

Behoeftedonderzoek

Algemeen

In het rapport "Bedrijventerrein Kleine Hoeven, nadere onderbouwing" (1998) is onderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijventerrein in de gemeente Reusel-De Mierden. Uit dit onderzoek blijkt dat voor de periode tot 2005 behoefte is aan 8 à 9 hectare bedrijventerrein (netto). Het gaat om de opvang van de lokale vraag en het huisvesten van starters en doorstarters. Dit behoeftedonderzoek is ten behoeve van het stedenbouwkundig plan geactualiseerd. De resultaten van deze actualisatie zijn in deze bijlage opgenomen.

Kenschets bedrijvigheid Reusel-De Mierden

De gemeente Reusel-De Mierden telt ruim 750 bedrijven, die werk bieden aan circa 3900 personen (bron: handelsregister Kamer van Koophandel). Uit gegevens van de Kamer van Koophandel blijkt dat naast de agrarische sector en de detailhandel, relatief veel mensen werkzaam zijn in de sector bouwrijverheid (circa 640 personen).

Binnen de gemeentegrenzen zijn drie bedrijventerreinen gelegen met een totaal (netto) oppervlakte van 13 ha (zie tabel B2.1). Daarnaast ligt direct ten oosten van de kern Reusel het bedrijventerrein De Sleutel met een oppervlakte van 60 ha dat behoort tot de gemeente Bladel. Sinds enige jaren zijn alle kavels op deze bedrijventerreinen volledig verkocht.

Tabel B2.1 Overzicht bedrijventerreinen gemeente Reusel-De Mierden (opp. in ha)

Bedrijventerrein	Kern	Bruto opp.	Netto opp.	Nog uitgeefbaar opp.
Lange Voren	Reusel	14	10	0
Koningshoek	Lage Mierde	1	1	0
Kailakkers	Hooge Mierden	2	2	0
Totaal		17	13	0

Bron: IBIS-Bestand 2002

Methode van behoeftedepaling

De toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen kan op verschillende wijzen worden bepaald:

- bedrijfsconsultatie (enquêteren onder het bedrijfsleven);
- inhaalvraag (opeenhoping van de vraag door gebrek aan uitgeefbaar aanbod);
- trendmatige behoefte (extrapoleren van de uitgiftecijfers uit het verleden als indicatie voor de toekomstige vraag).

Trendextrapolatie is lastig voor het bepalen van de behoefte op de korte termijn, omdat men de laatste jaren niets heeft kunnen uitgeven in de gemeente Reusel-De Mierden door het ontbreken van uitgeefbare grond. Voor de behoefte op de lange termijn is wel gebruik gemaakt van uitgiftecijfers uit het verleden.

Daarnaast heeft de gemeente een wachtlijst opgebouwd met gegadigden voor industriegrond. Deze lijst is onlangs geactualiseerd (november 2003), zodat dit een redelijk getrouw beeld geeft van de huidige vraag en de vraag op de korte termijn. Daarom is het bepalen van de behoefte op de korte termijn mogelijk op basis van de inhaalvraag.

De methode op basis van bedrijfsconsultatie is achterwege gelaten, omdat de wachtlijst van de gemeente voldoende onderbouwing biedt voor het bepalen van de behoefte op de korte termijn.

Kwantitatieve behoefte op korte termijn

De wachtlijst van de gemeente Reusel-De Mierden (versie d.d. 25 november 2003) bevat de gegevens van 103 bedrijven. De totale ruimtevraag van deze bedrijven bedraagt circa 23 ha. Daarnaast is de ruimtevraag van één bedrijf onbekend.

Dit gevraagde areaal is echter een overschatting van de daadwerkelijke behoefte aan ruimte op bedrijventerrein Kleine Hoeven. De wachtlijst bevat namelijk ook bedrijven, die qua aard en schaal niet thuishoren op een lokaal bedrijventerrein.

