

# Aanpassing verkeerslichtenmodel werklocaties De Kempen

*Afstemmingsnotitie Regionaal Ruimtelijk Overleg d.d.30 mei 2018*

## 1. Inleiding

Het faseren van het overaanbod aan plannen is van belang omdat dit voor (vastgoed)investeerders en bedrijfsleven meer duidelijkheid geeft over de toekomstige marktontwikkelingen. Helderheid op de markt stimuleert investeringen. Daarnaast voorkomt afstemming onnodige concurrentie tussen gemeenten en zorgt voor meer focus op herstructurering. Het begin 2011 gestarte proces om deze noodzakelijke fasering vorm te geven is van onderop opgebouwd en de subregio's hebben hierin de leiding genomen. Hieruit vloeide voor iedere subregio een visie/programma voort, waarin naast een grondige confrontatie van de vraag met het aantal aanwezige plannen, ook de kwaliteit van de bestaande locaties is meegenomen. Daarbij is bovendien de door de Provincie Brabant ingevoerde beleidsstrategie om met het zogenaamde verkeerslichtenmodel te werken geïmplementeerd. De vier subregionale visies zijn gebundeld in een regionale programmering die in juni 2013 in het Regionaal Ruimtelijk Overleg is vastgesteld. Hierbij is voor de korte termijn een programmering uitgewerkt en voor de lange termijn is een afsprakenkader vastgesteld.

In De Kempen is vervolgens, op basis van de in juni 2013 subregionale visie, een Uitvoeringsprogramma Kempische Visie Bedrijventerreinen opgesteld. Hierin zijn subregionale afspraken gemaakt onder andere over de ontwikkeling van nieuwe terrein. De afspraken borgen het voorkomen van overaanbod. Dit afsprakenkader werd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 30 november 2016 als subregionaal Kempisch kader vastgesteld.

Omdat de Verordening Ruimte het begrip subregionale afstemming niet kent, moeten nieuwe ontwikkelingen in elke subregio formeel regionaal worden afgestemd tijdens het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

Middels deze notitie beoogt de subregio De Kempen een nieuwe ontwikkeling binnen de Gemeente Bergeijk ruimtelijk af te stemmen met de Provincie Noord-Brabant. Deze nieuwe ontwikkeling past geheel binnen de op 30 november 2016 in het Regionaal Ruimtelijk Overleg vastgestelde kaders. De hierin voorziene ontwikkeling heeft geen gevolgen op regionale schaal en raakt de afsprakenkaders van de overige drie subregio's niet.

