

Bijlage 24. Toetsing Brainport Principes uitbreiding bedrijventerrein Bolle Akker II

De regio Zuidoost-Brabant heeft de Brainport Principes omarmd als leidraad voor zowel bestaande bedrijventerreinen als nieuwe bedrijventerreinen in Zuidoost-Brabant om zo de kwaliteit van deze locaties naar een hoger niveau te tillen.

De kwaliteit van lokale bedrijventerreinen in de Peel wordt in belangrijke mate bepaald door beperkte schaalgrootte van de bedrijven. Hierbij wordt de 'couleur locale' gezet door de sterk lokale binding van de bedrijven, de diversiteit van het aanbod, de relatief beperkte schaal van bedrijventerreinen zelf en de vaak organische aanhechting bij de dorpskern.

In dit licht toetsen we hieronder de uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker (Bolle Akker II) aan de Brainport Principes.

De Brainport Principes voor werklocaties:

1. *Passende beeldkwaliteit* – we stellen eisen aan de kwaliteit van bedrijfspvastgoed. *Uiteraard zijn er verschillen tussen binnenstedelijke bedrijventerreinen (hoge kwaliteitseisen) en functionele bedrijventerreinen (minder hoge kwaliteitseisen).*

De uitbreiding Bolle Akker II betreft een uitbreiding van een kleinschalig binnenstedelijk bedrijventerrein. Derhalve worden er zorgvuldige criteria gesteld aan o.a. beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing. Dit is nader uitgewerkt in o.a. de visie, het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

2. *Duurzame werklocaties* – *werklocaties in SGE lopen voorop op thema's duurzaam, gezond, bereikbaar en klimaat adaptief. Concreet betekent dit dat nieuwe terreinen zoveel mogelijk energiepositief moeten zijn, dat ze indien mogelijk bijdragen aan de circulaire economie, voldoende groen en water herbergen, en op alle terreinen maatregelen zijn toegepast die de biodiversiteit bevorderen. Daarnaast dient de ov-potentie maximaal te worden benut op nieuwe locaties.*

Op Bolle Akker II wordt, net als op Bolle Akker I, ruimte gegeven aan initiatieven en ambities van stakeholders op het gebied van energie, duurzaamheid en intensivering door bijvoorbeeld clustering. Daarnaast is het bergen van voldoende water en groen van meet af aan een integraal onderdeel van deze ontwikkeling waarbij alle stakeholders betrokken zijn.

3. *Georganiseerde werklocaties* – *bij nieuw te ontwikkelen locaties stellen we voorwaarden aan collectiviteit in de vorm van verplicht parkmanagement of een BIZ.*

De organisatiegraad van bedrijventerreinen is in toenemende mate belangrijk voor het aanpakken van de grote opgaven die op ons afkomen/gearriveerd zijn. Omdat de bedrijventerreinen in Bakel, zoals Beekakker en Bolle Akker I kleinschalig van profiel zijn en deels niet geclusterd zijn, worden collectieve vraagstukken op het gebied van parkmanagement, veiligheid, energie etc. ondergebracht in de lokale ondernemersvereniging. De bedrijven die zich na voltooiing van de uitbreiding Bolle Akker II hier zullen vestigen hebben allen een zeer sterke lokale binding en sluiten aan bij de ondernemersvereniging.

4. *Aantrekkelijk en gevarieerd werkmilieu* – *nieuwe locaties bieden ruimte voor bedrijvigheid van verschillende schaalgroottes en verschillende economische*

activiteiten, en mogelijkheid om voorzieningen te realiseren. Uiteraard zijn er verschillen tussen typen terreinen. Binnenstedelijke werklocaties vragen een ander voorzieningenniveau dan een grootschalig functioneel terrein. Er zijn uiteraard uitzonderingen, denk aan clustering van logistieke bedrijven of thematische terreinen.

Bolle Akker II is een uitbreiding van een kleinschalig binnenstedelijk bedrijventerrein Bolle Akker I met als type aanduiding regulier werkmilieu. Derhalve wordt een gevarieerd werkmilieu voornamelijk gecreëerd d.m.v. de ruimtelijke inpassing van de kavels en de diversiteit van het de bedrijvigheid die deze verkaveling aantrekt welke typerend is voor bedrijventerreinen in de Peel.

5. *Bedrijventerreinen worden vraaggericht ontwikkeld.* *We sluiten dus zo goed mogelijk aan bij de vraag van bedrijven. Vraag en aanbod worden structureel gemonitord. Er is geen sprake van kwantitatief en kwalitatief overaanbod. De eindgebruiker is bij de gronduitgifte al goed in beeld.*

Vraag en aanbod worden structureel gemonitord in de gehele Peel middels het 1-loket sturingsmodel. De grote en hoofdzakelijke lokale vraag die periodiek hieruit naar voren komt onderstreept de noodzaak van deze uitbreiding voor de dorpskern Bakel.

