

Bedrijventerreinenvisie Amerstreek

Eindrapport

Opdrachtgevers:

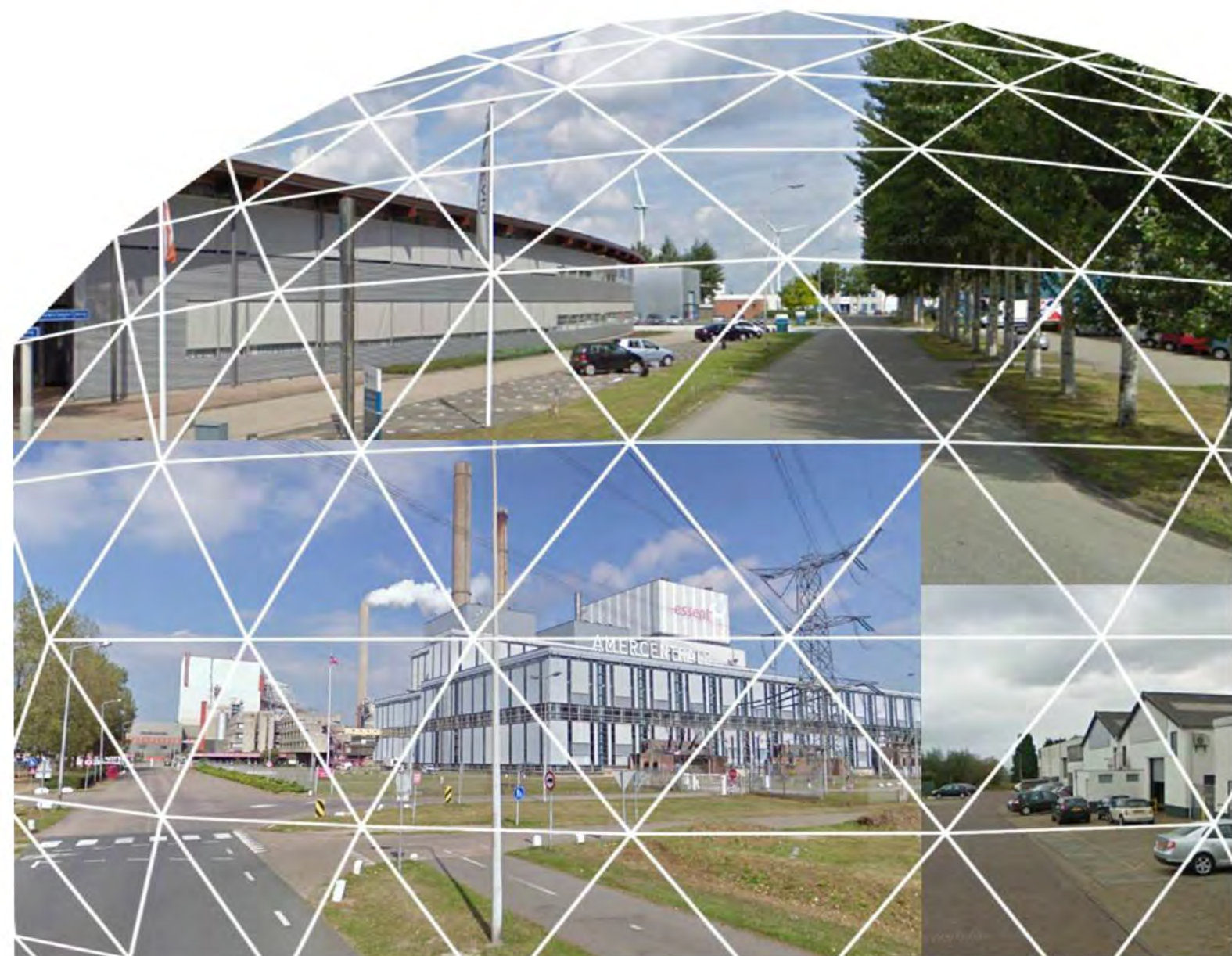
Gemeente Drimmelen

Gemeente Oosterhout

Gemeente Geertruidenberg

Brabantse Ontwikkelings Maatschappij

Rotterdam, 18 oktober 2012



Bedrijventerreinenvisie Amerstreek

Eindrapport

Opdrachtgevers:

Gemeente Drimmelen
Gemeente Oosterhout
Gemeente Geertruidenberg
Brabantse Ontwikkelings Maatschappij

Ecorys:

Ahmed Hamdi
Gerlof Rienstra
Elvira Meurs

Rotterdam, 18 oktober 2012

Foto's omslag:

Weststad II, Oosterhout
Amercentrale, Geertruidenberg
2^e Industrieweg, Made (Drimmelen)

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het OV-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding voor een regionale visie bedrijventerreinen Amerstreek	9
1.2 Ruimtelijke- en uitvoeringsstrategie	9
1.3 Leeswijzer	10
2 Bedrijventerreinen in de Amerstreek	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Economische structuur	11
2.3 Bedrijventerreinen in de Amerstreek	13
2.3.1 Gemeente Oosterhout	14
2.3.2 Gemeente Drimmelen	15
2.3.3 Gemeente Geertruidenberg	16
2.4 Herstructurering	16
2.5 Leegstand	18
3 Ruimte vraag regio Amerstreek	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Autonome ruimte vraag	21
3.2.1 Ruimte vraag in de Regio West-Brabant	21
3.2.2 Ruimte vraag in de Amerstreek	22
3.3 Transformatie vraag	24
3.4 Latente vraag	25
3.5 Bovenregionale vraag	26
3.6 Totaal kwantitatieve ruimte vraag	28
4 Aanbod aan bedrijventerreinen in de Amerstreek	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Bestaand aanbod aan bedrijventerreinen	29
4.3 Ruimte winst door herstructurering	29
4.4 Nieuw aanbod	29
4.5 Totaal toekomstig aanbod aan bedrijventerreinen in de Amerstreek	33
5 Confrontatie ruimte vraag en aanbod	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Confrontatie vraag en aanbod	35
5.3 Toepassing van de SER ladder	36
5.4 Kwalitatieve match	37
5.4.1 Inleiding	37
5.4.2 Terreinen met beschikbaar aanbod	37
5.4.3 Waardering terreinen per economische sector	39
6 Ruimtelijke strategie 2011-2020	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Uitgangspunten	45

6.3	De ruimtelijke strategie in 2011-2020	45
7	Visie op uitvoeringsstrategie	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Realisatiestrategie	49
	Bijlage A: Beschrijvingen bedrijventerreinen	53
	Gemeente Oosterhout	53
	Gemeente Drimmelen	58
	Gemeente Geertruidenberg	61
	Bijlage B: Herstructurering bedrijventerreinen	65
	Gemeente Oosterhout	65
	Gemeente Drimmelen	66
	Gemeente Geertruidenberg	67
	Bijlage C: Beschrijving nieuwe plannen	69
	Gemeente Oosterhout	69
	Gemeente Drimmelen	70
	Gemeente Geertruidenberg	70
	Bijlage D: Programma van eisen per cluster	71
	Bijlage E: Clusterindeling	73
	Bijlage F: Weging per cluster per criterium	75
	Bijlage G: Schematische weergave methode residuele grondprijs	77

Samenvatting

Achtergrond

De drie Brabantse gemeenten Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout vormen de regio Amerstreek. De regio Amerstreek heeft in 2011 ongeveer 1.205 ha bruto aan bedrijventerrein, ruim 1.000 ha netto. In de regio zijn volgens IBIS (2011) in totaal 27 bedrijventerreinen. De meeste bedrijventerreinen zijn gemengde terreinen en slechts op een zeer beperkt aantal bedrijventerrein zijn nog kavels beschikbaar. De samenwerkende gemeenten hebben de ambitie om toekomstig beleid op het gebied van ontwikkeling en herstructurering van de bedrijventerreinen gezamenlijk vorm te geven. Als basis voor de onderlinge afstemming en samenwerking heeft de regio voorliggende bedrijventerreinvisie opgesteld.

Toekomstige vraag en toekomstig aanbod naar bedrijventerreinen tot 2040

In onderstaande tabel 0.1 is de verwachte ruimtebehoefte in de Amerstreek tot 2020 weergegeven. Dit bedraagt zo'n 55 tot 85 hectare. De gemiddelde jaarlijkse vraag ligt hiermee op 5,5 tot 8,5 hectare per jaar. Voor de periode 2020-2040 wordt lagere ruimtevraag verwacht, van in totaal 10 tot 25 hectare. In totaal komt de ruimtebehoefte in de periode 2011-2040 uit op 65-110 hectare.

Tabel 0.1 Totaal aan ruimtevraag regio Amerstreek in TM-scenario

Ruimtevraag	2011-2020	2021-2040	Totaal 2011-2040
Autonome groei	45	10	55
Vervangingsvraag door transformatie	0-5	0-5	0-10
Latente vraag	0-5	n.v.t.	0-5
Bovenregionale vraag	10-30	0-10	10-40
Totaal (afgerond op 5-tallen)	55-85	10-25	65-110

De hoogte van de uiteindelijke ruimtevraag in de regio hangt sterk samen met het beleid voor het aantrekken en accommoderen van bovenregionale bedrijven.

In onderstaande tabel 0.2 is het toekomstig aanbod aan bedrijventerrein in de Amerstreek weergegeven.

Tabel 0.2 Toekomstig aanbod aan bedrijventerrein naar gemeente en plannen (netto ha)

	Oosterhout	Geertruidenberg	Drimmelen	Totaal Amerstreek
Bestaand aanbod	8,5*	4,5**	0,5	13,5
Harde plannen	24	0	4	28
Zachte plannen tot 2020	8	6,5	3	17,5
Zachte plannen na 2020	0	14	0	14
Herstructurering	0	7	0	7
Totaal	40,5	32	7,5	80

* Waarvan 7,8 ha in particulier eigendom

** Particulier eigendom

Een uitgebreidere analyse van de vraag vindt u in hoofdstuk 3, een uitgebreidere analyse van het aanbod vindt u in hoofdstuk 4.

Confrontatie vraag en aanbod met toepassing SER-ladder

Wanneer het vraag en het aanbod gecombineerd worden, zal ongeveer na uitvoering van de harde plannen aan de ruimtevraag van *binnen* de regio tot 2020 voldaan zijn. Voor de ruimtevraag na

2020 en ruimtevraag van buiten de regio zal ook de uitvoering van de zachte plannen noodzakelijk zijn, om de vraag te accommoderen.

Voor alle sectoren zijn meerdere terreinen in de regio geschikt. Dit betekent overigens niet automatisch dat de omvang van het aanbod voldoende is. Uit de uitgevoerde ruimtebehoefteraming blijkt dat een groot deel (bijna twee derde) van de ruimtevraag in de Amerstreek afkomstig zal zijn uit de sectoren industrie, logistiek, transport en groothandel. Dit betreft voor een belangrijk deel grootschalige bedrijven maar ook kleinschalige en middelgrote bedrijven. De ruimtevraag van buiten de regio komt voornamelijk van bedrijven uit de logistieke sector. De overige ruimtevraag komt voort uit de sectoren dienstverlening en consumentendiensten.

Wanneer alle plannen worden uitgevoerd, lijkt voldoende ruimte te zijn voor alle sectoren. Vooral voor de dienstverlening en consumentendiensten is het echter wel van belang dat alle plannen worden uitgevoerd. Voor de nabije toekomst is er relatief vrij weinig ruimte beschikbaar voor deze sectoren. Indien alle plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, bestaat er een voldoende kwalitatieve match tussen vraag en aanbod. Dit betekent dat de te verwachten ruimtevraag (vanuit het regionale bedrijfsleven) op een goede manier kan worden geaccommodeerd op de bedrijventerreinen met (toekomstig) uitgeefbare gronden.

De confrontatie tussen ruimtevraag en aanbod wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.

Uitgangspunten bedrijventerreinenstrategie

De regio hanteert de volgende uitgangspunten bij de bedrijventerreinenstrategie:

- Bedrijventerreinenmarkt is een regionale markt: gezamenlijke opvang ruimtevraag in de Amerstreek
- Zorgen voor een gezond evenwicht vraag en aanbod (voorkomen overaanbod)
- Prioriteit bij kwaliteit bestaande bedrijventerreinen
- Zo goed mogelijk accommoderen van de ruimtevraag van het in de Amerstreek gevestigde bedrijfsleven
- De ruimtevraag van bedrijven van buiten de regio wordt zo goed mogelijk geaccommodeerd op bestaande en op reeds geplande nieuwe en uit te breiden bedrijventerreinen. Er wordt geen extra aanbod gecreëerd voor de opvang van ruimtevraag van buiten de regio.
- Bedrijven groter dan 5 ha. uit de sectoren handel, transport en logistiek worden in principe niet in de Amerstreek opgevangen. Deze worden doorverwezen naar bijvoorbeeld Moerdijk.
- Voor de kleinschalige bedrijventerreinen in Drimmelen wordt uitgegaan van een invulling van gemengde lokale bedrijvigheid (vanuit alle sectoren).
- Voor detailhandel aansluiten op het regionale detailhandelsbeleid, aanwijzen specifieke zones voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV).

Een uitgebreide toelichting op de ruimtelijke strategie 2011-2020 vindt u in hoofdstuk 6.

De ruimtelijke strategie 2011-2020

De toekomstige ruimtevraag kan gehuisvest worden op de bestaande en geplande nieuwe en uit te breiden terreinen. De insteek hierbij is om de ruimtevraag vanuit het regionale (Amerstreek) bedrijfsleven op te vangen en de resterende ruimte te gebruiken voor de opvang van de ruimtevraag van bedrijven van buiten de regio.

Indien het geplande aanbod tijdig wordt gerealiseerd is er tot 2020 kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte beschikbaar voor de opvang van de ruimte vraag van het regionale bedrijfsleven. Er is echter onvoldoende ruimte om de volledige bovenregionale vraag op te vangen. Er blijft na inzet van al het aanbod nog een ruimtebehoefte over van 0 tot 19 hectare netto vanuit de

bovenregionale sector Transport, logistiek en groothandel. Voor deze bovenregionale logistieke vraag zal worden doorverwezen naar bedrijventerreinen elders in West-Brabant en Midden-Brabant waaronder: Haven 7-8 in Waalwijk, Vossenbergh-West in Tilburg, Borchwerf in Roosendaal en Logistiek Park Moerdijk.

Voor de opvang van de ruimtevraag uit de verschillende sectoren bestaat maar weinig speling. Voor alle sectoren geldt dat indien de nog uitgifbare gronden anders worden ingevuld dan zoals bovenstaand weergegeven er tekorten kunnen ontstaan. Dit geldt met name voor de grootschalige Transport en logistiek en voor Consumentendiensten (PDV). De uitgifte van bedrijfsgronden zal daarom in de toekomst nauwgezet worden gemonitord, waarbij ook de vestiging van bedrijven van buiten de Amerstreek wordt bijgehouden.

Realisatiestrategie

Na het opstellen van de ruimtelijke strategie is met de regio gesproken over de gezamenlijke visie op de regionale uitvoeringsstrategie. Deze in een later stadium nog op te stellen uitvoerings- of realisatiestrategie bevat concrete acties die uitgevoerd zullen moeten worden voor het realiseren van de ruimtelijke strategie. Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste uitgangspunten en afspraken over de gezamenlijke organisatie van de uitvoering van de regionale bedrijventerreinenstrategie:

1. Bindende afspraken en blijvende regionale afstemming
2. Opzetten van een regionaal loket bedrijventerreinen
3. Onderzoek naar het regionaal hanteren van eenzelfde methodiek voor bepalen grondprijs
4. Gezamenlijke communicatie en optreden naar externe partijen
5. Gezamenlijke aanpak parkeerplaatsen vrachtwagens
6. Opzetten regionaal parkmanagement inclusief beveiliging
7. Gezamenlijke inzet bij het bereikbaar houden van de regio
8. Gezamenlijke monitoring en evaluatie van de uitvoering van de bedrijventerreinenstrategie

In het licht van bovenstaande is afgesproken de visie jaarlijks te evalueren en eventueel bij te stellen. Mocht het gelet op gerealiseerde gronduitgiften nodig zijn, dan kan alsnog worden besloten het beleid aan te passen, en bijvoorbeeld een restrictiever uitgiftebeleid te gaan volgen om de regionale vraag uit de Amerstreek te kunnen blijven opvangen.

Voor een uitgebreidere beschrijving van de bovenstaande punten verwijzen wij u door naar hoofdstuk 7 van voorliggend document.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor een regionale visie bedrijventerreinen Amerstreek

De drie Brabantse gemeenten Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout vormen de regio Amerstreek. Deze samenwerkende gemeenten hebben de ambitie om toekomstig beleid op het gebied van ontwikkeling en herstructurering van de bedrijventerreinen gezamenlijk vorm te geven.

Een gezamenlijke, gedeelde visie op bedrijventerreinen in de regio moet als basis gelden voor onderlinge afstemming en samenwerking. De visie moet niet alleen gedeeld worden door de betrokken gemeenten, maar ook door de ondernemersorganisaties en relevante (boven)regionale gremia.

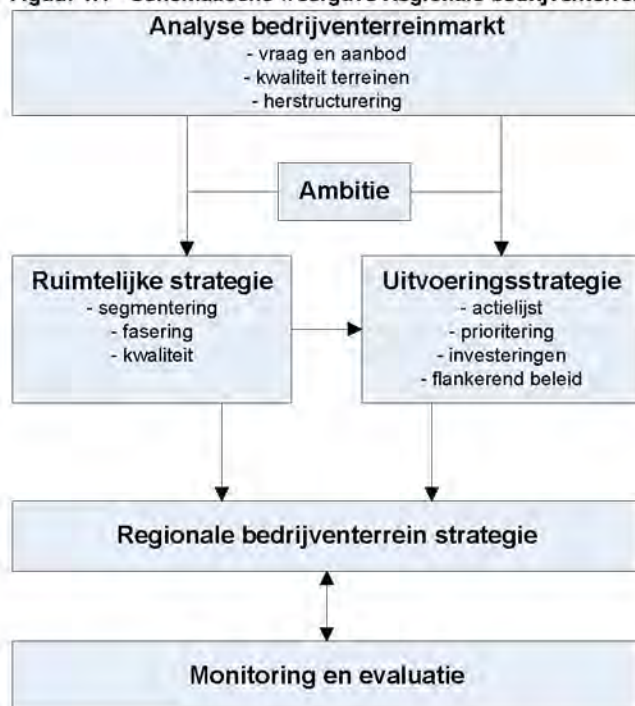
1.2 Ruimtelijke- en uitvoeringsstrategie

Het voorliggende document bevat de regionale bedrijventerreinenstrategie. De strategie bestaat uit drie onderdelen:

1. een *analyse van de regionale bedrijventerreinenmarkt* van zowel de huidige situatie als (verwachte) toekomstige ontwikkelingen. De behoefte aan herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en de aanleg van nieuwe terreinen in de nabije toekomst wordt onderbouwd op grond van ontwikkelingsmogelijkheden en –wensen van de regio;
2. een *ruimtelijke ontwikkelingsstrategie*, met daarin opgenomen het toetsingskader en de handvatten voor de aanpak, herstructurering en de invulling van de bedrijventerreinen in de toekomst;
3. een *uitvoeringsstrategie*, met daarin de basis voor een uitvoeringsprogramma en richtlijnen voor samenwerking in de regio.

In onderstaande figuur is de relatie tussen de verschillende onderdelen van de strategie weergegeven.

Figuur 1.1 Schematische weergave Regionale bedrijventerreinstrategie



Ruimtelijke strategie

De ruimtelijke strategie is een regionaal afgestemd programma waarin segmentering en fasering voor de ontwikkeling en herstructurering tot 2020 voor de bedrijventerreinen in de regio is opgenomen. Hierbij is de noodzaak voor nieuwe bedrijventerreinen met ruimtebehoefteramingen aangetoond. Op basis van de regionale programmering communiceren alle gemeenten binnen de Amerstreek eenduidig naar bedrijven over de vestigingsmogelijkheden in de regio. De ruimtelijke strategie biedt tevens het toetsingskader voor investeringen voor de gemeenten, de regio en de markt.

Uitvoeringstrategie

Naar aanleiding van de ruimtelijke strategie is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het betreft een visie met afspraken over gezamenlijke uitvoering om de ruimtelijke strategie uit te voeren. De fasering en prioritering van de ruimtelijke strategie vormen de basis voor het uitvoeringsprogramma. In de uitvoeringsstrategie is de regionale afstemming geregeld. Het betreft ontwikkeling, beheer en herstructurering van bedrijventerreinen.

1.3 Leeswijzer

De **strategie** die de gemeenten in de periode 2011-2020 volgen ten aanzien van bedrijventerreinen is opgenomen in **hoofdstuk zes** (programmering bedrijventerreinen) en **hoofdstuk zeven** (visie op uitvoeringsstrategie). Daarvoor is in **hoofdstuk vijf** de **confrontatie van vraag en aanbod** op de lokale bedrijventerreinenmarkt behandeld. De **achterliggende analyses** van vraag en aanbod komen aan bod in de **hoofdstukken drie en vier**. Voorliggend document begint in **hoofdstuk twee** met een beschrijving van de **huidige situatie** op de bedrijventerreinenmarkt in de Amerstreek.

2 Bedrijventerreinen in de Amerstreek

2.1 Inleiding

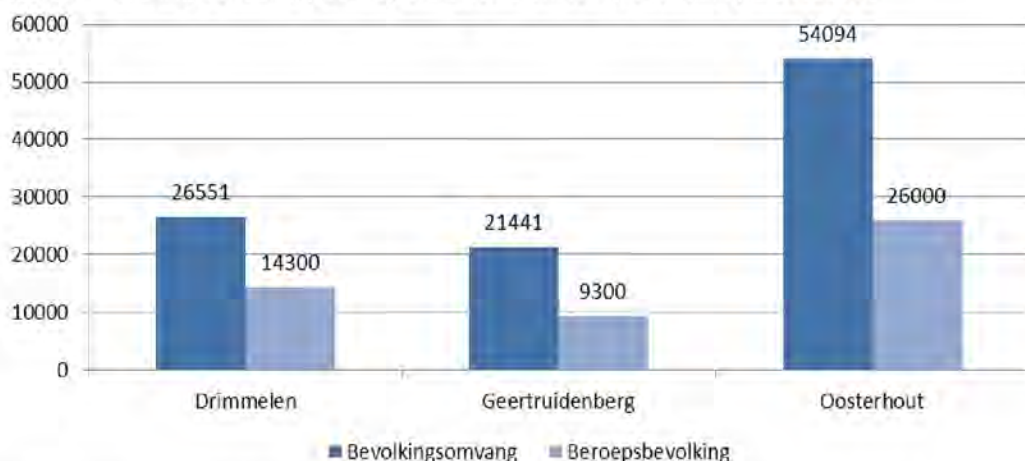
De drie Brabantse gemeenten Drimmelen, Geertruidenberg en Oosterhout vormen de regio Amerstreek. Dit hoofdstuk schetst de stand van zaken in de regio Amerstreek die van belang is voor de regionale bedrijventerreinenvisie. Hierbij is aandacht voor de economische structuur van de gemeenten en de bestaande bedrijventerreinen.

2.2 Economische structuur

De regio Amerstreek kent een totale bevolkingsomvang van 102.086 personen, waarvan meer dan de helft in de gemeente Oosterhout woont. De gemeenten Oosterhout heeft een omvang van 54.094 personen, de gemeente Drimmelen heeft een bevolkingsomvang van 26.551 personen en de gemeente Geertruidenberg een omvang van 21.441 personen¹.

