesch West zal een *modern en functioneel bedrijventerrein* worden, waar in verschillende zones ruimte wordt geboden voor kleinschalige respectievelijk grootschalige bedrijven in de milieucategorie 2 t/m 4. Het terrein kent een naar binnen toe opgebouwde zonering. Het middelste en grootste deel van het terrein zal worden bestemd voor vestiging van grootschalige bedrijven op het gebied van bouw, productie, groothandel en logistiek. Vooral voor de laatstgenoemde sector, als één van de speerpunten in Noordoost Brabant, zal het terrein de juiste vestigingscondities gaan bieden.

Verder zal een zone worden gereserveerd voor de zogenaamde hogere milieucategorie. Aan de oostrand bevindt zich een zone met de kleinere percelen voor de opvang van de lokale behoefte van de grondgebiedgemeenten.

5.2.2 Subregio Land van Cuijk

Binnen het Land van Cuijk bedraagt de totale restcapaciteit ongeveer 57 ha. De gemeente Boxmeer heeft een restcapaciteit van 20 ha op Sterkwijk (en 13,5 ha voor de werklocatie Health Campus). Daarbuiten zijn er geen uitgeefbare gronden meer. Binnen de gemeente Cuijk bedraagt de restcapaciteit totaal 19 ha op terreinen, die zijn bestemd voor lokale bedrijven in milieucategorie 2 en gedeeltelijk 3.

Het enige multimodale knooppunt in het Land van Cuijk is Industrierrein Haven, waar in 2012 overslag van schip op vrachtauto mogelijk wordt (met name containervervoer) via de multipurposekade, die de gemeente Cuijk gaat aanleggen.

Regionaal bedrijventerrein Laarakker

Het regionaal bedrijventerrein Laarakker (bij Haps) wordt door een BV/CV-organisatie ontwikkeld, waarin de gemeente Cuijk aandeelhouder is. Het terrein krijgt een goede aansluiting op de A73 en een rondweg rond Haps. Laarakker wordt ontwikkeld om ruimte te bieden aan de grotere bedrijven in de hogere milieucategorieën in industrie, handel en logistiek en Nimby-bedrijven in het Land van Cuijk (afval). Het biedt uitstekende kansen voor de food- en farmaindustrie zoals de New Sourcing Cluster Site met onder meer de bedrijven Teeuwissen en Hilckman. Het terrein wordt gefaseerd ontwikkeld, waarbij het gedeelte ten noorden van de Oeffeltseweg inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan heeft. Het gedeelte ten zuiden van de Oeffeltseweg is volledig verworven; het bestemmingsplan daarvoor wordt opgesteld. In alle haalbaarheids- en prognoseonderzoeken vormen beide delen gezamenlijk onlosmakelijk het Regionaal Bedrijventerrein Laarakker. Later is daaraan een bedrijventerrein voor de specifieke lokale behoefte toegevoegd, mede als "bufferzone" voor het dorp Haps (lagere milieucategorieën). Dit lokale terrein kent inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan.

5.2.3 Subregio Uden-Veghel-Schijndel

Veghel heeft op haar bestaande bedrijventerreinen nog ongeveer 31 hectare beschikbaar. Hiervan ligt 9 hectare op bedrijventerrein De Dubbelen. Op bedrijventerrein Doornhoek is nog ongeveer 22 hectare beschikbaar.

In principe biedt bedrijventerrein De Dubbelen mogelijkheden voor multimodale ontsluiting. De gemeente Veghel ijvert, samen met het bedrijfsleven, voor activering van de goederenlijn (voormalig Duits Lijntje). En op dit terrein zijn er ook kavels, die mogelijkheden bieden voor watergebonden

bedrijvigheid. Daarnaast bevindt zich op dit bedrijventerrein een overslagterminal voor de combinatie van vervoer over de weg en het water.

De Dubbelen is bedoeld voor bedrijven tot en met milieucategorie 5. Er zijn echter wel beperkingen door het beeldkwaliteitplan dat geldt op de Dubbelen. Het gaat hierbij met name om de randzone langs de A50. De Dubbelen is in 2005 / 2006 geherstructureerd.

Op Doornhoek kunnen zich bedrijven vestigen tot en met categorie 4. Dit geldt niet voor alle kavels. De kavels aan de rand van het bedrijventerrein zijn voor bedrijven tot en met categorie 3 en dienen met inachtneming van een parkachtige omgeving te worden benut. De grote kavels zijn tot en met categorie 4. Echter op een deel van de kavels ligt nu nog een hindercirkel, waardoor deze niet volledig kunnen worden benut. Daarbij geldt ook een beperking in de toegestane bouwhoogte, namelijk maximaal 10 meter.

De ontwikkelingsruimte op De Dubbelen en Doornhoek en vooral de bovengenoemde geldende beperkingen zorgen ervoor dat sommige bedrijven op dit moment niet in Veghel kunnen worden gefaciliteerd. Bestemmingsplanmogelijkheden worden bekeken.

De gemeente Veghel is bezig met de herstructurering bedrijventerreinen Veghel - West. Dit project loopt tot en met 2012. Na afronding van dit project zijn in Veghel alle bedrijventerreinen geherstructureerd.

Uden heeft op de bestaande terreinen nog ongeveer 31 hectare beschikbaar. Op de terreinen Goorkens en Hoogveld is er ruimte voor categorie 4 bedrijven en via een vrijstelling ook voor categorie 5. De gemeente Uden is, in samenwerking met de BOM/BHB, bezig met de herstructurering van de bedrijventerreinen Loopkant en Liessent. Na afronding van dit project zijn alle bedrijventerreinen in Uden geherstructureerd.

In Schijndel is op dit moment nog 5,7 ha bedrijventerrein beschikbaar.

Regionaal bedrijventerrein Foodpark/Kempkens

Omdat Veghel al de Voedingsstad van Noord-Brabant, en zelfs van Nederland is, wil de gemeente het Food en Feed-cluster verder versterken. Door het nieuwe regionale bedrijventerrein Kempkens (gedeeltelijk) te profileren als Foodpark, wordt hierop actief ingespeeld. Dit sluit ook - net als de beoogde samenwerking tussen het bedrijfsleven, het onderwijs en de overheid - perfect aan bij het regionale, provinciale en landelijke beleid. Daarbij wordt geborgd dat de activiteiten, die op dit terrein worden geaccommodeerd, onderscheidend zijn ten opzichte van de gebiedsontwikkeling van het voormalig CeHaVe-complex aan de Noordkade. Waar het Foodpark zich meer richt op innovatie en de maakindustrie in de food (producent), is de focus van de Noordkade meer gericht op beleving van food (consument).

Het Foodpark wordt ontwikkeld met een goede aansluiting op de A50, met Oss en Eindhoven een nationale top 5 locatie op het gebied van transport, en nabij de N279 en Zuid-Willemsvaart (verbinding Den Bosch – Helmond). Ten noorden en ten noordoosten wordt Foodpark/Kempkens omringd door andere bedrijventerreinen, respectievelijk De Dubbelen en Doornhoek. Aan de noord/noordwestzijde zijn zichtlocaties aan de A50 aanwezig op Foodpark/Kempkens, die ruimte bieden voor een landmark.