Het nieuwe bedrijventerrein is – conform het bedrijventerreinenbeleid van de provincie – alleen bedoeld voor de huisvesting van de "eigen" lokale bedrijvigheid. Met andere woorden, de gemeente Reusel-De Mierden kent geen opvangplicht voor andere gemeenten. Dit betekent dat 21 bedrijven met

een totale ruimtevraag van circa 6 ha van de wachtlijst zouden kunnen worden afgevoerd, waardoor er 82 bedrijven met een ruimtevraag van 17 ha overblijven. Vanwege de beperkte afstand tussen bedrijventerrein De Sleutel en het nieuwe bedrijventerrein Kleine Hoeven, zou overwogen kunnen worden om ook bedrijven uit de gemeente Bladel toe te laten. De wachtlijst in Reusel bevat op dit moment 13 bedrijven uit Bladel (waarvan negen op De Sleutel of Leemskuilen) met een ruimtevraag van circa 4 ha.

Echter, ook een aantal Reuselse bedrijven die op de wachtlijst staan, horen niet thuis op Kleine Hoeven. Conform het provinciale beleid dient grootschalige bedrijvigheid op een regionaal bedrijventerrein te worden gehuisvest. Concreet betekent dit dat alle bedrijven met een ruimtevraag groter dan 5.000 m² op het nieuw te ontwikkelen Kempisch Bedrijvenpark (KBP) zullen worden gehuisvest. Gevolg hiervan is dat van de 82 Reuselse bedrijven er drie met een gezamenlijke vraag van circa 2 ha afvallen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat, rekeninghoudend met de bepalingen uit het provinciaal beleid, de wachtlijst voor bedrijventerrein Kleine Hoeven 79 kleinschalige, lokale bedrijven omvat met een totale ruimtevraag van circa 15 ha.

De ervaring leert dat de latente vraag van het bedrijfsleven in de praktijk vaak groter blijkt te zijn dan de manifeste vraag. Niet alle bedrijven die op de wachtlijst staan zullen uiteindelijk daadwerkelijk bereid zijn om te verhuizen, of nemen het gevraagde areaal af. Op basis van ervaringen blijkt dat gemiddeld kan worden uitgegaan van een hardheidspercentage van de vraag van zeventig procent, waardoor de behoefte uitkomt op circa 10,5 ha.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconstateerd dat de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte voor de lokale markt binnen de gemeente Reusel-De Mierden voor de korte termijn (de eerstkomende twee jaar) neerkomt op een circa 10 ha. In tabel B2.2 is één en ander nog eens samengevat.

Tabel B2.2 Samenvatting bepaling kwantitatieve behoefte korte termijn

	Aantal geïnteresseerden	Gevraagd oppervlak (ha)
Wachtlijst gemeente (d.d. 25-10-2003)	103	23
minus:		
• bedrijven niet afkomstig uit gemeente Reusel-De Mierden	21 (13 uit Bladel)	6 (4 ha uit Bladel)
• bedrijven met een ruimte vraag groter dan 5000 m ²	3	2
• reductiepercentage van 30%	--	4,5
Totaal	79	10,5

Kwalitatieve behoefte op korte termijn

De kwantitatieve behoefteaming uit de vorige paragraaf geeft een indicatie over de benodigde omvang van het terrein. Behalve de grootte, speelt echter nog een aantal andere aspecten een rol waarmee bij de planontwikkeling van Kleine Hoeven rekening dient te worden gehouden. Het gaat daarbij om kwalitatieve aspecten, te weten de branchering, de herkomst, de milieuzonering en het wonen op een bedrijventerrein.

Branchering

Op steeds meer bedrijventerreinen wordt vanuit het oogpunt van duurzaamheid overwogen of het haalbaar is om soortgelijke vormen van bedrijvigheid bij elkaar te plaatsen. Als uiterste vorm kan hierbij worden gedacht aan de echt thematische bedrijventerreinen zoals auto- of woonboulevards en distributieparks. Echter, ook op een 'normaal' gemengd bedrijventerrein is het mogelijk een identiteit per deelgebied te ontwikkelen. Door hier bij het ontwerp van het terrein al rekening mee te houden en eventueel speciale voorzieningen voor dergelijke bedrijven te creëren, kan hier op voorhand al op worden geanticipeerd.