De totale beroepsbevolking in de regio heeft een omvang van 49.600 personen. Ook hiervan is het grootste gedeelte in Oosterhout te vinden (26.000 personen). Het aandeel van Drimmelen hierin bedraagt 14.300 personen en Geertruidenberg 9.300 personen².

Figuur 2.1. Omvang bevolking per 1 september 2011 en beroepsbevolking in 2008/2010



Bron: CBS, geraadpleegd januari 2012

In december 2011 bedroeg het aantal niet werkende werkzoekenden in Drimmelen 510, in Geertruidenberg 539 en in Oosterhout 1469 personen. Omdat er voor de gemeenten geen cijfers van de beroepsbevolking in december 2011 beschikbaar zijn wordt het aantal niet werkende werkzoekende vergeleken met het cijfer zoals genoemd in figuur 1. Daarmee komen de werkloosheidspercentages uit op 3,6% voor Drimmelen, 5,8% voor Geertruidenberg en 5,5% voor Oosterhout.

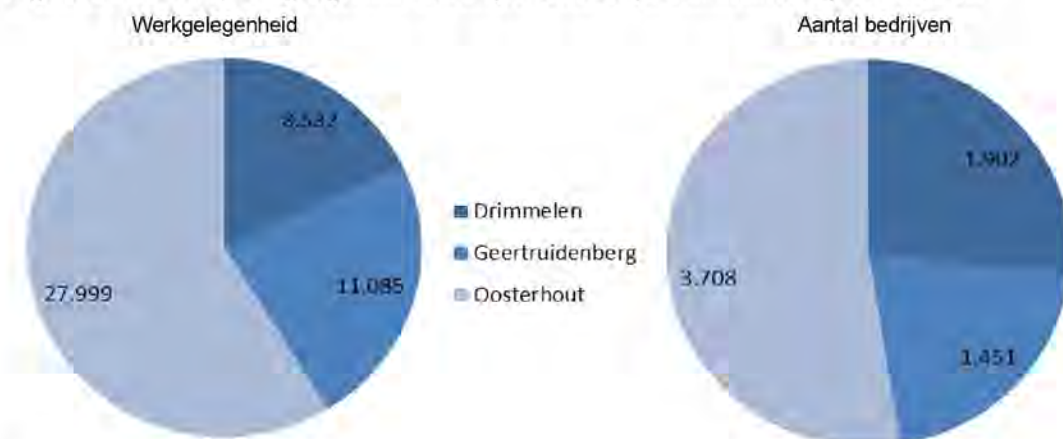
In de regio Amerstreek zijn 7.061 bedrijven gevestigd en de werkgelegenheid bedraagt 47.616 banen. Van zowel de bedrijven als van de werkgelegenheid is ruim de helft te vinden in de

¹ CBS, 2011.

² CBS, 2011 (periode 2008-2010).

gemeente Oosterhout³. Figuur 2.2 maakt aan de hand van het aantal bedrijven en de werkgelegenheid de verdeling over de drie gemeentes inzichtelijk.

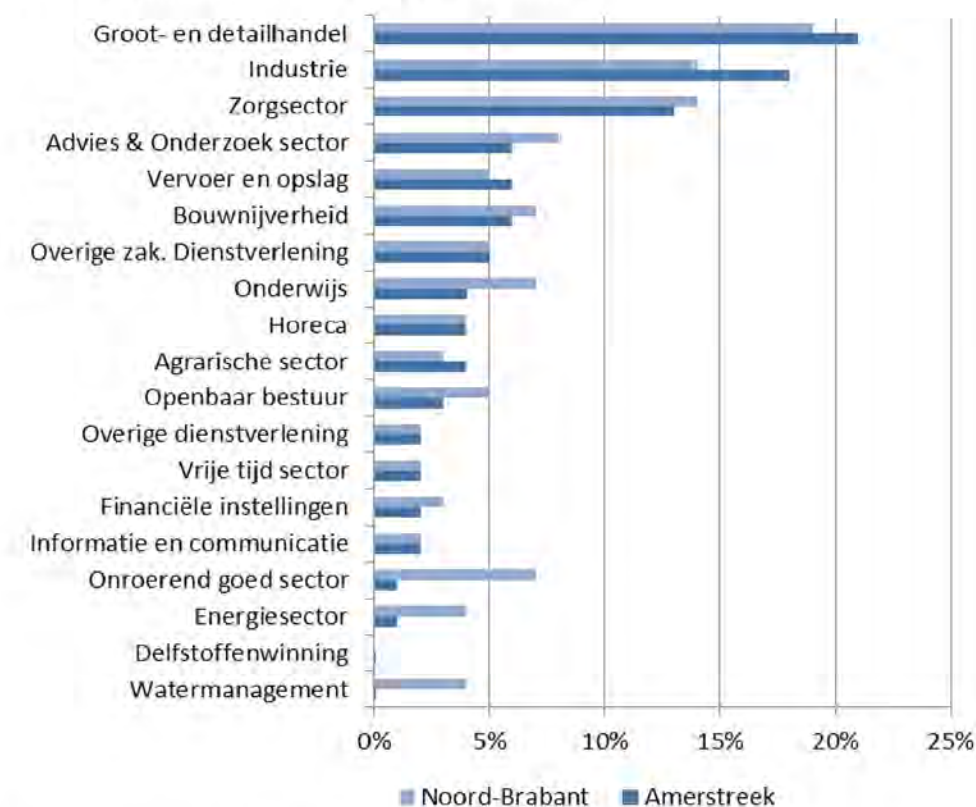
Figuur 2.2 Verdeling werkgelegenheid en bedrijven over de gemeenten in de regio Amerstreek



Bron: CBS, geraadpleegd januari 2012

De werkgelegenheid in de Amerstreek is sinds 2001 gestegen met 6,2 procent. In onderstaande figuur 2.3 is de verdeling van het deze banen per sector opgenomen.

Figuur 2.3 Verdeling banen per sector in de Amerstreek



Bron: CBS, geraadpleegd januari 2012

Hieruit blijkt dat met name de groot- en detailhandel, de industrie en de zorgsector een flinke bijdrage leveren aan de werkgelegenheid. Opvallend is dat de sector industrie groot is ten opzichte

³ Provincie Noord-Brabant, 2010.

van de omvang van de sector in de gehele provincie Brabant en dat de Amerstreek een relatief grote sector groot- en detailhandel heeft.

De werkgelegenheid in Drimmelen wordt voor 54,1 % ingevuld door werknemers uit dezelfde gemeente. De overige werknemers komen voornamelijk uit Breda, Moerdijk en Oosterhout. Voor de gemeente Geertruidenberg komt 33,9 % van de werknemers uit eigen gemeente terwijl er daarnaast veel werknemers uit Breda, Oosterhout en Werkendam komen. Voor de gemeente Oosterhout wordt 40,8 % van de werkgelegenheid ingevuld door werknemers uit de eigen gemeente. Voor de rest komen werknemers vooral uit Breda, Dongen en Geertruidenberg.

2.3 Bedrijventerreinen in de Amerstreek

De regio Amerstreek heeft in 2011 ongeveer 1.205 ha bruto aan bedrijventerrein, ruim 1.000 ha netto. In de regio zijn in totaal 27 bedrijventerreinen volgens IBIS (2011). De meeste bedrijventerreinen zijn gemengde terreinen. Slechts op een zeer beperkt aantal bedrijventerreinen zijn nog kavels beschikbaar.

Onderstaande kaart geeft een beeld van de bedrijventerreinen in de regio. De bedrijventerreinen zijn hierop in het paars weergegeven.

Figuur 2.4 Bedrijventerreinen in de regio Amerstreek



Bron: IBIS (bewerking Ecorys), 2011.

De grootste terreinen in de regio zijn te vinden in Geertruidenberg en Oosterhout. De gemeente Drimmelen geeft op haar website aan vooral bedrijventerreinen te hebben voor de lokale ondernemers. In onderstaande tabel zijn de terreinen in de regio weergegeven.

Tabel 2.1 Bedrijventerreinen in de regio Amerstreek

Gemeente	Terreinnaam	Bruto oppervlakte (ha)	Netto oppervlakte (ha)
Geertruidenberg	Dombosch I	152	132,4
Geertruidenberg	Dombosch II	35,6	32,1
Oosterhout	Weststad fase 1+2	183	133,5
Oosterhout	Weststad fase 3	170	150
Oosterhout	Vijf Eiken	136	96
Geertruidenberg	Amerkant	179,4	168,3
Geertruidenberg	Donge-oever	9,1	9
Oosterhout	Havenweg I + II	64	53,2
Oosterhout	Statendam	62	38
Oosterhout	Everdenberg	45,7	45,7
Geertruidenberg	Gasthuiswaard	56,7	52,6
Oosterhout	De Wijsterd	24,1	17,8
Oosterhout	Oosterheide	19	12
Drimmelen	Stuivezand	12,5	10
Drimmelen	Brieltjenspolder	11	8,9
Geertruidenberg	De Pontonnier	10,8	10,1
Oosterhout	Hoevestein	6	4,6
Drimmelen	Louisapolder	5	5
Drimmelen	Moerseweg	4	4
Drimmelen	't Spijk	4	4
Drimmelen	Zwingel	3,5	2,7
Oosterhout	Meidoornlaan	3,3	2,8
Oosterhout	Beemdenbuurt	3	2,7
Oosterhout	Wisselaar	2	1,3
Drimmelen	Nieuwe Jachthaven	1,7	1,7
Drimmelen	Thijssesweg	1,3	1,3
Oosterhout	Houtduifstraat	1	0,8
	Totaal	1.205,7	1.000,5

Bron: IBIS, 2010.

2.3.1 Gemeente Oosterhout

In de gemeente Oosterhout liggen 14 bedrijventerreinen met een oppervlakte van 726 hectare bruto (565 hectare netto). Vrijwel alle terreinen zijn gemengde terreinen⁴. In figuur 2.5 zijn de bedrijventerreinen in de gemeente Oosterhout weergegeven.

⁴ Gemengde terreinen; terreinen met een hindercategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de terreinen die zijn getypeerd als hoogwaardig bedrijvenpark of distributie/logistiek.

Figuur 2.5 Bedrijventerreinen gemeente Oosterhout



Bron: IBIS (bewerking Ecorys), 2011.

In bijlage A worden alle bedrijventerreinen van de gemeente Oosterhout kort beschreven.

2.3.2 Gemeente Drimmelen

In de gemeente Drimmelen liggen 8 bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van 43 hectare bruto (circa 38 hectare netto) (IBIS, 2011). In figuur 2.6 zijn de bedrijventerreinen in de gemeente Drimmelen weergegeven.

Figuur 2.6 Bedrijventerreinen gemeente Drimmelen



Bron: IBIS (bewerking Ecorys), 2011.

In bijlage A worden alle bedrijventerreinen van de gemeente Drimmelen kort beschreven.

2.3.3 Gemeente Geertruidenberg

In de gemeente Geertruidenberg liggen 6 bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van 404,5 ha netto. In figuur 2.7 zijn de bedrijventerreinen in de gemeente Geertruidenberg weergegeven. Het zijn de bedrijventerreinen Dombosch I, Dombosch II, Amerkant, Donge-oever, Pontonnier en Gasthuiswaard..

Figuur 2.7 Bedrijventerreinen gemeente Geertruidenberg



Bron: IBIS (bewerking Ecorys), 2011.

In bijlage A worden alle bedrijventerreinen van de gemeente Geertruidenberg kort beschreven.

2.4 Herstructurering

Definitie

Onder herstructurering worden de volgende begrippen begrepen:

- **revitalisering:** forse integrale verbetering van een verouderd terrein met behoud van bestaande economische functie;
- **herontwikkeling/herprofilering:** wijziging van de werkfunctie van bestaande bedrijfsactiviteiten ten gevolge van economische veroudering;
- **transformatie:** ombouwen, waarbij de functie wijzigt in niet-werkfunctie. In dit laatste geval wordt het terrein onttrokken aan de voorraad bedrijventerrein.

Beleidsmatig wordt onderschreven dat het, vanwege het in algemene zin schaarser worden van de open ruimte, van belang is om bestaande bedrijventerreinen te verbeteren en met nadruk ook duurzaam in te richten. Hiermee blijven locaties aantrekkelijk voor bestaande en ook nieuwe bedrijven.

Noodzaak voor herstructurering treedt op als een gebied sterk verouderd is. Dit uit zich in de uitstraling en de wisselende kwaliteit van de opstallen, in de niet altijd optimaal benutte bedrijfsperven, de matige kwaliteit van de openbare ruimte en de verouderde weginfrastructuur. Verspreid over het terrein bevinden zich vaak onbebouwde kavels, veelal gekocht als potentiële uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is er op een terrein vaak sprake van bodemvervuiling en zijn gevestigde ondernemers niet positief over hun bedrijfsomgeving. Na herontwikkeling zal een terrein weer geschikt zijn voor vestiging van bedrijven uit de milieucategorieën 1, 2 en 3 (evt. met vrijstelling) en soms 4.

De ingrepen zijn vaak de volgende: de bodemvervuiling wordt aangepakt, bedrijven worden (indien mogelijk) verplaatst, opstallen gesloopt en de weginfrastructuur drastisch verbeterd. De openbare ruimte wordt stevig aangepakt: verbetering rijbaan, trottoir, aanleggen parkeervakken, verbreden groenstrook en aanleg boomgroepen.

Herstructurering in de Amerstreek

Het beleid van de gemeenten in de Amerstreek is in navolging van het rijksbeleid dat er minder ruimte wordt ingeruimd voor de aanleg van nieuw, grootschalig bedrijventerrein, maar dat er vooral wordt ingezet op de kwaliteit van bestaande terreinen. Dit heeft geresulteerd in een aantal revitaliserings en herstructurerings op terreinen in de regio. Een aantal hiervan is nog gaande. In de onderstaande tabel 2.2 zijn de terreinen weergegeven waar herstructurerings gaande zijn.

Tabel 2.2 Gaande zijnde herstructurerings in de Amerstreek

Gemeente	Naam terrein	Aanpak
Oosterhout	Statendam	Herverkaveling (particuliere ontwikkeling)
Drimmelen	Stuivezand (Made)	Revitalisering gaande
Drimmelen	Thijsseweg	Aanpak ontsluitingsweg
Geertruidenberg	Dombosch 1+2	Revitalisering in uitvoering. Op korte termijn: infrastructurale maatregelen (o.a. kruispunten bedrijventerrein, fietsvoorzieningen, markeringen, bochtversterking, verhoogde kruispunten). Op lange termijn: zichtlocatie A27 en aanpak leegstand en optimalisering ruimtegebruik.
Geertruidenberg	Gedeelte Gasthuiswaard, gebied Dongecentrale herbestemming	Gebied Dongecentrale, nieuwe invulling terrein als onderdeel van het groter plan Visie Donge-oever.
Drimmelen	Stuivezand	Op Stuivezand in Drimmelen heeft herstructurering plaatsgevonden. De toegangsweg is echter nog erg smal. Op dit moment wordt onderhandeld over het grondeigendom om de weg te verbreden.
Oosterhout	Vijf Eiken	Revitalisering recentelijk afgerond.

Naast dat er al een aantal terreinen is aangepakt, is er ook voor een aantal terreinen de wens tot herstructurering of revitalisering. In de Amerstreek zijn de volgende plannen en wensen voor herstructurering (tabel 2.3).

Tabel 2.3 Wensen en plannen voor herstructurering Amerstreek

Gemeente	Naam terrein	Wenselijke aanpak	Status
Geertruidenberg	Donge-oever	Transformatie / functieverandering van 1,4 ha	Plan
Drimmelen	Louisapolder	Kwaliteitsimpuls (5 ha) en verplaatsing	Wens (pas na 5 jaar)
Oosterhout	Weststad I+II	Openbare ruimte en riolering	Wens

Gemeente	Naam terrein	Wenselijke aanpak	Status
Oosterhout	Oosterheide	Gedeelte langs Wilhelminakanaal-Zuid (verouderde bedrijfsgebouwen)	Wens
Drimmelen	't Spijk	Herprofilering -> mogelijk water gerelateerde bedrijvigheid	Wens
Oosterhout	Bredaseweg	5 ha transformatie naar woningbouw	Plan

In bijlage B wordt de herstructureringsopgaven per gemeente behandeld.

Naast de ambities die de gemeenten hebben op het gebied van herstructurering is er nog een aantal terreinen waar volgens de door ons uitgevoerde terreinbeoordelingen een opgave lijkt te liggen voor de komende periode tot 2020. In de volgende tabel staan de mogelijke herstructureringsopgaven naar aanleiding van de terreinbeoordelingen weergegeven.

Tabel 2.4 Mogelijke herstructurering naar aanleiding van de terreinbeoordelingen

Naam terrein	Probleem	Mogelijke aanpak
De Wisselaar (Oosterhout)	Op het kleinschalige bedrijventerrein De Wisselaar vertrekt een autodealer naar Statendam. Het pand komt leeg te staan. Een pand van een autodealer is een specifiek pand, waar weinig andere bedrijven zich in zullen vestigen. Daarnaast is de markt voor autodealers op dit moment erg in beweging en schaalvergroting aan de rand van de woonkern is de trend.	Op de wisselaar zou nagedacht moeten worden over de toekomst van het vrijkomende terrein.
Weststad I en II (Oosterhout)	Op Weststad I en II is revitalisering wenselijk wordt aangegeven door de gemeente. Hierbij wordt aangegeven dat het wenselijk is dat de riolering en openbare ruimte wordt aangepakt. Een ander issue wat tijdens de beoordeling naar voren is gekomen is dat er aan de haven niet-watergebonden bedrijvigheid gevestigd is. Terwijl er in de regio wel vraag is naar bedrijfsruimte met kade.	Op de lange termijn kan nagedacht worden over het eventueel verplaatsen van niet-watergebonden bedrijvigheid van de kadelocaties van Weststad I en II.

2.5 Leegstand

Om inzicht te krijgen in de leegstand op de bedrijventerreinen in de regio Amerstreek heeft onderzoeks- en adviesbureau Ecorys de terreinen bezocht en beoordeeld, hebben de gemeenten en de leden van de klankbordgroep informatie aangedragen en is met een drietal bedrijfsmakelaars gesproken (DTZ Zadelhoff uit Breda, Verbrugge makelaardij uit Raamsdonksveer en Van de Water makelaars uit Oosterhout).

Het beeld dat hieruit naar voren komt is dat over het geheel de leegstand in de regio beperkt is en over het algemeen op het niveau van frictieleegstand ligt. Er is dan ook voldoende vraag naar bedrijfsruimte in de regio. Als er sprake is van langdurige leegstand dan komt dit doordat de kwaliteiten van deze panden niet aansluiten bij de vraag. Het gaat dan met name om de grotere panden, panden die alleen geschikt zijn voor een specifiek bedrijfsproces, een verkeerde verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoor hebben en panden die verouderd zijn.

Verspreid over de verschillende terreinen in de Amerstreek zijn er enkele van dergelijke panden te vinden. Maar vooral op bedrijventerrein Dombosch is de structurele leegstand hoger omdat hier meerdere panden zijn die niet meer aansluiten bij de vraag. De structurele leegstand op Dombosch

wordt op basis van informatie van bedrijfsmakelaars ingeschat op 20.000 vierkante meter bvo. Vanuit de ondernemersvereniging wordt de leegstand ingeschat op 40.000 vierkante meter bvo. Deze leegstand wordt voor een groot deel veroorzaakt door een enkel pand van ruim 12.000 vierkante meter bvo. Dit pand is niet zozeer incourant maar door de omvang zijn er weinig potentiële gebruikers. Hierdoor duurt het lang om een geschikte gebruiker voor het pand te vinden. Daarnaast zijn er nog enkele panden met een omvang van 1.000 tot 2.000 vierkante meter bvo die door hun incourantheid lastig in de markt te zetten zijn.

Inzicht in de mate waarin leegstand als structurele leegstand of als frictieleegstand getypeerd kan worden is relevant omdat frictieleegstand van belang is voor een gezond functionerende bedrijventerreinenmarkt. Als een nieuw bedrijf zich wil vestigen, dan is daarvoor ruimte nodig. En deze ruimtewens sluit lang niet altijd naadloos aan op het beëindigen van een bestaande activiteit. Met andere woorden: op de kavel van een vertrekkend bedrijf, is niet altijd direct vestiging van een nieuw bedrijf mogelijk. Er is dus ruimte nodig om de frictie tussen het ruimtegebruik van de bedrijven die vertrekken en de nieuwe vestigers op te kunnen vangen.

Ten tijde van het schrijven van deze visie was er geen gedetailleerde informatie beschikbaar over de leegstand in de Amerstreek. Hierdoor zijn wij uitgegaan van een expert-oordeel. De gedetailleerde informatie over de leegstand is te verkrijgen door op elk bedrijventerrein per pand na te gaan of er leegstand is, en zoja, welk deel van het pand. In het kader van inventarisatie, monitoring en evaluatie (zie hoofdstuk 7) zou een onderzoek naar de leegstand mogelijk zijn.

3 Ruimte vraag regio Amerstreek

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk brengen we de toekomstige ruimtebehoefte in beeld. Ruimtebehoefte op de bedrijventerreinenmarkt is de extra ruimte die nodig is in een regio voor de verdere ontwikkeling van het bedrijfsleven en evenwicht op de bedrijventerreinenmarkt. De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen bestaat uit de volgende onderdelen:

- *Autonome regionale ruimte vraag*: groei van het bedrijfsleven;
- *Transformatievraag*: ruimte die nodig is om het verlies van bestaande bedrijfslocaties door transformatie te compenseren;
- *Latente vraag*: de vraag naar bedrijventerrein die enige tijd niet is uitgeoefend als gevolg van niet beschikbaar aanbod;
- *Bovenregionale vraag*: incidentele ruimte vraag afkomstig van buiten de regio.

Deze aspecten van de ruimte vraag worden in de volgende paragrafen verder toegelicht. Aansluitend wordt ingegaan op de kwaliteit van de ruimte vraag in de Amerstreek.

3.2 Autonome ruimte vraag

De autonome ruimte vraag bestaat uit de extra vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in een regio als gevolg van de toename van de werkgelegenheid bij de regionale werkgevers. Hierbij wordt rekening gehouden met de (veranderende) voorkeur van bedrijven om zich op bedrijventerreinen te vestigen en het (veranderende) ruimtebeslag per werknemer per economische sector/cluster. De autonome ruimte vraag bevat niet de vraag die voortkomt uit bedrijven die vanuit andere regio's verhuizen, de vraag voortkomend uit de transformatie van bedrijfslocaties of het aanhouden van een zogenaamde ijzeren voorraad. In lijn met de beleidskeuze van de ministeries van VROM en EL&I en de provincie Noord-Brabant wordt de autonome ruimte vraag berekend op basis van het Transatlantic Markets (TM) scenario van het CPB. Dit is het scenario met de op één na hoogste economische groei en ruimte vraag. Ter illustratie is ook de ruimte vraag weergegeven gebaseerd op het Global Economy (GE) scenario, ofwel het scenario met de hoogste economische groei.

De regio heeft aan Ecorys gevraagd om gebruik te maken van de bestaande ramingen van de Provincie Noord-Brabant. Deze ramingen zijn actueel en uitgevoerd aan het einde van 2010 en aan het begin van 2011 in opdracht van de Provincie Noord-Brabant.

Het voordeel van werken met deze ramingen is:

- Dit is de meest recente regionale raming voor West-Brabant;
- De raming is vastgesteld door de Provincie en heeft daardoor een harde status;
- De studie is opgesteld met de medewerking van alle gemeenten in West-Brabant.