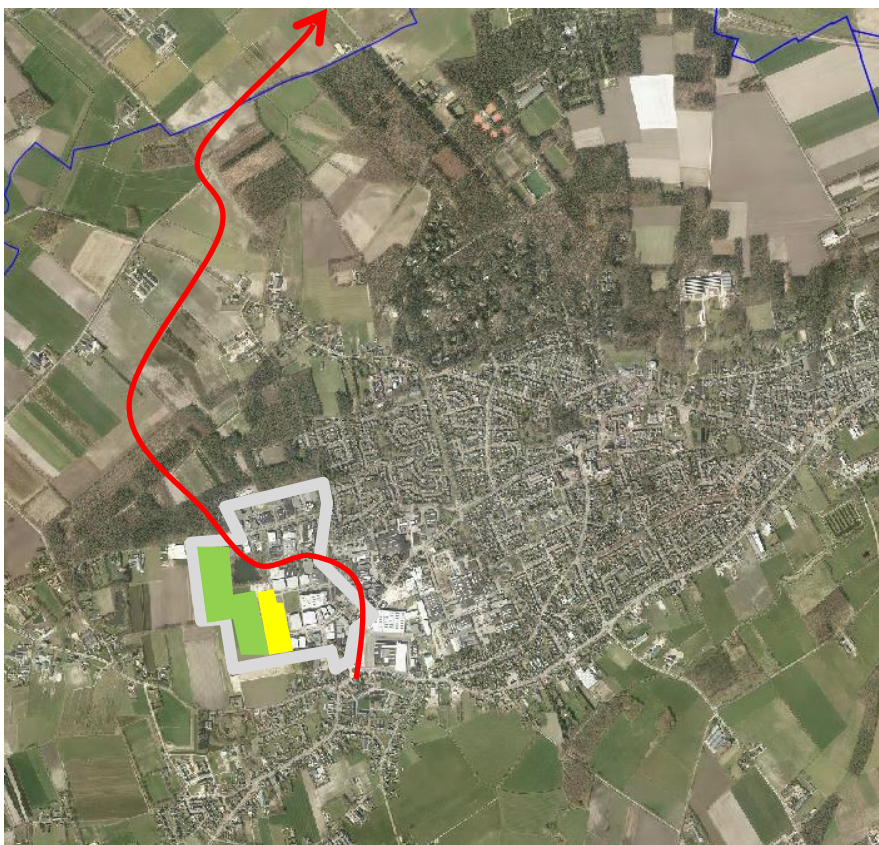
## 2. Verkeerlichtenmodel De Kempen

Op de peildatum **1 januari 2018** (opgave aan IBIS) zag de netto uitgifbare bedrijfsgrond in de Kempen er als volgt uit.

| Gemeente                                  | Locatie / kleur            | OPP.<br>(netto<br>ha.) | Nog uitgeefbaar<br>in ha per locatie<br>(april 2018). | Totaal nog<br>uitgeefbaar per<br>gemeente<br>(april 2018) | Flexibele<br>voorraadnorm in<br>ha per gemeente |
|-------------------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Bergeijk                                  | De Rijt                    | 3,9                    | 0                                                     | 0,38                                                      | 1,8 ha                                          |
|                                           | Leemskuilen                | 11,5                   | 0                                                     |                                                           |                                                 |
|                                           | Waterlaat                  | 3,1                    | 0,38                                                  |                                                           |                                                 |
|                                           | Waterlaat VI-b             | 5                      | 0                                                     |                                                           |                                                 |
|                                           |                            |                        |                                                       |                                                           |                                                 |
| Bladel                                    | De Beemd                   | 1,7                    | 1,6                                                   | 1,6 ha                                                    | 3,0 ha                                          |
|                                           | Hapert-Noord               | 4,5                    | 0                                                     |                                                           |                                                 |
|                                           |                            |                        |                                                       |                                                           |                                                 |
| Eersel                                    | Duizel                     | 0,6                    | 0                                                     | 1,75                                                      | 1,8 ha                                          |
|                                           | Meerheide III A            | 6,5                    | 1,75                                                  |                                                           |                                                 |
|                                           | Meerheide III B            | 3,6                    | 0                                                     |                                                           |                                                 |
|                                           | Becx                       | 3                      | 0                                                     |                                                           |                                                 |
|                                           | KLG                        | 6                      | 0                                                     |                                                           |                                                 |
|                                           |                            |                        |                                                       |                                                           |                                                 |
| Reusel-De<br>Mierden                      | Kleine Hoeven I            | 15,8                   | 11,9                                                  | 11,9                                                      | 0,9 ha                                          |
|                                           | Kleine Hoeven II           | 8,7                    | 0                                                     |                                                           |                                                 |
|                                           |                            |                        |                                                       |                                                           |                                                 |
| Bladel /<br>KBP<br>(kavels ><br>5.000 m2) | Kempisch<br>Bedrijven Park | 69                     | 37,7                                                  | 37,7                                                      | 15,0 ha                                         |