Een eerste indicatie voor eventuele mogelijkheden hiertoe is af te leiden uit de wachtlijst waar een woordelijke omschrijving van het soort bedrijf is genoemd. Uit tabel B2.3 blijkt bijvoorbeeld eengroot aandeel bouwnijverheid, gevolgd door de sectoren groothandel en industrie.

Tabel B2.3 Branchering van de gegadigden

Branche	Aantal geïnteresseerden	Gevraagd oppervlak (in ha)
Industrie	11	2.43
Bouwnijverheid	23	4.34
Detailhandel	1	0.06
Groothandel	15	2.97
Transport	3	0.83
Taxibedrijf	3	0.65
Autohandel en –reparatie	3	0.70
Verhuurbedrijf	5	1.15
Dienstverlening	7	0.73
Overig	8	1.51
Totaal	79	15.37

Herkomst

Zoals eerder is gesteld, is het nieuwe bedrijventerrein Kleine Hoeven bedoeld om de lokale bedrijvigheid te huisvesten. In een aantal gevallen zal het gaan om nieuw-opgerichte bedrijven, maar over het algemeen betreft het verplaatsers. Het is interessant om reeds in een vroegtijdig stadium de herkomst van de gegadigden te beschouwen. Een aantal verplaatsers heeft een 'bedrijf aan huis' en wil naar een bedrijventerrein toe. Een ander aantal laat een bedrijfspand achter. Deze vertreklocaties bieden kansen voor herontwikkeling (bedrijfsfunctie blijft gehandhaafd) of transformatie (nieuwe functie op de locatie, bijvoorbeeld wonen). Wellicht zijn er enkele relatief grote bedrijven in woongebieden die milieuknelpunten – bijvoorbeeld in de vorm van aantal verkeersbewegingen of geluidsoverlast – veroorzaken en kunnen deze knelpunten worden opgelost door de bedrijven naar Kleine Hoeven te verhuizen. Op de vrijkomende locatie kan woningbouw worden gerealiseerd of bedrijvigheid met weinig milieuhinder (milieucategorie 1 of 2 volgens VNG-indeling) worden gevestigd. In een op te stellen gronduitgiftebeleid voor Kleine Hoeven zouden hiervoor spelregels kunnen worden opgesteld.

Tabel B2.4 bevat een overzicht van de herkomst van de bedrijven en geeft een globale eerste indicatie van de herontwikkelingspotentie in Reusel. Voor de goede orde, de oppervlaktecijfers in de laatste kolom hebben betrekking op de gevraagde omvang op de nieuwe locatie.

Tabel B2.4 Herkomst bedrijven

	Aantal bedrijven	Gevraagd (!) oppervlak (in ha)
Bedrijventerrein	12	2.95
Buitengebied	10	2.04
Woonwijk	27	4.77
Centrumgebied	5	0.66
Grens woonwijk/ buitengebied	23	3.96
Kleine Hoeven	1	0.5
Onbekend	1	0.5
Totaal	79	15.38

Milieuzonering

De ontwikkeling van bedrijventerrein Kleine Hoeven als een duurzaam bedrijventerrein kan voor het onderdeel milieu worden vertaald in: het beperken van de milieubelasting (stof, geluid, geur, gevaar) in de omgeving en het bieden van ontwikkelingsruimte aan bedrijven. Het gaat daarbij om het aanbrengen van een inwaartse milieuzonering, waarbij minder belastende bedrijfsactiviteiten op kleine afstand en meer belastende bedrijfsactiviteiten op een grotere afstand van de milieugevoelige functie (wonen, natuur, recreatie) worden toegelaten.

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (Den Haag, 2001) hanteert een bedrijvenlijst met een overzicht van bronnen naar categorie ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze lijst kan voor het bepalen van de inwaartse zonering worden gebruikt door de minimaal noodzakelijk afstanden vanuit de gevoelige functie te bepalen. In tabel B2.5 zijn de onderscheiden milieucategorieën weergegeven en de daarbij aan te houden afstanden voor een rustige woonwijk.