3.2.1 Ruimte vraag in de Regio West-Brabant

De ruimte vraag in de regio West-Brabant wordt in de Monitor Werklocaties Noord-Brabant 2011 geraamd op in totaal 285 hectare netto in de periode tussen 2009 en 2020. De onderverdeling in sectoren is te zien in onderstaande tabel 3.1.

Tabel 3.1 Ramingen op sectoren in GE- en TM-scenario 2009-2020

Sectoren	GE 2020	GE 2040	TM 2020	TM 2040
Landbouw	0	0	0	0
Delfstoffenwinning	0	0	0	0
Industrie	8	-169	19	-142
Energie en water	3	1	2	0
Afvalverwerking	11	3	11	4
R&D	-14	-14	-15	-16
Bouwnijverheid	53	80	26	7
Logistiek & distributie	218	239	161	103
Detailhandel en consumentendiensten	81	90	58	32
Financiële en zakelijke dienstverlening	66	73	49	27
Overheid en quataire dienstverlening	29	63	23	41
Totaal opgeteld (2009-2020)	455	366	335*	56
Uitgifte 2009	-50		-50	
Totaal 2010-2020	405		285	

Bron: Monitor werklocaties Noord-Brabant 2011, bewerking Ecorys o.b.v. IBIS (2011).

*door de afronding verschilt de uitkomst één hectare met de optelling

In het rapport Monitor bedrijventerreinen wordt de indicatie uitbreidingsvraag tot 2020 verminderd met het aandeel bedrijventerrein dat in 2009 is uitgegeven. Volgens IBIS (2011) is het totaal aantal uitgegeven bedrijventerrein in West-Brabant in 2009 iets meer dan 50 hectare geweest. In de periode 2010-2020 komt de ruimtevrage in West-Brabant hiermee op 285 hectare in het TM-scenario (en 405 hectare in het GE scenario).

NB: In de regio West Brabant wordt uitgegaan van de vraag van 335 hectare voor de periode tot 2020. De vermindering van de vraag van 2010 tot 2020 met de uitgifte van 2009 heeft hierin niet plaatsgevonden.

Om de robuustheid van de bestaande ramingen te toetsen heeft Ecorys voor de regio West-Brabant de ruimtevrage ook met het eigen SPECTRA-model⁵ berekend. Voor de periode 2010-2020 komt hier een ruimtevrage uit van 250 hectare in het TM-scenario. Dit ligt in dezelfde orde van grootte als de uitkomst van de raming van de Provincie Noord-Brabant en onderbouwt deze daarmee.

Voor de regio West Brabant als geheel, wordt daarnaast nog rekening gehouden met een extra ruimtevrage voor bovenregionale bedrijven, huisvesting van de TOP-sectoren en vervangingsvraag.

3.2.2 Ruimtevrage in de Amerstreek

Om de uiteindelijke ramingen voor de Amerstreek te kunnen inpassen in de ramingen van de provincie Noord-Brabant wordt uitgegaan van 285 hectare netto ruimtebehoefte in het TM-scenario en 405 hectare netto ruimtevrage tot 2020 in het GE-scenario. In tabel 3.2 zijn de uitgangswaarden voor de Visie bedrijventerreinen Amerstreek weergegeven.

⁵ SPECTRA – SPECifieke TerreinRaming o.b.v. kengetallen en CPB-scenario's voor de ontwikkeling van de regionale economie

Tabel 3.2 Uitgangspositie ruimtebehoefte prognose Visie Amerstreek (in GE- en TM-scenario)

	2010-2020	2020-2040	2010-2020	2020-2040
	(GE)	(GE)	(TM)	(TM)
Ruimtebehoefte (Monitor Werklocaties)*	405	365	285	55

* Afgerond op 5-tallen

Om de ruimtevraag in de regio Amerstreek te berekenen maken we gebruik van de toedeling op basis van de werkgelegenheid. Werkgelegenheid is namelijk de basis van de ruimtevraag. Hoe meer mensen ergens werken, hoe meer ruimte deze werkgelegenheid nodig heeft. Toedeling op basis van de werkgelegenheid kan op basis van het totaal aantal banen binnen de regio's.

In West-Brabant zijn er in totaal 291.000 banen, waarvan circa 15 procent in de regio Amerstreek. Dit percentage is gehanteerd als kengetal om de provinciale behoefteraming voor West-Brabant door te vertalen naar het niveau van de Amerstreek. De autonome uitbreidingsbehoefte voor de Amerstreek komt op basis daarvan uit op circa 45 hectare netto in de periode tot 2020. Deze raming wordt onderbouwd door een separaat door Ecorys uitgevoerde raming met het eigen Spectra-model⁶.

Tabel 3.3 Verdeling van het aantal banen (2009) en de doorwerking in de uitbreidingsbehoefte 2010-2040

Regio	Banen van werknemers (2009)	percentage	GE*		TM*	
			2020	2040	2020	2040
West-Brabant	291.000		405	365	285	55
Amerstreek	44.000	15%	60	55	45	10

Bron: CBS Statline, 2009.

*Afgerond op vijftallen

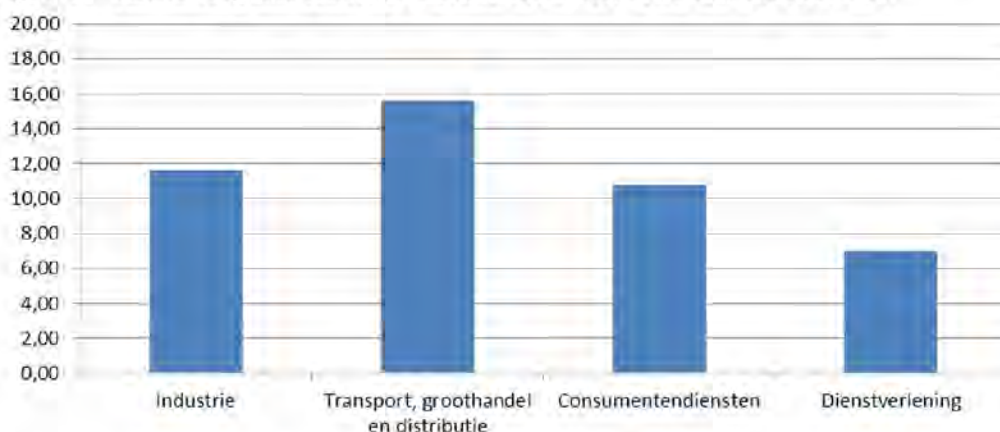
Tabel 3.4 Uitbreidingsbehoefte 2010-2040 (afgerond op 5 tallen)

Scenario	Tot 2020	2021-2040
TM	45	10
GE	60	55

De ruimtevraag van 45 hectare netto tot 2020 komt voort uit verschillende economische sectoren. De verdeling over de sectoren is weergegeven in figuur 3.1 en is gebaseerd op uitkomsten van de door Ecorys uitgevoerde behoefteraming op basis van Spectra⁶ voor de Amerstreek.

⁶ SPECTRA – SPECifieke TerreinRAMing o.b.v. kengetallen en CPB-scenario's voor de ontwikkeling van de regionale economie

Figuur 3.1 Ruimtevrage naar sectoren in de Amerstreek over de verschillende sectoren



De meeste ruimtevrage in de regio Amerstreek is te verwachten in de transport, groothandel en distributie. De minste vrage is te verwachten in de dienstverlening. De dienstverlening is met name de kantoorachtige bedrijvigheid, hieronder valt bijvoorbeeld de zakelijke dienstverlening en de overheid.

Onder Consumentendiensten op bedrijventerreinen valt voornamelijk de autohandel, PDV en grootschalige detailhandel en de reparatie op bedrijventerreinen. Voor de horeca moet men vooral denken aan bijvoorbeeld een McDonalds, Burgerking of Grandcafé. Onder dienstverlening op bedrijventerreinen valt voornamelijk de zakelijke diensten en de overige dienstverlening. Vooral bij de overige dienstverlening moet men denken aan onder meer de milieudiensten (bijv. afvalinzameling), glazenwassers etc.

De beschrijving van de gehanteerde clusterindeling is te vinden in bijlage E.

3.3 Transformatievraag

De functies van locaties kunnen in de loop van de tijd veranderen. Het omzetten van een bedrijventerrein naar een woonlocatie is vooral bij binnenstedelijke bedrijventerreinen een normaal verschijnsel geworden. Wanneer een bedrijventerrein waar economisch actieve bedrijven zijn gevestigd een andere bestemming krijgt is er elders vestigingsruimte voor deze bedrijven nodig. De transformatie van bedrijventerreinen kan dus leiden tot extra ruimtevrage in een gebied.

In tabel 3.5 staan de plannen voor transformaties van bedrijventerreinen in de Amerstreek weergegeven. Op twee terreinen in Oosterhout (De Vliert en op 5 van de 7 hectare van bedrijventerrein Bredaseweg) zijn inmiddels alle bedrijfsactiviteiten verplaatst, evenals op het terrein van de voormalige gemeentewerf en Südchemieterrein in Geertruidenberg. Dit houdt in dat deze terreinen geen ruimtevrage zullen oproepen elders.

Tabel 3.5 Transformatie-vraag

Gemeente	Terreinnaam	Transformatie en grootte	Planning
Oosterhout	De Vliert	Transformatie naar woningbouw (4 ha): geen economische activiteiten meer op het terrein	Plan
Geertruidenberg	Donge-oever, deelproject	Transformatie met mogelijke functie verandering (1,4 ha)	Plan
Geertruidenberg	Gasthuiswaard (Donge-centrale)	Herontwikkeling bedrijventerrein (4,7 ha)	Plan
Oosterhout	Bredaseweg	Transformatie naar woningbouw (op 5 van de 7 ha)	Plan

Op dit moment is niet duidelijk of en zo ja wanneer de verschillende plannen worden uitgevoerd en hoeveel actieve bedrijven er dan nog op de locaties zijn gevestigd. We gaan uit van een voorzichtige schatting dat er als gevolg van transformatie een extra ruimtebehoefte ontstaat van nul tot vijf hectare netto in de periode tot en met 2020 (tabel 3.6).

Tabel 3.6 Transformatievraag

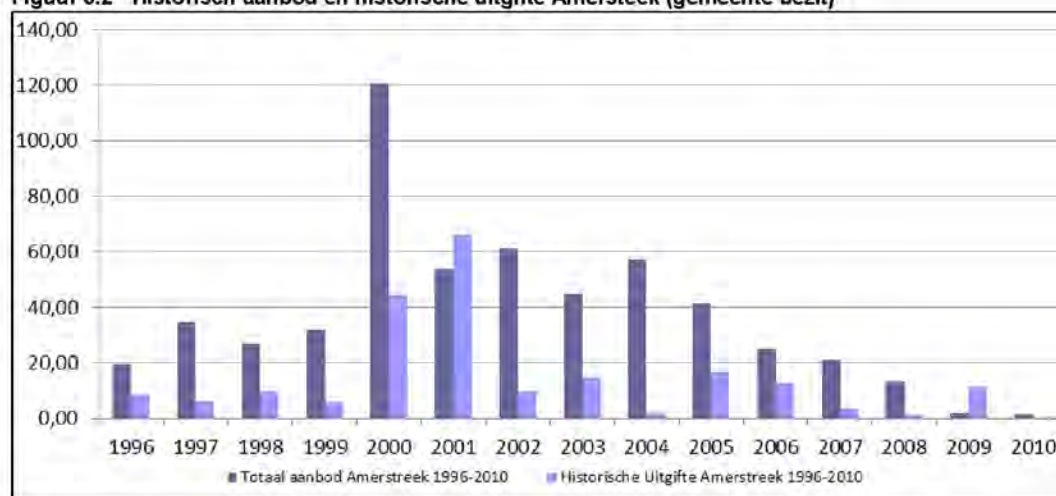
Minimaal tot 2020	Maximaal tot 2020	Minimaal 2021-2040	Maximaal 2021-2040
0	5	0	5

3.4 Latente vraag

Latente vraag is de vraag naar ruimte die niet kan worden uitgeoefend op de markt vanwege het ontbreken van geschikt aanbod. Bedrijven willen dan wel verhuizen, maar kunnen nergens heen. Een gedeelte van deze vraag zal verdwijnen doordat de bedrijven andere oplossingen zoeken, zoals 'inbreiden' op de huidige locatie⁷ of verhuizen naar een andere gemeente. Ook kan de vraag als gevolg van bedrijfseconomische redenen verdwijnen. Een gedeelte van de vraag die niet kan worden uitgeoefend zal echter blijven bestaan in de gemeente en zich opstapelen: latente vraag, welke wordt uitgeoefend indien er wel aanbod wordt gecreëerd.

In de Amerstreek is sinds 2009 vrijwel geen aanbod aan uitgeefbare bedrijfsgronden meer beschikbaar in handen van de gemeente. Er is nog wel aanbod in handen van particuliere grondbezitters. In totaal gaat het om ongeveer 12 hectare. In figuur 3.2 is het historische aanbod en de historische uitgifte in de Amerstreek weergegeven.

Figuur 3.2 Historisch aanbod en historische uitgifte Amerstreek (gemeente bezit)



In bovenstaande tabel is te zien dat er vooral rond het jaar 2000 veel bedrijfsgronden zijn ontwikkeld. In de periode 2000-2010 zijn deze echter vrijwel geheel uitgegeven, met een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van ruim 13 hectare jaarlijks. Het huidige uitgeefbare van 12 hectare netto wijst afgezet tegen de historische jaarlijkse uitgifte op een zeer krappe markt en daarmee de potentiële aanwezigheid van een aanzienlijke latente vraag. Voor de komende jaren is de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de Amerstreek gepland. Daarnaast hebben sommige bedrijven op nieuwe terreinen zoals Weststad III nog een strategische ruimtelijke reserve waardoor uitbreiding op eigen kavel mogelijk is. Gezien de beperkte effectieve ruimtevrage op korte termijn

⁷ Capaciteit uitbreiden op de bestaande locatie, bijvoorbeeld door stapelen

als gevolg van de moeilijk financiële/economische situatie en de nieuwe terreinen die voor de komende jaren gepland staan, wordt uitgegaan van een beperkte latente vraag tussen de 0 en 5 hectare netto (tabel 3.7).

Tabel 3.7 Latente vraag

Minimaal tot 2020	Maximaal tot 2020	Minimaal 2021- 2040	Maximaal 2021-2040
0	5	0	n.v.t.

3.5 Bovenregionale vraag

Onder bovenregionale vraag verstaan we de ruimtevraag die afkomstig is van bedrijven die nu buiten de regio zijn gevestigd en zich in de Amerstreek willen vestigen. Het gaat hierbij om de verplaatsing van bedrijven naar de Amerstreek of het openen van een nieuwe vestiging in de Amerstreek door een bedrijf dat al elders is gevestigd. Over het algemeen zijn bedrijven lokaal en regionaal gebonden. Het overgrote deel van bedrijfsverplaatsingen vindt dan ook plaats over korte afstand. Er wordt van uitgegaan dat tot 90 procent van de bedrijfsverplaatsingen binnen een regio plaatsvindt (PBL, 2009).

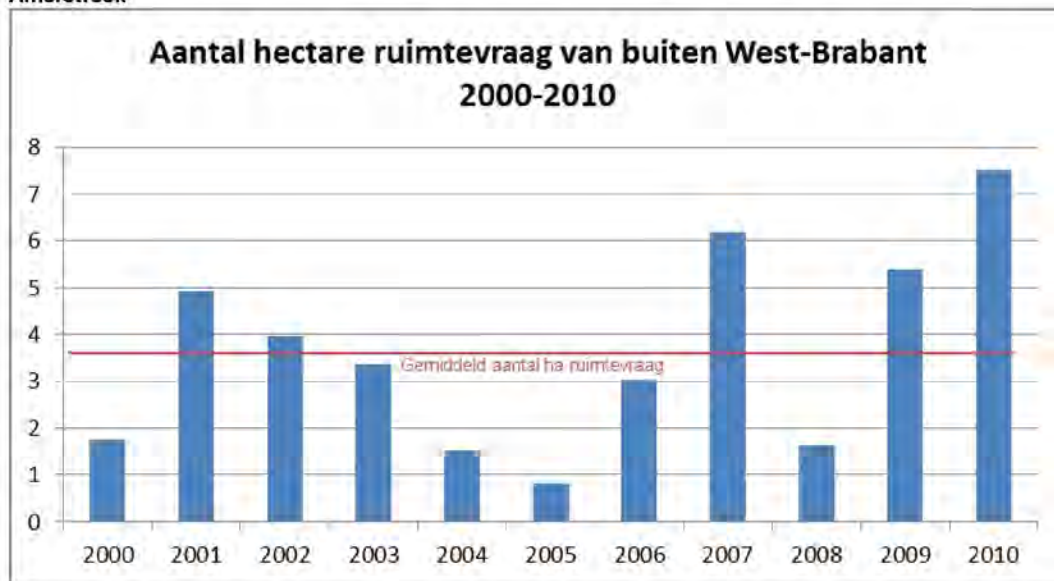
Bij het ontbreken van geschikte vestigingslocaties zullen bedrijven zich oriënteren op andere regio's waaronder mogelijk ook de Amerstreek. Ook verkeerscongestie en de beperkte beschikbaarheid van geschikt personeel kunnen hierbij een rol spelen. Voor het overige gedeelte van West-Brabant en de regio rondom Breda wordt niet direct een dusdanige krapte op de markt verwacht dat bedrijven naar buiten de regio zullen verhuizen. Voor de regio Drechtsteden en voor Rotterdam fungeert de Amerstreek echter wel als overloopgebied. In de afgelopen periode hebben relatief veel bedrijven van buiten de regio zich in de Amerstreek gevestigd. Op basis van de uitgiftecijfers en gegevens van Rewin gaan we er van uit dat een substantieel deel van de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen voor rekening kwam van bedrijven van buiten de regio (zie ook inzet hier onder).

Vestigers van buiten de regio

In de regio West-Brabant is REWIN (mede) verantwoordelijk voor het aantrekken van bovenregionale bedrijven. Uit cijfers van REWIN blijkt dat in 2010 in totaal 6 bedrijven van buiten de regio zich in de Amerstreek hebben gevestigd. Deze bedrijven hebben zich in Oosterhout gevestigd. Het totaal aantal werkzame personen bij deze bedrijven bedraagt 639. In 2009 zijn er 12 bedrijven naar de regio Amerstreek gekomen volgens het jaarverslag van REWIN. In totaal waren hier 460 personen werkzaam. Wanneer gekeken wordt over een tijdsreeks van 2000-2011 zijn er per jaar ongeveer 310 arbeidsplaatsen van buiten West-Brabant naar de Amerstreek gekomen. Ongeveer de helft hiervan betreft kantoren, die over het algemeen niet op bedrijventerreinen zijn gevestigd en dus buiten beschouwing gelaten kan worden. De andere helft van de vestigers in de Amerstreek was vooral afkomstig uit de sectoren Transport en logistiek. Op basis van het aantal werknemers van deze bedrijven en aannamen ten aanzien de gemiddelde ruimte per werkzame persoon in deze sectoren bedraagt de gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag van deze bedrijven circa 3,5 hectare netto.

In onderstaande figuur 3.3 is de historische vraag naar bedrijventerreinen in de Amerstreek weergegeven.

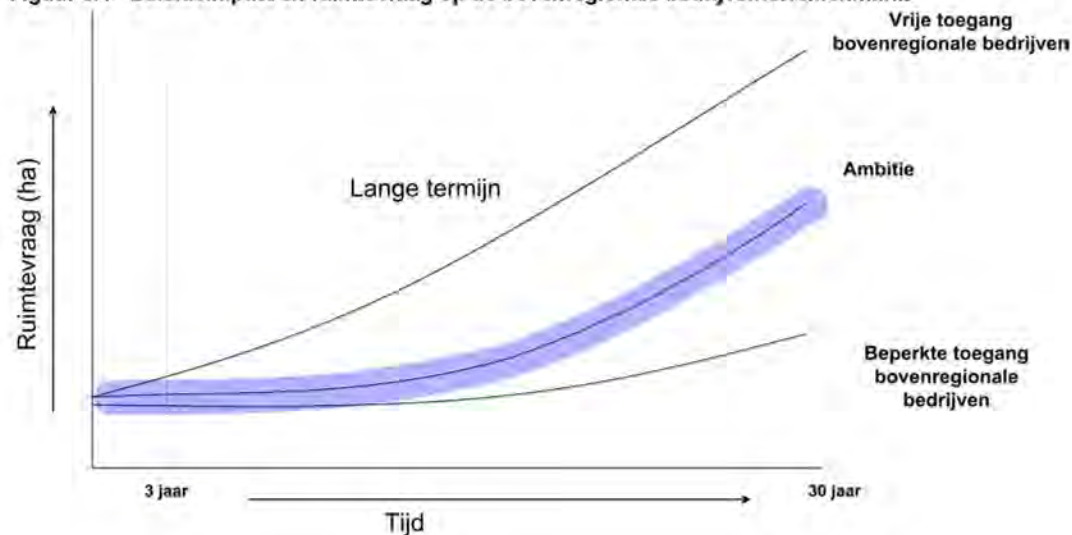
Figuur 3.3 Historische ruimtevraag van bedrijven van buiten West-Brabant op bedrijventerreinen in de Amerstreek



Of bedrijven uit andere regio's naar de Amerstreek verhuizen is voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van de beleidsmatige inzet op het aantrekken en faciliteren van deze bedrijven. Proactief acquisitie beleid, wervende marketing en een gestroomlijnd en bedrijfsvriendelijk vestigingsproces (vooral onderhandelingen en vergunningen e.d.) vergroten de kansen om bedrijven aan te trekken. Zonder de hier beschreven inzet zal de toestroom van bedrijven naar de regio zeker lager zijn dan met een dergelijke aanpak. Het is echter niet te verwachten dat de regio helemaal geen vraag meer van buiten de regio tegemoet zal zien.

Dit is weergegeven in onderstaande figuur:

Figuur 3.4 Beleidsimpact en ruimtevraag op de bovenregionale bedrijventerreinenmarkt



Op basis van de geconstateerde 'push' vanuit de bedrijventerreinenmarkten van andere regio's gecombineerd met de effecten van het beleid voor het aantrekken van grotere bedrijven en distributiebedrijven van buiten de regio ('pull'), schatten wij de bovenregionale vraag voor de regio Amerstreek in op ongeveer tussen de 1 en de 3 hectare per jaar tot 2020 (zie tabel 3.8). Het toekomstige beleid van de regio is echter van groot belang voor de toekomstige ontwikkeling van

de bovenregionale vraag. Voor de verdere toekomst (na 2020) is de verwachting dat de vraag naar bedrijventerrein zal afzwakken, gelijk met de landelijke trend voor de vraag naar bedrijventerreinen. Voor de periode van 2021-2040 is daarom de ondergrens 0 hectare, de maximale bovengrens zal maximaal ongeveer 10 hectare bedragen.

Tabel 3.8 Bovenregionale vraag

Minimaal tot 2020	Maximaal tot 2020	Minimaal 2021-2040	Maximaal 2021-2040
10	30	0	10

3.6 Totaal kwantitatieve ruimtevraag

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen met de verwachte ruimtebehoefte in de Amerstreek in de periode tot 2020 en een doorkijk tot 2040.