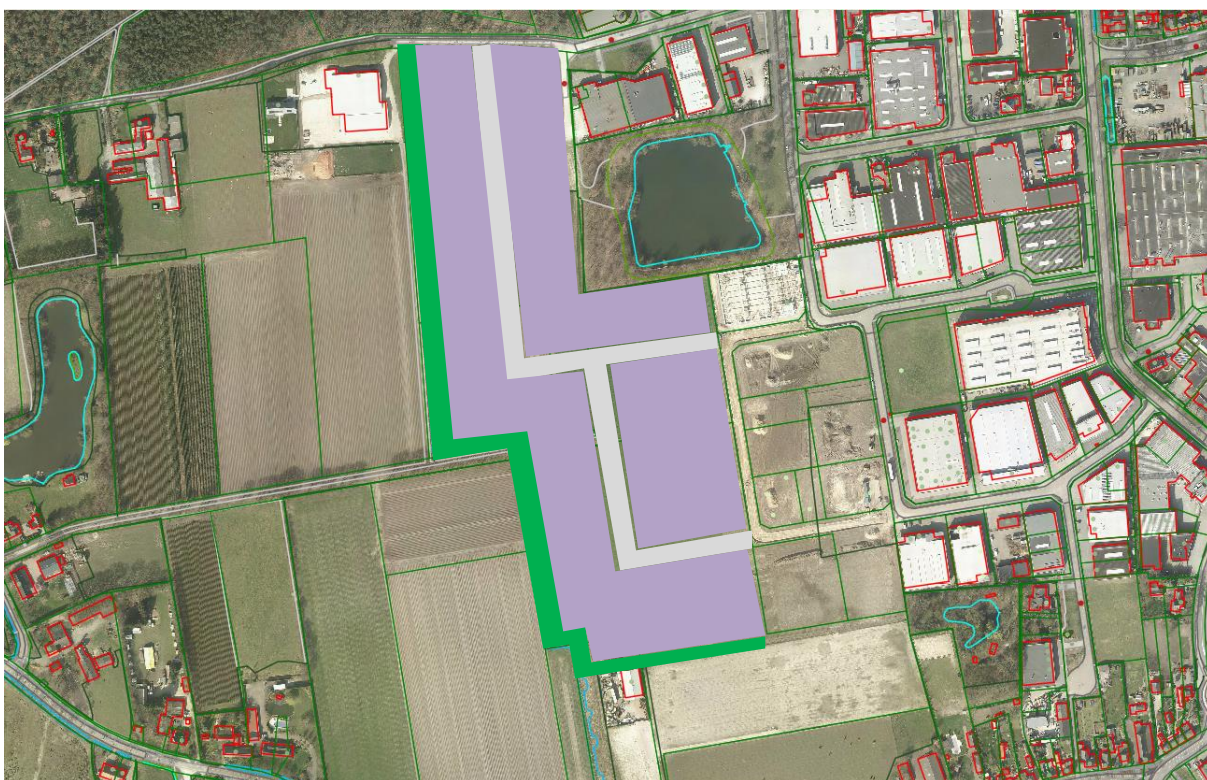
### 3. Voorgenomen ontwikkeling Waterlaat VI-b te Bergeijk

Het bedrijventerrein Waterlaat is gelegen ten noorden van de kern 't Loo en ten westen van de kern 't Hof. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de zuidelijke randweg en zal in de toekomst ook zijn aangehaakt op de aan te leggen noordelijke randweg, de verbinding tussen zuidelijke randweg en de provinciale weg N397 Eersel-Valkenswaard.



**Figuur 1 Bedrijventerrein Waterlaet, met daarin Waterlaet VI-a(geel), de nieuwe ontwikkeling Waterlaet VI-b (groen) en de voorgenomen uitbreiding ontsluitingsstructuur richting N397 (rood)**

Waterlaet VI-b betreft het westelijke deel van dit bedrijventerrein en betreft een vervolg op de fase Waterlaet VI-a, waarvoor in september 2016 het bestemmingsplan werd vastgesteld.



**Figuur 2 Plangebied Waterlaet, fase VI-b, indicatieve ontsluitingsstructuur (grijs), inpassing landschap (groen), uitgeefbaar terrein (paars)**

In de huidige planning is voorzien in start van de uitgifte vanaf de tweede helft van 2019. De bruto-omvang van het plangebied Waterlaan VI-b is 9,0 hectare. De verwachting bestaat dat hiervan maximaal 7,0 netto uitgeefbaar kan worden gemaakt.