5.3 *Onderlinge samenhang regionale bedrijventerreinen*

Zoals eerder al is aangegeven, is er nauwelijks sprake van ‘uitwisseling’ tussen de afzonderlijke subregio’s. Het onderzoek van BCI stelt daarover: “Jaarlijks verhuist ongeveer 4% van alle bedrijven, waarvan 75% binnen de eigen gemeente en 94% binnen de eigen regio”.¹² De recent uitgevoerde Ruimteplanners voor Uden, Veghel en Schijndel komen zelfs uit op 80% binnen de eigen gemeente.

Wij veronderstellen daarom nauwelijks migratie door gevestigde bedrijven tussen de afzonderlijke subregio’s. Naar aangenomen mag worden geldt dit het sterkste voor de subregio Land van Cuijk, omdat daar de oriëntatie meer op Noord Limburg en het zuidelijk gedeelte van het KAN-gebied is.

Voor de regionale bedrijventerreinen Heesch West en Foodpark/Kempkens is de regio van mening dat zij zich niet alleen op een ander bedieningsgebied, maar ook op een ander marktsegment richten. Deze conclusie komt voort uit de volgende constatering.

Het economisch belang van steden zal de komende decennia toenemen. Werkgevers zullen sterker dan in het verleden de wensen van hun werknemers volgen. Daardoor zal de belangstelling van ondernemers om zich in of bij grote steden te vestigen, naar verwachting toenemen. Met de ontwikkeling van bedrijventerrein Heesch West wordt nadrukkelijk ingespeeld op deze behoefte door de ligging aan de A59 en in de directe nabijheid van ’s-Hertogenbosch/A2-corridor en Oss als motoren van de regionale economie.

De ontwikkeling van Foodpark Veghel/De Kempkens richt zich met name op de A50 als bedieningsgebied, waarbij circa 50% zal worden ingericht voor specifieke behoeften van food(gerelateerde) ondernemingen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met een mogelijke ruimtevraag, die voortkomt uit de ombouw/omlegging van de N279

Omdat de genoemde regionale bedrijventerreinen ieder een functie vervullen in de eigen subregio voor de bovenlokale behoeften en er sprake is van onderscheidende profilering tussen Heesch West en Foodpark/Kempkens, is naar de mening van de regio schrappen van bedrijventerreinen niet nodig, en ook niet wenselijk. Wanneer locaties namelijk voor bedrijfsdoeleinden worden geschrapt, zullen die op termijn nooit meer voor de bestemming bedrijventerrein als zodanig in aanmerking komen. Geschikte locaties en/of gebieden voor bedrijventerreinen zijn er beperkt en uiteraard slechts eenmalig te benutten. Het terug willen dringen van zachte plannen is daarom bij uitstek onverstandig. Te meer omdat de toekomstige focus ligt of komt te liggen op het moment van omzetting naar harde plannen.

¹² Bron: NICIS 2007

6 Vaststellen programma voor Noordoost Brabant (2012 – 2022)

De onderstaande afspraken vormen samen een geheel van afspraken als Regionale Agenda Bedrijventerreinen voor Noordoost Brabant 2012. In deze regionale agenda spreken de 20 gemeenten en de 2 waterschappen in Noordoost Brabant en de provincie Noord-Brabant met elkaar af hoe zij omgaan met de bedrijventerreinontwikkeling in de regio. Deze afspraken zullen vervolgens jaarlijks, in het RRO, tegen het licht worden gehouden: zijn er redenen tot bijstelling of niet. Zo houden we gezamenlijk de afspraken actueel en kunnen we tijdig inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Dit geldt met name voor de afspraken over planning en programmering. De afspraken van meer kwalitatieve aard kunnen een meer kaderstellend karakter hebben: wat is het profiel van een bedrijventerrein en welke terreinen zijn complementair of worden na elkaar ontwikkeld.

A Investeren in bestaande bedrijventerreinen (betreft herbevestiging van bestaande afspraken)

1. De regio zet in op continuering van het proces van upgrading en herstructurering.

In Noordoost Brabant hebben de gemeenten samen met het bedrijfsleven en andere overheden de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in upgrading en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Dit blijft speerpunt van beleid. Door bestaande terreinen bij de tijd te houden, wordt het gevestigd bedrijfsleven gestimuleerd haar vraagstukken op het gebied van bedrijfshuisvesting waar mogelijk op te lossen op de huidige locatie.

Terreinen voor upgrading en herstructurering:

- 's-Hertogenbosch: Zuid'66, De Rietvelden, De Herven, De Meerendonk
- Oss: Elzenburg-de Geer, Moleneind-Landweer-Danenhoef
- Veghel: Noordkade (deels)
- Uden: Loopkant-Liessent
- Cuijk: De Beijerd en 't Riet

2. De regio ondersteunt en initieert parkmanagement.

Parkmanagement wordt gezien als een bedrijfsterreingerichte samenwerking tussen de gemeente en de daar gevestigde ondernemers met als doel de kwaliteit van het bedrijventerrein op het gewenste peil te brengen en dat vervolgens via een gestructureerde werkwijze te behouden. Daarmee moeten kostbare herstructureringen in de toekomst worden voorkomen. Een goede bedrijfsomgeving is namelijk een belangrijke voorwaarde om goed te kunnen ondernemen. Parkmanagement is dus een middel en geen doel op zich. Er bestaat geen blauwdruk voor parkmanagement. De gemeenten zullen hier ieder voor zich, toegesneden op de lokale behoefte bij het bedrijfsleven, op bedrijfsterreinniveau of op gemeentelijk niveau op een pragmatische wijze vorm en inhoud aan geven. Waar mogelijk kan dit ook voor een regio worden opgepakt.

Kennis en ervaring worden gedeeld in het platform Parkmanagement van de Kamer van Koophandel Brabant (KvK). De gemeenten kunnen daarbij ook advies inwinnen bij de KvK. Op dit punt wordt geen specifieke rol van de provincie verwacht c.q. voorzien.

3. De regio past de SER-ladder en het regionaal uitgifteprotocol toe.

4. De gemeente Boxtel ondertekent in 2012 het gronduitgifteprotocol.

Alle gemeenten in de regio, behalve de gemeente Boxtel¹³, hebben in 2009 het regionaal uitgifteprotocol ondertekend. Toepassing van de SER-ladder maakt hiervan integraal onderdeel uit. De opgedane ervaringen zijn positief. De ontwikkelde werkwijze wordt gecontinueerd en jaarlijks gemonitord.

Over beslispunt 4 is in het RRO-NO op 4 april nog geen positief besluit genomen. Boxtel wil concretere stappen zien ten aanzien van het oplossen van de Nimby-problematiek. De besluiten zoals verwoord in beslispunten 18 en 19 gaan nog niet ver genoeg. De regio is van mening dat dit de ondertekening van het gronduitgifteprotocol niet in de weg hoeft te staan. Dit beslispunt komt in het RRO van juni terug.

5. De regio zet in op accountmanagement.

De meeste gemeenten hebben medewerkers in dienst, die volledig of deels het accountmanagement in portefeuille hebben. Dit werkt naar ieders tevredenheid. Verbeteringen zijn altijd mogelijk. Waar mogelijk zal het accountmanagement nog verder worden geprofessionaliseerd. Met betrekking tot regionale afstemming en samenwerking is er nog winst te boeken. Binnen de subregio's zal dit nader worden uitgewerkt; de resultaten hiervan worden eenmaal per jaar gedeeld.