Tabel 3.9 Totaal aan ruimtevraag regio Amerstreek in TM-scenario

Ruimtevraag	2011-2020	2021-2040	Totaal 2011-2040
Autonome groei	45	10	55
Vervangingsvraag door transformatie	0-5	0-5	0-10
Latente vraag	0-5	n.v.t.	0-5
Bovenregionale vraag	10-30	0-10	10-40
Totaal (afgerond op 5-tallen)	55-85	10-25	65-110

De verwachte ruimtebehoefte in de Amerstreek tot 2020 bedraagt 55 tot 85 hectare. De gemiddelde jaarlijkse vraag ligt hiermee op 5,5 tot 8,5 hectare per jaar. Voor de periode 2020-2040 wordt lagere ruimtevraag verwacht, van in totaal 10 tot 25 hectare. In totaal komt de ruimtebehoefte in de periode 2011-2040 uit op 65-110 hectare. De hoogte van de uiteindelijke ruimtevraag in de regio hangt sterk samen met het beleid voor het aantrekken en accommoderen van bovenregionale bedrijven.

4 Aanbod aan bedrijventerreinen in de Amerstreek

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een analyse van het aanbod aan bedrijventerreinen in de Amerstreek. Hierbij wordt eerst ingegaan op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeenten en daarna op de ruimtewinst door herstructurering. Als laatste wordt gekeken naar de plannen voor nieuwe terreinen (inclusief uitbreidingen van bestaande terreinen).

4.2 Bestaand aanbod aan bedrijventerreinen

In de regio Amerstreek is op dit moment in totaal ongeveer 9 hectare netto bedrijventerrein terstond uitgeefbaar. Hiervan is het grootste deel in particulier bezit. Er daarnaast nog ongeveer 4,5 hectare netto niet terstond uitgeefbaar aanbod aan bedrijventerrein op Gasthuiswaard. In tabel 15 (zie volgende bladzijde) zijn de bedrijventerreinen met uitgeefbaar aanbod weergegeven.

4.3 Ruimtewinst door herstructurering

Op bedrijventerrein Dombosch 1 is op een private bedrijfskavel een gedeelte van 7 hectare netto niet meer in gebruik. Er wordt met de betreffende eigenaar gesproken om dit gedeelte te herontwikkelen zodat andere bedrijven zich hier kunnen vestigen (deze locatie wordt verder Dombosch optimalisering genoemd).

Op bedrijventerrein Statendam is een ondernemer vertrokken en het terrein is inmiddels herverkaveld. Op dit moment zijn vrijwel alle beschikbaar gekomen kavels uitgegeven. Om deze reden is deze herverkaveling niet meegenomen in deze visie.

4.4 Nieuw aanbod

De plannen voor toekomstig nieuw aanbod aan bedrijventerrein zijn besproken binnen de regio West Brabant. Op basis van de planningsafspraken die in dit overleg gemaakt zijn, zijn de nieuwe terreinen in tabel 4.3 (zie bladzijde 31 en 32) gepland in de Amerstreek voor de komende jaren.

Het belangrijkste bedrijventerrein met aanbod in de regio is Everdenberg-oost, met 16 ha netto uitgeefbare gronden. Dit terrein beschikt over voldoende kwaliteiten om verschillende soorten bedrijvigheid te accommoderen. Beleidsmatig wordt er in gezet op kleinschalige bedrijven (kavels kleiner dan 0,5 ha). De dichtstbijzijnde aansluiting op de A27 is op dit moment gedeeltelijk (alleen een oprit in noordelijke richting en afrit in zuidelijke richting). Hierdoor verloopt momenteel een deel van de transportbewegingen van bedrijven op het terrein via nabijgelegen woonwijken. In de toekomst zal het bedrijventerrein worden ontsloten via de N629 en daarmee op afrit 19 van de A27. De verwachting is dat de ontsluiting klaar is zodra het terrein uitgeefbaar is.

Een uitgebreidere toelichting op de nieuwe plannen zijn te vinden in Bijlage C.

Tabel 4.1 Herstructureringslocaties met ruimtewinst

Terreinnaam	Opp (ha bruto)	Opp (ha netto)	Segment	Lokaal/Boven- lokaal	Industrie	Grootschalige logistiek	Dienst- verlening	Consumenten- diensten
Geertruidenberg								
Dombosch optimalisering	9	7*	Gemengd	Beide	x	x	x	x
Totaal	9	7*						

* Berekend met de gemiddelde bruto-netto verhouding op bedrijventerreinen van 1,3⁸.

Tabel 4.2 Bestaand aanbod aan bedrijventerreinen Amerstreek (terstond uitgifbaar)

Terreinnaam	Opp Ha bruto	Opp ha netto	Publiek/ privaat	Segment	Lokaal/ Bovenlokaal	Industrie	Logistiek	Dienst- verlening	Consument en-diensten	Opmerkingen
Oosterhout										
Everdenberg		0,6	publiek	Modern Gemengd	Beide	x	?	x		
Vijf Eiken		1,8*	privaat	Modern Gemengd	Beide	x	x	x		
Weststad 1		4*	privaat	Logistiek	Bovenlokaal	x	x			In eigendom van logistiek bedrijf
Oosterheide		2*	privaat	Modern Gemengd	Beide	x	x	x	x	
Drimmelen										
Thijssenweg		0,3	publiek	Gemengd	Lokaal	x	x	x	x	Vooraf kleinschalige mogelijkheden
Nieuwe Jachthaven		0,2	publiek	Gemengd	Lokaal	x	x	x	x	Vooraf kleinschalige mogelijkheden
Geertruidenberg										
Gasthuiswaard**		4,5*	privaat	Industrie	Bovenlokaal	x			x	Niet-terstond uitgifbaar bestemmingsplan is wel al bedrijventerrein
Totaal		13,5								

* in particulier bezit

** niet terstond uitgifbaar, bestemming voorziet in bedrijventerrein

⁸ Frank van Oort (RPB), Carel Eijgenraam (CPB) en Judith Borsboom-van Beurden (MNP), Werken (2006).

Tabel 4.3 Bedrijventerreinplannen in de Amerstreek

Terreinnaam	Opp. (bruto ha)	Opp. (netto ha)	Status/periode	Segment	Lokaal/ Bovenlokaal	Industrie	Logistiek	Dienst- verlening	Consumenten- diensten	Opmerkingen
Oosterhout										
Vijf Eiken	8	6*	Hard, 2014	Modern Gemengd	Beide	x	x	x	x	2 hectare gereserveerd voor de bouw van een crematorium. Aan consumentendiensten wordt beleidsmatig de beperking woningbezit en detailhandel gesteld. Bij dienstverlening is beleidsmatig alleen overige dienstverlening mogelijk.
Beneluxweg	6	2	Hard, 2012	Hoogwaardig	Beide			x	x	Ontwikkeling aan de rand woonkern, aan de rand van de snelweg.
Everdenberg-oost	20	16**	Hard, 2014	Modern Gemengd	Beide	x	?	x	?	Aansluiting alleen op het noorden op de snelweg
Clusters ter Horst	10	8*	Zacht, <2020	Hoogwaardig	Beide			X		Geparkeerd in het kader van de eventuele ontwikkelingen A27 en spoorlijn Breda-Utrecht.
Drimmelen										
Zwingel	1	1*	Hard, 2011	Gemengd	Lokaal	x	x	x	x	Kleinschalig
Stuivezand	2	1,5*	Hard, 2011	Gemengd	Lokaal	x	x	x	x	Kleinschalig
Thijssenweg	2	1,5*	Hard, 2011	Gemengd	Lokaal	x	x	x	x	Kleinschalig
Brieltjespolder	2	1,5*	Zacht, 2012	Modern Gemengd	Beide	x	x	x	x	Kleinschalig
Nieuwe Jachthaven 2	2	1,5	Zacht, 2014	Gemengd	Lokaal	x		x		Kleinschalig
Geertruidenberg										
Heulweg (fase 1)	5	4*	Zacht, < 2020	onbekend	onbekend					Het gaat hier voor een

Terreinnaam	Opp. (bruto ha)	Opp. (netto ha)	Status/periode	Segment	Lokaal/ Bovenlokaal	Industrie	Logistiek	Dienst- verlening	Consumenten- diensten	Opmerkingen
										zoekgebied voor compensatie en uitplaatsing.
Heulweg (fase 2)	20	14*	Zeer zacht >2020							Zoekgebied, wordt verder niet in deze visie tot 2020 opgenomen.
Dombosch nieuwe ontwikkeling	3,5	2,5*	Zacht, <2020	Gemengd	Beide	x	x	x	x	Kleinschalige bedrijvigheid
Totaal	81,5	59,5								

* Berekend met de gemiddelde bruto-netto verhouding op bedrijventerreinen van 1,3⁹

** Informatie aangeleverd van de gemeente Oosterhout

Bron: Overzicht van de planningsafspraken en gemeentelijke ambities Regio West Brabant.

⁹ Frank van Oort (RPB), Carel Eijgenraam (CPB) en Judith Borsboom-van Beurden (MNP), Werken (2006).

4.5 Totaal toekomstig aanbod aan bedrijventerreinen in de Amerstreek

Tabel 4.4 Toekomstig aanbod aan bedrijventerrein naar gemeente en plannen (netto ha)

	Oosterhout	Geertruidenberg	Drimmelen	Totaal Amerstreek
Bestaand aanbod	8,5*	4,5**	0,5	13,5
Harde plannen	24	0	4	28
Zachte plannen tot 2020	8	6,5	3	17,5
Zachte plannen na 2020	0	14	0	14
Herstructurering	0	7	0	7
Totaal	40,5	32	7,5	80

* Waarvan 7,8 ha in particulier eigendom

** Particulier eigendom

5 Confrontatie ruimtevraag en aanbod

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het in hoofdstuk vier beschreven aanbod aan bedrijventerreinen afgezet tegen de ruimtevraag zoals behandeld in hoofdstuk drie. Hierbij wordt bij de verdeling van de ruimtevraag over de locaties met aanbod gewerkt conform de SER-ladder.

5.2 Confrontatie vraag en aanbod

Voor de periode tot 2020 verwachten we in de Amerstreek een autonome ruimtevraag van 45 ha netto en een gezamenlijke latente ruimtevraag en transformatievraag tot 10 ha netto. Daarnaast dient er nog rekening te worden gehouden met ruimtevraag van bedrijven van buiten de regio. In het verleden was deze bovenregionale ruimtevraag substantieel en is deze ook voor een groot deel in de regio geaccommodeerd. Tabel 5.1 geeft een overzicht van de totale verwachte ruimtevraag.

Tabel 5.1 Totaal aan ruimtevraag regio Amerstreek (afgerond op 5-tallen)

Ruimtevraag	2011-2020	2021-2040	Totaal 2011-2040
Autonome groei	45*	10*	55*
Vervangingsvraag door transformatie	0-5	0-5	0-10
Latente vraag	0-5	n.v.t.	0-5
Totaal vanuit de regio	45-55	10-15	55-70
Bovenregionale vraag	10-30	0-10	10-40
Totaal (afgerond op 5-tallen)	55-85	10-25	65-110

*Afgerond op 5-tallen

Het beschikbare (geplande) aanbod tot 2020 bedraagt 66 ha netto (zie tabel 5.2). In kwantitatieve termen is dit aanbod voldoende voor de opvang van de groei van het bestaande bedrijfsleven. Daarna blijft nog circa 10 ha netto beschikbaar voor de opvang van ruimte vraag na 2020, een strategische reserve en voor de opvang van bedrijven van buiten de regio. In het verleden lag de uitgifte aan bedrijven van buiten de regio ruim boven een dergelijk niveau.

Voor de periode 2020-2040 wordt nog een bescheiden ruimtevraag van circa 10 ha netto vanuit het regionale bedrijfsleven verwacht. Voor deze periode bestaan al plannen voor het uitbreiden van het aanbod aan bedrijventerreinen met 14 hectare. Voor de opvang van de ruimtevraag van het regionale bedrijfsleven na 2020 zullen dus genoeg gronden beschikbaar zijn, wanneer alle plannen tot 2020 worden uitgevoerd. Wanneer dit niet gebeurt, zal er ruimtevraag doorschuiven naar de periode 2020-2040 en zal er ruimtegebrek ontstaan bij het regionale bedrijfsleven.

Tabel 5.2 Toekomstig aanbod aan bedrijventerrein naar gemeente en plannen (afgerond op 5-tallen)

	Oosterhout	Geertruidenberg	Drimmelen	Totaal
Bestaand aanbod	8,5*	4,5**	0,5	13,5
Harde plannen	24	0	4	28
Zachte plannen tot 2020	8	6,5	3	17,5
Zachte plannen na 2020	0	14	0	14
Herstructurering	0	7	0	7
Totaal tot 2020	40,5	18	7,5	66
Totaal tot 2040	40,5	32	7,5	80

* Hiervan is 7,8 ha particulier aanbod

** particulier aanbod

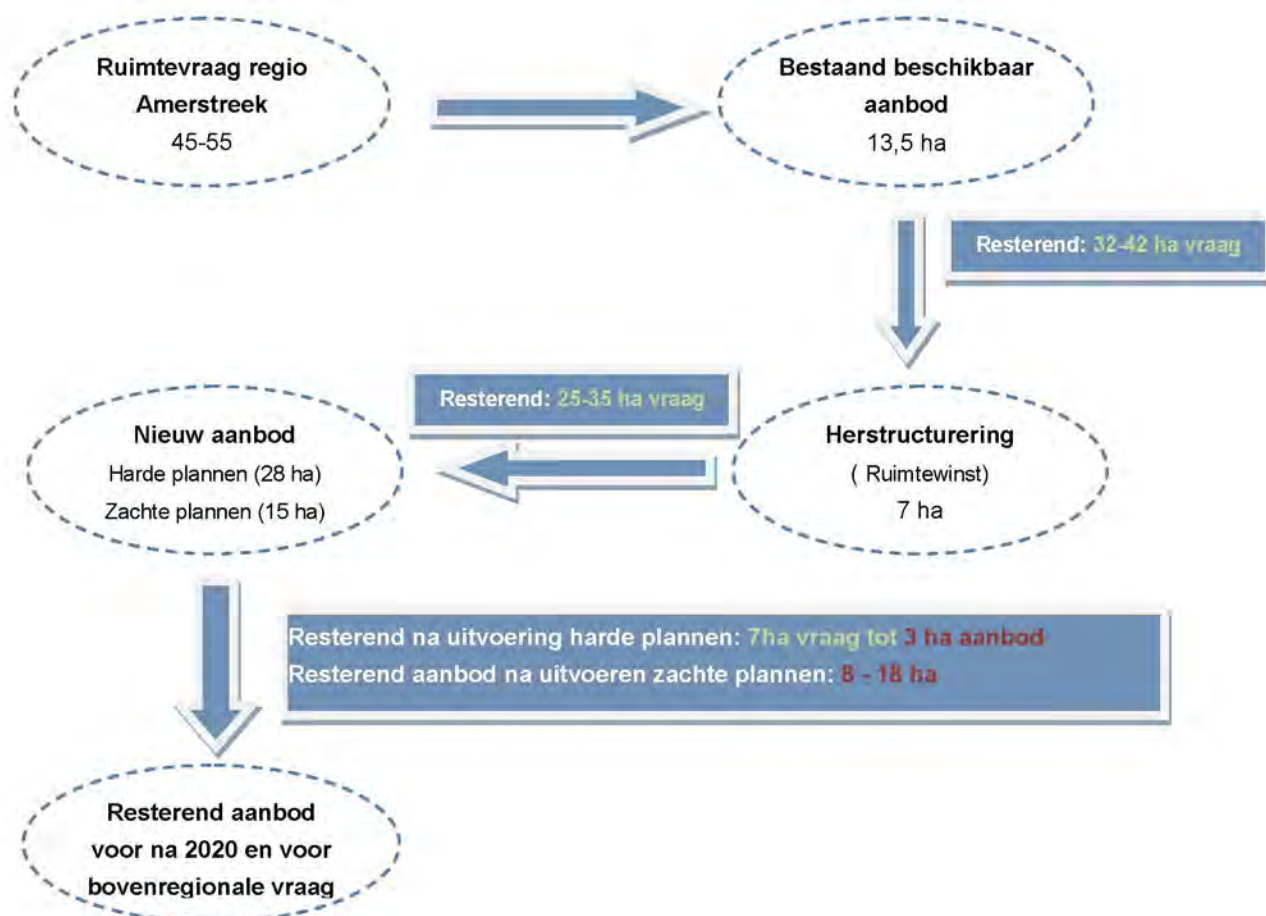
5.3 Toepassing van de SER ladder

Door toepassing van de SER-ladder (zie boxtekst) wordt de 'autonome' ruimtevraag zoals in paragraaf 3.2 berekend deels opgevangen door 'intensivering' van bestaande terreinen. De gemeenten in de Amerstreek hebben in de interviews en in de beleidsstukken allen aangegeven dat de inzet voor de toekomst vooral het waarborgen van de kwaliteit op bestaande terreinen is.

SER-ladder
In oktober 2008 hebben Rijk en provincies afgesproken de toepassing van de SER-ladder voor zuinig ruimtegebruik te borgen in een algemene maatregel van bestuur. De SER-ladder zoals deze is afgesproken houdt in:
• Eerst gebruik maken van de ruimte die nog beschikbaar is voor bedrijventerreinen of die door herstructurering geschikt te maken is; • Optimaal gebruik maken van de mogelijkheden tot intensivering en meervoudig ruimtegebruik om de ruimteproductiviteit te verhogen; • Pas wanneer dit niet mogelijk is over gaan tot uitbreiding van ruimtegebruik

Volgens de SER-ladder moet de vraag dus eerst op bestaand beschikbaar aanbod worden ingevuld. Pas daarna mag gekeken worden naar eventuele uitbreiding van het areaal bedrijventerrein. Schematisch ziet dit er voor de Amerstreek als volgt uit:

Figuur 5.1 Schematische weergave SER-ladder in de Amerstreek tot 2020



5.4 Kwalitatieve match

5.4.1 Inleiding

In de voorgaande paragrafen is gekeken naar de omvang van de ruimtevraag en voor bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen is gekeken naar de omvang van het ruimteaanbod. In deze paragraaf wordt gekeken naar de geschiktheid van de terreinen met beschikbaar aanbod voor de verschillende economische clusters. Hiervoor worden allereerst de terreinen met beschikbaar aanbod beoordeeld op hun kwaliteiten, vervolgens kijken we naar de geschiktheid van de terreinen voor de verschillende clusters. Hierbij worden de kwaliteiten van de terreinen gematcht met het programma van eisen van de clusters.

5.4.2 Terreinen met beschikbaar aanbod

Bij de selectie van terreinen die worden meegenomen in deze analyse wordt alleen gekeken naar terreinen met aanbod. Dit houdt in dat alle bestaande terreinen met aanbod worden meegenomen alsmede de terreinen met toekomstig aanbod: de plannen. In onderstaande tabel 5.3 staan alle terreinen die mee worden genomen in deze kwalitatieve match.

Tabel 5.3 Bedrijventerreinen met beschikbaar aanbod in de Amerstreek

Nr	Naam terrein	Gemeente	Oppervlakte	Segment	Lokaal/regionaal
Bestaand aanbod					
1	Everdenberg	Oosterhout	0,6	Modern Gemengd	Beide
2	Vijf Eiken	Oosterhout	1,8*	Modern Gemengd	Beide
3	Weststad 1	Oosterhout	4*	Functioneel/logistiek	Boven lokaal
4	Gasthuiswaard	Geertruidenberg	4,5	Industrie	Boven lokaal
5	Oosterheide	Oosterhout	2*	Modern Gemengd	Beide
6	Thijssenweg	Drimmelen	0,3	Functioneel	Lokaal
7	Nieuwe Jachthaven	Drimmelen	0,2	Functioneel	Lokaal
Harde plannen					
8	Zwingel	Drimmelen	1	Functioneel	Lokaal
9	Stuivezand	Drimmelen	1,5	Functioneel	Lokaal
10	Thijssenweg	Drimmelen	1,5	Functioneel	Lokaal
11	Beneluxweg	Oosterhout	2*	Hoogwaardig	Beide
12	Everdenberg-oost	Oosterhout	16	Modern Gemengd	Beide
13	Vijf Eiken	Oosterhout	6	Modern Gemengd	Beide
Zachte plannen					
14	Clusters ter Horst	Oosterhout	8	Hoogwaardig	Beide
15	Brieltjespolder	Drimmelen	1,5	Modern Gemengd	Beide
16	Heulweg (fase 1)	Geertruidenberg	4	Onbekend	Onbekend
17	Nieuwe Jachthaven 2	Drimmelen	1,5	Functioneel	Lokaal
18	Dombosch nw ontwikkeling	Geertruidenberg	2,5	Functioneel	Beide

* Aangeleverd door gemeente Oosterhout

Locatieprofielen per bedrijventerrein

Voor de kwalitatieve analyse van het aanbod zijn de 18 geselecteerde bedrijventerreinen beoordeeld op hun locatiekwaliteiten. Hierbij zijn dezelfde locatiefactoren meegenomen als in het programma van eisen van de clusters. Het betreft op hoofdlijnen:

- Type terrein;
- Ligging;
- Bereikbaarheid (auto en OV);
- Fysieke omgeving (o.m. stedenbouwkundige uitstraling en kavelomvang);
- Uitgifteprijs;
- Beoogde doelgroepen;
- Nabijheid clusters en/of speciale voorzieningen (mainports, greenport).

Per bedrijventerrein is een locatieprofiel opgesteld met de kenmerken en eigenschappen van het terrein. Gegevens zijn afkomstig van de beoordeling door Ecorys van de locaties tijdens de locatiebezoeken, informatie uit het IBIS informatiesysteem en gegevens van de regio West-Brabant in combinatie met gegevens van de gemeenten.

Waardering van de bedrijventerreinen

Per locatiefactor zijn de 18 bedrijventerreinen gewaardeerd op een schaal van 1 (laagste waardering) tot en met 5 (hoogste waardering). In tabel 5.4 is de opzet van het locatieprofiel opgenomen met daarin een overzicht van de locatiefactoren waarop de bedrijventerreinen zijn beoordeeld. Het betreft een relatieve beoordeling, waarbij de bedrijventerreinen ten opzichte van elkaar zijn afgezet. Terreinen die op een bepaalde locatiefactor het beste presteren krijgen hierbij de hoogste waardering. Per locatiefactor is weergegeven wat als achtergrond heeft gefunctioneerd voor de weging.

Tabel 5.4 Locatieprofiel bedrijventerreinen

Locatiefactoren	Opmerking waardering
Algemeen	
Gemeente	Naam van de gemeente (geen waardering)
Type terrein	Indeling zoals gehanteerd door de provincie: gemengd, hoogwaardig, Distripark (geen waardering)
Uitgeefbaar oppervlak (in ha):	Uitgeefbaar oppervlak in netto ha. Alleen terreinen met meer dan 5 ha zijn meegenomen in de analyse.
Doelgroepen	Voor welke sectoren is het terrein bedoeld. Geen directe waardering, maar wel rekening gehouden met uitgesloten sectoren.
Terreinomvang en uitgifte	
Gemiddelde kavelgrootte (in ha)	Beoordeling o.b.v. overeenkomst met het programma van eisen per cluster
Uitgifteprijs	Er is een gemiddelde uitgifteprijs genomen op basis van de maximum en minimum uitgifteprijs.
Ligging en bereikbaarheid	
Nabijheid haven	Relatieve afstand tot een zeehaven of grote rivierhaven.
Nabijheid Luchthaven	Relatieve afstand tot luchthaven Rotterdam Airport en Schiphol
Bereikbaarheid auto (extern)	Beoordeling met name op de aansluiting op het hoofdwegennet. Directe ligging aan een oprit van een snelweg is beoordeeld met de hoogste score.
Bereikbaarheid OV	Beoordeling op de afstand tot een openbaar vervoerhalte. Hierbij zijn trein- en metrohaltes hoger gewaardeerd dan bushaltes.
Functie en geschiktheid voor lokale bedrijven	Nabijheid en specifieke bestemming voor lokale ondernemers.
Fysieke omgeving	
Stedenbouwkundige uitstraling	Architectuur, inrichting
Kwaliteit fysieke omgeving	Kwaliteit van vastgoed (w.o. gebouwen en infrastructuur)
Milieucategorie (maximum)	Beoordeling op basis van overeenkomst met het programma van eisen per cluster
Bebouwingspercentage	Beoordeling obv overeenkomst met het programma van eisen per cluster
Zichtlocaties	Zichtbaarheid vanaf snelweg of andere hoofdweg. Hoogste score voor locaties zichtbaar vanaf een snelweg.
Nabijheid stedelijke voorzieningen	Nabijheid van o.m. winkels en dienstverlening.
Nabijheid hoogwaardige bedrijvigheid en kennisinstellingen	Nabijheid van o.m. wetenschappelijke instellingen en hieraan gelieerde bedrijven.
Clusterspecifieke: kavelomvang T&G	Gemiddelde kavelomvang
Clusterspecifiek: industriële omgeving	Omgeving geschikt voor cluster Industrie en Bouw.