#### 4. Bedrijventerreinen De Kempen algemeen

*Visie Bedrijventerreinen De Kempen 2012.*

Om evenwicht te brengen in vraag en aanbod van bedrijventerreinen is in 2012 de visie Bedrijventerreinen De Kempen vastgesteld en regionaal afgestemd. Daarin is vastgesteld dat de aanvullende ruimtebehoefte tot 2020 in De Kempen 53 tot 69 ha. bedraagt. Voor de lokale en kleinschalige (<5.000 m<sup>2</sup>) behoefte bedraagt de vraag 21 tot 28 ha. Voor de bovenlokale vraag is circa (32 tot 41 ha.) nodig. Deze behoefte wordt gevormd door de doorontwikkeling van lokale Kempische bedrijven (>5.000 m<sup>2</sup>) en wordt aangeboden op het Kempisch Bedrijven Park.

Verder is geconcludeerd dat de lokale, kleinschalige bedrijvigheid ook sterk lokaal-gebonden is: de verhuisbereidheid van bedrijven is zeer beperkt. Dat betekent ook dat de ruimtebehoefte voor de kleinschalige bedrijvigheid vooral binnen de 'lokale markt' moet worden gefaciliteerd/gematched.

*Uitvoeringsprogramma Kempische Visie Bedrijventerreinen 2014.*

De conclusies van de visie Bedrijventerreinen De Kempen 2012 staan aan de basis van het Uitvoeringsprogramma Kempische Visie Bedrijventerreinen 2014, waarin De Kempen-gemeenten, exclusief de gemeente Oirschot (die zich voor het thema 'werken' inmiddels richt op het stedelijk gebied) in afspraken hebben vastgelegd op welke wijze we structureel tot een passend aanbod aan lokale bedrijventerreinen willen komen. Deze afspraken houden samengevat in:

1. de bovenlokale vraag voor bedrijven groter dan 5.000 m<sup>2</sup> wordt gefaciliteerd op het Kempisch Bedrijvenpark;
2. het tempo van ontwikkeling van nieuwe terreinen voor lokale, kleinschalige bedrijvigheid wordt per gemeente gefaseerd op basis van een flexibele voorraad;
3. bedrijventerreinen worden up-to-date worden gehouden, door onder andere maximaal ruimte te bieden aan marktinitiatieven en door marktconforme ruimtelijke kaders te hanteren.

Uitgangspunten voor de afgesproken fasering voor de ontwikkeling van nieuwe lokale terreinen (onder 2) zijn:

- Er dient altijd voldoende aanbod aan bedrijfskavels < 5.000 m<sup>2</sup> in de Brabantse Kempen te zijn, maar met minimale risico's op overaanbod.
- We spreken daarom een flexibele voorraadnorm af. Als het aanbod aan bedrijfskavels in een Kempengemeente onder de drempel (de flexibele voorraadnorm) zakt, is het volgens de systematiek mogelijk om een nieuw plan te ontwikkelen en kan een bepaalde planomvang op groen worden gezet in het verkeerslichtenmodel. Voorafgaand dient de behoefte te worden aangetoond.
- De flexibele voorraadnorm is de doorlooptijd planontwikkeling x gemiddelde vraag per jaar. De gemiddelde doorlooptijd van planontwikkeling is 3 jaar. Dit resulteert in de volgende voorraadnorm:

|                   | % Totale vraag | Vraag in ha | Gemiddelde vraag per jaar | Voorraadnorm |
|-------------------|----------------|-------------|---------------------------|--------------|
|                   |                |             | 2012-2020                 |              |
| Bergeijk          | 20%            | 4-6 ha      | 0,6 ha per jaar           | 1,8 ha       |
| Bladel            | 30%            | 6-9 ha      | 1 ha per jaar             | 3 ha         |
| Eersel            | 20%            | 4-6 ha      | 0,6 ha per jaar           | 1,8 ha       |
| Oirschot          | 20%            | 4-6 ha      | 0,6 ha per jaar           | 1,8 ha       |
| Reusel-De Mierden | 10%            | 2-3 ha      | 0,3 ha per jaar           | 0,9 ha       |

Afgesproken is dat als het aanbod binnen de gemeentegrenzen onder de flexibele voorraadnorm zakt, er kan worden gestart met de planontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels. De maximale grootte van een ontwikkeling wordt bepaald op 5 x de flexibele voorraadnorm.