B Vaststellen van de regionale ruimtebehoefte

6. De regio Noordoost hanteert als basis voor het bepalen van de ruimtebehoefte het TM-groeiscenario, en voor de sectoren in Food, Health en Farma het GE-groeiscenario.

De regio Noordoost zet in haar Position Paper 'Van sterke clusters naar een excellente regio' (februari 2011) in op een profilering van de regio op Food, Health en Farma (FHF). In het SER-advies, dat is onderschreven in het recente provinciale bestuursakkoord, wordt de profilering op Food ondersteund. De regio heeft hierin een positie en een ambitie: naar verwachting kunnen ca. 14.000 extra werknemers naar de regio worden getrokken om in de FHF-sectoren te werken. Dit aantal komt ongeveer overeen met de groei van de FHF-sectoren op bedrijventerreinen in het GE-scenario. De

¹³ De reden voor het niet eerder ondertekenen hing samen met de Nimbyproblematiek van Boxtel in relatie tot de mogelijkheden voor deze bedrijven in de regio. Inmiddels is de Nimbyproblematiek in Boxtel grotendeels opgelost.

sectoren logistiek en metaal zijn eveneens speerpunt van de regio. De partijen gaan er daarbij vanuit dat deze ambities niet leiden tot een extra ruimtevraag ten opzichte van het TM-scenario.

Totale opgave Noordoost-Brabant	periode tot 2022		periode 2022-2032		periode 2032-2040	
	min	max	min	max	min	max
Prognose	254	254	21	21	10	10
Toeslag FHF	19	19	24	24	11	11
Leegstand	-28	0	0	0	0	0
Transformatie	62	79	0	9	0	4
Verplaatsingen	30	39	15	18	6	8
Uitgifte 2010 en 2011	-23	-23	0	0	0	0
Totaal	314	368	60	72	28	33
Gemiddelde	341		66		30	

NB: Netto hectares, met een bandbreedte van +/- 10%.
Cijfers exclusief uitgifte 2011 van Landerd.

De prognose is slechts één van de ‘ingrediënten’ om de ruimtebehoefte voor de regio vast te stellen. Deze prognose rekent vanaf 2010, reden waarom voor de eerste periode de werkelijke uitgifte van 2010 en 2011 – nu deze bekend is – moet worden afgetrokken. Tevens is gezamenlijk de vervangingsvraag in beeld gebracht: dit betreft de bedrijventerreinruimte welke transformeert en niet langer een bedrijventerrein is (transformatie), en de bedrijven die naar verwachting vanuit het buitengebied verplaatsen naar een bedrijventerrein (verplaatsingen). In 2012 heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden op de te verplaatsen bedrijven. Deze komt op ca 34 ha uit voor de periode tot 2022. Dit heeft een aanzienlijke nuancering gegeven op de eerder aangenomen ruimtebehoefte vanuit verplaatsingen.

Vanuit het streven naar zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen, is de structurele leegstand¹⁴ op bedrijventerreinen geïnventariseerd. De mate van leegstand bleek in de regio Noordoost relatief laag te zijn (ca. 1% van het areaal bedrijventerrein staat structureel leeg).

In 2012 heeft de regio eveneens een verdiepingsslag uitgevoerd om te bezien of er ruimtewinst behaald kan worden uit herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De inschatting is dat hiermee nauwelijks ruimtewinst kan worden behaald omdat op het merendeel van de terreinen al herstructurering heeft plaatsgevonden en waarvan de ruimtewinst al bij eerdere opgaven is meegenomen. Deze factor is daarom niet meegenomen in de berekening van de ruimtebehoefte.

Uiteraard is de ruimtebehoefte niet een vaststaand gegeven, en er is daarom gekozen voor een bandbreedte van plus en min 10% waarbinnen de ruimtebehoefte zich naar verwachting minimaal en maximaal zal bewegen. Het uitgangspunt voor de verdeling is het gemiddelde.

¹⁴ Onder structurele leegstand verstaan we een leegstand van langer dan 3 jaar.

De afspraken worden gemaakt op basis van de gemiddelden, de bandbreedtes kunnen worden benut bij de monitoring. Wanneer in ruimtelijke plannen de bandbreedtes overschreden worden is afstemming in het RRO noodzakelijk. Plannen die binnen de bandbreedte van de afspraken worden ontwikkeld, kunnen mits goed onderbouwd doorgang vinden zonder verdere tussenkomst van het RRO.

7. Als uitgangspunt voor de verdeling van de ruimtebehoefte in de regio wordt een verdeling van 90% van de ruimtebehoefte voor de werkgelegenheidskernen en 10% voor de landelijke kernen gehanteerd, conform onderstaande tabel (afpraak reeds gemaakt in het RRO van juni 2011)

De afspraken voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen bij de landelijke kernen zijn opgenomen in bijlage 1.

Verdeling opgave tussen landelijke kernen en werkgelegenheidskernen (in netto ha)	Aandeel	Periode 2012- 2022	Periode 2022-2032	Periode 2032-2040
Landelijke kernen	10%	34	7	3
Werkgelegenheidskernen	90%	307	59	30
Totaal	100%	341	66	33
De bandbreedte van +/- 10% blijft gehandhaafd.				

De werkgelegenheidskernen in Noordoost-Brabant zijn verdeeld over drie subregio's:

Subregio Land van Cuijk: Cuijk en Boxmeer
Subregio Uden-Veghel e.o.: Uden, Veghel en Schijndel
Subregio 's-Hertogenbosch –Oss: 's-Hertogenbosch, Oss, Heusden, Boxtel.

Uit het onderzoek van de Kamer van Koophandel/BZW is naar voren gekomen, dat het grootste deel van de ruimtebehoefte lokaal is:

- Zo'n 80 % van de ruimtevraag komt uit de eigen gemeente.
- Bedrijven willen bij voorkeur maximaal 10-20 km verplaatsen gelet op hun afzetmarkt en vooral gelet op hun personeel.

Het is van belang in deze lokale behoefte te kunnen voorzien en dat er een spreiding en diversiteit in kwaliteiten bedrijventerreinen in de (sub)regio wordt aangeboden. Met een afstand van 10-20 km worden overigens grote delen van de (sub)regio bereikt. Lokaal wil dus niet per definitie zeggen gemeentelijk.

C Programma te ontwikkelen bedrijventerreinen tot 2022

8. Voor de ruimtebehoefte aan nieuw bedrijventerrein wordt rekening gehouden met de omvang en de kwaliteit van de beschikbare restcapaciteit op bestaande bedrijventerreinen (de harde plancapaciteit).