6. *Benutting regionale schaalniveau* – *werklocaties kunnen een lokaal tot bovenregionaal verzorgingsgebied hebben. Een regionaal bedrijventerrein in een gemeente kan daarom ook de vraag vanuit buurgemeenten en zelfs buurregio's bedienen.*

Het betreft hier een uitbreiding van een kleinschalig binnenstedelijk bedrijventerrein met een voornamelijk lokaal verzorgingsgebied. Uiteraard zijn bedrijven van omliggende gebieden ook welkom.

Kwaliteitscriteria voor prioritering van nieuwe ontwikkellocaties

1. *Stikstofrisico ontwikkeling* – *bouwprojecten veroorzaken stikstofuitstoot en – depositie. Wanneer de stikstofdispositie een Natura 2000-gebied aantast is volgens de Wet natuurbescherming (Wnb) een vergunning vereist. Bouwprojecten vanaf 10 km afstand van een Natura 2000-gebied voldoen doorgaans aan de eis van 0,00 mol/ha/jaar. Ontwikkellocaties die dicht bij een kwetsbaar gebied liggen zijn minder kansrijk om door te gaan.*

In het kader van de Wet natuurbescherming is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Er is geen natuurvergunning benodigd.

2. *Bereikbaarheid / ontsluiting* – *bereikbaarheid via de weg is een belangrijk criterium voor iedere nieuwe ontwikkellocatie. Behalve ontsluiting is ook de extra congestie die een ontwikkeling met zich meebrengt van belang. Bij voorkeur worden er voor nieuwe locaties daarom verkeersstudies/-modellen gemaakt op basis waarvan terreinen worden vergeleken.*

De uitbreiding Bolle Akker II vergroot de cluster van bedrijvigheid met een toename in (verkeers)druk op de bestaande ontsluitingen als gevolg. Om te zorgen dat deze toename acceptabel is, is er een verkeersstudie uitgevoerd om dit te borgen.

3. Bereikbaarheid/ potentie OV – voor veel werknemers en werkgevers is bereikbaarheid met OV een belangrijk criterium. Ook draagt OV ontsluiting bij aan afname van congestie.

Met het oog op duurzaamheid in brede zin is OV bereikbaarheid belangrijk. Buslijn 23 stopt in Bakel aan zowel de Helmondsestraat als in het centrum zelf met een frequentie van 1 uur. Lopend vanaf deze bushaltes is het ongeveer 10 minuten tot aan Boll Akker I.

4. Arbeidspotentieel (auto en fiets) – de beschikbaarheid van personeel wordt een steeds belangrijkere vestigingsplaatsfactor. Deze indicator brengt het arbeidspotentieel dat vanuit een locatie ontsloten kan worden in beeld (zie ook figuur 1). We kijken naast arbeidspotentieel per auto ook naar het vervoer per fiets. Voor veel werknemers (en de regionale bereikbaarheid) is de fiets een belangrijk vervoersmiddel.

Vanwege het lokale karakter van Bolle Akker I (en de toekomstige uitbreiding Bolle Akker II) komen veel huidige werknemers van de bedrijven die gevestigd zijn op Bolle Akker I uit de nabije omgeving. Deze werknemers kiezen vaak bewust voor een baan in de buurt zodat ze ook op de fiets naar het werk kunnen gaan.

5. Aansluiten op bestaand terrein – het vormen van een cluster van bedrijvigheid geniet de voorkeur boven nieuwe, losstaande, greenfieldontwikkelingen. Bijvoorbeeld vanwege voordelen van schaalvergroting, investeringskracht van het collectief van ondernemers, een hogere potentie voor het uitwisselen van reststromen en/of -warmte tussen bedrijven etc. Belangrijke randvoorwaarde is wel dat de druk op bestaande ontsluitingen niet problematisch wordt.

De uitbreiding Bolle Akker II sluit direct aan op het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker I en zal derhalve een aaneengesloten cluster van bedrijvigheid gaan vormen. Hierbij is rekening gehouden met een toename in (verkeers)druk op de bestaande ontsluitingen die acceptabel is.

6. Netcapaciteit – om als werklocatie energiepositief te kunnen zijn is voldoende netcapaciteit van wezenlijk belang. Of er knelpunten zijn of worden verwacht om energie terug te kunnen leveren aan het net weegt daarom mee in de prioritering van te ontwikkelen locaties.

Als gevolg van de netcongestie problematiek, waar vrijwel geheel Nederland mee te maken heeft, komen bedrijven die grootzakelijke aansluitingen aanvragen op een wachtlijst bij de netbeheerder. Kleinzakelijke elektriciteitsaansluitingen van maximaal 3 x 80 ampère worden daarentegen wel afgegeven door Enexis. Juist vanwege de beperkte schaalgrootte van de bedrijven en de relatief grote diversiteit in activiteiten leidt de uitbreiding Bolle Akker II niet tot problemen.