Dit om:

- ervoor te zorgen dat een ontwikkeling van een bepaalde omvang is om het rendabel te maken;

- ervoor te zorgen dat niet direct na oplevering er moet worden gestart met de planvoorbereidingen van een nieuwe ontwikkeling.

## 5. Situatie gemeente Bergeijk-regionaal afsprakenkader

In het Uitvoeringsprogramma Kempische Visie Bedrijventerreinen 2014 zijn procesafspraken gemaakt. Deze afspraken zien op een zorgvuldige afweging bij het inzetten van nieuwe ontwikkelingen.

1. *Procesafpraak: Aantonen dat het aanbod onder de flexibele voorraadnorm is gezakt.*  
Binnen de gemeente Bergeijk resteert in de kern Bergeijk 't Hof op bedrijventerrein Waterlaat nog ca. 0,38 hectare aan uitgeefbaar terrein. Binnen de overige Bergeijkse kernen is geen aanbod beschikbaar. Dit is ruim onder de afgesproken flexibele voorraad-norm.

2. *Procesafpraak: onderbouw de actuele vraag.*

### Nieuwe bedrijfsterreinen.

Tussen eind 2016 en maart 2018 is op bedrijventerrein Waterlaat VI-a 2,7 ha. aan bedrijfsterreinen uitgegeven. Verder werden in 2016-2017 de laatste bedrijfspercelen op bedrijventerrein Leemskuilen in de kern Westerhoven uitgegeven met een totaal oppervlak van 0,5 ha.

In 2012 werd de lokale behoefte van Bergeijk ingeschat op 4-6 ha. tot 2020. Vanaf 2012 werd tot maart 2018 in totaal ca. 5,4 ha. uitgegeven, met een duidelijk piek in de uitgifte in de periode 2016-2018 van 3,2 ha. Nagenoeg dit hele oppervlak is uitgegeven aan bestaande Bergeijkse bedrijven.

### Herontwikkeling bestaande terreinen/percelen.

Naast de uitgifte van nieuwe terreinen zijn in de periode 2016-2018 bedrijfspercelen uitgegeven op de voormalige locatie van het bedrijf Diffutherm, dat in de periode 2015-2016 werd verplaatst naar het Kempisch Bedrijven Park. De herontwikkeling van de achterblijvende locatie op bedrijventerrein 't Stoom (2,4 ha.) is opgepakt in de vorm van een herverkaveling van het bedrijfsperceel en zal dit jaar worden afgerond met de aanleg van de voor deze herverkaveling noodzakelijke infrastructuur. Inmiddels is 1,2 ha. opnieuw uitgegeven/herbestemd en resteert nog 0,7 ha. aan uit te geven kaveloppervlak.

In 2016 werd rijksmonument De Ploeg herontwikkeld tot nieuwe bedrijfslocatie voor het bedrijf Bruns BV. De achterblijvende locatie op bedrijventerrein Waterlaat van ca. 0,6 ha. is inmiddels herverkaveld en grotendeels door andere bedrijven in gebruik genomen.

### Leegstand.

Op dit moment staan circa 14 bedrijfsobjecten op bedrijventerreinen te koop of te huur in de hele gemeente Bergeijk. Het betreft in veel gevallen bedrijfsunits tot 500 m<sup>2</sup>, deels gelegen in bedrijfsverzamelgebouwen. Dit is een fractie van de bestaande voorraad in de gemeente Bergeijk en er is geen sprake van structurele leegstandsproblemen.

### Herstructureringsopgave.

De kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Bergeijk is in principe op orde. Daar waar herstructurering/heruitgifte aan de orde was, loopt deze voorspoedig (voormalige bedrijfsperceel Diffutherm op bedrijventerrein 't Stoom).