Deze capaciteit ziet er per 1 januari 2012 als volgt uit:

Functioneel		Modern		Hoogwaardig	
HARD		HARD		HARD	
• De Rietvelden (DB)	22 ha	• Treurenburg (DB)	3 ha	• Groote Vliet (DB)	8 ha
• Elzenburg/ De Geer	14 ha	• Het Hoog (Heusden)	19 ha	• De Brand (DB)	8 ha
• De Dubbelen (Veghel)	9 ha	• Nassaulaan (Heusden)	1 ha	• Sterckwijck (excl. Health Campus (Boxmeer))	20 ha
• Hoogveld (Uden)	20 ha	• Vorst fase 1 (Boxtel)	15 ha	• Heeswijkse Kampen (Cuijk)	5 ha
• Goorkens (Uden)	9 ha	• Ladonk en Daasdonk (Boxtel)	1 ha	• Rosmalense Plas (DB)	9 ha
• Laarakker Noord (Cuijk)	52 ha	• Duin III (a) (Schijndel)	3 ha		
• Duin III (b) (Schijndel)	9 ha	• Vorstengrafdonk (a) (Oss)	15 ha		
• Vorstengrafdonk (b) (Oss)	29 ha	• Doornhoek (Veghel)	22 ha		
• Metal Valley (Heusden)	11 ha	• Beijerd en 't Riet (Cuijk)	4 ha		
• Piekenhoef/ Danenhoef (Oss)	5 ha	• Groot-Heiligenberg (Cuijk)	6 ha		
• Ertveld (DB)	2 ha	• Maasakkers (DB)	2 ha		
• Empel-zuid fase 1 en 2 (DB)	8 ha				
Totaal	190 ha	Totaal	91 ha	Totaal	50 ha
ZACHT		ZACHT		ZACHT	
• Heesch-west (b) (DB/Oss)	67 ha	• Vorst fase 2 (Boxtel)	12 ha	• Duin-Vlagheide (c) (Schijndel)	5 ha
• Laarakker Zuid (Cuijk)	14 ha	• De Kempkens/ Foodpark (a) (Veghel)	35 ha	• De Kempkens/ Foodpark (b) (Veghel)	35 ha
• De Brand II (DB)	8 ha	• Duin-Vlagheide (a) (Schijndel)	13 ha		
• Duin-Vlagheide (b) (Schijndel)	8 ha	• Heesch-west (a) (DB/Oss)	29 ha		
• Hoogveld-zuid (Uden)	26 ha				
Totaal	123 ha	Totaal	89 ha	Totaal	40 ha

(Cijfers uit IBIS 2012, afgerond op hele hectares, aangevuld met info van gemeenten.)

Afgezet tegen de aard en omvang van de te verwachten vraag is er in de werkgelegenheidskernen van de regio Noordoost Brabant nauwelijks sprake van overaanbod (331 ha in vastgestelde plannen).

Bij het vaststellen van een plan wordt doorgaans aangegeven dat dat plan in de behoefte voorziet voor een aantal jaren. Voor de plannen in harde restcapaciteit worden geen faseringsafspraken gemaakt. Als gevolg van de economisch mindere tijden waarin we ons nu bevinden, dient er wel rekening mee te worden gehouden dat terreinen langer meegaan dan oorspronkelijk gepland.

De regio ziet geen aanleiding de bestemmingsplannen voor terreinen in harde restcapaciteit aan te passen. De in die plannen opgenomen beschrijving van bedrijfstypen waarvoor het terrein is en wordt ontwikkeld, blijft onverminderd van kracht. Dit betekent, redenerend vanuit het stoplichtenmodel uit de Strategie Werklocaties van de provincie Noord-Brabant (2012), dat deze locaties op “groen” staan. De regiogemeenten zullen de uitgifte op deze terreinen dan ook volgens de vastgelegde regels in het bestemmingsplan laten plaatsvinden.

Uitgangspunt blijft een zorgvuldige uitgifte van de gronden conform het regionaal gronduitgifteprotocol. Middels monitoring wordt dit, evenals de uitgifte, jaarlijks bijgehouden.

9. Voor de bepaling van de start van eerste uitgifte van een pijplijnplan, wordt voor een aantal terreinen een directe koppeling gelegd met de beschikbare terreinen met harde restcapaciteit. Hierbij is gekeken naar een koppeling op het kwaliteitsprofiel. Voor deze terreinen wordt niet gestart met uitgifte, voordat 70% van de gekoppelde terreinen met harde restcapaciteit is uitgegeven.

Alle bedrijventerreinen in de harde restcapaciteit en de pijplijn zijn gelabeld met een kwaliteitsprofiel modern, functioneel en/of hoogwaardig. Bedrijventerreinen kunnen over meerdere kwaliteitsprofielen beschikken, dus zowel een modern als hoogwaardig deel hebben. In de planning, en vanuit een wens om flexibel om te kunnen gaan met de kwaliteitsprofielen, is met name het sturen op een onderscheid in de kwaliteitsprofielen tussen modern en functioneel een lastige. Het onderscheidend vermogen tussen modern en functioneel is te klein om op te sturen in de fasering.

De koppeling tussen terreinen ziet er als volgt uit:

Gemeente	Plan in harde restcapaciteit met kwaliteitsprofiel		Plan in pijplijn met kwaliteitsprofiel	
's-Hertogenbosch/ Oss	Vorstengrafdonk en de Rietvelden	Modern/ functioneel	Heesch-West	Modern/ Functioneel
Boxtel	Vorst fase 1	Modern	Vorst fase 2	Modern
Veghel **	Doornhoek De Dubbelen	Modern/ functioneel	De Kempkens	Modern/ hoogwaardig
Schijndel*	Duin III	Modern/ functioneel	Duin Vlagheide	Modern/ functioneel
Uden	Hoogveld Goorkens	Functioneel	Hoogveld-Zuid	Functioneel
Cuijk	Laarakker 1	Functioneel	Laarakker 2	Functioneel

* Voor de gemeente Schijndel geldt dat een deel van de ruimtebehoefte wordt ingegeven door een verplaatsingsvraag vanuit het buitengebied. Dit betreft ca 8 ha. En een deel de herinvulling van het

vrijkomende MOB-complex van ca 5,2 ha met hoogwaardige bedrijven. Hiervoor is de 70%-koppeling niet van toepassing. De resterende ruimte op Duin-Vlagheide is een reguliere vraag waar de 70%-koppeling wel op van toepassing is.

** Voor de gemeente Veghel geldt dat ca 35 ha als hoogwaardig bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Wanneer meer inzicht ontstaat in het profiel en de complementariteit tussen de regionale terreinen Heesch-West en Foodpark Veghel, kan dit aanleiding geven de afspraak op dit onderdeel in het RRO aan te passen.

10. Voor een aantal bedrijventerreinen geldt de 70%-koppeling niet. Deze terreinen bieden een specifieke en complementaire kwaliteit op de bestaande bedrijventerreinvoorraad en de harde restcapaciteit:

- De Brand II: biedt ruimte voor watergebonden bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën;
- Rosmalense Plas: hoogwaardig profiel
- Empel-Zuid fase 2: kleinschalig ‘lokaal’ bedrijventerrein. Dit terrein sluit aan op Empel-Zuid fase 1 en is van dusdanig kleine omvang dat een 70%- koppeling niet zinvol is.

11. Het programma voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen ziet er, rekening houdend met de kwaliteitsprofielen en de 70%-koppeling uit als in de tabel in bijlage 2. Middels jaarlijkse monitoring van de uitgifte kunnen de afspraken in het RRO over de ontwikkeling en fasering van een terrein worden bijgesteld. Dit kan betekenen dat een terrein daarmee eerder of later dan in de thans gemaakte afspraken aan bod kan komen.