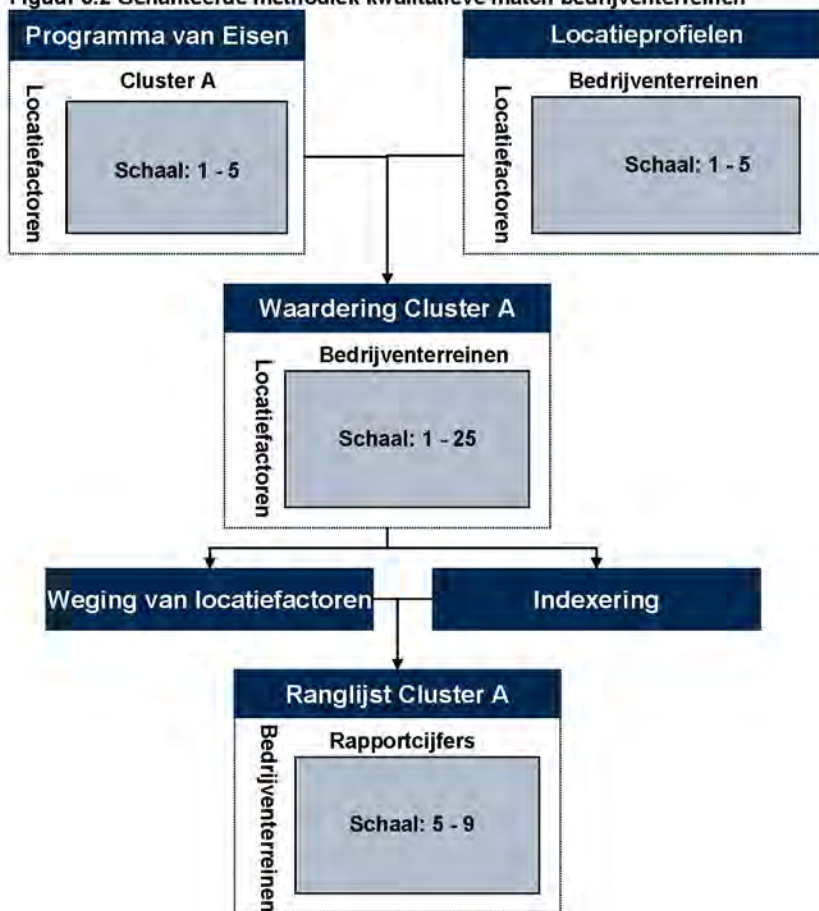
Matching vraag en aanbod

Op basis van het programma van eisen per cluster en de waardering van de bedrijventerreinen is de geschiktheid van deze terreinen voor de clusters bepaald. De gehanteerde methode is weergegeven in figuur 5.2.

Per locatiefactor is het belang uit het programma van eisen (schaal 1-5) vermenigvuldigd met de waardering van de terreinen (schaal 1-5). Hierbij is een wegingsfactor gehanteerd voor de locatiefactoren. Er is per cluster bepaald hoe zwaar een bepaalde locatiefactor dient te wegen in de uiteindelijke vestigingsplaatskeuze. In bijlage E zijn de wegingsfactoren per cluster opgenomen.

De resulterende score per bedrijventerrein voor de clusters is vervolgens van een schaal van 1 tot en met 25 omgerekend naar een rapportcijfer. Vervolgens zijn deze rapportcijfers in perspectief geplaatst met de grootte van de beschikbare kavels van het terrein. De uitkomst van deze exercitie is in de volgende paragraaf weergegeven.

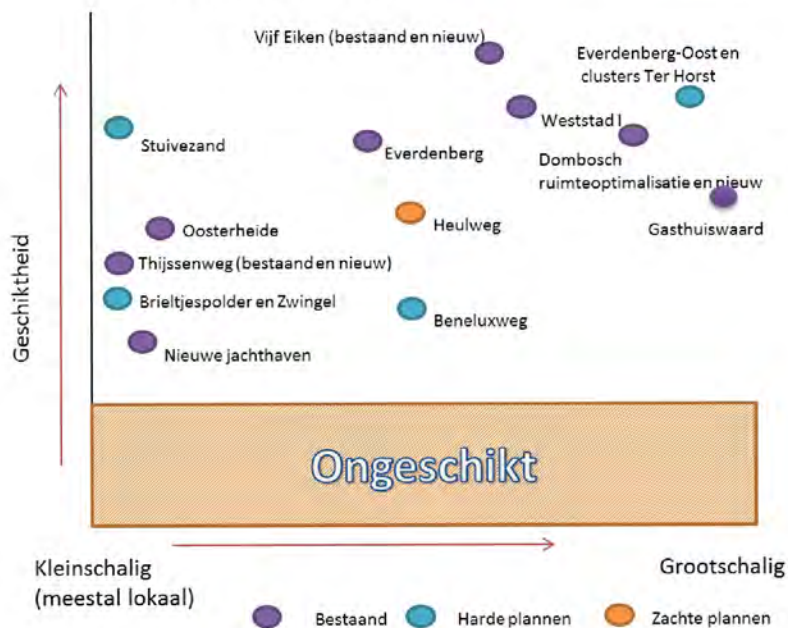
Figuur 5.2 Gehanteerde methodiek kwalitatieve match bedrijventerreinen



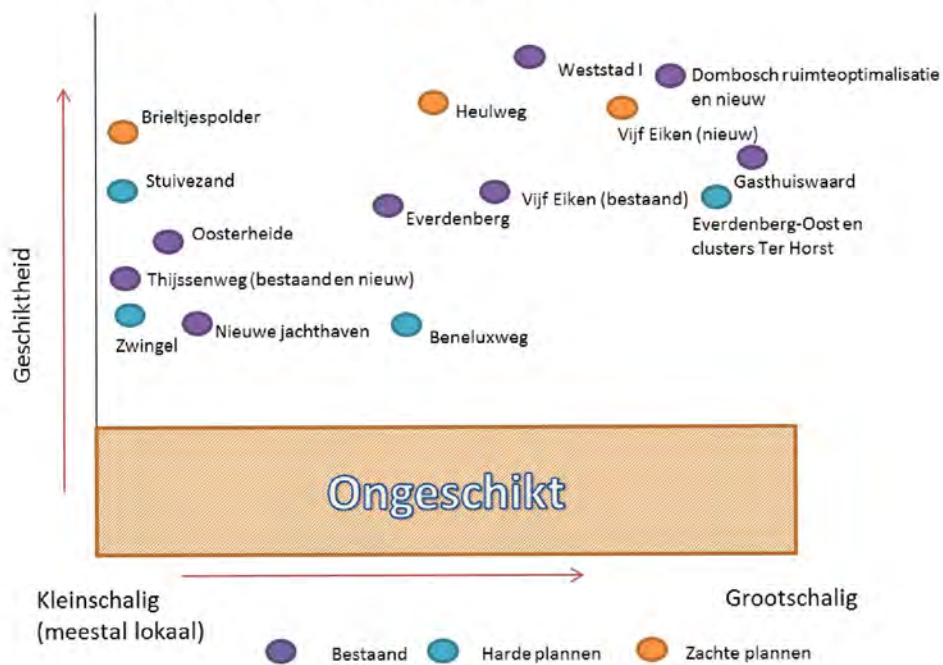
5.4.3 Waardering terreinen per economische sector

In deze subparagraaf wordt de kwaliteit en de geschiktheid gemeten van de geselecteerde bedrijventerreinen voor de verschillende clusters. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de beschikbare oppervlaktes op de terreinen. In onderstaande figuren is voor de vier hoofdsectoren per sector een beoordeling van de geschiktheid van de bedrijventerrein.

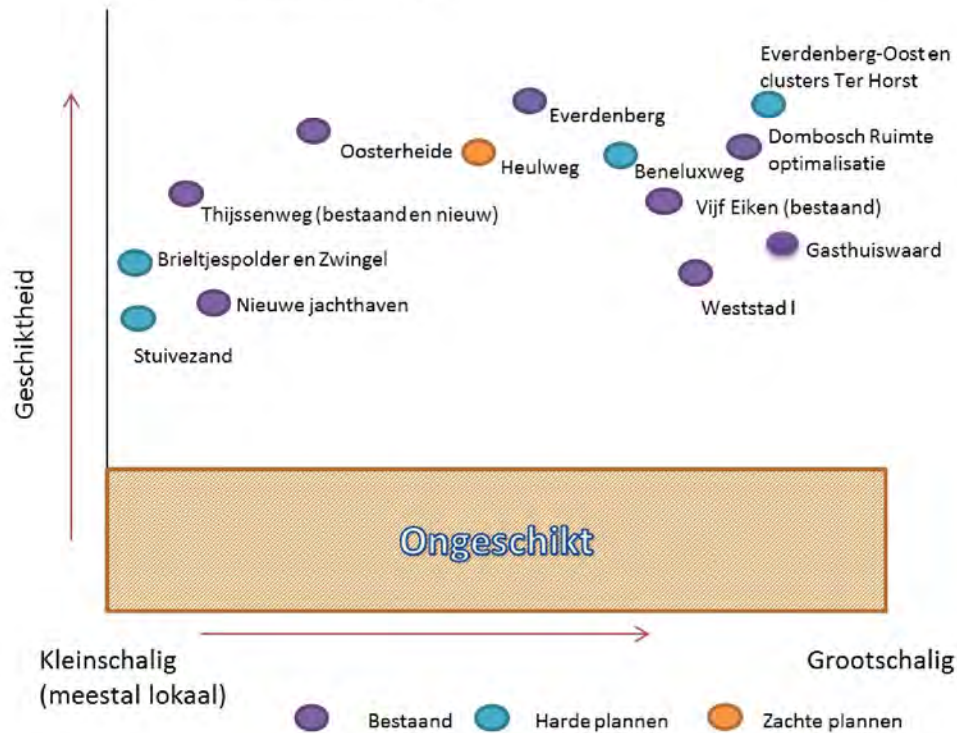
Industrie en bouw



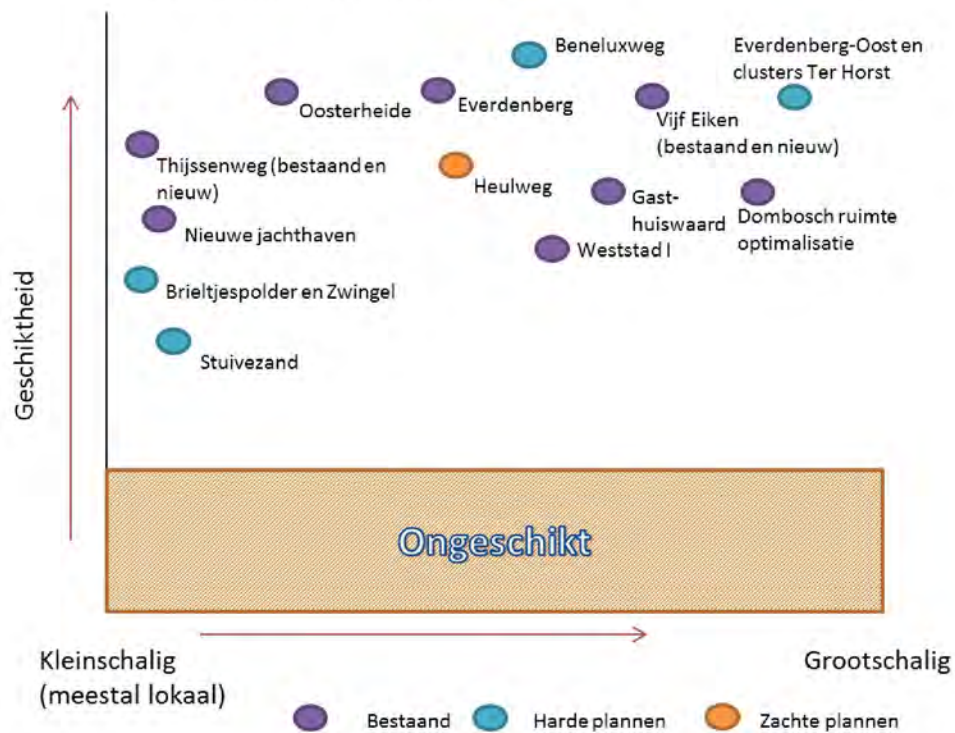
Transport en Groothandel



Dienstverlening



Consumentendiensten



Algemene conclusie kwaliteit van het aanbod

Bereikbaarheid is voor alle clusters van bedrijvigheid een belangrijke vestigingsfactor. De regio Amerstreek heeft met aansluitingen op de A27 en de A59 goede aansluitingen op het hoofdwegenet en daarmee een goede bereikbaarheid. Mede hierdoor beschikt de regio over het algemeen over geschikte terreinen. Voor elk van de onderscheiden clusters beschikt de regio over kwalitatief goede vestigingslocatie, met name in Oosterhout en Geertruidenberg. Voor de meer perifeer gelegen terreinen van Drimmelen geldt dit in minder mate. Daarom kan de kwaliteit van het aanbod in de regio grofweg in twee categorieën ingedeeld worden. De eerste categorie bestaat uit kleine bedrijventerreinen die vooral geschikt zijn voor kleinschalige lokale bedrijvigheid uit verschillende sectoren. Dit betreft kavels van maximaal circa 0,5 ha. Dit geldt met name voor de bedrijventerreinen in de gemeente Drimmelen. De tweede categorie bestaat uit middelgrote tot grootschalige modern gemengde bedrijventerreinen. Dit zijn bedrijventerreinen waar ook bedrijven met kavels groter dan 0,5 hectare terecht kunnen. Op hoofdlijn leveren deze bedrijventerreinen in de regio een vergelijkbare kwaliteit. Kleinere tot grootschalige kavels en een goede bereikbaarheid. Verschillen tussen de terreinen bestaan er met name op het vlak van wel of geen zichtlocaties (langs snelwegen) en de verschillende manieren van ontsluiting (multimodaal of niet).

Clusters

Voor alle sectoren zijn meerdere terreinen in de regio geschikt. Dit betekent overigens niet automatisch dat de omvang van het aanbod voldoende is. Uit de uitgevoerde ruimtebehoefteanalyse blijkt dat een groot deel (bijna twee derde) van de ruimtevraag in de Amerstreek afkomstig zal zijn uit de sectoren industrie, logistiek, transport en groothandel. Dit betreft voor een belangrijk deel grootschalige bedrijven maar ook kleinschalige en middelgrote bedrijven. De ruimtevraag van buiten de regio komt voornamelijk van bedrijven uit de logistieke sector. De overige ruimtevraag komt voort uit de sectoren dienstverlening en consumentendiensten.

Tabel 5.5 (op de volgende pagina) geeft een samenvattend overzicht van de geschiktheid van de bedrijventerreinen en de ruimtevraag vanuit de verschillende sectoren. Dit is een **objectieve** weergave van de mogelijkheden op de terreinen. In de onderstaand beoordeling is nog **geen** rekening gehouden met beleidsmatige aspecten en ambities voor verschillende locaties. Eventuele beleidsmatige beperkingen staan wel apart weergegeven met een X.

Wanneer alle plannen worden uitgevoerd, lijkt er volgens bovenstaande tabel voldoende ruimte te zijn voor alle sectoren. Vooral voor de dienstverlening en consumentendiensten is het echter wel van belang dat alle plannen worden uitgevoerd. Voor de nabije toekomst is er relatief vrij weinig ruimte beschikbaar voor deze sectoren. Indien alle plannen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, bestaat er een voldoende kwalitatieve match tussen vraag en aanbod. Dit betekent dat de te verwachten ruimtevraag (vanuit het regionale bedrijfsleven) op een goede manier kan worden geacommodeerd op de bedrijventerreinen met (toekomstig) uitgifbare gronden.

Tabel 5.5 Overzicht objectieve beoordeling van de kwantitatieve en kwalitatieve matching vraag en aanbod tot 2020, in ha netto*

		Industrie en bouw	Transport en groothandel	Dienstverlening	Consumenten- diensten
Regionale ruimtevraag	45	12	16	11	7
Bovenregionale vraag	10-30		10-30		
Latente&verplaatsingsvraag	0-10				
Totale vraag	55-85				
Bestaand aanbod					
Everdenberg	0,6	*	*		
Vijf Eiken**	1,8				
Weststad 1	4				
Oosterheide	2	*	*		
Thijssenweg	0,3				
Nieuwe Jachthaven	0,2				
Gasthuiswaard**	4,5				
Herstructurering					
Dombosch optimalisering	7				
Harde plannen					
Zwingel	1				
Stuivezand	1,5				
Thijssenweg	1,5				
Beneluxweg	2	*	*		
Everdenberg-oost ¹⁰	16				X
Vijf Eiken	6				
Zachte plannen					
Clusters ter Horst	8	X	X		
Brieltjespolder	1,5				
Heulweg (fase 1)	4				
Nieuwe Jachthaven 2	1,5				
Dombosch nieuwe ontwikkeling	2,5				
Totaal	66				
Legenda		Goed geschikt voor bedrijven uit betreffende sectoren			
** particulier eigendom		Geschikt voor de opvang van kleinschalige lokale bedrijvigheid			
		Beperkt geschikt voor bedrijven uit betreffende sectoren			
		* Wel goed geschikt voor kleinschalige / lokale bedrijvigheid			
		X Beleidsmatige beperkingen			

Bron: Beoordeling Ecorys, 2012.

* In deze tabel wordt geen rekening gehouden met beleidsmatige keuzes en is enkel een objectieve beoordeling door Ecorys.

¹⁰ Voor Everberg-Oost is nog geen vastgesteld bestemmingsplan, maar in de huidige plannen worden grootschalige bedrijven, transport en logistiek, kantoren en detailhandel uitgesloten.

6 Ruimtelijke strategie 2011-2020

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de bedrijventerreinen strategie 2011-2020 van de samenwerkende gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg en Drimmelen oftewel de regio Amerstreek.

6.2 Uitgangspunten

De regio hanteert de volgende uitgangspunten bij de bedrijventerreinenstrategie:

- Bedrijventerreinenmarkt is een regionale markt: gezamenlijke opvang ruimtevraag in de Amerstreek
- Zorgen voor een gezond evenwicht vraag en aanbod (voorkomen overaanbod)
- Prioriteit bij kwaliteit bestaande bedrijventerreinen
- Zo goed mogelijk accommoderen van de ruimtevraag van het in de Amerstreek gevestigde bedrijfsleven
- De ruimtevraag van bedrijven van buiten de regio wordt zo goed mogelijk geacommodeerd op bestaande en op reeds geplande nieuwe en uit te breiden bedrijventerreinen. Er wordt geen extra aanbod gecreëerd voor de opvang van ruimtevraag van buiten de regio.
- Bedrijven groter dan 5 ha. uit de sectoren handel, transport en logistiek worden in principe niet in de Amerstreek opgevangen. Deze worden doorverwezen naar bijvoorbeeld Moerdijk.
- Voor de kleinschalige bedrijventerreinen in Drimmelen wordt uitgegaan van een invulling van gemengde lokale bedrijvigheid (vanuit alle sectoren). Op basis van dit uitgangspunt doet de gemeente niet zelf aan acquisitie van bedrijven.
- Voor detailhandel aansluiten op het regionale detailhandelsbeleid, aanwijzen specifieke zones voor pdv.

Dit zal leiden tot een naar verwachting grotere gronduitgifte, waardoor mogelijk tekorten ontstaan. Daarom heeft de regio afgesproken dat de visie jaarlijks zal worden geëvalueerd en eventueel bijgesteld. Mocht het dan, gelet op gerealiseerde gronduitgiften, nodig zijn dan kan alsnog worden besloten het beleid aan te passen, en bijvoorbeeld een restrictiever uitgiftebeleid te gaan volgen om de regionale vraag uit de Amerstreek te kunnen blijven opvangen. Dit houdt ook verband met de onzekere economische situatie, en de vraag of verwachte uitgifte de komende jaren ook daadwerkelijk zal plaatsvinden.

6.3 De ruimtelijke strategie in 2011-2020

De ruimtevraag in de regio Amerstreek is nogmaals in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 6.1 Ruimtevraag op bedrijventerreinen in de Amerstreek tot 2020

	Regionale ruimtevraag	Bovenregionale vraag	Latente & transformatievraag ¹¹	Totale vraag
Totaal	45	10 tot 30	0-10	55-85
Industrie en bouw	12		3	15

¹¹ Verdeling van de ruimtevraag is een inschatting door Ecorys gebaseerd op de omvang van de geraamde extra ruimtevraag en de huidige economische structuur van de regio, ofwel de opbouw van het regionale bedrijfsleven.

Transport en groothandel	16	10 tot 30	3	29 - 49
Dienstverlening	11		2	13
Consumentendiensten	7		2	9

* Waarvan 10-30 hectare afkomstig van buiten de Amerstreek

Deze ruimtevraag kan gehuisvest worden op de bestaande en geplande nieuwe en uit te breiden terreinen. De insteek hierbij is om de ruimtevraag vanuit het regionale (Amerstreek) bedrijfsleven op te vangen en de resterende ruimte te gebruiken voor de opvang van de ruimtevraag van bedrijven van buiten de regio. Deze laatste groep betreft Transport, groothandel en logistiek. In tabel 6.2 is indicatief de allocatie van terreinen weergegeven bij de opvang van de verwachte ruimtevraag.

Tabel 6.2 Allocatie regionale (incl. latente en transformatievraag) en bovenregionale ruimtevraag*

Naam terrein	Industrie en bouw	Transport en groothandel	Dienstverlening	Consumenten-diensten	Resterend aanbod
Vraag	15	29	13	9	
<i>W.v. van buiten Amerstreek</i>		<i>10-30</i>			
Bestaand aanbod					
Everdenberg		0,6			0
Vijf Eiken		1,8			0
Weststad 1		4			0
Oosterheide	1	1			0
Thijssenweg	0-0,2	0-0,2	0-0,1	0-0,1	0
Nieuwe Jachthaven	0-0,2	0-0,2	0-0,1	0-0,1	0
Gasthuiswaard	1,5	2	1		0
Resterende vraag**	12	19-39	12	9	
Herstructurering					
Dombosch optimalisering				7	
Resterende vraag**	12	19-39	12	2	
Harde plannen					
Zwingel	0,25	0,25	0,25	0,25	0
Stuivezand	0,5	0,7	0,2	0,2	0
Thijssenweg	0,5	0,7	0,2	0,2	0
Beneluxweg			2		0
Everdenberg-oost	4,5	10	1,5		0
Vijf Eiken	0,25	5,25	0,25	0,25	0
Resterende vraag**	6	2-22	7	1	
Zachte plannen					
Clusters ter Horst			7	1	0
Brieltjespolder	0,4	1	0,4		0
Heulweg (fase 1)	1,9	2,1			0
Nwe Jachthaven 2	1,5				0
Dombosch nieuwe ontwikkeling	2,5				0
Resterende vraag**	0	0-19	0	0	

* De oranje arcering geeft de overblijvende ruimtevraag aan

** Afgerond op hele hectaren

Indien het geplande aanbod wordt tijdig wordt gerealiseerd is er tot 2020 kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte beschikbaar voor de opvang van de ruimte vraag van het regionale bedrijfsleven. Er is echter onvoldoende ruimte om de volledige bovenregionale vraag op te vangen. Er blijft na

inzet van al het aanbod nog een ruimtebehoefte over van 0 tot 19 hectare netto vanuit de bovenregionale sector Transport, logistiek en groothandel. Voor deze bovenregionale logistieke vraag zal worden doorverwezen naar bedrijventerreinen elders in West-Brabant en Midden-Brabant waaronder: Haven 7-8 in Waalwijk, Vossenbergh-West in Tilburg, Borchwerf in Roosendaal en Logistiek Park Moerdijk, in Moerdijk.