### **Conclusie:**

In Bergeijk is over de periode 2012-2017 gemiddeld 0,9 ha. per jaar aan nieuwe bedrijfspercelen uitgegeven. Dit is 50% meer dan de in het Uitvoeringsprogramma Kempische Visie Bedrijventerreinen aangenomen gemiddelde behoefte per jaar van 0,6 ha/jaar in de periode 2012-2020. Deze hogere gemiddelde uitgifte heeft de herontwikkeling van bedrijfsterrein in Bergeijk niet belemmerd en heeft niet geleid tot structurele leegstand in het Bergeijkse bedrijfsareaal en/of een nieuwe herstructureringsopgave. Er zijn geen tekenen dat sprake is van een verminderde vraag naar bedrijventerreinen en dat op de korte en middellange termijn de totale vraag zal stagneren. Om het Bergeijkse bedrijfsleven te kunnen blijven faciliteren is ontwikkeling van nieuw uit te geven areaal noodzakelijk. Daarbij is vooral nog een behoefte van 0,6 ha/jaar een reëel uitgangspunt voor de korte en middellange termijn.

Een goede fasering in de uitgifte is noodzakelijk. Een nieuwe ontwikkeling mag op grond van de in het Uitvoeringsprogramma Kempische Visie Bedrijventerreinen in Bergeijk een omvang hebben van maximaal 9 ha. uitgeefbaar terrein. De voorgenomen ontwikkeling heeft een omvang van maximaal circa 7 ha. uitgeefbaar terrein, dat op basis van de huidige kennis ook binnen een planperiode van 10 jaar nagenoeg volledig gerealiseerd kan zijn. Dit neemt niet weg dat in de uitwerking onderzocht zal worden in hoeverre een fasering in de realisatie aan de orde kan/moet zijn.

## 6. Ladder duurzame verstedelijking

Het aantonen van een actuele regionale behoefte is de eerste stap op de Ladder Duurzame Verstedelijking. In paragraaf 6. Is de lokale behoefte aan nieuwe bedrijfsterrinen afdoende aangetoond.

In een tweede stap moet worden beschreven in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Met deze ontwikkeling wordt voorzien in een lokale behoefte. In de Bedrijventerreinen Visie De Kempen 2012 is afdoende onderbouwd dat de kleinschalige bedrijvigheid zeer sterk lokaal gebonden is en dat sprake is van een lokale markt. Voor groeiende lokale bedrijven met een behoefte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> is nog voldoende ruimte beschikbaar op het Kempisch Bedrijven Park en in deze behoefte zullen we dan ook niet aanvullend voorzien.

Binnen de lokale markt kan geen extra ruimte worden gevonden door herstructurering. Op dit moment is geen sprake van noodzakelijke herstructurering van bestaand bedrijventerrein: er is geen sprake van grootschalige leegstand en de kwaliteit van de bestaande terreinen is op hoofdlijnen voldoende.

De ontwikkeling zal niet plaatsvinden in het bestaand stedelijk gebied. Voorzien zal worden in een bedrijventerrein voor bedrijven met bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn geen locaties voorhanden waar deze bedrijfsactiviteiten ruimtelijk inpasbaar zijn. Ruimtelijke wordt aansluiting gezocht op het bestaande bedrijventerrein Waterlaat. De bestaande infrastructuur is volledige op de functie van het gebied als bedrijventerrein ingericht. Zeker in combinatie met de te realiseren directe aansluiting van het bedrijventerrein Waterlaat op de regionale hoofdontsluitingsstructuur (N397) wordt de ontsluiting verder geoptimaliseerd.

In het kader van de integrale ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling zal verder verdieping op dit onderwerp plaatsvinden.

## 7. Afstemming binnen de Kempen

De deelnemende Kempengemeenten aan het Uitvoeringsprogramma Bedrijventerreinvisie De Kempen, te weten de gemeenten Eersel, Bladel en Reusel-De Mierden hebben bestuurlijk ingestemd met het onderhavige verzoek om bedrijventerrein Waterlaat, fase VI-b, op groen te zetten.

## 8. Verzoek

Subregio De Kempen verzoekt het Regionaal Ruimtelijk Overleg in te stemmen met aanpassing van het verkeerslichtenmodel voor de Kempen, dusdanig dat het bedrijventerrein Waterlaat, fase VI-b te Bergeijk, op groen wordt gezet, zodat deze fase, groot ongeveer 7,0 ha. netto uitgeefbaar (9,0 ha. bruto plangebied), planologisch in ontwikkeling kan worden gebracht.