De afspraak heeft betrekking op de uitgifte van de bedrijventerreinen, waarbij tevens aandacht benodigd is voor de aansluiting op de (lange) planvormings- en proceduretijd. Bezien moet worden op welke wijze het bestemmingsplan voor het betreffende bedrijventerrein wordt ingericht: directe bestemming, uit te werken bestemming, wijzigingsbevoegdheid.

Faseren is aan de orde bij pijplijnplannen, met name de grootschalige regionale terreinen.¹⁵ Deze terreinen zullen al naar gelang de behoefte in de markt fasegewijs bouwrijp gemaakt worden (in de terminologie van het stoplichtenmodel uit de Strategie Werklocaties, staan deze terreinen op “oranje”) Binnen de komende 10 jaar komen de volgende terreinen in beeld voor ontwikkeling (zie ook de tabel in bijlage 2):

Regio Oss/DB: Gemeenten Maasdonk/Bernheze/Oss/Den Bosch: bedrijventerrein Heesch West, start uitgifte op moment dat bedrijventerrein Vorstengrafdonk voor ca. 70% is uitgegeven, naar verwachting in 2016 (+/- 2 jaar);
Gemeente Boxtel: bedrijventerrein Vorst 2 verwachte uitgifte vanaf 2016 (+/- 2 jaar).

Regio UVS: Gemeente Veghel start uitgifte Foodpark Veghel in 2017 (+/- 2 jaar);
Gemeente Schijndel: bedrijventerrein Duin III/Vlagheide start de uitgifte vanaf

¹⁵ Onder fasering verstaan wij: het faseren van een bestemmingsplan tbv ontwikkelingen die binnen een 10-jaarsperiode op grond van het programma plaatsvinden (meestal een jaar of 5).

het moment dat er passende verzoeken zijn binnen het kader van de visie Duin/Vlagheide en vanaf 2018 (+/- 2 jaar) als overloop van Duin III Noord en Zuid;

Regio LvC: Gemeente Cuijk: Laarakker Zuid, uitgifte voor regionale bedrijven in combinatie met Laarakker Noord vóór 2022. Voorbereiding RBL Zuid (incl. BP) 2012-2014 (uitgaande van Raad van State procedure), realisatie en start uitgifte Zuid: 2015, einde uitgifte totaal RBL 2025/2026 (= standpunt regio, niet gedeeld door provincie).

Reserveringen¹⁶ worden getroffen voor locaties die als bedrijventerreinen tot ontwikkeling zullen worden gebracht, maar waarvan wordt verwacht, dat daar binnen 10 jaar nog geen concrete uitvoering aan kan worden gegeven door het ontbreken van behoefte in de markt. Via een proces van jaarlijkse monitoring kan in regionaal overleg het startmoment van planvorming worden bepaald. Daarbij gaan we uit van een periode van 8 tot 14 jaar die nodig is voor het doorlopen van alle benodigde planprocedures (gerekend vanaf moment van visievorming tot feitelijk uitvoerbaar plan). De volgende plannen komen na verwachting na 2022 voor ontwikkeling in beeld:

Regio UVS: Gemeente Uden, bedrijventerrein Hoogveld Zuid: verwachte uitgifte vanaf 2023 (+/- 2 jaar).

Regio Oss/DB: Geen.

Regio LvC: Gemeente Cuijk, Laarakker zuid, uitgifte voor regionale bedrijven in afstemming met Laarakker Noord, na 2025 (+/- 2 jaar) (= standpunt provincie, niet gedeeld door de regio).

11a. Provincie en regiogemeenten zijn het niet eens over het startmoment van het bedrijventerrein Laarakker Zuid. Achterliggende oorzaak is het verschil van inzicht over de mate van instroom van bedrijven van buiten de regio die het Land van Cuijk verwacht. Primair is het regionale bedrijventerrein Laarakker bedoeld voor de opvang van bedrijven uit de regio Land van Cuijk. Uit de monitoring zal moeten blijken hoe snel de uitgifte van bedrijventerrein in de regio plaatsvindt en hoe dit zich verhoudt tot de functie van het land van Cuijk. In een volgend RRO zou dan het startmoment van de uitgifte kunnen worden aangepast.

Daarnaast bespreken regio en provincie de mogelijkheid van een uitruil van delen van Laarakker-Noord- en -Zuid. De resultaten daarvan komen in een volgend RRO aan de orde.

D Doorkijk na 2021

De provinciale bedrijventerreinenprognose laat voor de periode na 2020 een kwalitatieve omslag zien in de behoefte: een forse daling in de behoefte aan ruimte voor met name de industriële sector als gevolg van outsourcing van industriële productie naar lage lonen landen en vertrek van industriële bedrijven. De behoefte aan ruimte richt zich vooral op de sectoren logistiek en distributie, financiële en zakelijke dienstverlening, detailhandel en consumentendiensten en de zorg; met uitzondering van de eerst zijn

¹⁶ Met reservering doelen we op ontwikkelingen die na de 10 jaars periode zullen plaatsvinden.

deze sectoren op bedrijventerreinen doorgaans minder te vinden en minder gewenst. In het stedelijk gebied zijn voor deze typen werkgelegenheid veelal andere werklocaties in beeld.

De regio heeft door BCI de prognose laten onderzoeken. BCI komt tot de conclusie dat in Noordoost-Brabant de teruggang in de industrie veel minder sterk zal zijn dan de provinciale prognose aangeeft. Als argumentatie wordt gegeven dat de huidige productiebedrijven in Noordoost-Brabant zeer geavanceerd zijn, nauwe banden hebben met de R&D sector en daarom niet snel uitgeplaatst zullen gaan worden. Daar is de productie te hoogwaardig voor. De kwalitatieve kentering die de provinciale prognose aangeeft wordt daarmee ontkend.

Wat de werkelijkheid wordt, zal de toekomst leren. Vanwege de onzekerheid die hiermee gepaard gaat is het wenselijk nu nog niet alle plannen dicht te timmeren, maar er rekening mee te houden dat er zich zo'n kwalitatieve omslag kan voordoen. Het is daarom gewenst na te denken op wat voor locaties de bedrijvigheid van de toekomst (zorg, dienstverlening etc) zich het beste kan vestigen en welke locaties zich daar veel minder voor lenen. Daarnaast is het van belang om de mogelijk beschikbaar komende locaties in bestaand stedelijk gebied te inventariseren, die zich lenen voor een invulling als 'andere werklocatie'.

In de tabel behorende bij beslispunt 11 (bijlage 2) is voor de tweede planperiode uitgegaan van de provinciale prognose. Mocht uit monitoring blijken dat de daling in de behoefte zich inderdaad veel minder sterk voordoet dan in de prognose is aangenomen (en meer de lijn volgt van het onderzoek van BCI), dan worden de afspraken in een volgend RRO hierop bijgesteld. Vanzelfsprekend zijn de cijfers voor deze periode minder hard dan die voor de eerste periode. De Verordening Ruimte vereist dat over deze periode toch enig inzicht wordt verschaft, aangezien plannen die nu voorbereid en ontwikkeld worden met hun planhorizon van tien jaar voor een deel in de periode na 2021 terecht komen. Daarom is het noodzakelijk ook een doorkijk naar de verdere toekomst te bieden, ook al zijn de onzekerheden hier groter dan op de korte termijn.