Tabel B2.5 Milieuzonering VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering"

Milieucategorie	Aan te houden afstand (m)
1	10
2	30
3	50/100
4	200/300
5	500/1000
6	1500

Voor het opstellen van een inwaartse zonering voor bedrijventerrein Kleine Hoeven is het belangrijk om inzicht te hebben in de milieucategorie van de bedrijven die op de wachtlijst van de gemeente zijn opgenomen. Met behulp van gegevens van de Kamer van Koophandel is voor een groot deel van de bedrijven (83,5 %) achterhaald in welke milieucategorie de aangegeven bedrijfsactiviteit volgens de VNG-systematiek valt. De resultaten zijn weergegeven in tabel B2.6.

Tabel B2.6 Milieucategorie gegadigden wachtlijst gemeente

Milieucategorie	aantal bedrijven	totale ruimtevraag (m2)	procentuele verdeling
1	12	22.800	15%
2	14	30.000	19,5%
3	34	74.000	48%
4	1	1.500	1%
5	0	0	0%
6	0	0	0%
Onbekend	18	25.400	16,5%
totaal	79	153.700	100%

De meeste bedrijven vallen binnen milieucategorie 3, daarnaast is een groot aantal bedrijven als milieucategorie 2 of 1 aan te merken.

Het provinciaal beleid staat de vestiging van bedrijven met milieucategorie 1 op een bedrijventerreinenlocatie niet toe. Deze bedrijven kennen een zodanig geringe milieubelasting dat vestiging binnen woongebieden mogelijk is. Dit betekent dat aan deze bedrijven geen ruimte zal worden geboden op bedrijventerrein Kleine Hoeven.

Bedrijventerrein Kleine Hoeven zal in principe ruimte bieden aan bedrijven uit milieucategorie 2, 3 en 4. Voor milieucategorie 4 geldt dat de milieubelasting moet passen binnen het karakter van een lokaal bedrijventerrein.

Wonen op een bedrijventerrein

Van de 79 bedrijven hebben 52 (ongeveer tweederde) aangegeven behoefte te hebben aan de realisering van een bedrijfswoning nabij het bedrijfspand. Echter, zowel het gemeentelijk beleid als het provinciaal beleid is er niet op gericht om een combinatie van wonen en werken op een nieuw te realiseren bedrijventerrein te accommoderen. Op grond van deze beleidslijn is bij de bedrijven die op de wachtlijst staan in juni 2004 een enquête uitgezet waarbij de vraag is gesteld of nog interesse bestaat voor vestiging op het nieuwe bedrijventerrein als wonen (ook bedrijfswoningen) op het terrein is uitgesloten. In totaal hebben 103 bedrijven deze vraag voorgelegd gekregen, waarop 75 bedrijven hebben gereageerd. Hiervan hebben 69 ondernemers aangegeven dat zij hun inschrijving willen handhaven.

Behoefte op lange termijn

De bedrijventerreinbehoefte op langere termijn wordt gewoonlijk bepaald door middel van trendextrapolatie: het doortrekken van uitgiftecijfers uit het verleden als indicatie voor toekomstige

ontwikkelingen. Hiervoor is het wel vereist de beschikking te hebben over betrouwbare gegevens over een langere periode, zodat eventuele positieve en negatieve uitschieters (doordat bijvoorbeeld toevallig in een bepaald jaar grond is verkocht aan een groot bedrijf) tegen elkaar kunnen worden weggestreept.

Uit gegevens van de gemeente Reusel - De Mierden blijkt dat sinds 1996 slechts vijf transacties hebben plaatsgevonden. Het betreft de verkoop van vijf kleinere bedrijfskavels (variërend in grootte van ca. 650 tot ca 2.200 m²) aan de Koningshoek in Lage Mierde. Het gaat daarbij in totaal om 7.304 m² waarbij de verkoop plaatsvond in de jaren 1999 en 2000. Sindsdien zijn door het ontbreken van uitgeefbaar terrein geen bedrijfskavels meer verkocht. Van de periode voor 1996 zijn geen gegevens beschikbaar.

Op basis van deze beperkte gegevens is het niet mogelijk een betrouwbare indicatie te geven van de lokale bedrijventerreinbehoefte in de gemeente Reusel-De Mierden op lange termijn.