Voor de opvang van de ruimtevraag uit de verschillende sectoren bestaat maar weinig speling. Voor alle sectoren geldt dat indien de nog uitgifbare gronden anders worden ingevuld dan zoals bovenstaand weergegeven er tekorten kunnen ontstaan. Dit geldt met name voor de grootschalige Transport en logistiek en voor Consumentendiensten (PDV). De uitgifte van bedrijfsgronden zal daarom in de toekomst nauwgezet worden gemonitord, waarbij ook de vestiging van bedrijven van buiten de Amerstreek wordt bijgehouden.

Op basis van de hiervoor beschreven inzet van de bedrijventerreinen krijgen de terreinen een profiel zoals weergegeven in tabel 6.3.

Tabel 6.3 Profiel van bedrijventerreinen met nog uitgifbare gronden.

Naam terrein	Profiel	Doelgroep nog uitgifbare gronden
Vraag		
Bestaand aanbod		
Everdenberg	Modern Gemengd	Transport/Groothandel (beleidsmatig voorkeur voor de foodsector)
Vijf Eiken*	Functioneel	Transport/Groothandel
Weststad 1	Logistiek terrein	Transport/Groothandel
Oosterheide	Functioneel	Industrie/Bouw & Transport/Groothandel
Thijssenweg	Lokaal gemengd	Alle sectoren
Nieuwe Jachthaven	Lokaal gemengd	Alle sectoren
Gasthuiswaard*	Functioneel	Alle sectoren behalve consumentendiensten
Herstructurering		
Dombosch optimalisering	PDV	Consumentendiensten
Harde plannen		
Zwingel	Lokaal gemengd	Alle sectoren
Stuivezand	Lokaal gemengd	Alle sectoren
Thijssenweg	Lokaal gemengd	Alle sectoren
Beneluxweg	Hoogwaardige locatie	Dienstverlening
Everdenberg-oost	Regionaal gemengd	Alle sectoren behalve consumentendiensten
Vijf Eiken	Functioneel	Alle sectoren (m.u.v. beleidsmatige beperkingen)
Zachte plannen		
Clusters ter Horst	Hoogwaardige locatie	Dienstverlening en consumentendiensten
Brieltjespolder	Lokaal gemengd	Alle sectoren behalve consumentendiensten
Heulweg (fase 1)	Functioneel	Industrie/Bouw & Transport/Groothandel
Nieuwe Jachthaven	Lokaal gemengd	Industrie en bouw
Dombosch nieuwe ontwikkeling	Functioneel	Industrie en bouw

* Particulier eigendom

7 Visie op uitvoeringsstrategie

7.1 Inleiding

Na de ruimtelijke ontwikkelstrategie uit het vorige hoofdstuk presenteren we hier de gezamenlijke visie op de regionale uitvoeringsstrategie. Deze bevat concrete acties die uitgevoerd zullen moeten worden voor het realiseren van de ruimtelijke strategie. Het voorliggende hoofdstuk geeft op hoofdlijn de belangrijkste uitgangspunten en afspraken over de gezamenlijke organisatie van de uitvoering van de regionale bedrijventerreinenstrategie.

Op basis van de gestelde uitgangspunten binnen de ruimtelijke strategie is een vertaling gemaakt naar concrete actiepunten om deze te realiseren.

7.2 Realisatiestrategie

De visie op de regionale realisatiestrategie leidt tot acht actiepunten. Hieronder worden deze verder uitgeschreven:

1. Bindende afspraken en blijvende regionale afstemming
2. Opzetten van een regionaal loket bedrijventerreinen
3. Onderzoek naar het regionaal hanteren van eenzelfde methodiek voor bepalen grondprijs
4. Gezamenlijke communicatie en optreden naar externe partijen
5. Gezamenlijke aanpak parkeerplaatsen vrachtwagens
6. Opzetten regionaal parkmanagement inclusief beveiliging
7. Gezamenlijke inzet bij het bereikbaar houden van de regio
8. Gezamenlijke monitoring en evaluatie van de uitvoering van de bedrijventerreinenstrategie

1. Bindende afspraken en blijvende regionale afstemming

Om de regio Amerstreek te versterken is uitgesproken intensief samen te werken op het vlak bedrijventerreinen binnen de gemeenten Oosterhout, Geertruidenberg en Drimmelen. Deze regionale strategie is de basis voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen (voor zowel nieuwe als te herstructureren terreinen) door gemeenten voor de periode tot 2020. Deze strategie is in afstemming met de regio tot stand gekomen. De strategie is echter niet statisch maar juist een dynamisch geheel. Ontwikkelingen in de markt, in beleid of in de bestuurlijke omgeving dienen binnen de kaders van de regionale bedrijventerreinenstrategie te worden opgevangen. Hiertoe is periodieke ambtelijke en bestuurlijke afstemming binnen de regio van belang. Per kwartaal komen de ambtelijke vertegenwoordigers van de drie gemeenten minimaal eenmaal bijeen voor een afstemmingsoverleg. Op bestuurlijk niveau vindt er minimaal tweemaal per jaar een afstemmingsoverleg plaats. Onderdeel van de planning en afstemming is de mogelijkheid tot herstructurering van bedrijventerreinen.

2. Opzetten van een regionaal loket bedrijventerreinen

De Amerstreekgemeenten vinden het van groot belang om laagdrempelig bereikbaar te zijn voor bedrijven. In deze regio wordt ingezet op professioneel accountmanagement, te realiseren via een centraal loket voor ondernemers. Het op te zetten centrale loket functioneert als front-office en is het eerste aanspreekpunt voor bedrijven die op zoek zijn naar bedrijfsruimte en bedrijfsgrond. Hierbij worden ondernemers langs verschillende vestigingsmogelijkheden in bestaande panden en op bestaande terreinen geleid en als dat onvoldoende mogelijkheden biedt naar nieuwe

bedrijfsgronden in de regio. Hierbij is er nadrukkelijk een regionale insteek en geen lokale. Het centrale loket is niet per se een fysieke locatie maar kan ook een virtueel loket zijn. Uitgangspunt bij het loket is echter wel dat alle relevante informatie (tijdig) tussen de drie gemeenten wordt gedeeld. Dit betreft onder meer informatie aangaande getoonde interesse of behoeften van bedrijven en de beschikbaarheid van bedrijfskavels (en bedrijfspanden) en de uitgifte van bedrijfsgronden. Het centrale loket vervult hierbij een uitvoerende rol bij de monitoring van uitgifte en aanbod op de regionale bedrijventerreinenmarkt (zie ook onderdeel 9).

3. Onderzoek naar het regionaal hanteren van eenzelfde methodiek voor bepalen grondprijs

Binnen Amerstreekgemeenten wordt het belangrijk gevonden geen onderlinge concurrentie van elkaar te zijn.

Om onnodige en versturende onderlinge concurrentie te voorkomen wordt, voor de uitgifte van bedrijfsgronden, een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid van hantering van dezelfde berekeningsmethodiek door alle gemeenten in West-Brabant. Daarbij zou bijvoorbeeld kunnen worden uitgegaan van het hanteren van de residuele prijsberekeningsmethode (zie bijlage F voor een schematische weergave van deze methode). Dit zorgt er voor dat vestigende bedrijven een marktconforme prijs betalen, grondeigenaren een marktconforme prijs ontvangen en er een realistische grondexploitatie kan worden opgezet.

4. Gezamenlijke / eenduidige communicatie en optreden naar externe partijen

Voorliggende visie is de basis voor bedrijventerreinen, de drie gemeenten communiceren over het thema van bedrijventerreinen eenduidig met externe partijen. Dit kunnen zowel andere overheden zijn als marktpartijen. De basis voor deze communicatie vormt de voorliggende strategie en de periodieke afstemming binnen de Amerstreek. Waar mogelijk treden de drie gemeenten op dit beleidsveld ook gezamenlijk naar buiten op. Hierbij kan worden gedacht aan een enkele vertegenwoordiger vanuit de drie gemeenten die de Amerstreek vertegenwoordigt in overleggen over bedrijventerreinen op het niveau van West-Brabant.

De drie gemeenten stellen hiertoe een communicatieplan op hoofdlijnen op. Dit wordt tijdens het periodieke afstemmingsoverleg (zie onderdeel 1) bijgewerkt.

5. Gezamenlijke aanpak parkeerplaatsen vrachtwagens

Gemeenten willen gezamenlijk de parkeerproblematiek rond vrachtwagens en overnachting oppakken. Op verschillende plekken in de regio en buiten de regio zijn er ontwikkelingen en plannen voor de aanpak van oneigenlijk parkeren van vrachtwagens en de aanleg van vrachtwagenparkeerplaatsen. Om tot een effectieve aanpak te komen zonder problemen binnen de regio van de ene naar de andere plek te verplaatsen, stellen de gemeenten een gezamenlijk plan van aanpak op met concrete acties. Deze acties kunnen de aanleg van parkeerplaatsen betreffen maar bijvoorbeeld ook handhaving van parkeerverboden en eventuele aanvullende voorzieningen.

6. Opzetten regionaal parkmanagement inclusief beveiliging

De gemeenten zetten gezamenlijk een onderzoek op om samen met de ondernemers in de regio te het onderwerp regionaal parkmanagement te bespreken. Het primaire doel van dit parkmanagement is het behouden van de kwaliteit van de bedrijventerreinen middels adequaat beheer en onderhoud. Daarbij kan de collectieve beveiliging van alle bedrijventerreinen in de regio onderdeel uitmaken van het regionaal parkmanagement. Secundair richt het regionaal parkmanagement zich ook op aanvullende producten en diensten aan de bedrijven op de bedrijventerreinen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan gezamenlijke inkoop van energie of afvalinzameling.

Onderzocht zal worden of en in hoeverre het reguliere beheer en onderhoud van de bedrijventerreinen (waar de gemeenten verantwoordelijk voor zijn) kan worden ondergebracht in het regionaal parkmanagement. Daarbij zal ook worden onderzocht of het mogelijk en wenselijk is dat de gemeenten hun reguliere budgetten voor beheer en onderhoud van bedrijventerreinen hiervoor inzetten. De precieze werkwijze hiervoor wordt nog nader onderzocht. Voor financiering vanuit het bedrijfsleven bestaan verschillende mogelijkheden, bijvoorbeeld, vrijwillige bijdragen, bijdragen via de BIZ wet¹² en reclamebelasting. Voor de organisatorische inrichting van parkmanagement bestaan meerdere modellen. De verschillende methoden en modellen hebben elk hun eigen voor- en nadelen. In het op te zetten project zullen de gemeenten samen met de ondernemers bepalen welke financieringsmethode en organisatie-model wordt gehanteerd.

Op de langere termijn is parkmanagement op commerciële basis mogelijk. De parkmanagementorganisatie genereert hierbij voldoende inkomsten om de eigen kosten te dekken. De aanloopkosten om tot volwaardig parkmanagement te komen kunnen deels worden gedekt door bijdragen uit het op te richten regionale bedrijventerreinenfonds (zien onderdeel 4).

7. Gezamenlijke inzet bij het bereikbaar houden van de regio

Het is van groot belang voor de Amerstreek gemeenten om goed bereikbaar te zijn en te blijven. De drie gemeenten blijven zich gezamenlijk inzetten voor optimalisatie van de bereikbaarheid van de regio en de bedrijventerreinen daarbinnen. Ten aanzien van knelpunten in het rijkswegennet in de regio (waaronder de capaciteit van het knooppunt Hooipolder) treden de gemeenten gezamenlijk op richting de relevante partijen.

8. Gezamenlijke monitoring en evaluatie en actualisatie van de regionale strategie

Voorliggende visie is de basis voor de komende jaren, maar zoals eerder al genoemd gaat het hier om een dynamisch document. Daarom is het van belang te blijven monitoren en jaarlijks te evalueren en mogelijk het (uitgifte)beleid bij te stellen.

De looptijd van de bedrijventerreinenstrategie loopt tot 2020. Bij het opstellen van de strategie is gewerkt met de thans beschikbare informatie en kennis en de nu geldende prioriteiten en ambities. Gedurende de looptijd van de strategie zijn de maatschappij en de markt echter in beweging. Zo kan de economische ontwikkeling anders verlopen dan verwacht, ambities en prioriteiten kunnen veranderen en invloeden vanuit andere regio's of beleidsvelden kunnen wijzigen. Het is dan ook van belang om de voortgang van de strategie en de effecten ervan in maatschappelijke en economische context periodiek te controleren.

Monitoring

Periodiek dienen de ontwikkelingen op de regionale bedrijventerreinenmarkt te worden gemonitord. Actualisatie van de gegevens kan iedere twee jaar plaats vinden. Van belang hierbij zijn met name de volgende onderdelen:

- Uitgifte van nieuwe bedrijfsgronden
- Aanvragen van bedrijven bij gemeenten voor vestigingsruimte
- Beschikbaarheid uitgeefbare bedrijfskavels
- Inventarisatie leegstand van bedrijfspanden en kantoren op de bedrijventerreinen

¹² Op het bedrijventerrein Dombosch in Geertruidenberg is reeds sprake van het opzetten van een Bedrijven Investerings Zone, na de succesvolle draagvlakmeting. De te genereren middelen zullen worden ingezet ten behoeve van collectieve beveiliging. De looptijd van de pilotwet is overigens verlopen. Op dit moment is het nog niet duidelijk of de wet wordt verlengd.

Voor de monitor kan onder meer gebruik worden gemaakt van gegevens van REWIN en dient een koppeling worden gelegd met de landelijke bedrijventerreinen database IBIS, waarvoor gemeenten de al de input dienen te leveren. Daarnaast kan samenwerking met bedrijfsmakelaars worden aangegaan (o.m. voor inzicht in leegstand).

Evaluatie en actualisatie van de strategie

In het licht van bovenstaande is afgesproken de visie jaarlijks te evalueren en eventueel bij te stellen. Mocht het gelet op gerealiseerde gronduitgiften nodig zijn, dan kan alsnog worden besloten het beleid aan te passen, en bijvoorbeeld een restrictiever uitgiftebeleid te gaan volgen om de regionale vraag uit de Amerstreek te kunnen blijven opvangen.

Bijlage A: Beschrijvingen bedrijventerreinen

Gemeente Oosterhout

Weststad (Fase 1,2 en 3)

Het grootschalige bedrijventerrein is opgedeeld in Weststad fase 1, fase 2 en fase 3 en is gelegen aan de noordkant van de gemeente Oosterhout. In totaal hebben de drie fasen een bedrijventerrein oppervlakte van meer dan 350 hectare bruto. Dit is ongeveer een derde van het totale oppervlakte in de regio Amerstreek. Het bedrijventerrein is geschikt voor bedrijven in de zwaardere milieu categorieën. Het bedrijventerrein is gelegen aan het Wilhelminakanaal, waaraan een kade gevestigd is. Weststad fase 3 ligt direct aan de A59 (Breda-Den Bosch) en heeft een ontsluiting aan deze snelweg via de oprit Made. Bedrijventerrein Weststad heeft ook een ontsluiting met het spoor. Op Weststad 1 zijn nog kavels beschikbaar voor logistieke bedrijvigheid en op Weststad 2 is nog 1 kavel niet terstond uitgeefbaar. Dit kavel is gereserveerd voor het opvangen van ontwikkelingen elders in de stad.

Locatiebeoordeling:

Bedrijventerrein Weststad is een groot bedrijventerrein dat bestaat uit drie fasen. Fase 1 en 2 zijn wat betreft kwaliteiten met elkaar vergelijkbaar terwijl fase 3 recenter is gerealiseerd en zich daardoor ook onderscheid ten opzichte van fase 1 en 2.

Fase 1 en 2 kenmerkt zich door grootschaligheid met grote kavels, grote bedrijfspanden en veelvuldig buitenopslag van materialen. Het terrein heeft een kade en is ontsloten per spoor welke sporadisch door de bedrijven wordt gebruikt. Een aantal bedrijven dat is gevestigd aan het water gesitueerd zijn, zijn niet water gerelateerd en maken daar dan ook geen gebruik van. De riolering voldoet niet geheel waardoor de regenwaterafvoer een probleem vormt. Dit is terug te zien doordat er veel plassen op het terrein staan die in combinatie met parkeren in de kant van de weg hebben gezorgd voor een slechte staat van de groenstructuur. Momenteel grenst het terrein aan de zuidkant aan een bedrijvenpark (de Wijsterd) maar vormt de Bovensteweg een duidelijke scheiding. Voor de toekomst zijn er plannen om aan de westkant van het bedrijventerrein een woonwijk te realiseren.

Fase 3 van Weststad kenmerkt zich grootschalige logistiek en industrie. Het terrein grenst aan de A59, aan deze zichtlocatie is invulling gegeven door showrooms te realiseren en met een hoogwaardige architectuur. Ook de rest van het terrein kenmerkt zich door een hoogwaardige uitstraling van panden en groenstructuur. Net als fase 1 en 2 is ook dit gedeelte per spoor ontsloten en de bedrijven kunnen gebruik maken van de nabijgelegen publieke kade op Weststad 2. Het gehele terrein is uitgegeven maar nog niet alle kavels zijn bebouwd. Het terrein is ruim opgezet waardoor er voldoende parkeerplaatsen op de kavels zijn.

Tabel 0.1 Overzichtstabel Weststad

Weststad	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Circa 4 ha op Weststad I (particulier) t.b.v. logistiek ¹³
Kwaliteit van het terrein	Weststad 1&2; matig. Weststad 3; goed.
Bereikbaarheid	Spoor, Kade (Wilhelminakanaal) en ligging aan de A59
Herstructureringsplannen	Wensen voor Westad I en II: nog geen concrete plannen.

¹³ Website gemeente Oosterhout, 2011.

Vijf Eiken

Bedrijventerrein Vijf Eiken is gelegen ten oosten van de A27, ten zuiden van het Wilhelminakanaal. Het bedrijventerrein is het oudste bedrijventerrein in Oosterhout en ligt aan weerszijden van de Vijf Eikenweg. Het bedrijventerrein heeft een eigen op- en afrit van de snelweg A27 en is ontwikkeld eind jaren '50, begin jaren '60. Het bedrijventerrein beslaat 136 hectare bruto. Op Vijf Eiken zijn bedrijven met een maximale hindercategorie van 4/5 toegestaan. Er is nog 4 hectare uitgeefbaar (in particulier bezit), en onlangs heeft er revitalisering plaatsgevonden op het gehele terrein. Dat omvatte onder meer herinrichting en grootschalig onderhoud van de openbare ruimte, een nieuwe ontsluiting en in het kader van duurzaamheid diverse projecten op het gebied van milieu en waterhuishouding en aanpak van de eigen bedrijfsomgeving door ondernemers.

Locatiebeoordeling:

De Vijf Eiken is een terrein met zowel groot- als kleinschalige bedrijvigheid, en zowel lokale als bovenlokale bedrijvigheid. Recent is er een revitalisering afgerond waarbij met name de infrastructuur is aangepakt, ook zijn er parkeervoorzieningen gerealiseerd en is de spoorontsluiting na overleg met de ondernemers komen te vervallen. Voor de toekomst staan nog meer ontwikkelingen gepland. Zo wordt het terrein met 10 hectare uitgebreid door aangrenzende sportvelden te verplaatsen en hier een bedrijvenlocatie te ontwikkelen, hiervan is 2 hectare reeds gereserveerd voor de bouw van een crematorium. Ook zijn er plannen om voor het bedrijf Döhler een kade te realiseren aan het Wilhelminakanaal.

In de westelijke hoek van het terrein ligt een kavel braak welke eigendom van een particulier is en ook staat hier een fabriek leeg.

Tabel 0.2 Overzichtstabel Vijf Eiken

Vijf Eiken	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	1,8 ha (particulier)
Kwaliteit van het terrein	Goed
Bereikbaarheid	Ligging aan de A27, spoorontsluiting (in gebruik), kade van particuliere eigenaar
Herstructureringsplannen	Nee, onlangs revitalisering afgerond

Statendam (inclusief Havenweg 1+2)

Direct ten oosten van het Wilhelmina kanaal en ten noordwesten van de woonkern van Oosterhout ligt bedrijventerrein Statendam. Op dit bedrijventerrein zijn de Martensbedrijven gevestigd, maar deze is bezig met een fasegewijze verhuizing. In april 2010 waren er volgens de gemeente Oosterhout 79 bedrijven op het terrein gevestigd, met een totaal aantal van bijna 1.700 werkzame personen. Het totale bedrijventerrein beslaat ongeveer 62 hectare bruto, en deze zal de komende jaren her ontwikkeld worden voor bedrijven in de industrie, handelsbedrijven, transport, watergebonden activiteiten, publieks- en recreatieve functies en showroomfuncties. Martens draagt zelf zorg voor de herontwikkeling van het terrein. Het terrein is bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2 en 3.

Locatiebeoordeling:

Bedrijventerrein Statendam bestaat uit twee uit een zuidelijk en een noordelijk gedeelte welke gescheiden worden door de Bovensteweg. Op het zuidelijk gedeelte is een mix van kleinschalige en lokale bedrijvigheid en grootschalige bedrijvigheid zoals een terrein waar betonplaten worden opgeslagen. Er is een private kade op het terrein. De bewegwijzering naar het terrein is goed maar ontbreekt volledig op het terrein.

Het terrein komt rommelig over door een gebrek aan eenheid tussen de verschillende opstallen, de mix tussen klein- en grootschaligheid de opslag van materialen in de buitenlucht en het veelvuldig parkeren op de openbare weg. Daar komt bij dat het terrein onvoldoende ruim is opgezet.

Het noordelijk gedeelte kenmerkt zich door een private ontwikkeling. Het terrein wordt door Martens zelf herontwikkeld.

Tabel 0.3 Overzichtstabel Statendam

Statendam	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	geen uitgeefbaar terrein
Kwaliteit van het terrein	Bezig met herontwikkeling: goed
Bereikbaarheid	Kade van particuliere eigenaar
Herstructureringsplannen	Private herontwikkeling gaande

Everdenberg

Aan de A27 ten oosten van Oosterhout en ten noorden van het Wilhelminakanaal ligt het bedrijventerrein Everdenberg. Dit bedrijventerrein is ongeveer 46 hectare groot en er zijn 88 bedrijven gevestigd met in totaal meer dan 2.000 werkzame personen¹⁴. Op dit bedrijventerrein waren oorspronkelijk de fabrieken van Jamin gevestigd. Nu kunnen hier zowel grotere (middengedeelte) als kleinschalige bedrijven (terreinen vanaf 1.200 m²) zich vestigen¹⁵. Op het bedrijventerrein is voedingsmiddelen industrie gevestigd, er geldt daarom een milieuzonering. De vestigende bedrijven mogen in ieder geval geen hinder en/of gevaar opleveren voor de voedingsmiddelenindustrie. Het bedrijventerrein is volgens IBIS (2010) niet verouderd.