12. De regio koppelt de wijze van bestemmen aan de verwachte termijn van uitgifte:

- een rechtstreekse positieve bestemming als uitgifte meteen zal starten en naar verwachting binnen 10 jaar gerealiseerd zal zijn;
- een indirecte bestemming (uitwerkingsplicht) als uitgifte nu nog niet actueel is maar tegen het einde van de 10-jaarsperiode verwacht wordt;
- een reserveringsbestemming (bijv. agrarisch onbebouwd/toekomstig bedrijventerrein) als het terrein in de toekomst nodig is maar uitgifte niet in voor de eerste 10-jaarsperiode wordt verwacht.

| *In het RRO-NO van 4 april 2012 is beslispunt 12a toegevoegd:*

- 12a. Voor het regionale bedrijventerrein Heesch West geldt – gelet op de bijzondere voorgeschiedenis – een uitzondering op de systematiek in beslispunt 12: het hele plangebied voor Heesch West wordt in één bestemmingsplan opgenomen, waarbij de delen waarvan de uitgifte pas na de tienjaarsperiode wordt verwacht een indirecte bestemming krijgen.

E. Overige afspraken voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen:

13. De regio kiest voor flexibiliteit in segmentering (via zonering) en in realisatie om slagvaardig in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt.

Dit is met name van belang voor de regionale bedrijventerreinen (Heesch West, Laarakker, Kempkens/Foodpark Veghel), omdat deze bedrijventerreinen gezien hun omvang meerdere marktsegmenten moeten huisvesten. Onder meer grote kavels voor o.a. logistieke functies en productie-bedrijven.

Bedrijventerrein Kempkens krijgt gedeeltelijk het marktprofiel Foodpark. Indien de gemeente Veghel zich op termijn genoodzaakt ziet dit marktprofiel aan te passen vanwege veranderingen in de voorziene vraag, dan dient dat binnen het RRO eerst te worden afgestemd; overigens geldt dit voor alle terreinen waar een ander profiel voor wordt voorgesteld, dan is vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan.

14. De regio gaat er van uit dat lokale behoefte met name op lokale bedrijventerreinen opgevangen wordt.

15. De regio kiest voor het ontwikkelen van themalocaties: Foodpark Veghel en Metal Valley (Heusden). NB: In tegenstelling tot de planning voor reguliere bedrijventerreinen, valt de planning voor de in ontwikkeling zijnde werklocaties, zoals de campussen (Health Campus Boxmeer, Willemspoort 's-Hertogenbosch, Zorgpark Uden) buiten deze afspraken.

16. De gemeente Veghel stelt een profileringsplan op voor het gedeelte van Kempkens dat bestemd wordt als Foodpark zodat duidelijk wordt waarin het terrein zich onderscheidt van de rest van Kempkens hoe het Foodpark zich verhoudt tot de andere locaties in de regio waar ingezet wordt op het thema Food. Gezamenlijk wordt bekeken hoe zo'n profileringsplan er uit moet zien. Dit profileringsplan ligt december 2012 voor in het RRO.

17. Multimodale kavels in eigendom van een gemeente zullen worden uitgegeven aan bedrijven die daadwerkelijk voor aan- en/of afvoer van goederen gebruik maken van het vaarwater.

Dit betreft de volgende terreinen:

In regio Oss/DB: bedrijventerrein De Brand II. Dit terrein wordt alleen bestemd voor bedrijven die daadwerkelijk van het water gebruik gaan maken. Op de bestaande bedrijventerreinen Rietvelden ('s-Hertogenbosch) en Elzenburg (Oss) streven de gemeenten er naar om, waar mogelijkheden ontstaan, ruimte te bieden aan bedrijven die gebruik maken van het water.

In regio UVS: er zijn geen natte kavels beschikbaar op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Op het bestaande bedrijventerrein De Dubbelen (Veghel) streeft de gemeente er naar om, waar mogelijkheden ontstaan, ruimte te bieden aan bedrijven die gebruik maken van het water.

In regio Land van Cuijk: er zijn geen natte kavels meer beschikbaar op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Op het bestaande bedrijventerrein Haven Cuijk streeft de gemeente er naar om, waar mogelijkheden ontstaan, ruimte te bieden aan bedrijven die gebruikmaken van het water.

- | |
|---|
| <p>18. Afspraken inzake vestigingsmogelijkheden voor nimby bedrijven:</p> <ul style="list-style-type: none">- Elke gemeente zoekt in eerste instantie naar maatwerkgerichte oplossingen binnen de eigen gemeente.- Daarnaast zorgt de regio er voor dat er ruimte is voor nimbybedrijven op regionale terreinen. |
|---|

In de afgelopen jaren zijn de gemeenten er redelijk goed in geslaagd om nimby binnen de eigen gemeente op te lossen. Het overgrote deel van de problematiek is opgelost via een aanpassing van de vergunning en/of het bestemmingsplan, via een bedrijfsverplaatsing of door het accepteren van de vestiging op de huidige locatie, waardoor niet meer naar een alternatieve locatie gezocht hoeft te worden;

Een deel van de nog resterende problematiek kan ook binnen de eigen gemeente op een bestaand bedrijventerrein worden opgelost, zodra de gelegenheid zich voor doet en de tijd daar rijp voor is. Maatwerk is en blijft geboden;

Voor een beperkt aantal nimby bedrijven is binnen de huidige gemeente op een bestaand bedrijventerrein geen passende oplossing in beeld ook niet op termijn. Elders binnen de betreffende subregio zal derhalve ruimte gevonden moeten worden om deze bedrijven op een verantwoorde manier (ruimtelijk, beeldkwaliteit, uitstraling) te vestigen en daarmee ontwikkelingsperspectief te bieden. Dit vereist echter ook van de zijde van de betreffende ondernemer een coöperatieve houding alsmede investeringen om dit mogelijk te maken. Daarmee moet worden voorkomen, dat het huidige probleem naar de nieuwe locatie wordt verplaatst. Verplaatsing is daarbij echter alleen mogelijk indien het probleem op de oude locatie ook daadwerkelijk wordt opgelost.

- | |
|---|
| <p>19. Ruimte voor nieuwvestiging van milieubedrijven zal in de regio Noordoost op de volgende bedrijventerreinen worden geboden:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Subregio Oss/DB:</i> bedrijventerreinen Vorstengrafdonk, De Brand II (mits van het water gebruik gemaakt wordt), Rietvelden¹⁷, Heesch West- <i>Subregio UVS:</i> bedrijventerrein Goorkens, Hoogveld, Doornhoek, Kempkens- <i>Subregio: LVC:</i> bedrijventerrein Laarakker |
|---|

NB: milieubedrijven, zoals een milieustation, een puinbreker, een grondbank, een metaalrecycling bedrijf, een autodemontage bedrijf, een asfaltcentrale, e.d.)