Bedrijventerrein Kleine Hoeven, Reusel, 1 april 2009

Belangstellenden

34	Faes group Rootven 4, 5531 MB Bladel	5000	verkocht
5	Labutech Turnhoutseweg 36a, 5541 NZ Reusel	1500	optie ov ondertekend
30	Claassen agroservice Leemskuilen 4, 5531 NL Bladel	2011	optie aangeboden
24	Verhagen elektroservice Turnhoutseweg 35, 5541 NW Reusel	3000	optie ov ondertekend
48	Van de Borne Michelbrink De Gagel 8, 5095 AH Hooge Mierde	3464	akkoord optie
9	van Poppel Mierdseweg 49	2700	
	5541 EP Reusel		
10	Cotax Transport BV Mierdseweg 53, 5541 EP Reusel	5000	
96	Matrex Industrieweg 1, 5527 AJ Hapert	3978	optie aangeboden
20	Van Ham tenten Rootven 30, 5531 MB Bladel	5000	
40	Topi kunststoffen BV Lange Voren 25, 5541 Reusel	5000	optie gevraagd
42	Hendriks dakbedekking Hoevenbocht 10, 5541 RX Reusel	2500	
1	Peters zonwering Valkstraat 15, 5541 TP Reusel	1000	
36	VGS-service Molenstraat 31, 5541 CK Reusel	1000	
13	Krekels verhuur Mierdseweg 4, 5541 ER Reusel	1500	
47	M. v.d. Heijden hoveniersbedrijf Boekweithof 1, 5094 GE Lage Mierde	1000	
60	Laureijs machinehandel Beukenlaan 8D, 5541 VL Reusel	1000	
55	Woodstock Houten Vloeren Kruisstraat 3, 5541 CH Reusel	1200	

62	Jansen metaalbewerking Bedrijfsweg 10, 5531 PT Bladel	2000	
4	Jansen verpakkingen Nieuwstraat 1d, 5527 AR Hapert	5000	
71	J. van Luffelen autokeuring Hoogemierdseweg 8, 5541 PL Reusel	1000	
74	Aannemersbedrijf v.d. Sande Neterselsedijk 24, 5094 BD Lage Mierde	5000	
75	v.d. Sande Material & Logistics Neterselsedijk 24, 5094 BD Lage Mierde	5000	
81	Imants 1 Turnhoutseweg 29,	5000	5541 NV Reusel
82	Geert-Jan de Kok B.V. Handelsweg 9, 5531 AE Bladel	5000	
85	Jack Coolen intallatietechniek Lovensbroek 6, 5541 HG Reusel	1500	
86	Taxi Kramer Kloosterstraat 26, 5094 EB Lage Mierde	2500	
83	van Asperdt Bouw B.V. Groeneweg 31, 5541 AG Reusel	3500	
90	Pianka Industrieweg 7a, 5531 AD Bladel	4000	
91			
92	Bonus Bikes Piusstraat 64 A-B, 5038 WT Tilburg	2000	optie aangeboden
94	Schots Betonboringen Koningshoek 9, 5094 CD Lage Mierde	1250	
95	Meulenbroeks B.V. timmerbedrijf St. Cornelisstraat 28, 5095 AZ Hooge Mierde	3000	
6	Nemabo Rootven 25, 5531 MB Bladel	3000	
97	L.H. Workwear Hoofdstraat 14, 5528 AJ Hoogeloon	3000	
98	W&G Bouw b.v Gozelinusbocht 20,	1000	5531 KL Bladel

99	JvA Montage, Onderhoud Gagelstraat 6	5531 CM Bladel	1000
100	Libra service Automatisering B.V. Postbus 251	5530 AG Bladel	2000
101			
102	Willems industriële diensten Postbus 184	5540 AD Reusel	1500
103	Caravanbedrijf Vosters Oranje Nassaulaan 16	5531 HZ Bladel	1250
52	MeaMill Valkenaar 14	5095 BT Hooge Mierde	1000
77			
87	Wijnen Wonen Witvrouwenbergweg 13	5711 CN Somerens	5000 110353