Locatiebeoordeling:

Een groot gedeelte van bedrijventerrein Everdenberg kenmerkt zich door grote bedrijfspanden in een ruim opgezette setting. Het gaat daarbij om bedrijven uit de voedingsmiddelen industrie. Op een ander gedeelte van het terrein zijn ook minder grote bedrijven gevestigd. De uitstraling van de panden en het groen is goed en het geheel sluit op elkaar aan zodat het terrein eenheid uitstraalt. Het terrein ligt aan het Wilhelminakanaal maar doordat er tussen het terrein en dit kanaal een ecologische verbindingzone ligt behoort de realisatie van een kade niet tot de mogelijkheden.

Tabel 0.4 Overzichtstabel Everdenberg

Everdenberg	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Nog één kavel beschikbaar (6.600 m ²) voor m.n. de foodsector
Kwaliteit van het terrein	Goed
Bereikbaarheid	Gelegen aan de A27 (alleen ontsluiting vanaf en naar het noorden)
Herstructureringsplannen	Particuliere herontwikkeling gaande. Deels nieuw (1990) aangelegd terrein.

De Wijsterd

Bedrijventerrein De Wijsterd is gelegen aan de Westkant van Oosterhout, ten noorden van het woongebied Vrachelen. De Wijsterd is een hoogwaardig bedrijventerrein deels gelegen aan het Wilhelminakanaal. Het bedrijventerrein is vooral bedoeld voor kleinschalige bedrijven met een milieuvriendelijk karakter. In april 2010 waren er 115 bedrijven op het terrein gevestigd, met meer dan 1.500 werkzame personen¹⁶. Het terrein is volledig uitgegeven, en op een deel van het terrein zijn mogelijkheden voor bedrijven met een bedrijfswoning.

¹⁴ Gemeente Oosterhout, belangrijkste werklocaties in de gemeente Oosterhout 2010.

¹⁵ Rewin, 2011.

¹⁶ Gemeente Oosterhout, belangrijkste werklocaties in de gemeente Oosterhout 2010.

Locatiebeoordeling:

De Wijsterd is een terrein dat zich profileert als bedrijvenpark. Het grenst direct aan een woonwijk maar door het kleinschalige karakter van de bebouwing en de realisatie van woon-werk kavels gaan beide functies goed samen. De panden op het terrein hebben een goede uitstraling wat eveneens voor de groenstructuur op gaat. Het terrein is voldoende ruim opgezet en over het algemeen wordt er op eigen kavel geparkeerd. Nabij een autodealer wordt er echter wel op de openbare weg geparkeerd, door de nabijheid van een bocht levert dit een gevaarlijke situatie op.

Tabel 0.5 Overzichtstabel De Wijsterd

De Wijsterd	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Goed
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Nee

Oosterheide

Aan de oostzijde van Oosterhout, deels langs de A27 en deels langs het Wilhelminakanaal ligt het bedrijventerrein Oosterheide. Het bedrijventerrein is ongeveer 19 hectare bruto groot, er zijn 65 bedrijven gevestigd en er zijn ongeveer 1.650 werkzame personen¹⁷. Het bedrijventerrein is geschikt voor bedrijven in de categorie 2-4 en er zijn ook garagebedrijven en horecavoorzieningen gevestigd.

Tabel 0.6 Overzichtstabel Oosterheide

Oosterheide	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	2 ha (particulier)
Kwaliteit van het terrein	Deel goed, deel verouderde panden
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Nee: eventueel particulier

Bedrijvenpark Hoevenstein

Ten westen van de A27 Utrecht-Breda en ten oosten van de woonkern van Oosterhout ligt kantorenpark Hoevenstein. Het bedrijventerrein beslaat ongeveer 6 hectare bruto en is ontwikkeld aan het einde van de jaren '90 en begin 2000. Op het bedrijventerrein zijn ongeveer 40 bedrijven gevestigd en het aantal werkzame personen op het terrein is ongeveer 1.000¹⁸. Het bedrijventerrein is bereikbaar via de afslag Oosterhout-Zuid. Het terrein is vooral bedoeld voor de zakelijke dienstverlening, kantoren en kantoorachtige activiteiten. Het bedrijventerrein is inmiddels volledig uitgegeven.

Tabel 0.7 Overzichtstabel Hoevenstein

Hoevenstein	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Goed, ontwikkeld eind jaren '90, begin 2000
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Nee

¹⁷ Gemeente Oosterhout, belangrijkste werklocaties in de gemeente Oosterhout 2010.

¹⁸ Gemeente Oosterhout, belangrijkste werklocaties in de gemeente Oosterhout 2010.

Meidoornlaan

Bedrijventerrein Meidoornlaan ligt aan de noordkant van het Wilhelminakanaal. Ingeklemd tussen de Oosterhout en de snelweg A27 Breda-Utrecht. Het bedrijventerrein is 3,3 hectare bruto groot, er zijn 23 bedrijven gevestigd met 159 werkzame personen¹⁹.

Tabel 0.8 Overzichtstabel Meidoornlaan

Meidoornlaan	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Goed
Bereikbaarheid	Overige weg, wel aan vaarwater maar geen kade
Herstructureringsplannen	Nee

Beemdenbuurt

Bedrijventerrein Beemdenbuurt is een kleinschalig bedrijventerrein van 3 hectare bruto. Het is gelegen ten oosten van bedrijventerrein Statendam, tegen de woonwijk Beemdenbuurt. Het terrein is een gemengd terrein. Op het bedrijventerrein zijn 19 bedrijven gevestigd, met 100 werkzame personen²⁰. Het terrein is volledig uitgegeven, de maximaal toegestane milieucategorie is 3.

Tabel 0.9 Overzichtstabel Beemdenbuurt

Beemdenbuurt	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	redelijk
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Nee

De Wisselaar

De Wisselaar is een kleinschalig bedrijventerrein waar 3 bedrijven gevestigd zijn, met 86 werkzame personen²¹. Het bedrijventerrein is midden in de woonkern van Oosterhout gelegen en beslaat 2 hectare bruto. De maximale milieuhindercategorie is 2. Het bedrijventerrein is volledig uitgegeven.

Tabel 0.10 Overzichtstabel De Wisselaar

De Wisselaar	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Goed
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Nee

Houtduifstraat (Strijen)

Houtduifstraat ligt aan de westkant van de woonkern van Oosterhout, ten oosten van Statendam-Zuid. Het bedrijventerrein is zeer kleinschalig en beslaat 1 hectare bruto. Er zijn 36 bedrijven op het terrein gevestigd en er werken 261 personen²². Het is een gemengd terrein waar onder meer de sectoren groothandel en dienstverlening gevestigd zijn.

¹⁹ Gemeente Oosterhout, belangrijkste werklocaties in de gemeente Oosterhout 2010.

²⁰ Gemeente Oosterhout, belangrijkste werklocaties in de gemeente Oosterhout 2010.

²¹ Gemeente Oosterhout, belangrijkste werklocaties in de gemeente Oosterhout 2010.

²² Gemeente Oosterhout, belangrijkste werklocaties in de gemeente Oosterhout 2010.

Tabel 0.11 Overzichtstabel Houtduifstraat

Houtduifstraat	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Redelijk
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Nee

Gemeente Drimmelen

Zwingel (Lage Zwaluwe)

Het bedrijventerrein Zwingel is aan het einde van de jaren '80 ontwikkeld. Het terrein ligt ten westen van de kern Lage Zwaluwe op enkele kilometers van de A16 en A59. Het heeft een netto oppervlakte van 2,7 hectare welke volledig zijn uitgegeven. Op het terrein is lokale bedrijvigheid uit Lage Zwaluwe te vinden met een maximale milieucategorie 3.

Locatiebeoordeling:

Bedrijventerrein Zwingel ligt aan de rand van het dorp Lage Zwaluwe. De ontsluiting van het dorp verloopt echter niet door het dorp en er is geen grootschalige bedrijvigheid gevestigd. Op het terrein is vooral lokale bedrijvigheid te vinden maar ook zijn er enkele woningen te vinden. Er wordt geparkeerd op eigen terrein of in de daarvoor bestemde vakken. De verschillende opstallen en het groen hebben geen hoogwaardige uitstraling. Het terrein heeft een redelijke ruimtelijke kwaliteit omdat het geheel aan bebouwing, groene en grijze infrastructuur voldoende op elkaar is afgestemd.

Tabel 16 Overzichtstabel Zwingel

Zwingel	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Redelijk goed
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Nee

Brieltjespolder (Made)

Brieltjespolder is het meest recente bedrijventerrein in de kern Made. De laatste kavels zijn in 2000 uitgegeven²³. Het is ingeklemd tussen Made en de A59 en is zodoende ook zichtbaar vanaf deze snelweg. Er is echter geen directe ontsluiting met deze snelweg. Het terrein heeft een netto oppervlakte van 8,86 hectare welke volledig uitgegeven zijn. Het terrein kent een gemengde samenstelling met een maximale milieucategorie 4.

Locatiebeoordeling:

Het bedrijventerrein Brieltjespolder ligt aan de rand van het dorp Made en er is vooral lokale bedrijvigheid gevestigd. Het terrein is op te splitsen in twee deelgebieden. Het gedeelte dat grenst aan de snelweg heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit terwijl het gedeelte dat grenst aan de kern Made een enigszins lagere ruimtelijke kwaliteit heeft doordat er (beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg) goederen op het buitenterrein worden opgeslagen. Met name het gedeelte dat vanaf de A59 zichtbaar is, heeft een moderne en representatieve uitstraling. Het terrein is bereikbaar via het dorp maar heeft ook een eigen ontsluiting. Over het algemeen wordt er op eigen

²³ Website gemeente Drimmelen

terrein geparkeerd maar beperkt wordt er ook op de openbare weg geparkeerd. Er is bewegwijzering op en naar het terrein.

Tabel 17 Overzichtstabel Brieltjenspolder

Brieltjenspolder	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Matig
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Nee

Louisapolder (Lage Zwaluwe)

De Louisapolder is een bedrijventerrein dat is gelegen in Lage Zwaluwe. Het is gesitueerd direct naast de jachthaven van Lage Zwaluwe aan het Holland Diep. Momenteel wordt het terrein niet gekenmerkt door een specifieke bedrijvigheid maar er zijn plannen om het terrein te herstructureren. Een mogelijkheid is dat vanwege de geplande kwaliteitsimpuls van de naastgelegen jachthaven bedrijven van de jachthaven moeten verhuizen naar de Louisapolder. Dit zal gecombineerd worden met een geplande herstructurering²⁴. In de toekomst zal het terrein hiermee mogelijk water gerelateerde bedrijvigheid herbergen.

Tabel 18 Overzichtstabel Louisapolder

Louisapolder	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Goed
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Ja, in combinatie met jachthaven

Moerseweg (Hooge Zwaluwe)

Bedrijventerrein Moerseweg is een klein bedrijventerrein en ligt ten oosten van Hooge Zwaluwe. Het terrein heeft een oppervlakte van 4 hectare welke volledig uitgegeven zijn. De maximale milieucategorie is 3. De dichtstbijzijnde op- en afrit met een snelweg is met de A59 op enkele kilometers van het terrein.

Locatiebeoordeling:

Het bedrijventerrein ligt net buiten het dorp Hooge Zwaluwe langs een spoorlijn maar er is geen mogelijkheid om hier gebruik van te maken. Het terrein wordt gebruikt door lokale bedrijven. De ontsluiting verloopt via een lokale weg welke niet geschikt is voor intensief gebruik, gezien de omvang van het terrein is dit ook niet noodzakelijk. Door de afgelegen ligging is het terrein lopend, per fiets en per openbaar vervoer moeilijk bereikbaar. Het terrein is zeer ruim opgezet waardoor er ook voldoende ruimte is om op eigen terrein te parkeren, uitzondering is de noordelijke hoek van het terrein waar in de rand van de weg wordt geparkeerd. Tot hinderlijke situaties leidt dit echter niet. De uitstraling van de individuele panden en het groen is voldoende, het gaat om bedrijfshalen met daarbij ook kantoren met meerdere lagen. De terrein in zijn geheel kent weinig eenheid tussen de verschillende panden en samen met de opslag van materialen in de buitenlucht heeft het terrein een enigszins rommelig voorkomen.

²⁴ Structuurvisie haven Lage Zwaluwe, 2009

Tabel 19 Overzichtstabel Moerseweg

Moorseweg	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Voldoende
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Nee

't Spijck (Terheijden)

't Spijck is een bedrijventerrein ten zuiden van Terheijden. Het terrein is ingeklemd tussen de N285 en het Markkanaal. Het oppervlakte bedraagt 4 hectare die volledig zijn uitgegeven. Ondanks de ligging aan een kanaal heeft het geen kade. De N285 verbindt het terrein met Breda en de A59 (beide enkele kilometers). Op 't Spijck is een maximaal milieucategorie 3 toegestaan.

Locatiebeoordeling:

Het bedrijventerrein ligt aan de rand van de kern Terheijden en is zichtbaar vanaf de N285. Het herbergt lokale bedrijvigheid en kent een geringe leegstand. Het terrein is direct ontsloten via de N285. De ontsluiting van de kern Terheijden verloopt via deze zelfde aansluiting waardoor het verkeer van en naar het dorp via het bedrijventerrein verloopt. Dit leidt niet tot problemen aangezien de weg hierop berekend is. Ook lopend, per fiets en openbaar vervoer is het terrein goed ontsloten.

De uitstraling van de panden is goed en ook het groen heeft voldoende kwaliteit. De panden staan niet altijd met de voorkant naar de weg toe en ook worden materialen hier en daar niet afgeschermd opgeslagen. Ook is de scheiding tussen privaat en publiek terrein soms onduidelijk. Dit alles leidt echter niet tot een rommelige presentatie van het terrein en ook de eenheid van het terrein blijft behouden.

Het terrein is voldoende ruim opgezet en de gebouwen zijn redelijk multifunctioneel, zo zijn er kantoorpanden met meerdere lagen op het terrein.

Tabel 20 Overzichtstabel 't Spijck

't Spijck	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Goed
Bereikbaarheid	Overige weg, wel aan vaarwater maar geen kade
Herstructureringsplannen	Nee

Stuivezand (Made)

Het bedrijventerrein Stuivezand is een gemengd bedrijventerrein dat ten westen van Made ligt. Het netto oppervlakte is 10 hectare. De bedrijvigheid op het terrein wordt getypeerd als kleinschalig en gericht op handel/opslag, industrie en op beperkte schaal detailhandel. Het terrein wordt ontsloten door een lokale ontsluitingsweg die het terrein verbindt met Made en de A59. Al geruime tijd is er een proces gaande met als doel het revitaliseren van het terrein. In 2011 is de gemeente daadwerkelijk begonnen met de fysieke maatregelen²⁵.

Locatiebeoordeling:

Het bedrijventerrein Stuivezand is omsloten door de kern Made. Een groot gedeelte van het terrein is een mix van wonen, bedrijfshallen, buitenopslag en grasvelden. Veel bedrijfshallen liggen achter de woningen, in een aantal gevallen verloopt de ontsluiting ook via het terrein behorende bij de woning maar ook hebben een aantal bedrijven een eigen ontsluiting.

²⁵ Website gemeente Drimmelen

De wegen zijn afgestemd zowel functioneel als qua presentatie op een woonfunctie, voor zwaarder gebruik zijn ze niet geschikt. Het gedeelte aan de Zuideindsestraat is minder gemengd en wordt gedomineerd door bedrijfshallen en een enkel kantoorpand.

De uitstraling van de woningen is goed maar de bedrijfspanden hebben in veel gevallen een slechte uitstraling, mede door dat er veel buitenopslag plaats vindt. De groenstructuur heeft voldoende kwaliteit doordat het gebied mede een woonfunctie heeft. Ook wordt er veelvuldig op of langs de openbare weg geparkeerd. Het geheel heeft een zeer rommelig voorkomen doordat grootschalige bedrijfspanden met een slechte uitstraling worden afgewisseld met woningen. Dit heeft tot gevolg dat er zeer weinig eenheid tussen de verschillende panden en functies bestaat.

Tabel 21 Overzichtstabel Stuivezand

Stuivezand	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Matig
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Revitalisering, fysieke maatregelen in 2011 van start

Thijsseweg (Wagenberg)

Het terrein Thijsseweg ligt ingeklemd tussen de kern Wagenberg en de N285. Het is met een netto oppervlakte van 1,3 hectare een klein terrein. Alle kavels zijn uitgegeven. Door een uitbreiding van het terrein was het noodzakelijk dat de ontsluitingsweg opnieuw werd ingericht²⁶, de bijhorende werkzaamheden zijn in 2011 uitgevoerd.

Locatiebeoordeling:

Bedrijventerrein Thijsseweg is een klein bedrijventerrein dat direct grenst aan de bebouwing van de kern Wagenberg en zichtbaar is vanaf de N285, waardoor het overigens niet ontsloten is. Er zijn lokale bedrijven gevestigd en ook is recent gerealiseerd bedrijfsverzamelgebouw. De uitstraling en de eenheid van het terrein is voldoende. De panden zijn georiënteerd op het dorp en minder op de achterliggende N285. De bereikbaarheid van het terrein is voldoende, zowel over de weg, per fiets, lopend of openbaar vervoer, opmerkelijk is echter wel dat de ontsluiting verloopt via het dorp. Dit is gedeeltelijk onoverzichtelijk en smal waardoor er hinder kan ontstaan. Een ontsluiting aan de N285 had wellicht de situatie overzichtelijker gemaakt.

Tabel 22 Overzichtstabel Thijsseweg

Thijsseweg	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	0,3 ha
Kwaliteit van het terrein	Goed
Bereikbaarheid	Overige weg
Herstructureringsplannen	Revitalisering, in 2011 afgerond

Gemeente Geertruidenberg

Gasthuiswaard (Geertruidenberg)

Het terrein Gasthuiswaard ligt ten zuiden van de kern Geertruidenberg aan de Donge. Gasthuiswaard heeft een netto oppervlakte van 52,6 hectare waarvan alle kavels uitgegeven zijn. De dichtstbijzijnde snelwegontsluiting is met de A59 waarvandaan ook zeer gemakkelijk de A27 bereikt kan worden. Daarnaast heeft het terrein een kade welke in particulier bezig is. De maximaal

²⁶ Raadsbesluit gemeente Drimmelen, 2010

toegestane milieucategorie is vijf. Het terrein is in zijn geheel verouderd²⁷, er wordt gesproken over het herstructureren en transformeren van een gedeelte van het terrein, de voormalige Donge-centrale en omgeving.

Locatiebeoordeling:

Het noordoostelijke gedeelte van het terrein grenst aan een woonwijk. Op het terrein is zware industrie gevestigd. Hierdoor ontstaat de situatie dat wonen en de industrie op geringe afstand van elkaar gesitueerd zijn. Naast zware industrie zijn er op het terrein ook een kantoor, woonhuizen en een begraafplaats terug te vinden. Naast de voormalige Donge-centrale staat een rij van ongeveer 5 dichtgetimmerde woningen, dit hele deel komt in aanmerking voor herstructurering waarbij de functie wellicht wordt veranderd naar een andere functie. De individuele bedrijfspanden op het terrein hebben een redelijke uitstraling maar zijn vooral functioneel, leegstand is niet geconstateerd. De mix aan functies op het terrein is opvallend maar geeft slechts op enkele plaatsen een rommelig beeld.

De openbare ruimte kenmerkt zich door matig onderhouden groen, een goede infrastructuur, geen auto's die geparkeerd staan op de openbare weg, voldoende ruimte voor kerende vrachtwagens, afwezigheid van vandalisme en goede bewegwijzering naar en op het terrein.

Tabel 22 Overzichtstabel Gasthuiswaard

Gasthuiswaard	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Deels verouderd
Bereikbaarheid	Overige weg, kade in particulier bezit
Herstructureringsplannen	Donge-centrale en omgeving

Donge-oever

Het eerste gedeelte heeft een netto oppervlakte van 9,0 hectare en is volledig uitgegeven. Het ligt aan de oostkant van Geertruidenberg aan de Donge. Het terrein heeft een kade in bezit van de overheid en is verouderd.

Locatiebeoordeling:

Bedrijvigheid wordt op dit terrein afgewisseld met enkele woonhuizen. Het ligt dicht tegen een woonwijk en ook de ontsluiting verloopt via een woonwijk.

Het terrein kent weinig eenheid door de wisselende bebouwing en de onduidelijke scheiding tussen publieke en private ruimte. Verder zijn de groene en grijze structuur van het terrein van voldoende kwaliteit.

Tabel 23 Overzichtstabel Donge-oever

Donge-oever	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Redelijk
Bereikbaarheid	kades gedeeltelijk bezit van overheid
Herstructureringsplannen	Project Donge-oever (1,4 ha)

²⁷ IBIS, 2010

Amerkant

Amerkant heeft een oppervlakte van 168,3 hectare. Het terrein ligt aan de Amer. Het terrein is de vestigingslocatie van de Amercentrale (Essent), deze centrale domineert het terrein. Ook dit gedeelte van het terrein heeft een kade in bezit van de overheid.

Locatiebeoordeling:

De Amercentrale is hier gevestigd.

Tabel 23 Overzichtstabel Amerkant

Amerkant	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Goed
Bereikbaarheid	Overige weg, kades gedeeltelijk bezit van overheid
Herstructureringsplannen	-

Dombosch 1&2

Bedrijventerrein Dombosch ligt ingesloten tussen Raamsdonkveer, de Bergsche Maas en de snelweg A27. Het bestaat uit twee gedeeltes waarvan Dombosch 2 een zichtlocatie heeft vanaf de A27. Het gehele terrein heeft een netto oppervlak van 164 hectare en is in zijn geheel uitgegeven. Het terrein heeft een directe ontsluiting met de A27 doormiddel van op- en afrit Geertruidenberg. Ondanks dat het aan vaarwater ligt is er geen kade aanwezig vanwege de ligging aan de Biesbosch. Er mogen bedrijven met maximaal milieucategorie 4 zich vestigen. Er wordt gewerkt aan de herstructurering van het terrein welke in 2011 van start is gegaan²⁸.

Locatiebeoordeling:

Dombosch 1 en 2 lijken in sterke mate op elkaar, het zijn beide gemengde terreinen met vergelijkbare kwaliteiten. Het terrein heeft een oppervlakte van 164,5 hectare netto. De op- en afrit met de A27 wordt gekenmerkt door een markante koepel van een Toyota importeur. De overige bebouwing geeft een wisselend beeld met architectonisch vormgegeven bebouwing en vervallen bedrijfshallen. Er wordt veelvuldig op de openbare weg of in de berm daarvan geparkeerd. Hierdoor is de uitstraling van het terrein matig en gaat dit ten koste van de eenheid van het terrein. Wel is de infrastructuur en bewegwijzering naar en op het terrein van goede kwaliteit, zo zijn er keerlussen en zijn er gescheiden rijbanen waar vrachtwagens elkaar makkelijk kunnen passeren.

Tabel 24 Overzichtstabel Dombosch 1&2

Dombosch 1&2	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Verouderd
Bereikbaarheid	A27/ A59
Herstructureringsplannen	Revaliteringsproject Kwaliteitsimpuls Dombosch in uitvoering

De Pontonnier

Bedrijventerrein de Pontonnier ligt aan de oostkant van de A27 en aan de oever van de Bergsche Maas. De netto oppervlakte van het terrein is 10,1 hectare. Het terrein is zichtbaar vanaf de A27 en is ook direct ontsloten doormiddel van op- en afrit Geertruidenberg. Op het terrein is maximaal milieucategorie 4 toegestaan.