F. Nog openstaande vraagstukken

Over onderstaande vraagstukken moet de discussie in de Werkgroep Werken nog worden gevoerd of daarover in beginsel nadere afspraken gemaakt zouden kunnen worden en hoe dit dan zouden moeten luiden:

¹⁷ Mits bedrijvigheid geen effect heeft op de grondwaterwinning in dat gebied.

1. Hoe om te gaan met PDV/GDV?
2. Wat kan een (sub)regionale aanpak zijn voor het oplossen van leegstand op bedrijventerreinen?
3. Nieuwe ontwikkelingen als webwinkels (waar zouden die zich onder welke voorwaarden kunnen vestigen?) en het huisvesten van bedrijventerrein vreemde functies als fitnesscentra, discotheken, kartcentra en andere van dit soort leisurefuncties;

De provincie neemt hierin het voortouw.

In december 2011 is besloten dat de gemeenten een gezamenlijk intakeformulier ontwikkelen. Deze afspraak wordt verbreed naar de ontwikkeling van een gezamenlijke en uniforme monitoringssystematiek om objectief te kunnen vaststellen of er aanleiding is tot bijstelling van de gemaakte afspraken. Daarbij zullen in ieder geval elementen meegenomen worden als vraagzijde, gedifferentieerd naar soort ondernemingen (ZZP, grote/kleine bedrijven, leeftijd onderneming, branches, huidige vestigingsplaats enz.) en naar type huisvesting (huur/koop, grootte, bedrijfsverzamelgebouw e.d.). Waar mogelijk zal hierbij ook gebruik worden gemaakt van gegevens, die beschikbaar komen via andere bronnen (bijvoorbeeld jaarlijkse enquête van BZW onder haar leden en de Conjunctuurenquête van het CBS). Ook het toepassen van het regionaal uitgifteprotocol (zie afspraken 3 en 4) zal hierbij betrokken worden.

20. De regio Noordoost Brabant en de provincie, gaan in samenwerking met andere deelnemers aan de werkgroep Werken (zoals de Kamer van Koophandel) een monitoringssystematiek uitwerken. In het voorjaar van 2013 wordt aan het RRO een voorstel aangeboden.

4. Te maken financiële afspraken

De regio is van mening dat er vooralsnog geen noodzaak is om te komen tot (sub) regionale afspraken met betrekking tot de financiering:

- *Subregio Oss/DB*: Het regionaal bedrijventerrein Heesch West wordt ontwikkeld voor rekening en risico van de gemeenten Bernheze, Maasdonk, Oss en 's-Hertogenbosch. Deze gemeenten hebben bindende afspraken gemaakt over de verdeling van opbrengsten en eventuele verliezen, die samenhangen met de ontwikkeling van dit bedrijventerrein.
- *Subregio UVS*: Gemeenten vinden het niet nodig om onderling financiële afspraken te maken.
- *Subregio LvC*: Gemeenten vinden het niet nodig om onderling financiële afspraken te maken.

De provincie Noord-Brabant is van mening dat het niet haar taak is noch binnen haar mogelijkheden ligt om gemeenten financieel te ondersteunen bij een tegenvallende grondexploitatie wanneer die het gevolg is van maatschappelijke en economische veranderingen. Alleen wanneer die het gevolg is van veranderingen in het provinciale beleid overweegt de provincie financiële ondersteuning. De provincie levert wel graag een bijdrage aan het zoeken naar mogelijkheden om een tegenvallende grondexploitatie tegen te gaan, bijvoorbeeld door samen te zoeken naar alternatieve verdienmogelijkheden, tijdelijke gebruiksfuncties etc..

Bijlage 1

Afspraken landelijke kernen Noordoost-Brabant

In het RRO van juni 2011 zijn afspraken vastgesteld over het aandeel van de landelijke kernen in de bedrijventerreinontwikkeling. Deze punten worden voor de volledigheid van de afspraken herbevestigd en vertaald naar de huidige planperiode.

1. Als uitgangspunt voor de verdeling van de ruimtebehoefte wordt een verdeling van 90% van de ruimtebehoefte voor de werkgelegenheidskernen en 10% voor de landelijke kernen gehanteerd, conform onderstaande tabel.

Verdeling opgave tussen landelijke kernen en werkgelegenheidskernen (in netto ha)	Aandeel	Periode 2012- 2022	Periode 2022-2032	Periode 2032-2040
Landelijke kernen	10%	34	7	3
Werkgelegenheidskernen	90%	308	59	30
Totaal	100%	342	66	33
De bandbreedte van +/- 10% blijft gehandhaafd.				

Aan de basis van dit uitgangspunt ligt de verhouding van de uitgifte van bedrijventerreinen in de regio in de afgelopen 10 jaar. Circa 90% van de vraag is op bedrijventerreinen van de werkgelegenheidskernen Boxmeer, Boxtel, Cuijk, 's-Hertogenbosch, Heusden, Oss, Schijndel, Uden en Veghel terecht gekomen.

2. De stuurgroep stemt in met het voorstel voor de verdeling van de 10% van de landelijke kernen, conform onderstaande tabel.

Aanvullend op deze tabel gelden nog 3 algemene aandachtspunten:

- Bij een aantrekkende (economische) vraag dient het via de jaarlijks te herijken afspraken mogelijk te zijn de geplande restcapaciteit in de periode na 2022 eerder in te zetten, mits goed onderbouwd.
- De landelijke kernen gaan ervan uit dat naast de opgestelde regionale planningsopgave voor bedrijventerreinen ruimte blijft bestaan voor incidenteel voorkomende kleinschalige bedrijfsontwikkelingen die passen binnen het lokale ruimtelijk beleid.
- De landelijke kernen gaan er vanuit dat op bedrijventerreinen in de landelijke kernen zich bedrijven mogen vestigen behorende tot de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2.

VERDELING PLANNINGSOPGAVE OVER BEDRIJVENTERREINEN IN DE LANDELIJKE KERNEN (1)							
gemeente	naam plan	totale netto (rest) capaciteit (2)	profiel terrein	gepland uit te geven van 2011 tot 2021	gepland uit te geven van 2021 tot 2031 (3)	gepland uit te geven vanaf 2031	niet ontwikkelen en uitgeven
VASTGESTELDE PLANNEN MET RESTCAPACITEIT							
Grave	De Bons	3	lokaal landelijk	3			
Mill en Sint Hubert	Mill-zuid	1	lokaal landelijk	1			
Sint Anthonis	Molenveld fase 2	2	lokaal landelijk	2			
Land van Cuijk		6		6	0	0	0
Oss (Ravenstein)	De Bulk II	2	lokaal landelijk	2			
Den Bosch - Oss		2		2	0	0	0
Bernheze (Heeswijk-Dinther)	Retsel	3	lokaal landelijk	3			
Bernheze (Heesch)	Cereslaan-west	1	lokaal landelijk	1			
Boekel	De Vlonder-west	1	lokaal landelijk	1			
Sint-Oedenrode	De Kampen	1	lokaal landelijk	1			
Uden - Veghel		7		6	0	0	0
PLANNEN IN VOORBEREIDING (IN DE PIJPLIJN)							
Sint Anthonis	Molenveld fase 3	2	lokaal landelijk	2			
Land van Cuijk		2		2	0	0	0
Haaren	Hopveld II	1	lokaal landelijk	1			
Oss (Lith)	Maasstraat west	7	lokaal landelijk	7			
Den Bosch - Oss		8		8	0	0	0
Boekel	Vlonder fase 3	2	lokaal landelijk	2			
Landerd	Voederheil 2	7	lokaal landelijk	7			
Veghel	Molenakker II, Erp	5	lokaal landelijk	5			
Uden - Veghel		14		14	0	0	0
Totaal landelijke kernen Noordoost		38		38	0	0	0
TOTALE OPGAVE LANDELIJKE KERNEN (+/- 10%)				37	7	3	

- (1) De aantallen zijn afgerond op hele hectares.
- (2) In deze kolom staan de restcapaciteiten zoals ze in het IBIS 2011 zijn opgenomen. De omvang van de pijplijnplannen is naar opgave gemeenten.
- (3) Mogelijk worden in de komende jaren nog in beperkte mate plannen ontwikkeld voor nieuwe locaties, nadat de behoefte daaraan kwalitatief en kwantitatief is aangetoond. Voor de realisatie van deze locaties is in de tweede (en evt. derde) planperiode nog ruimte, die via nader te maken regionale afspraken t.z.t. zal worden verdeeld.

Bijlage 2:

Tabel bij beslispunt 11 in hoofdstuk 6 van het document "Agenda Bedrijventerreinen Noordoost-Brabant"

Regionaal programma te ontwikkelen bedrijventerreinen voor de werkgelegenheidsgemeenten in de regio Noordoost-Brabant 2012 t/m 2021

Alle cijfers in deze tabel betreffen netto hectares en alle cijfers zijn op hele hectares afgerond; daardoor kunnen afrondingsverschillen voorkomen. De terreinen in dezelfde balk zijn aan elkaar gekoppeld.

subregio	kwaliteit	plannaam bestaand terrein (harde restcapaciteit)	restcapaciteit op bestaande terreinen	plannaam nog te ontwikkelen terreinen (zachte restcapaciteit)	capaciteit in nog te ontwikkelen terreinen	totale capaciteit hard en zacht per gekoppelde groep	verwacht gemiddeld uitgiftetempo eerste periode (haljaar)	verwachte uitgifte periode 2012 t/m 2021 *	verwachte uitgifte periode 2022 t/m 2031 (prognose provincie) **	verwacht nog beschikbaar voor periode vanaf 2032	verwachte start uitgifte nieuw terrein in jaar (+/- 2 jaar) ***	toelichting planingsstrategie per bedrijventerrein
s-Hertogenbosch, Oss, Heusden, Boxtel	modern lokaal	Daasdonk, Ladonk, Vorst	16	Vorst 2	15	31	2	18	3	10	2016	Start uitgifte Vorst 2 pas als Vorst 1 voor circa 70% is uitgegeven. Vorst 2 voor de helft een reserverende bestemming.
		Treurenburg, Maasakkers	5			5	1	5	1	-1	nvt	
		t Hoog I en II, Nassaulaan	20			20	2	12	3	5	nvt	
	functioneel/modern regionaal	Vorstengrafdonk	44	Heesch West	95	161	9	110	22	29	2016	Start uitgifte Heesch West pas als Vorstengrafdonk voor circa 70% is uitgegeven.
		De Rietvelden	22			14	2					
	functioneel lokaal/modern lokaal	Elzenburg en De Geer	14			8	1	10	4	0		
		Empel-zuid (1e en 2e fase)	8			8	<1	6	2	0	2018	Start Empel-zuid fase 2 pas als Empel-zuid voor circa 70% is uitgegeven.
	hoogwaardig regionaal	Piekenhoef, Danenhoef	5			5	0	2	1	2	nvt	
		De Brand I	8			17	3	12	0	5	nvt	De uitgifte van deze zichtlocatie is voorlopig geparkeerd, omdat de bedrijven op dit moment niet aan de gestelde stedenbouwkundige eisen kunnen voldoen
		Rosmalense plas	9								2016	Start wanneer Empel Zuid voor circa 70% is uitgegeven.
subtotaal Uden, Veghel, Schijndel	hoogwaardig lokaal	Groote Vliet fase 1	8			8	<1	7	1	0	nvt	
		Groenewoud I	11			11	1	10	1	0		Metal Valley.
	bijzondere terreinen			De Brand II	8	8	<1	7	1	0	2015	Alleen voor watergebonden bedrijvigheid.
			169		118	287	22	199	39	49		
	modern regionaal & modern/hoogwaardig regionaal	Duin III Zuid, Duin III Noord	11	Duin-Vlagheide	26	37	1	12	2	23	2018	Duin-Vlagheide ook voor verplaatsers vanuit buitengebied. Uitgifte overig deel start pas als Duin III Noord en Zuid voor circa 70% zijn uitgegeven. Ca. de helft in een reserverende bestemming.
		Goorkens Hoogveld	9 20	Hoogveld-zuid	26	55	2	20	4	31		Start uitgifte Hoogveld-zuid pas als Hoogveld voor circa 70% is uitgegeven.
		Doomhoek	22	Foodpark/De Kempkens	70	101	5	45	9	47	2014	Start uitgifte Kempkens als Doornhoek voor circa 70% is uitgegeven (of specifiek passend in Foodpark-profiel). Uitwerking Foodpark profiel in RRO december 2012. 1e fase Foodpark / De Kempkens ca. 25 ha, rest reservering.
		De Dubbelen	9									
	functioneel regionaal		71		122	193	8	77	15	101		
		Laarakker Noord (regionaal deel)	38	Laarakker Zuid (regionaal deel)	16	54	2	20	4	30	2025	Start uitgifte Laarakker Zuid pas als Laarakker Noord voor circa 70% is uitgegeven.
Land van Cuijk		Sterckwijk (excl. Health Campus)	20			20	1	8	2	11	nvt	
		Beijerd en 't Riet, Groot Heiligenberg, Heeswijkse Kampen	14			28	0	2	1	11		
		Laarakker Noord (lokaal deel)	14				0	1	0	13	na 2030	Start uitgifte lokaal deel Laarakker Noord pas als lokale terreinen Cuijk voor circa 70% zijn uitgegeven of specifiek gebonden aan Haps.
												Nader overleg over uitrui lokaal deel Laarakker Noord tegen regionaal terrein Laarakker Zuid.
subtotaal			86		16	102	3	31	7	65		
Totaal Noordoost-Brabant			326		256	582	33	307	61	215		

OPGAVE	308	59	27
--------	-----	----	----

Noten:

* De verwachte uitgifte in de eerste periode is bepaald door een combinatie van het verwachte uitgiftetempo en de totale opgave voor deze periode.

** Op basis van de provinciale prognose daait de behoefte na 2020 sterk. Dit wordt door de regio niet gedeeld. De regio volgt de resultaten van het onderzoek, dat zij BCI heeft laten uitvoeren in 2011. Uit monitoring zal moeten blijken hoe de behoefte zich daadwerkelijk ontwikkelt.

*** Een indicatie van het moment waarop het nieuwe terrein nodig is, op basis van de huidige inzichten, met een marge van +/- 2 jaar. Ook hier kan monitoring aanleiding geven tot bijstelling.