²⁸ Website Brabantse Ontwikkelings Maatschappij, 2011

Locatiebeoordeling:

De Pontonnier bestaat uit een nieuw gedeelte en een oud gedeelte. Het oude gedeelte grenst aan de Bergsche Maas en wordt gekenmerkt door grootschalige bedrijfspanden zoals een jachtbouwer. Er is een kade welke niet openbaar toegankelijk is.

De uitstraling van zowel panden als openbare ruimte is onder gemiddeld, maar functioneel voor het aan het water gelegen deel. De uitstraling van het nieuwe gedeelte is zeer goed. Het nieuwe gedeelte heeft een zichtlocatie aan de A27, het is een klein terrein met onder andere een autoshowroom, een bedrijfsverzamelgebouw, distributie en een tankstation. Het terrein presenteert zich goed, panden hebben een goede uitstraling en staan richting de weg, er zijn voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein (hoewel hier en daar op de openbare weg wordt geparkeerd), groenstructuur is goed onderhouden. Er is geen leegstand geconstateerd en er zijn bewakingscamera's.

Tabel 25 Overzichtstabel De Pontonnier

De Pontonnier	
Terstond uitgeefbaar oppervlak	Volledig uitgegeven
Kwaliteit van het terrein	Goed
Bereikbaarheid	A27 en via water
Herstructureringsplannen	Nee

Bijlage B: Herstructurering bedrijventerreinen

Gemeente Oosterhout

Het beleid van de gemeente Oosterhout is als beleidsuitgangspunt vastgesteld dat er in Oosterhout geen plaats meer wordt ingeruimd voor de aanleg van nieuw, grootschalig bedrijventerrein, maar dat vooral wordt ingezet op kwaliteit en efficiënter ruimtegebruik van de bestaande terreinen. In onderstaande box 1 is de paragraaf uit de Stadvisie Plus opgenomen.

Beleidsstandpunt bedrijventerreinen in de gemeente Oosterhout (Stadvisie Plus)

Binnen de bestaande industriegebieden zal worden gezocht naar mogelijkheden om het ruimtegebruik te intensiveren. Het toekomstig kwaliteitsbeeld biedt geen ruimte voor de aanleg van nieuwe, grootschalige bedrijventerreinen. Dat betekent dat binnen de bestaande bedrijventerreinen gezocht ruimtegebruik te intensiveren. Dat kan onder andere door met gebruikers afspraken te maken over 'bouwen in de hoogte' en over het gebruik van vrijkomende percelen. Als ontwikkelingen rond de A27 daartoe aanleiding geven, behoort een bescheiden uitbreiding van Everdenberg naar het oosten (Heikant) tot de mogelijkheden. Als tot uitbreiding besloten wordt, moet dit zijn afgestemd op de landschappelijke situatie. De grenzen van de uitbreidingsmogelijkheden zijn snel in zicht doordat het landschap slechts een beperkt aantal bedrijven kan opnemen, wil het zijn karakter niet verliezen.

Het industriegebied Statendam wordt op termijn omgevormd tot terrein voor kantoorachtige bedrijvigheid, die tevens een bufferzone vormt tussen de industrie in Weststad en de hier gedacht worden aan de ontwikkeling van vormen van sportieve recreatie.

Bron: Stadvisie Plus 2000-2015 (Gemeente Oosterhout, 2001)

Op het oudste bedrijventerrein in de gemeente, Vijf Eiken, heeft inmiddels herstructurering plaatsgevonden. Op Statendam zorgt een private partij zelf voor de herontwikkeling van het terrein. Daarnaast zijn er in de gemeente plannen om een tweetal bedrijventerreinen aan de voorraad te onttrekken en de bestemming te veranderen naar woningbouw. Dit is bedrijventerrein De Vliert in de kern Dorst en het bedrijventerrein Bredaseweg.

Herstructurering Statendam

Op dit bedrijventerrein waren de Martensbedrijven (beton en kunststofproductie) gevestigd, maar deze is bezig met een fasegewijze verhuizing. In april 2010 waren er volgens de gemeente Oosterhout 79 bedrijven op het terrein gevestigd, met een totaal aantal van bijna 1.700 werkzame personen. Het totale bedrijventerrein beslaat ongeveer 62 hectare bruto, en deze zal de komende jaren herontwikkeld worden voor bedrijven in de industrie, handelsbedrijven, transport, watergebonden activiteiten, publieks- en recreatieve functies en showroomfuncties. Martens draagt zelf zorg voor de herontwikkeling van het terrein.

Transformatie De Vliert

De Vliert is een gemengd bedrijventerrein en is gelegen in de kern Dorst. De bruto omvang van het terrein bedraagt 4 hectare. Het terrein is inmiddels verkocht ten behoeve van woningbouw. Het plan betreft de bouw van vrijstaande woningen, 2-onder-1 kap woningen, patiowoningen en rijwoningen. De zuidelijke rand zal bestaan uit rijwoningen en garages. Aan de westzijde komen 17 aaneengesloten patiobungalows. Aan de noordzijde komen in totaal 8 vrijstaande villa's op ruime 'boskavels'. Centraal in het plangebied komen tegen deze grote boskavels nog 6 vrijstaande villa's op ruime kavels en verder vrijstaande en half vrijstaande woningen. Deze villa's en woningen vormen samen de overgang tussen het bos, de boskavels en de rijwoningen aan De Vliert langs

het spoor. Aan de oostkant komen vrijstaande woningen als begrenzing met de bestaande woningen aan De Elzent.

In 2006 heeft inspraak plaatsgevonden op het oorspronkelijke verkavelingsplan voor De Vliert. Tussentijds is het project verkocht aan Bouwfonds Ontwikkeling, waarna het verkavelingsplan enigszins is aangepast. In juni 2007 heeft de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan voor de plannen aan De Vliert vastgesteld.

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan wordt door Bouwfonds Ontwikkeling verder uitgewerkt. Op dit moment is men bezig met de ruimtelijke procedure. De reeds ingediende inspraakreacties uit 2006 zullen in deze procedure worden meegenomen²⁹.

Transformatie Bredaseweg

Bedrijventerrein Bredaseweg is gelegen aan de zuidwest kant van Oosterhout aan het Wilhelminakanaal. Op het bedrijventerrein Bredaseweg heeft de voormalige magneetbandenfabriek zijn activiteiten beëindigd. Woningbouwcorporatie Thuisvester heeft het terrein gekocht ten behoeve van een woningbouwontwikkeling.

Gemeente Drimmelen

Alle bedrijventerreinen die door de gemeente Drimmelen worden uitgegeven zijn in principe bedoeld voor uitgifte aan bedrijven die al in onze gemeente gevestigd zijn en voor starters uit onze gemeente³⁰. Er is aandacht voor de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen wat heeft geresulteerd in de revitalisering/herstructurering van enkele terreinen.

Louisepolder

De Louisapolder is een bedrijventerrein dat is gelegen in Lage Zwaluwe. Het is gesitueerd direct naast de jachthaven van Lage Zwaluwe aan het Holland Diep. Het terrein heeft een oppervlak van 5 hectare en is volledig uitgegeven. Momenteel wordt het terrein niet gekenmerkt door een specifieke bedrijvigheid maar er zijn plannen om het terrein te herstructureren. Een mogelijkheid is dat vanwege de geplande kwaliteitsimpuls van de naastgelegen jachthaven bedrijven van de jachthaven moeten verhuizen naar de Louisepolder. Dit zal gecombineerd worden met een geplande herstructurering³¹. In de toekomst zal het terrein hiermee mogelijk water gerelateerde bedrijvigheid herbergen. Momenteel loopt het planontwikkelingsproces dat tot de herstructurering moet leiden nog.

Stuivezand

Het bedrijventerrein Stuivezand is een gemengd bedrijventerrein dat ten westen van Made ligt. Het netto oppervlakte is 10 hectare. Deze 10 hectare zijn allemaal uitgegeven. De bedrijvigheid op het terrein wordt getypeerd als kleinschalig en gericht op handel/opslag, industrie en op beperkte schaal detailhandel. Het terrein wordt ontsloten door een lokale ontsluitingsweg die het terrein verbindt met Made en de A59. Al geruime tijd is er een proces gaande met als doel het revitaliseren van het terrein. In 2011 is de gemeente daadwerkelijk begonnen met de fysieke maatregelen. Deze fysieke maatregelen betreffen het versterken van de aansluiting van het bedrijventerrein op de dorpsstructuur van Made. Hiervoor richt men zich op de overgangszones bestaande uit (bedrijfs)woningen. Ook is er gewerkt aan het verbeteren van de verkeersstructuur van het terrein.

²⁹ Website gemeente Oosterhout, 2011.

³⁰ Website gemeente Drimmelen

³¹ Structuurvisie haven Lage Zwaluwe, 2009

Op termijn is het de bedoeling dat de milieuhinderlijke bedrijven die momenteel op het terrein gevestigd zijn verplaatst worden naar een geschiktere locatie. Als laatste wordt er nagedacht over de aanleg van het Stuivezand Oost, een uitbreiding gericht op starters, uitbreiders of hinderlijke bedrijven uit de kernen van de gemeente Drimmelen³².

Thijseweg

Het terrein Thijseweg ligt ingeklemd tussen de kern Wagenberg en de N285. Het is met een netto oppervlakte van 1,3 hectare een klein terrein en alle kavels zijn uitgegeven. Door een uitbreiding van het terrein was het noodzakelijk dat de ontsluitingsweg opnieuw werd ingericht³³, de bijhorende werkzaamheden zijn in 2011 uitgevoerd.

Gemeente Geertruidenberg

De gemeente Geertruidenberg is momenteel bezig met het herzien van de structuurvisieplus uit 2003. In 2009 is er een concept versie verschenen met daarin een aantal speerpunten betreffende het de ontwikkeling van werklocaties in de gemeente. Belangrijke speerpunten zijn; profilering als werkgelegenheidsgemeente, herstructurering en revitalisering bestaande bedrijventerreinen, realisatie extra voorraad bedrijfsareaal als schuifruimte en bevordering doorstroming, toevoegen landmarks langs A27, kleinschalige uitbreiding aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen, uitplaatsing hinderlijke bedrijven en ruimte voor startende ondernemers³⁴.

Dombosch

Bedrijventerrein Dombosch ligt ingesloten tussen Raamsdonksveer, de Bergsche Maas en de snelweg A27. Het bestaat uit twee gedeeltes waarvan Dombosch 2 een zichtlocatie heeft ten opzichte van de A27. Het gehele terrein heeft een netto oppervlak van 164 hectare en is in zijn geheel uitgegeven. Het terrein heeft een directe ontsluiting met de A27 doormiddel van op- en afrit Geertruidenberg. Ondanks dat het aan vaarwater ligt is er geen kade aanwezig, door de ligging aan de Biesbosch. Er mogen bedrijven met maximaal milieucategorie 4 zich vestigen. Er wordt gewerkt aan de herstructurering van het terrein welke in 2011 van start is gegaan. Het eindresultaat in 2015 is dat het bedrijventerrein Dombosch weer een modern, dynamisch, duurzaam bedrijventerrein wordt. Dit wordt bereikt door het terrein een kwaliteitsimpuls te geven, de aanzicht van het terrein richting Maasdijk en A27 te verbeteren en de aanpak van leegstand en het ruimtegebruik te optimaliseren.

Het deelproject Kwaliteitsimpuls Dombosch behoudt de aanpak infrastructuur en openbare ruimte; Vervangen VRI en vernieuwing kruispunt Zalmweg/Maasdijk/Essenboom, vervanging VRI Steurweg/Maasdijk, aanleg fietsvoorzieningen op hoofdstructuurwegen, aanpak infrastructuur Elftweg, parkeer-, -bermen, en inrittenbeleid, wegmarkering, kruipuntaanduiding en bochtversterking, portaalinfo bedrijven.

Op Dombosch is het grootste braakliggende terrein in eigendom van auto-importeur Louwman en Parque. De kavel is ongeveer 30 hectare. Hiervan ligt op dit moment ongeveer 7 hectare netto ongebruikt door verplaatsing van activiteiten. Er is een wens om dit terrein ter herontwikkelen.

³² Structuurvisie bedrijventerrein Stuivezand, 2010

³³ Raadsbesluit gemeente Drimmelen, 2010

³⁴ Concept structuurvisie+ Geertruidenberg, 2009

Donge-oever: Project Rivierkade

Binnen het project Donge-oever zijn herontwikkelingsplannen voor het deelproject Donge-oever, het gaat om ongeveer 1,4 hectare. Het gaat hierbij om de voormalige gemeentewerf en het voormalige Südchemieterrein.

Bijlage C: Beschrijving nieuwe plannen

Gemeente Oosterhout

De gemeente Oosterhout heeft plannen voor de ontwikkeling van drie bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van 32 ha netto. Hiervan zijn 26 hectare harde plannen. De overige 8 hectare zijn nog zogenaamde zachte plannen.

Plan Everdenberg Oost

In het structuurplan Oosterhout-oost is, in navolging van de uitwerkingsplannen van de structuurvisie Breda-Tilburg, voorgesteld om het gebied aan de oostzijde van Oosterhout, tussen Oosteind en het Wilhelminakanaal te ontwikkelen. In dit gebied moet een parkachtig woon- en werklandschap ontstaan dat past in de landelijke omgeving. De aanleg van de nieuwe provinciale weg n629 is integraal deel van dit plan³⁵. Op dit moment is het plan in de fase van het maken van een voorontwerp voor het bestemmingsplan. De verwachte uitgifte zal in eerste instantie 16 hectare netto bedragen³⁶. Daarnaast zal op Clusters ter Horst nog ongeveer 8 ha netto beschikbaar komen. De ontwikkeling hiervan is voor als nog geparkeerd in afwachting van de ontwikkelingen rond de A27 en de spoorlijn Breda-Utrecht.

De gemeente heeft hierbij het beleidsstandpunt ingenomen dat de ontwikkeling van het terrein vooral een toegevoegde waarde moet hebben voor de gemeente Oosterhout. Er zal worden ingezet op de acquisitie van innovatieve-procesindustrie om zowel hoog- als lager gekwalificeerde inwoners meer kansen op de arbeidsmarkt te laten verkrijgen. Daarnaast zijn er een aantal vestigingscondities en harde afspraken te verwachten in het bestemmingsplan (zie box 2).

Vestigingscondities en harde afspraken nieuwe bedrijventerrein

Om de kwaliteit van alle nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen te waarborgen – ook met het oog op een duurzame ontwikkeling – zullen in vestigingscondities harde en controleerbare afspraken moeten gemaakt worden over de volgende aspecten:

- het aantal arbeidsplaatsen per hectare in relatie tot de toegevoegde waarde. Aangezien het hier gaat om bedrijvigheid in een verstedelijkte regio, zal voor arbeidsextensieve bedrijvigheid (zoals bijvoorbeeld logistiek) geen ruimte zijn;
- efficiënt ruimtegebruik. Dit kan bijvoorbeeld door het opnemen van een minimum-"floor space index", waarin de relatie tussen vloeroppervlak en ruimtegebruik wordt uitgedrukt. Een andere mogelijkheid is om in het bestemmingsplan naast maximum- ook minimum-bebouwingshoogten en -dichtheden op te nemen;
- parkeervoorzieningen, waarbij als uitgangspunt het principe van gebouwde parkeer-voorziening zal gelden;
- de groenvoorziening, zowel op openbaar als op eigen terrein;
- de deelname in een Vereniging van eigenaren en het beheer van het terrein (inclusief afspraken over collectieve beveiliging).

Daarnaast zal in de koopcontracten een eerste recht tot terugkoop door de gemeente worden vastgelegd. Dit biedt de gemeente een instrument tot het voeren van regie in de "herbezetting" van vrijkomende industriegrond, terwijl tevens invulling wordt gegeven aan het principe van actieve grondpolitiek.

Bron: Nota Economisch beleid Gemeente Oosterhout 2004-2009

³⁵ Website Rewin, 2011.

³⁶ Regio West-Brabant, 2011.

Plan Beneluxweg

Het nieuwe plan Beneluxweg ligt aan de oostzijde van Oosterhout, langs de A27 Utrecht-Breda (aan de overzijde ligt bedrijventerrein Vijf Eiken, ten noorden het kantorenpark Hoevestein). Het plan betreft 6 hectare bruto, 2 hectare netto ten behoeve van kantoorvestiging of kantoorachtige bedrijvigheid. Het plan is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad en waarschijnlijk kan in 2012 begonnen worden met de uitgifte van dit bedrijventerrein³⁷.

Kade Vijf Eiken

Er bestaan plannen om een langshaven op de Vijf Eiken te realiseren, aan het Wilhelminakanaal. Dit plan is onder meer ontstaan door de vraag van enkele ondernemers op het terrein Vijf Eiken. Het terrein zal circa 3.500 m2 hectare groot worden. Dit project bevindt zich op dit moment in de fase voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is er op Vijf Eiken ook nog een plan om 6 hectare netto te ontwikkelen.

Gemeente Drimmelen

Binnen de gemeente Drimmelen zijn met name kleinschalige terreinen aanwezig. Op sommige van deze terreinen zijn nog uitbreidingsplannen voor een klein aantal hectare. Het gaat om de terreinen:

- Zwingel (1 ha)
- Stuiveszand (1,5 ha)
- Thijssenweg (1,5 ha)
- Brieltjespolder (1,5 ha)
- Nieuwe Jachthaven 2 (1,5 ha)

Gemeente Geertruidenberg

De gemeente Geertruidenberg heeft op dit moment geen nieuwe bedrijventerreinen in ontwikkeling. Wel is er zogenoemde plancapaciteit voor de ontwikkeling van de Heulweg (zacht) en de ontwikkeling van de Gasthuiswaard (hard, is verwerkt in het bestemmingsplan).

Heulweg

Voor de ontwikkeling van de Heulweg is een zoekgebied gesteld van 25 hectare (de gemeente heeft in dit gebied 5 hectare in eigendom). Er is nog geen bestuurlijk besluit genomen over de ontwikkeling van dit gebied. Dit heeft een lage prioriteit.

³⁷ Regio West-Brabant, 2011.

Bijlage D: Programma van eisen per cluster

Onderstaande tabel geeft de eisen per cluster weer op een schaal van + tot +++++. Dit houdt in dat hoe belangrijker een onderwerp voor een cluster is, hoe hoger de score hierop en hoe meer +.

Locatiefactoren	MC4+5	Natte terreinen	Industrie en bouw	Handel / Consumenten-diensten	Transport, Logistiek en groothandel	Dienstverlening	Glastuinbouw-gerelateerd
Terreinomvang en uitgifte:							
Gemiddelde kavelgrootte*	0,2-5 ha	0,2-5ha	0,2 - 5 ha	0,1 - 2 ha	0,5 - 2,0 ha	0,1 - 0,5 ha	0,1 - 2 ha
Uitgifteprijs (gemiddeld)*	+++	+++	+++	++	+++	+	++
Ligging en bereikbaarheid							
Nabijheid haven	+++	+++++	++	+	+++	+	+++
Nabijheid Luchthaven	++	+	++	+	+++	+++	+++
Bereikbaarheid auto (extern)	+++	+++	++++	++++	+++++	++++	+++
Bereikbaarheid auto (intern)	+++	+++	+++	++++	+++++	++++	
Bereikbaarheid OV	++	++	++	++++	++	++++	++
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	++	++	+++	++++	++	+++	++
Fysieke omgeving:							
Stedenbouwkundige uitstraling	++	++	++	++++	+++	+++++	+++
Kwaliteit fysieke omgeving	++	++	++	++++	+++	+++++	+++
Milieucategorie (max.)	4-5	4	3-5	1-3	4	2-3	
Zichtlocaties	+	+	+	++	+++	++++	+
Nabijheid stedelijke voorzieningen	+	+	++	+++	++	++++	++
Clusterspecifiek criterium	++++	++++	++++	++++	++++	++++	+++++
HMC	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++

Bron: Expertbeoordeling Ecorys

Bijlage E: Clusterindeling

Industrie en Bouw	Consumentendiensten*	Transport, Logistiek en Groothandel	Dienstverlening **
Voeding & Genot	Woningbezit	Water en Luchtvaart	Communicatiebedrijven
Overige Industrie	Detailhandel + Reparatie	Vervoer over land	Banken en Verzekeringen
Basischemie	Horeca	Dienstverlening tbv vervoer	Zakelijke diensten
Fijnchemie		Groothandel	Zorg
Rubber en Kunststof			Overheid
Basismetaal			50 % Overige dienstverlening
Metaalproducten			
Elektrotechn. Industrie			
Transportm. Industrie			
Aardolie-industrie			
Delfstoffenwinning			
Openbaar Nut			
Bouw			
50 % Overige dienstverlening			

* Onder Consumentendiensten valt voornamelijk de detailhandel en de reparatie op bedrijventerreinen, voor horeca moet men vooral denken aan bijvoorbeeld een McDonalds, Burgerking of Grandcafé.

** Onder dienstverlening op bedrijventerreinen valt voornamelijk de zakelijke diensten en de overige dienstverlening. Vooral bij de overige dienstverlening moet men denken aan onder meer de milieudiensten, schilders, loodgieters, etc.

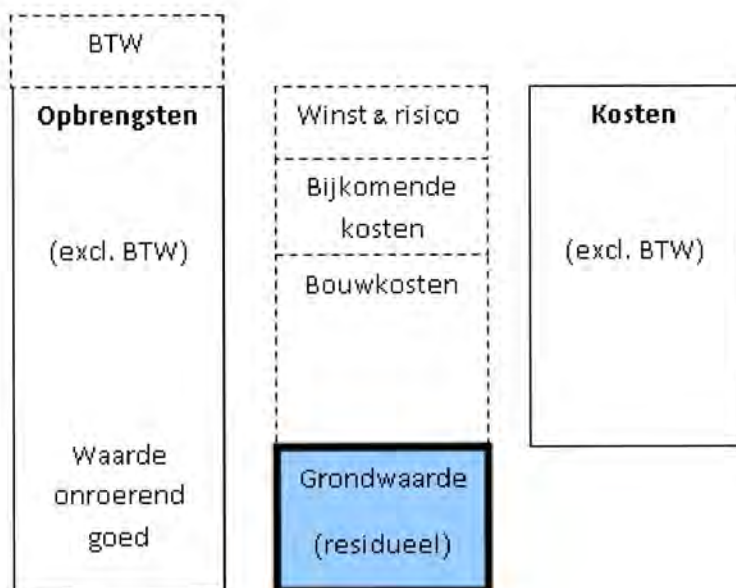
Bijlage F: Weging per cluster per criterium

Leesrichting: verticaal ↓

Weging per cluster per criterium	Industrie en Bouw	Transport en Groothandel	Dienstverlening	Consumentendiensten	Milieucategorie 4+5
Uitgifteprijs (gemiddeld)	20%	15%	10%	15%	15%
Nabijheid haven	5%	5%	0%	0%	5%
Nabijheid airport	5%	5%	0%	0%	0%
Bereikbaarheid auto (extern)	30%	45%	30%	30%	30%
Bereikbaarheid OV	5%	5%	10%	15%	5%
Stedenbouwkundige uitstraling	5%	5%	10%	10%	5%
Kwaliteit fysieke omgeving	5%	5%	10%	10%	5%
Zichtlocaties	5%	5%	10%	5%	5%
Nabijheid stedelijke voorzieningen	5%	0%	10%	5%	0%
Functie en geschiktheid lokale bedrijven	15%	10%	10%	10%	30%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Expertbeoordeling Ecorys

Bijlage G: Schematische weergave methode residuele grondprijs





Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas