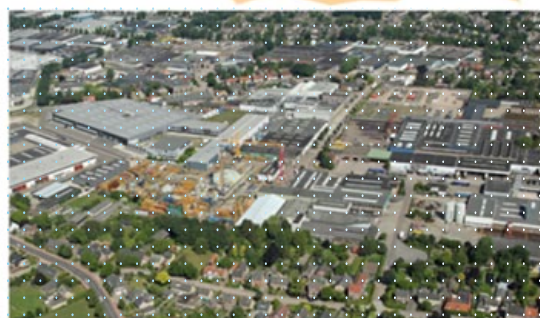
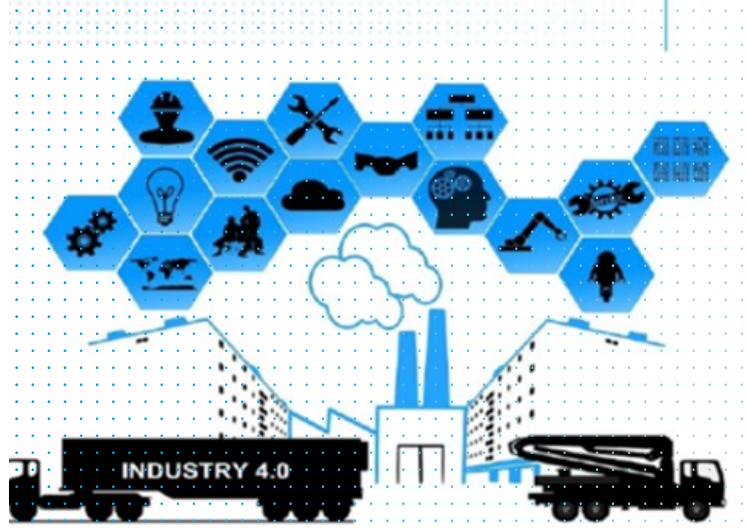
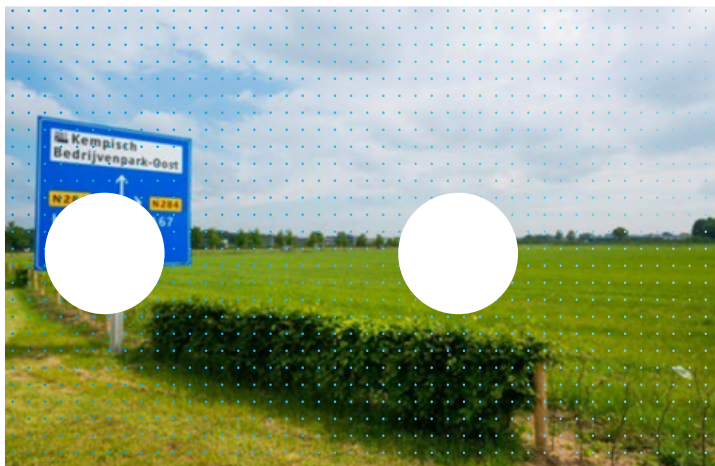


stec groep



Visie en programmering bedrijventerreinen De Kempen

Stec Groep aan gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden

Jasper Beekmans, Evert-Jan de Kort en Marijn Bruurs
16 juli 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
2	Conclusies en aanbevelingen	4
2.1	De Kempische bedrijventerreinen staan er goed voor, verschillen verklaarbaar.....	4
2.2	Bereikbaarheid en uitstraling van bepaalde bedrijventerreinen een aandachtspunt.....	4
2.3	Kwantitatief behoefte van circa 5 hectare, kwalitatief is mismatch groter.....	5
2.4	Zet ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in Eersel en Bergeijk door.....	5
2.5	Start met voorbereiding voor grootschalig bedrijventerrein.....	5
2.6	Sterk accountmanagement hoeksteen toekomstbestendig bedrijventerreinenbeleid.....	6
2.7	Volop potentie voor duurzame transitie, beperkte netcapaciteit bottleneck.....	7
2.8	Mestverwerking bij voorkeur niet op bedrijventerreinen; voorzie dit op locatie.....	8
3	Uitgangssituatie Kempische bedrijventerreinen	9
3.1	Terugblik: evaluatie visie 2012.....	9
3.2	Profiel van de Kempische bedrijventerreinen.....	10
3.3	Trends en ontwikkelingen: richting de Next Economy.....	12
3.4	Marktgerichte beoordeling bedrijventerreinen.....	13
3.5	Beschikbaar aanbod.....	17
3.6	Hoe scoren de Kempische terreinen op duurzaamheid?.....	18
4	Vraag en aanbod confrontatie	20
4.1	Aanbodanalyse.....	20
4.1.1	Aanbod kwantitatief.....	22
4.1.2	Online marktpeiling: beoordeling aanbod.....	23
4.2	Vraagaming.....	25
4.2.1	Kwalitatief prognose.....	25
4.2.2	Kwalitatief online marktpeiling.....	26
4.3	Confrontatie vraag en aanbod.....	28
5	Consultatierondes	30
6	Thema's voor toekomstbestendige bedrijventerreinen	32
6.1	Voldoende en passend aanbod bedrijventerreinareaal.....	32
6.2	Creëer de juiste randvoorwaarden.....	33
6.3	Duurzame transitie.....	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Kempengemeenten willen gedragen afspraken voor toekomstbestendige bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in De Kempen vervullen een belangrijke economische functie voor de regio en de gemeente Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden. In totaal gaat het over twintig terreinen die samen in ruim 13.500 banen (37% van de totale werkgelegenheid binnen De Kempen) voorzien. De bedrijven op de verschillende terreinen hebben daarnaast ook een belangrijke sociaaleconomische rol (werkgelegenheid, sociale werkplaats, sponsering van lokale verenigingsleven, et cetera). De bedrijfspanden vertegenwoordigen bovendien veel vastgoedwaarde. Maar ook in de Brainport regio dragen de Kempische bedrijven en bedrijventerreinen meer dan hun steentje bij.

De huidige bedrijventerreinvisie van De Kempen dateert uit 2012. De omstandigheden zijn sindsdien flink veranderd. Er is meer bedrijvendynamiek en het regionale bedrijventerrein Kempisch bedrijvenpark (KBP) is inmiddels in gebruik. Tegelijkertijd komen er trends en ontwikkelingen op de bedrijven(terreinen) af, zoals circulaire economie, robotisering, smart industry & logistics en duurzaamheids- en klimaatdoelen. Het goed begrijpen en kunnen vertalen van de impact van deze trends op de ruimtevraag van bedrijven is cruciaal voor een toekomstbestendige voorraad bedrijventerreinen. De Kempen staat in de top 3 van snelst groeiende economische regio's van Nederland.

Om deze mooie positie vast te houden en uit te bouwen, worden kwalitatieve en kwantitatieve afspraken gemaakt om de bedrijventerreinen (bestaande en eventuele nieuwe) toekomstbestendig te maken én te houden.

Deze visie is opgebouwd uit vijf hoofdstukken

In het volgende hoofdstuk leest u een samenvatting van onze belangrijkste conclusies, adviezen en aanbevelingen voor toekomstbestendige bedrijventerrein¹. Daarna volgt de verdieping.

In hoofdstuk drie leest u de uitgangssituatie van de Kempische bedrijventerreinen. De basis hiervoor zijn de NEER (Next Economy Effectrapportage) analyses (inclusief een visuele inspectie of schouw) die voor alle bedrijventerreinen zijn gemaakt. De aanpak van de analyse en de resultaten worden in bijlage C toegelicht. In bijlage E is van ieder terrein een factsheet met de belangrijkste kenmerken opgenomen.

Hoofdstuk vier focust op de vraag-aanbodconfrontatie. Niet alleen kwantitatief (aantal hectares), maar ook kwalitatief (type werkmilieus) is voor De Kempen in beeld gebracht hoe vraag en aanbod op elkaar aansluiten. Aan de basis ligt de provinciale vraagruiming. Die is vertaald naar het niveau van De Kempenregio. Onderdeel van deze visie is een consultatie van achterban (markt, vertegenwoordigers van ondernemers) en de betrokken gemeenten. In hoofdstuk vijf is dit 'rondje regio' beschreven aan de hand van de discussies die in elke gemeente is gevoerd. Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden in november 2019 en februari 2020.

Hoofdstuk zes bevat de strategische visie op de toekomstige ontwikkeling van de Kempische bedrijventerreinen met adviezen over de belangrijkste kansen, uitdagingen en te maken keuzes. Het hoofdstuk gaat o.a. in op een voorstel voor regionale afspraken over ontwikkeling van nieuwe terreinen, afspraken over behoud van kwaliteit van de bestaande voorraad, de kwaliteiten waar eventuele nieuwe terreinen aan zouden moeten voldoen (zoals: type werkmilieu en voorzieningen) en voorstellen voor het borgen van de samenwerking met ondernemers.

¹ Alle antwoorden op de vragen die u ons stelde in uw uitvraag worden in deze visie beantwoord. Voor de duidelijkheid hebben we in de inleiding van het separate bijlagerapport de vragen en de antwoorden (of de plek waar u het uitgebreide antwoord kunt vinden) opgenomen.

2 Conclusies en aanbevelingen

2.1 De Kempische bedrijventerreinen staan er goed voor, verschillen verklaarbaar

De Kempen beschikt over bedrijventerreinen van voldoende kwaliteit die passend is voor het type bedrijvigheid dat er gevestigd is. De terreinen herbergen een mix van lokaal MKB tot grote, bovenregionale en internationale bedrijven. Ondanks de sterke mix van bedrijven valt op dat er grote betrokkenheid is bij het reilen en zeilen van de terreinen. Elke Kempengemeente heeft zijn eigen ondernemersverenigingen die gezamenlijk verenigd zijn in het Kempisch Ondernemersplatform. Voor alle bedrijventerreinen formuleren we de ambitie om het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO-B) te behouden, hercertificeren en onder te brengen bij Parkmanagement. We vinden dit een waardevolle en belangrijke voorwaarde om te komen tot kwaliteitsverbeteringen, waar die nodig is.

Bedrijventerreinen hebben grotendeels een functionele, maar nette uitstraling. Dit geldt ook voor de meeste private kavels. De bedrijvendynamiek, economische groeicijfers en de waarde die op terreinen wordt toegevoegd is hoog. Op enkele (grootschalige) panden na is er weinig leegstand. In totaal betreft het ongeveer 3% van de totale voorraad. De leegstand ligt dus onder een gezonde frictieleegstand van 5%.

Aandachtspunten voor de bedrijventerreinen zijn er ook. De leegstand is laag en er zijn lokaal verschillen in kwaliteit op de bedrijventerreinen. Deze verschillen zijn echter verklaarbaar en met name het gevolg van het verschillende karakter en ontwikkelperiodes van de bedrijventerreinen. De Kempen kent een divers pallet aan bedrijventerreinen met ook verschillende 'leeftijden'. Dit maakt het extra belangrijk om de kwaliteit van de bedrijventerreinen te blijven monitoren en waar nodig te verbeteren. Uiteraard staan private eigenaren hier aan de lat. Maar als de kwaliteit en/of de ouderdom van het vastgoed een negatieve invloed dreigen te hebben op (delen van) bedrijventerreinen, is er ook een gedeeld belang van alle Kempengemeenten en ondernemers.

2.2 Bereikbaarheid en uitstraling van bepaalde bedrijventerreinen een aandachtspunt

De nieuwe generatie personeel heeft niet meer vanzelfsprekend een auto. Een lastig bereikbare locatie valt bij die generatie dan al snel af. Het is belangrijk een goede bereikbaarheid van bedrijven(terreinen) aan te bieden. Zeker nu de arbeidsmarkt erg krap is. Relatief geïsoleerde werklocaties verliezen de concurrentiestrijd om arbeid. Bovendien zorgt de toenemende behoefte aan samenwerking en kennisdeling ervoor dat werkplekken die goed aangesloten zijn op het openbaar vervoer populariteit winnen. Een gezonde, prettige werkplek wordt bovendien steeds meer een uniek of onderscheiden kenmerk waarmee werkgevers zich proberen te onderscheiden.

Voor De Kempen geldt dat veel terreinen van basiskwaliteit zijn. Voor deze terreinen is dit ook van voldoende niveau. Deze terreinen zijn doorgaans kleiner in omvang en huisvesten met name het lokale MKB. Werknemers komen grotendeels uit de lokale kern en stellen niet minder eisen aan de omgeving. Voor een aantal grotere terreinen en met name de nieuwere terreinen in de Kempen moet de ambitie hoger liggen. Voor deze terreinen geldt dat ze goed bereikbaar moeten zijn en aandacht aan een prettige werkomgeving moeten geven. In dit kader noemen we het KBP, Meerheide, De Sleutel en Hapert. Voor eventuele nieuwe terreinen adviseren we uit te gaan van een functioneel werkmilieu. Een stedelijk werkmilieu vinden we minder passend bij de Kempische bedrijvigheid. Dit betekent niet dat er geen aandacht moet zijn voor voorzieningen op bedrijventerreinen (groen, mogelijkheden voor een wandeling of kleinschalige horeca, biodiversiteit) die een monofunctioneel werkmilieu een aantrekkelijker werkmilieu kunnen maken.

2.3 Kwantitatief behoefte van circa 5 hectare, kwalitatief is mismatch groter

De vraag naar bedrijventerrein komt in De Kempen met name van de kleinschalige, lokaal gebonden bedrijvigheid (< 5.000 m²). Dit betekent dat er in De Kempen behoefte is aan bedrijventerreinen met een functioneel klein tot middelgroot werkmilieu. Dit komt niet helemaal overeen met het aanbod aan bedrijventerrein in De Kempen. Vanwege het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) is er op papier relatief veel aanbod. Dit betreft echter aanbod in het functioneel grootschalige werkmilieu (> 5.000 m²). Op totaalniveau is daarom sprake van circa 5 hectare meer vraag dan aanbod (in scenario 'hoog', dat we voor de Kempen realistisch vinden). Toch verwachten we dat de mismatch met name kwalitatief is. Er is op totaalniveau redelijk evenwicht in vraag en aanbod, maar binnen het aanbod schort het aan kavels tot 5.000 m². Tegelijk is er veel aanbod van grote kavels voor regionale bedrijvigheid. Hanteren van scenario 'hoog' leidt niet tot de conclusie dat nieuw aanbod gecreëerd moet worden.

Bedrijven zijn honkvast, zeker in De Kempen. Bedrijven vervullen vaak een belangrijke sociaaleconomische waarde voor een gemeente of kern. Een verhuizing over gemeentegrenzen (of van de ene kern naar een andere) is voor een bedrijf een grote stap. Bedrijven geven zelf aan een grote voorkeur te hebben voor de eigen gemeente, maar ook aan een goed bereikbare locatie met ruime bebouwingsmogelijkheden en toekomstige uitbreidingsruimte. Bedrijven die het kleinschalige niveau ontgroeien hebben op grootschalige bedrijventerreinen meer groeipotentie. Bovendien levert dit waardevolle schuifruimte op waar kleinere bedrijven kunnen starten en doorgroeien.

Er is geen uitbreidingsruimte voor grootschalige bedrijven in Eersel, Bergeijk en Reusel-de Mierden. De Kempengemeenten hebben samen afgesproken dat het KBP de aangewezen plek is voor bedrijven met een bovenregionale functie (vanaf 5.000 m² kavelomvang). Sturen op verplaatsing kan daarom ruimte voor kleinere bedrijven vrijspelen. We adviseren (de nieuwe ontwikkelingen) van kleinschalige terreinen ook echt voor kleinschalige bedrijvigheid te reserveren. En daarnaast in te zetten op het verleiden van grootschalige bedrijven om (op termijn) te verplaatsen naar een grootschalig bedrijventerrein. We adviseren om hiervoor een afwegingskader met richtlijnen op te stellen (zie 6.1 A).

2.4 Zet ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in Eersel en Bergeijk door

Zoals gezegd is er vooral behoefte aan functioneel klein tot middelgroot werkmilieu. Momenteel bestaan er drie zachte plannen om in de vraag te voorzien: de uitbreiding van Waterlaat (fase 7) in Bergeijk, de uitbreiding van Meerheide III (fase 2) in Eersel en de Kleine Hoeven (fase 2) in Reusel-de Mierden.

We adviseren om de plannen voor Waterlaat en Meerheide zo snel mogelijk onherroepelijk te maken. Vanaf dat moment komt er namelijk waardevolle kleinschalige uitbreidingsruimte bij en kan worden voorkomen dat bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden. Omdat is vastgesteld dat bedrijven in De Kempen erg honkvast zijn, is het belangrijk om deze uitbreidingsruimte lokaal te voorzien. Volgens geluiden uit de markt (en leads van de gemeente met geïnteresseerden) zullen deze uitbreidingen snel vol zijn. Nieuwe uitbreidingen liggen dan voor de hand, maar ook het creëren van schuifruimte door verplaatsingen van grote bedrijven kan ruimte vrijspelen voor lokale bedrijvigheid. We adviseren om op beide sporen in te zetten. Op de eerste fase van bedrijventerrein Kleine Hoeven zijn nog kavels uitgifbaar. We adviseren om de tweede fase van Kleine Hoeven nog niet in ontwikkeling te nemen. Zo voorkomt u op totaalniveau overaanbod. Beter is om vraaggericht te ontwikkelen (zie 6.1 C).

2.5 Start met voorbereiding voor grootschalig bedrijventerrein

Het Kempisch Bedrijvenpark voorziet momenteel in de huidige uitbreidingsvraag voor grootschalige kavels. Tegelijkertijd ligt een deel van het bedrijventerrein (circa 5 hectare) onder optie. Momenteel is de voorspelling van de gemeenten dat het KBP in 2023 volledig is uitgegeven. Onze vraag-aanbodanalyse gaat ervan uit dat er voldoende aanbod is tot 2030. Het is belangrijk om niet te wachten tot dat het KBP helemaal uitgegeven is, maar nu al te beginnen met de voorbereiding voor een nieuw grootschalig bedrijventerrein voor de behoefte na 2023. Hele goede monitoring is noodzakelijk om te kunnen bepalen wanneer exact nieuw aanbod gewenst is.

De ontwikkeling van het KBP kan, na een iets langzame aanloop, gerust als een succes worden beschouwd. De intensieve samenwerking tussen de gemeenten heeft daar zeker aan bijgedragen. We adviseren u daarom om een vergelijkbaar model te hanteren voor een eventueel nieuw regionaal bedrijventerrein. Een centrale, goed bereikbare locatie voor grootschalige bedrijvigheid heeft voordelen (denk aan vervoersbewegingen, clustering/samenwerking van bedrijven, efficiënte verkaveling, dezelfde voorwaarden bij gronduitgifte zoals prijs of duurzaamheidseisen, et cetera) ten opzichte van individuele grootschalige uitbreidingen. Bergeijk (en kernen zoals Luyksgestel) liggen relatief ver weg van logische locaties aan de A67 voor een grootschalig bedrijventerrein. Het is daarom cruciaal om echt goed te weten wat er bij bedrijven speelt en onder welke voorwaarden bedrijven wel of niet een stap kunnen zetten naar een nieuwe vestigingslocatie. Ook is het belangrijk om bestuurlijk de huidige goede samenwerking voort te zetten en afspraken te maken (ook voor het afwegingskader voor lokale bedrijvigheid) die u gezamenlijk kunt handhaven. Voor Bergeijk is de volgende aanbeveling daarom nog belangrijker dan voor de rest van de gemeenten.

Er is veel discussie over de 5.000 m² grens. We adviseren om die grens niet te verhogen als het wordt gebruikt als oplossing om uitbreiding van grootschalige bedrijven op een kleinschalig terrein mogelijk te maken. Wel is het mogelijk is dat deze grens in tijden waarin schaalvergroting van bedrijven optreedt (en opgetreden is) geen recht meer doet aan de feitelijke situatie. Dan kan het verhogen van die 5.000 m² grens een argument zijn daar minder strikt aan vast te houden. Hierover moet echter wel duidelijkheid zijn, zodat ondernemers weten waar ze aan toe zijn. Een afwegingskader kan hierbij helpen (zie voorstel 6.1 A).

2.6 Sterk accountmanagement hoelsteen toekomstbestendig bedrijventerreinenbeleid

Proactief accountmanagement helpt om een sterke band met bedrijven in De Kempen op te kunnen bouwen en te onderhouden, investeringssignalen op te vangen en ondernemers daarbij te begeleiden. De uitgangssituatie in dit perspectief is goed en de Kempengemeenten zijn betrokken bij haar lokale bedrijfsleven. Het Kempisch Ondernemersplatform (KOP) is hierin een duidelijke schakel, onder andere blijkend uit de ondertekening van het Kempen Manifest 'Wij maken het samen in de Kempen' met de vertegenwoordigers van het Huis van de Brabantse Kempen (zie onderstaande foto). Belangrijk is om dit op orde te houden en waar mogelijk te versterken met extra uren. Er moet voldoende tijd en capaciteit voor het accountmanagement zijn en gezorgd worden dat dit geborgd is (zie 6.2 D). Voor de bedrijventerreinen in de gemeente geldt verder dat deze schoon, heel en veilig moeten zijn. Beheer en onderhoud op peil houden is belangrijk om een voldoende vestigingsklimaat te borgen. Om de ruimtevraag van bedrijven naar de meest optimale locatie te begeleiden is accountmanagement ook wezenlijk.

Figuur 1: Ondertekening Kempen Manifest op 23 januari 2020

netcapaciteit bottleneck

2.7 Volop potentie voor duurzame transitie, beperkte

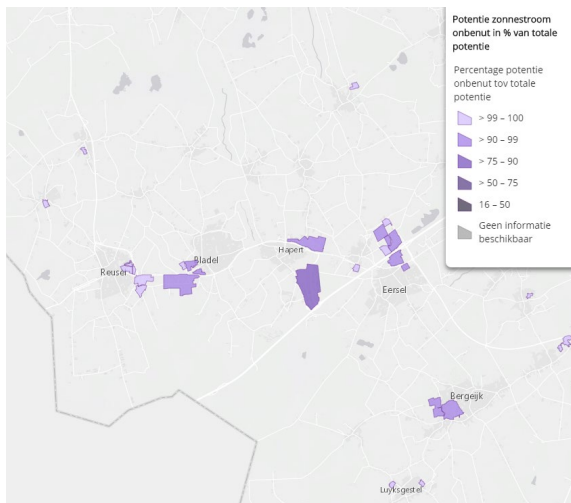
In De Kempen is op basis van (vrij strenge) criteria circa 200.000 m² aan dakoppervlak (15% van het totaal) onbenut en daarom in potentie geschikt voor de aanleg van zonnepanelen. Dit betekent dat er in De Kempen ruim 115.000 zonnepanelen op bedrijfsdaken op bedrijventerreinen kunnen worden voorzien. In totaal kan er dus 14,6 miljoen kWh per jaar worden gegenereerd. Dit is ongeveer 25% van de totale energiebehoefte van de bedrijven op bedrijventerreinen in De Kempen.

Deze selectie is vrij streng en is gefocust op grootschalige energieopwekking (≥ 5.000 m²). Het gaat dus over de directe potentie van de bedrijventerreinen. Waarschijnlijk is in werkelijkheid meer dakoppervlak geschikt voor de aanleg zonnepanelen. Tegelijkertijd gaan we uit van een gemiddeld energieverbruik per bedrijf en zal het daadwerkelijke verbruik op sommige terreinen aanzienlijk lager liggen dan op andere terreinen. De berekening is dus indicatief, maar laat wel zien dat met relatief weinig dakoppervlak (slechts 15%) al veel winst te behalen is. Hierbij zien we nu ook vooral kansen voor zonne-energie. Terwijl op langere termijn ook andere vormen van duurzame energievoorziening onderzocht kunnen worden (geothermie, biovergisting, etc.). De bedrijventerreinen kunnen in ieder geval een aanzienlijke bijdrage leveren in de regionale energiestrategie (RES). Uit de sessies met ondernemers, en gemeenten bevestigen dit beeld, maken we op dat bedrijven vooral bezig zijn met duurzame opwek via zonnepanelen. We adviseren om bij die behoefte en energie van bedrijven aan te sluiten. Daar is op dit moment de winst te behalen. Volg en jaag mogelijke ontwikkelingen in verduurzaming actief aan, onder andere via accountmanagement en informatiebijeenkomsten. Zo zorgt u ervoor dat u op tijd in kunt spelen op volgende stappen bij ondernemers. Bij nieuwe uitgiftes in de toekomst kunt u denken aan verplicht installeren van zonnepanelen (zie voorbeeld Waalwijk op pagina 34)

Op de grotere en nieuwere terreinen is een klein deel van de dakpotentie voor zonnestroom al benut. Op bijvoorbeeld bedrijventerrein De Sleutel, het KBP, de Meerheide, Waterlaat, Het Stoom en Hapert liggen op verschillende daken al zonnepanelen. Het benutte dakoppervlak betreft echter vaak een relatief klein aandeel van het totaal. Zo laat ook de kaart van de provincie Noord-Brabant (figuur 1) zien dat er nog veel potentie onbenut is. Volgens de provincie wordt op het KBP momenteel de meeste potentie al benut. Dit betreft echter nog steeds slechts 15% van het totale dakoppervlak.

De beperkte netcapaciteit is overigens wel een belemmering voor de Kempen. Netbeheerder Enexis kampt in twee Brabantse regio's met beperkte transportcapaciteit op het net: in de regio Kempen en de regio Land van Cuijk. Dit betekent dat niet alle aanvragen voor teruglevering gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 2: Dakpotentie voor zonne-energie op bedrijventerreinen



Bron: Kaarten verduurzamen Brabantse bedrijventerreinen (provincie Noord-Brabant)

2.8 Mestverwerking bij voorkeur niet op bedrijventerreinen; voorzie dit op locatie

Vanuit de provincie Noord-Brabant is de vraag gesteld, hoe De Kempengemeenten omgaan met het verwerken van mest. Op basis van deze analyse, de ondernemerssessies en onderling overleg tussen de gemeenten, adviseren we om op bedrijventerreinen bij voorkeur geen plek te geven aan mestverwerking. Enerzijds nemen deze activiteiten in dat geval namelijk kostbare ruimte op bedrijventerreinen in. Anderzijds levert het transporteren van meststoffen nog meer vervoersbewegingen op. Dit is in het kader van bereikbaarheid én duurzaamheid onwenselijk. Bovendien is het vervoeren van mest financieel niet rendabel. Daarom adviseren we om de mest zoveel mogelijk op locatie te verwerken en daarmee onnodig ruimtebeslag en een verdere toename van vervoersbewegingen te voorkomen.

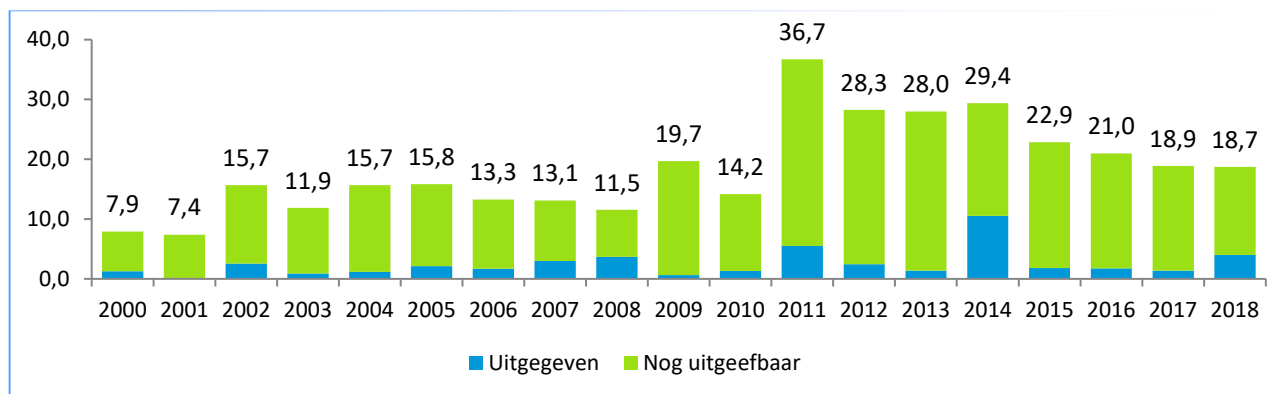
3 Uitgangssituatie Kempische bedrijventerreinen

3.1 Terugblik evaluatie visie 2012

We starten met een korte evaluatie van uw vorige visie uit 2012. Deze evaluatie is uitgebreid toegelicht in het eerdere position paper. We herhalen hier de hoofdpunten:

- Volgens de visie houdt De Kempen vast aan de sterke industriële basis en kan daarmee de proeftuin van Brainport zijn. Om minder afhankelijk te zijn is diversificatie van de economie gewenst. In 2019 concluderen we dat het aandeel van banen in de industrie in De Kempen sinds 2012 licht is gestegen (van circa 15% naar circa 19% van de totale werkgelegenheid in de regio). Er is geen sprake geweest van specifiek stimuleringsbeleid.
- In die visie is ervoor gekozen om het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) te reserveren voor grootschalige bedrijvigheid (>5.000 m²). Dit is goed gelukt. Uitgifte van het KBP verloopt voorspoedig en de voorspelling is dat het terrein in 2023 volledig is uitgegeven. Verschillende bedrijven zijn al van kleinschaligere terreinen verplaatst (o.a. Diffutherm, Willems Baling Equipment).
- Aanbod van terreinen (<5.000 m²) verloopt gefaseerd volgens het verkeerslichtmodel. Dit heeft tot een gedegen verhouding tussen aanbod en uitgifte geleid. Analyse laat zien dat er gemiddeld genomen een aanbod beschikbaar was van circa 6 keer de gemiddelde jaarlijkse uitgifte. Dit is geen ongezonde verhouding. Aan grootschalige kavels is wel veel aanbod, maar dit komt mede door het in één keer op de markt brengen van een relatief groot aantal hectares.
- Het verkeerslichtmodel werkt naar behoren; lokale terreinen voorzien in een lokale behoefte en het KBP kan de vraag naar grootschalige kavels (nu en de komende circa 5 jaar nog aan). Het lokale aanbod is wel geconcentreerd in enkele gemeenten (met name Reusel de Mierden).

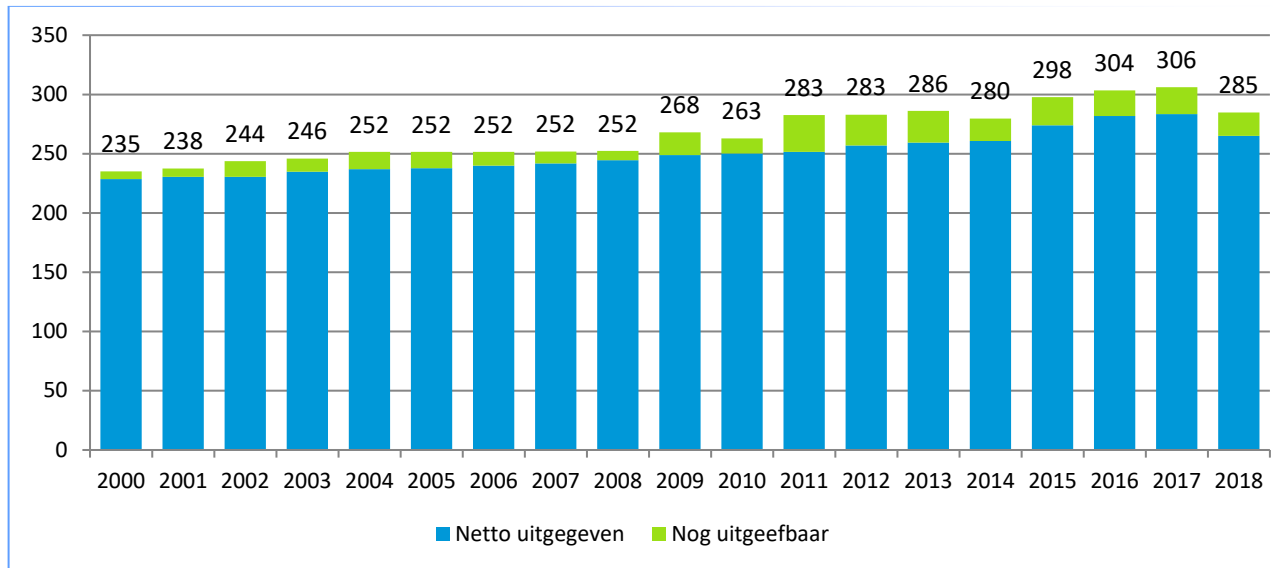
Figuur 3: Jaarlijks uitgegeven versus nog uitgeefbare grond per jaar (exclusief KBP) in hectares²



Bron: IBIS (2019); Bewerking Stec Groep, 2020

² Het gaat hier over de verhouding en hoe deze de afgelopen jaren goed in balans is geweest. We gebruiken daarvoor IBIS (2019) als uitgangspunt. Volgens IBIS (2019) is in het laatste jaar 2018 nog ruim 15 hectare uitgeefbaar in De Kempen. Dit komt niet overeen met tabel 5 op pagina 21 (aanbod). Dit aanbod – waar ook mee gerekend is – is namelijk op de meest recente gegevens van de Kempengemeenten gebaseerd. Het verschil is het gevolg van de nog uitgeefbare grond op De Kleine Hoeven. Volgens IBIS (2019) is er nog ruim 11,5 hectare uitgeefbaar, terwijl volgens de gemeente er maar 7,5 hectare uitgeefbaar is.

Figuur 4: Verhouding uitgegeven en nog uitteefbare grond per jaar (exclusief KBP) in hectares



Bron: IBIS (2019); Bewerking Stec Groep, 2020

Uiteindelijk concluderen we dat de bedrijventerreinvisie uit 2012 naar behoren is uitgevoerd. Enkel op het eerste punt zien we een achteruitgang i.p.v. een verbetering. De gewenste diversificatie is niet uit de verf gekomen in De Kempen. Hier zou in de toekomst nog bijzondere aandacht aan gegeven kunnen worden. Dit wordt ook erkent door de Kempengemeenten en het Kempisch Ondernemersplatform (KOP) die samen het Kempenmanifest ‘Wij maken het samen in de Kempen’ hebben ondertekend.

In het manifest presenteren de gemeenten en het KOP vijf ambities die sterk linken met het vorige beleid en met deze bedrijventerreinvisie:

1. Het boeien, binden en blijven ontwikkelen van talenten op alle niveaus in onze regio.
2. De ontwikkeling van de slimme maakindustrie door een aantrekkelijke regionaal vestigingsklimaat.
3. Het ontwikkelen van diversificatie binnen de slimme maakbedrijven.
4. Het bereikbaar houden van (economische) toplocaties door het ontwikkelen van vernieuwende duurzame vervoersconcepten.
5. Verhogen van de arbeidsmarktparticipatie en het verbeteren van de aansluiting van arbeidspotentieel.

3.2 Profiel van de Kempische bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen van grote waarde voor economie gemeenten en regio

De Kempen kent in totaal twintig (formele) bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen bieden samen plaats aan zo’n 13.500 arbeidsplaatsen verdeeld over circa 960 bedrijven in diverse sectoren. In termen van werkgelegenheid zijn de bedrijventerreinen De Sleutel en Industrieterrein Hapert in Bladel het grootst³. Samen voorzien deze terreinen ongeveer 40% van alle arbeidsplaatsen op de bedrijventerrein in De Kempen (zie tabel met werkgelegenheid per bedrijventerrein in bijlage E). Alle bedrijventerreinen samen zijn goed voor circa 37% van de totale arbeidsplaatsen binnen de regio. Landelijk ligt gemiddeld 30-35% van de werkgelegenheid in een gemeente of regio op bedrijventerreinen. Dit toont het belang van de Kempische bedrijventerreinen voor zowel de vier gemeenten als de regio aan.

³ Als KBP gevuld is zat dit grootschalige terrein waarschijnlijk het grootst zijn in termen van aantal arbeidsplaatsen

Tabel 1: Facts Kempische bedrijventerreinen

	<ul style="list-style-type: none"> • Werkgelegenheid ± 13.500 arbeidsplaatsen (exclusief uitzendkrachten) • Indirecte banen door spin-off ± 5.400 arbeidsplaatsen
	<ul style="list-style-type: none"> • Uitgegeven areaal 334,8 ha • Uitgeefbaar areaal 55 ha
	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeidsintensiviteit ± 40 banen per hectare • Belangrijkste sectoren Industrie (51%) veruit het belangrijkste. Tweede sector is zakelijke dienstverlening (15%)

Bron: Stec Groep, 2019

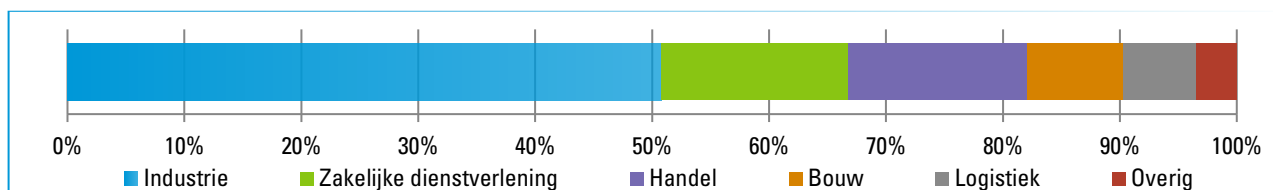
Bedrijven op de Kempische bedrijventerreinen creëren bovendien indirecte werkgelegenheid

Het bedrijfsleven zorgt bovendien voor veel investeringen in werkgelegenheid elders, waarvan een groot deel lokaal of in de directe regio. Dit economisch ecosysteem van toeleveranciers omvat bijvoorbeeld dienstverleners die vanuit kantoorlocaties of thuis werken, een cateraar die een lunch verzorgt of schoonmaakservices. We schatten in dat dit circa 5.400 extra banen betekent. Omdat de bedrijventerreinen voornamelijk veel industriële bedrijven huisvesten – en juist bedrijven in deze sector een relatief grote multiplier kennen – is het bovenlokale belang van de Kempische bedrijven groot.

De Kempen gekenmerkt door een ‘industrieprofiel’

Om het ‘ecosysteem’ op bedrijventerreinen in De Kempen beter in beeld te brengen, hebben we de werkgelegenheid op de twintig (formele) locaties geanalyseerd en onderverdeeld in segmenten (zie onderstaande figuur). Het valt op dat de industriële sector een zeer belangrijk deel van de totale werkgelegenheid omvat, namelijk ruim 51%. Zakelijke dienstverlening en de groot- en detailhandel volgen op gepaste afstand met beide een aandeel van circa 15%.

Figuur 5: Sectorverdeling werkgelegenheid Kempische bedrijventerreinen (in 2018)



Bron: LISA (2019); Bewerking Stec Groep, 2019.

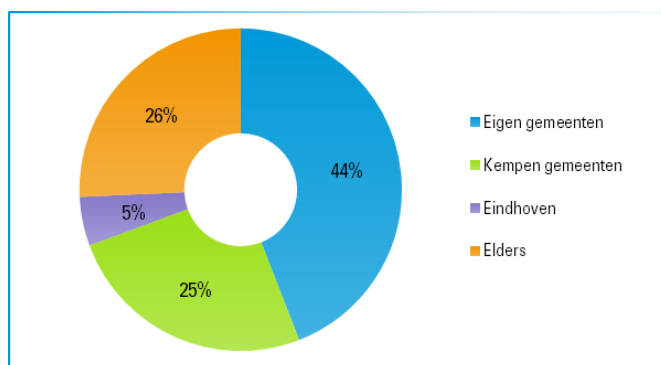
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen voor alle opleidingsniveaus

Er is werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus, maar vooral ook voor lagere opleidingsniveaus en kwetsbare groepen. De ‘traditionele’ bedrijventerreinsectoren (industrie, logistiek, handel en bouw) zijn samen goed voor circa 90% van alle banen op bedrijventerreinen. Deze sectoren hebben naast de economische waarde ook een hoge sociaaleconomische waarde. Vergeleken met gemiddelden elders in Nederland, is met name de industrie oververtegenwoordigd in De Kempen. De bouwnijverheid en groot- en detailhandel zijn relatief kleine sectoren. Bouwnijverheid nam bovendien sterk af tussen 2009 en 2018, in Bergeijk (waar circa 80% van de banen op bedrijventerreinen in de bouw van de regio zich bevindt) bijvoorbeeld met meer dan 20% (van circa 900 naar circa 700 banen op bedrijventerreinen). Een verklaring hiervoor kan een toename van het aantal zelfstandigen zijn, juist in de bouw. Deze zelfstandigen werken niet zelden vanuit huis in plaats vanuit een bedrijfspand op een bedrijventerrein. Verder is opvallend dat de zakelijke dienstverlening in aantal banen de tweede sector is op de Kempische bedrijventerreinen. Daarna komen de andere traditionele sectoren handel, bouw en logistiek.

Werklocaties (waaronder bedrijventerreinen) in De Kempen belangrijk voor lokale werkgelegenheid

De werklocaties (waaronder bedrijventerreinen) zijn belangrijk voor de lokale beroepsbevolking. De cijfers laten zien dat 44% van werknemers in De Kempen in de eigen gemeente werkt en woont. Landelijk ligt dit gemiddelde rond de 38% (CBS, 2018). Daarnaast laten de cijfers ook een grote wederzijdse afhankelijkheid zien. Namelijk 25% van de werknemers woont in één van De Kempen gemeenten en werkt in een andere. Dit betekent dat in totaal ruim tweederde (69%) van de werkgelegenheid in De Kempen wordt ingevuld door mensen uit de eigen regio. Eindhoven is er expliciet uitgepakt, omdat deze gemeente ook een sterke band met De Kempen heeft. Dit betreft voornamelijk een uitgaande pendelstroom (inwoners van De Kempen die werken in Eindhoven), maar toch zien we ook dat 5% van de totale werkgelegenheid in De Kempen wordt ingevuld door inwoners van de gemeente Eindhoven. Iets meer dan een kwart van de werkgelegenheid (26%) wordt ingevuld door inwoners van andere gemeenten. Hierin zijn de gemeente Valkenswaard en Best noemenswaardig vanwege een relatief grote pendelstroom.

Figuur 6: Top 4 woonregio's werknemers in regio De Kempen



Bron: CBS Statline (2019); Bewerking Stec Groep, 2019.

3.3 Trends en ontwikkelingen: richting de Next Economy

Next Economy is een paraplubegrip voor een vijftal trends die invloed hebben op de ruimtevrage van bedrijven. Met name industriële bedrijven zijn in de praktijk koplopers bij het toepassen van nieuwe technieken en ontwikkelingen. Deze kunnen uiteindelijk ook gevolgen hebben voor de locatie-eisen die bedrijven stellen. Denk aan omvang van kavel en bedrijfsruimte, het type locatie en afstemming met andere functies (bedrijventerrein, woonwijk, zones: wonen/werken, werken, et cetera), milieunormen en -eisen, infrastructuur en bereikbaarheid en beschikbare faciliteiten (bijvoorbeeld een gedeelde 3D-printer, glasvezelnetwerk, et cetera). De trends die we binnen de Next Economy onderscheiden, zijn circulaire economie, smart industry, robotisering, open innovatie en smart logistics. Deze trends en ontwikkelingen zijn in het position paper uitgebreid uitgelegd, in onderstaande tabel lichten we alle trends nog eens kort toe.

Tabel 2: Ruimtelijke impact per genoemde trends

Trend	Ruimtelijke eisen
Circulaire economie: meer aandacht voor hergebruik en waardebehoud van grondstoffen.	<ul style="list-style-type: none"> • Meer vraag naar fysieke- en milieuruimte • Behoeftte aan clustering van gelijksoortige bedrijven • Behoeftte aan centrale, goed bereikbare locaties
Smart Industry: meer aandacht voor efficiënte en slimme bedrijfsprocessen.	<ul style="list-style-type: none"> • Meer vraag naar faciliteiten zoals glasvezel en testlocaties • Efficiënter ruimtegebruik door gedeelde faciliteiten • Clustering ter bevordering van samenwerking en innovaties
Robotisering: om toegevoegde waarde productieproces te blijven vergroten	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie en logistiek hebben naar verwachting meer ruimte nodig • Slechts 9% van de bedrijven verwacht minder ruimte nodig te hebben • Deel bedrijven wordt honkvaster door dure investeringen

Open innovatie: meer aandacht voor samenwerking tussen bedrijven om innovatie te versnellen	<ul style="list-style-type: none"> • Behoeftte aan gemengde locaties om samenwerking tussen bedrijven, kennis- en onderzoeksinstellingen te bevorderen • Fysieke clustering in een campusomgeving voor synergie en symbiose
Smart Logistics: meer aandacht voor slimmere en efficiëntere logistiek	<ul style="list-style-type: none"> • Meer vraag naar faciliteiten zoals glasvezel en multimodaliteit • Enerzijds behoefte aan XXL kavels, anderzijds kleinschalige distributiecentra • Kansen voor gebieden in de eerste schil om stedelijke gebieden

Bron: Stec Groep, 2019

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid lichten we nog expliciet toe, omdat dit niet alleen belangrijk is voor bijvoorbeeld een soepele stroom van producten binnen de circulaire economie, maar ook voor het aantrekken van personeel. De nieuwe generatie personeel heeft niet meer vanzelfsprekend een auto. Een lastig bereikbare locatie valt bij die generatie dan al snel af. Het is belangrijk een goede bereikbaarheid van bedrijven(terreinen) aan te bieden. Zeker nu de arbeidsmarkt erg krap is. Relatief geïsoleerde werklocaties verliezen de concurrentiestrijd om arbeid. Bovendien zorgt de toenemende behoefte aan samenwerking en kennisdeling ervoor dat werkplekken die goed aangesloten zijn op het openbaar vervoer populariteit winnen. Dit geldt niet specifiek voor een bepaalde doelgroep, maar werkt 'door alle doelgroepen heen'. Hoogopgeleiden willen een goed bereikbare, dynamische werkplek in de buurt van voorzieningen. Maar in 'the battle for talent' voor praktisch, technisch geschoold personeel geldt dit ook. Een gezonde, prettige werkplek wordt daarom steeds meer een uniek of onderscheiden kenmerk waarmee werkgevers zich proberen te onderscheiden (zie voorbeeld hieronder. Dit is een voorbeeld, ongetwijfeld zijn er meerdere bedrijven die zich op deze manier profileren en/of werken).

Figuur 7: Website Lampenlicht schenkt expliciet aandacht aan kwaliteit werkomgeving

LAMPENLICHT & JIJ

- JIJ STAAT IN DE SPOTLIGHT -

Het is misschien cliché, maar zonder onze medewerkers, kunnen wij niet doen wat we elke dag doen. Steeds weer zijn er nieuwe uitdagingen, die met elkaar worden aangegaan. De dag begint met een 'daily stand-up' en daarna; snel aan de slag! Er wordt hard gewerkt, maar ook met plezier. Persoonlijke groei en ontwikkeling juichen wij toe! Maar, je bent er wel zelf verantwoordelijk voor. Wij staan open voor je wensen en ambities. Door middel van ontwikkel- en beoordelingsgesprekken sturen wij op het behalen van resultaten en persoonlijke doelen. Van onze inspirerende werkomgeving krijgen wij energie en hierdoor kunnen wij het beste uit onszelf halen. In ons moderne lunchcafé eten, kletsen en lachen we samen. En eens in de maand, dan liggen de biertjes koud en drinken we er eentje op!



3.4 Marktgerichte beoordeling bedrijventerreinen

In de bijlage C zijn de methode (aanpak en bronnen) en de uitkomsten van de marktgerichte beoordeling van de bedrijventerreinen in De Kempen uiteengezet. Op basis van de analyse is de Next Economy Effectrapportage (NEER) opgesteld. Voor alle bedrijventerreinen in De Kempen is een NEER analyse gemaakt. De waarde van de bedrijventerreinen is uitgedrukt in een fase op de levenscyclus bedrijventerreinen en een Next Economy potentie. Dit geeft een oordeel over het functioneren van het bedrijventerrein op dit moment en de duurzaamheidspotentie voor de toekomst. Een uitgebreide toelichting op de scores is ook opgenomen in bijlage C.

Terreinen scoren gemiddeld goed op levenscyclus bedrijventerreinen

Uit onze analyse, aangevuld met een visuele inspectie (schouw) van de terreinen blijkt dat de terreinen in De Kempen over het algemeen gemiddeld tot goed scoren. De werkgelegenheid staat niet onder druk en ontwikkelt zich op meerdere terreinen positief. De ruimtelijke kwaliteit is over het algemeen goed op orde en er is weinig leegstand. In totaal gaat het om 3% leegstand van de totale voorraad. Dit is zelfs onder frictieleegstand (een gezond niveau van circa 5% leegstand dat nodig is om enige mate van schuifruimte te garanderen). De leegstand betreft verschillende panden en er is dus geen duidelijke trendlijn van een specifiek soort pand dat niet in trek is in De Kempen. We concluderen dat de bedrijventerreinen in De Kempen over het algemeen goed functioneren. Het resultaat is dan ook een relatief hoge positie op de levenscyclus voor bedrijventerreinen (Fase I of Fase II).

De voorgestelde maatregelen per levensfase in de figuur hieronder zijn voorbeelden van maatregelen die gebruikt kunnen worden om de toekomstwaarde/kwaliteit van een terrein te verbeteren. Per terrein is dit altijd maatwerk. Behalve de levensfase zijn er ook andere factoren die invloed hebben op de keuze voor bepaalde maatregelen (denk aan ruimtelijke kenmerken, bereikbaarheid, geplande investeringen, etc.).

BETEKENIS FASEN VAN DE 'LEVENSCYCLUS BEDRIJVENTERREINEN'

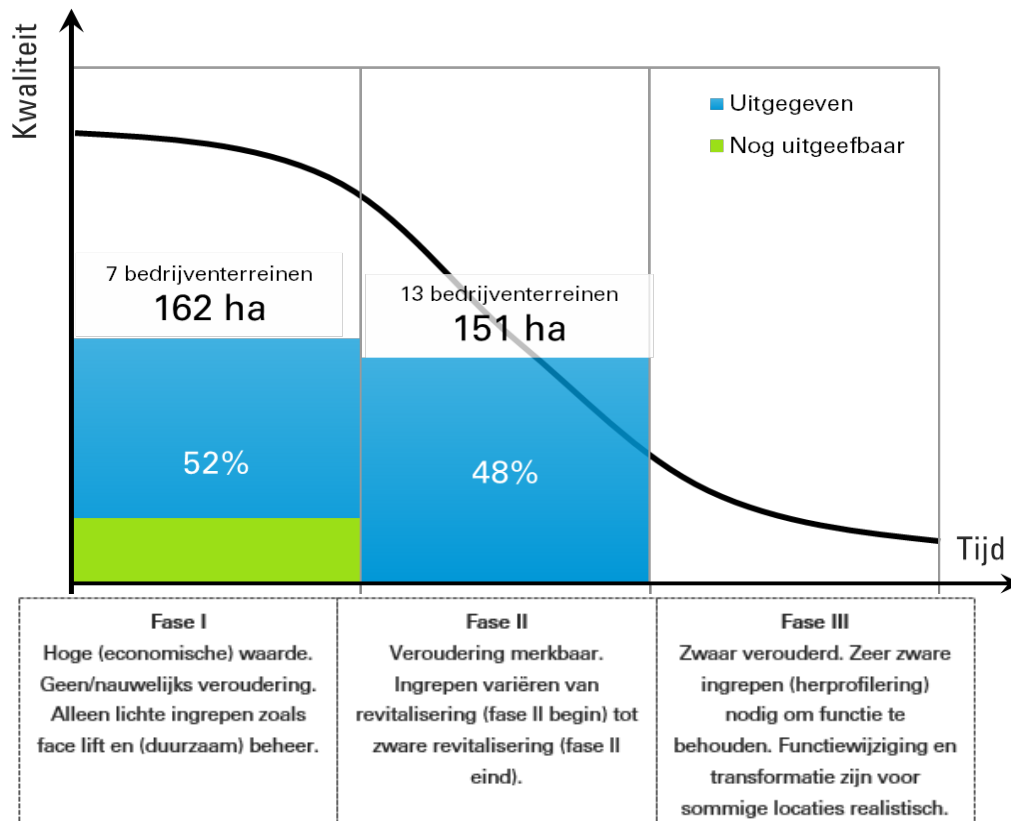
De levenscyclus kent grofweg drie fasen:

- In Fase I past de kwaliteit van het terrein bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn in de meeste gevallen niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.
- In **Fase II** staat de kwaliteit van het terrein wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen het terrein met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. Het terrein heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak laag. Om het terrein op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals private investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen.

Relevant, in het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III is namelijk een stuk gemakkelijker en goedkoper.

- In **Fase III** is de kwaliteit van het terrein benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn over het algemeen zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Advies is dan ook om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

Figuur 8: Levenscyclus bedrijventerreinen De Kempen



Bron: Stec Groep, 2019

We constateren dat circa 52% van het areaal bedrijventerreinen in De Kempen in fase I zit (het gaat om 7 bedrijventerreinen, in totaal goed voor 162 hectare). Deze terreinen kennen nog geen of nauwelijks veroudering: de economische waarde is nog hoog. Dit betekent niet dat op deze terreinen helemaal geen ingrepen nodig zijn. Duurzaam beheer, een zo hoog mogelijke organisatiegraad en regulier onderhoud, passend bij wensen en eisen van ondernemers en gemeenten, zijn voor elk terrein van belang. Voor circa 48% van het areaal bedrijventerreinen geldt dat ze in fase II zitten (13 bedrijventerreinen); veroudering begint hier merkbaar te worden. Met (relatief kleine) ingrepen is te voorkomen dat de kwaliteit van deze terreinen verder afglijdt. Er bevinden zich geen terreinen aan het einde van de levenscyclus in fase III. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat bedrijventerrein Koningshoek zich op de grens tussen levensfase II en III bevindt.

Bedrijventerreinen De Kempen nog niet helemaal klaar voor de Next Economy

Ondanks dat de terreinen economisch goed functioneren liggen er nog opgaven voor een transitie naar de Next Economy. Met name in het kader van klimaatadaptatie –hoe geschikt zijn terreinen om met extreme neerslag of hitte om te gaan– zijn nog stappen te maken op de terreinen. Klimaatadaptatie is een belangrijk onderdeel van onze Next Economy beoordeling. Met een groot aandeel verstening zijn bedrijventerreinen een belangrijke bron van hittestress en wateroverlast in bebouwd gebied. Voor andere zaken zijn de bedrijventerreinen in De Kempen beter geschikt. Zo verwachten we, gelet op het grote aandeel industriële bedrijven, door robotisering en circulaire economie op termijn extra ruimtevraag. Met nog meer dan 50 hectare uitgeefbare grond kan deze extra ruimtevraag in de regio opgevangen worden.

Bedrijventerreinen in De Kempen hebben een basis tot hoge Next Economy potentie

De bedrijventerreinen in De Kempen bieden aanknopingspunten voor een transitie naar de Next Economy. Het verschilt per gemeente en per terrein waar de belangrijkste aanknopingspunten liggen. Op het ene terrein is het bijvoorbeeld een relatief laag aandeel groen waardoor de score laag uitpakt. Terwijl op een

ander terrein de score relatief laag uitpakt doordat het innovatief vermogen of toepassing van robots door de gevestigde bedrijven relatief laag is. Over het algemeen zien we op de bedrijventerreinen in de gemeenten Bergeijk en Reusel-de Mierden meer terreinen met een basis Next Economy potentie. In Bladel en Eersel is de Next Economy potentie gemiddeld iets hoger. Dit beeld past in het algemeen goed bij een groot aandeel lokaal verzorgende en kleinschalige bedrijventerreinen. De grotere terreinen (zoals KBP, De Sleutel en Waterlaat) scoren meer dan basis op NE-potentie. De basis-score voor Het Stoom valt in die zin wat tegen.

In bijlage D zijn alle scores per terrein opgenomen. In hoofdstuk 6 van deze visie gaan we in op mogelijke maatregelen die een impuls kunnen geven aan de Next Economy potentie van een terrein.

Figuur 9: Score NE-potentie bedrijventerreinen in De Kempen

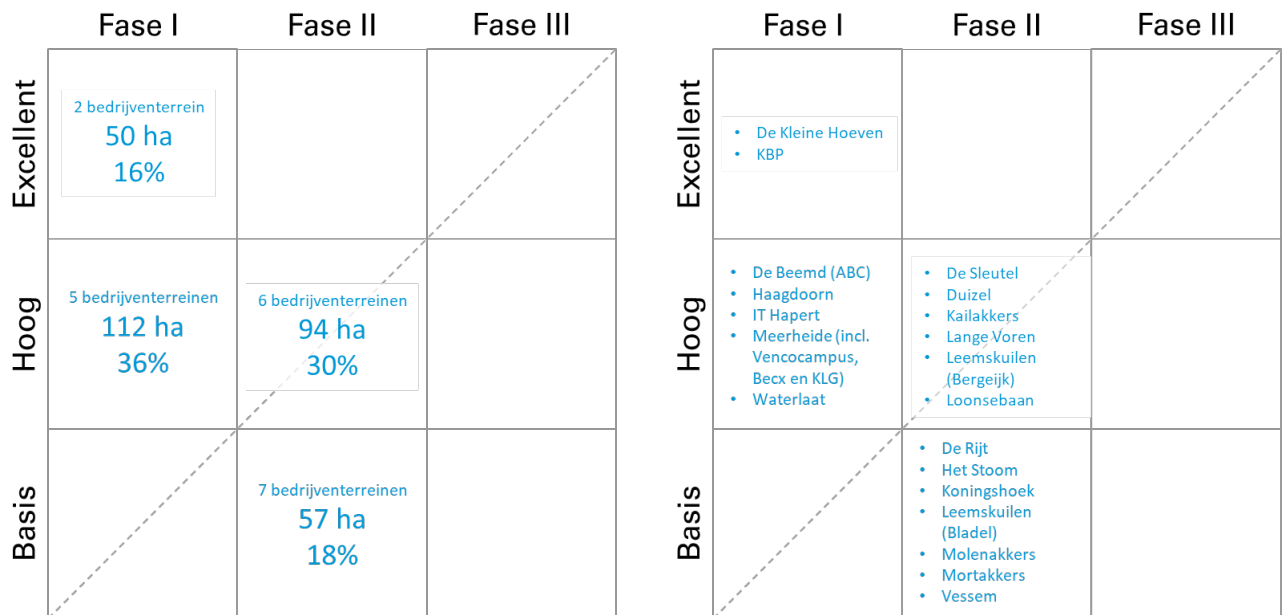


Bron: Stec Groep, 2019

Levensfase en Next Economy potentie

We confronteren de uitkomsten van de NEER-analyse met elkaar in onderstaande confrontatiematrix. Daarin zetten we de levensfase en NE-potentie op twee assen tegen elkaar uit. Deze matrix kan gebruikt worden voor het prioriteren van inzet van maatregelen voor herstructurering. Deze maatregelen zijn maatwerk en de NEER analyse geeft daarvoor de eerste aanwijzingen. In de eerste plaats zijn de ondernemers aan zet wanneer de basis van terreinen (schoon, heel en veilig) op orde is.

Figuur 10: Confrontatiematrix bedrijventerreinen De Kempen



Bron: Stec Groep, 2019

3.5 Beschikbaar aanbod

Op verschillende bedrijventerreinen in verschillende gemeenten is nog grond beschikbaar

Er zijn in de regio nog verschillende kavels op verschillende bedrijventerreinen beschikbaar. Veruit het grootste aanbod kent het KBP in Bladel en de Kleine Hoeven in Reusel-de Mierden. Daarnaast zijn er verspreid over kleinere terreinen nog kleinere kavels beschikbaar. Het gaat om hoeveelheden van hooguit 1 hectare die ook de benodigde uitbreidingsruimte voor de huidige bedrijvigheid op de bedrijventerrein biedt. In hoofdstuk 4 gaan we uitgebreid in op vraag en aanbod.

Kempisch bedrijvenpark voor grootschalige bedrijvigheid

Het KBP in Bladel is vanaf 2010 in ontwikkeling gegaan en inmiddels is circa 65% van de grond verkocht. Het betreft een hoogwaardig terrein met een goede ontsluiting door de ligging direct aan de A67 en N284. Het KBP is een regionaal terrein dat gereserveerd is voor grootschalige bedrijvigheid (> 5.000 m²). In totaal zijn er nog circa 13 kavels beschikbaar waarvan er 4 zijn gereserveerd. Het betreft grootschalige kavels met ruime bestemmingsmogelijkheden. Het KBP is bij uitstek geschikt om bedrijven ruimte te bieden die op de lokale, kleinschalige terreinen geen of onvoldoende uitbreidingsruimte meer hebben. Vanwege de goede bereikbaarheid, de ruimte bestemmingsmogelijkheden en de al gevestigde bedrijven (o.a. industrie, logistiek) kent dit terrein een goede score op NE-potentie.

De Kleine Hoeven had moeilijke aanloop, maar uitgifte gaat laatste jaren voorspoedig

De Kleine Hoeven is vanaf 2014 in ontwikkeling gegaan. Op het terrein wordt een milieucategorie van maximaal 3.2 toegestaan en de bebouwingspercentages liggen met 85% relatief hoog. Het terrein ligt direct aan de N284 en is dus redelijk ontsloten. Ten opzichte van de snelweg A67 ligt het terrein wel meer perifeer dan andere terreinen in de regio. In totaal is op de Kleine Hoeven 12,5 hectare uitgeefbaar. De meest actuele stand van zaken is dat circa 40% (5 hectare) van het terrein is verkocht en 30% (3,75 hectare) onder optie is (bron: opgave gemeente⁴). Dit betekent dat nog circa 3,75 hectare uitgeefbaar zou zijn..

De lokale behoefte aan bedrijfsruimte van alleen Reusel-de Mierden is te klein om het terrein volledig te vullen. De bedrijfsruimtemarkt is voor een groot deel namelijk een lokale markt. Dit wordt ondersteund

⁴ Het terrein is volgens IBIS circa 15,7 hectare uitgeefbaar, maar dat is fase I en fase II samen. Fase II is nog niet in ontwikkeling.

door onderzoek⁵ waaruit blijkt dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen binnen de COROP-regio plaatsvindt. Slechts 5% van alle bedrijven is bereid om over de gemeentegrens te verhuizen en zo'n 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging. Voor De Kempen is dit patroon heel sterk zichtbaar. Voor de regio is het dus cruciaal om de bestaande bedrijven zo goed mogelijk te kunnen blijven accommoderen. In het laatste hoofdstuk en de vraag-aanbodconfrontatie staan we hier uitgebreid bij stil.

Vanwege het bovenstaande en op basis van de vorige bedrijventerreinvisie is de Kleine Hoeven in de regionale afspraken aangewezen als een plek waar ook in de uitbreidingsvraag van Bladelse bedrijven kan worden voorzien. We constateren dat enkele Bladelse bedrijven naar de Kleine Hoeven zijn verhuisd. De afspraak heeft dus gewerkt zoals voorzien.

3.6 Hoe scoren de Kempische terreinen op duurzaamheid?

SELECTIE VAN DAKOPPERVLAK DAT BESCHIKBAAR IS VOOR ZONNEPANELEN

Voor de selectie van dakoppervlak dat wij geschikt achten voor zonnepanelen, hanteren we de volgende voorwaarden. Het dak moet een minimale oppervlakte hebben van 5.000 m² met een industriefunctie en een bouwjaar na 2004. Er is voor deze voorwaarde gekozen, omdat een dak met industriefunctie doorgaans verstevigd is en dus de belasting van zonnepanelen moet kunnen dragen. De oppervlakte is gekozen om een minimaal rendement te behalen en het bouwjaar zegt iets over de courantheid en betrouwbaarheid van de constructie. Natuurlijk is deze voorwaarde niet uitsluitend en moet er per pand gekeken worden wat de mogelijkheden zijn, maar op deze manier kan wel een indicatie van het potentieel gegeven worden.

200.000 m² dakoppervlak is geschikt maar wordt nog niet gebruikt voor zonnepanelen

In totaal is op bedrijventerreinen circa 1.500.000 m² dakoppervlak op bedrijventerreinen in De Kempen. Daarvan is ongeveer 150.000 m² al voorzien van zonnepanelen. Resterend ruim 1.000.000 m². Daar blijft, na de selectie van dakoppervlak op basis van de hierboven beschreven selectievoorwaarden, circa 200.000 m² aan dakoppervlak over dat in potentie geschikt is voor de aanleg van zonnepanelen. Oftewel 13% van het totaal dakoppervlak op bedrijventerreinen in de Kempen. Eén zonnepaneel neemt gemiddeld 1,7 m² in beslag. Dit betekent dat er in De Kempen ruim 115.000 zonnepanelen op bedrijfsdaken op bedrijventerreinen kunnen worden voorzien. Een gemiddeld zonnepaneel levert circa 127 kWh per jaar op. In totaal kan er dus 14,6 miljoen kWh per jaar worden gegenereerd. Dit is ongeveer 25% van de totale energiebehoefte van de bedrijven op bedrijventerreinen in De Kempen.

Deze selectie is vrij streng en waarschijnlijk is meer dakoppervlak geschikt voor de aanleg zonnepanelen. Tegelijkertijd gaan we uit van een gemiddeld energieverbruik per bedrijf en zal het daadwerkelijke verbruik op sommige terreinen aanzienlijk lager liggen dan op andere terreinen. De berekening is dus indicatief, maar laat wel zien dat met relatief weinig dakoppervlak (ongeveer 15%) al veel winst te behalen is. De bedrijventerreinen kunnen daarmee een aanzienlijke bijdrage leveren in de regionale energiestrategie.

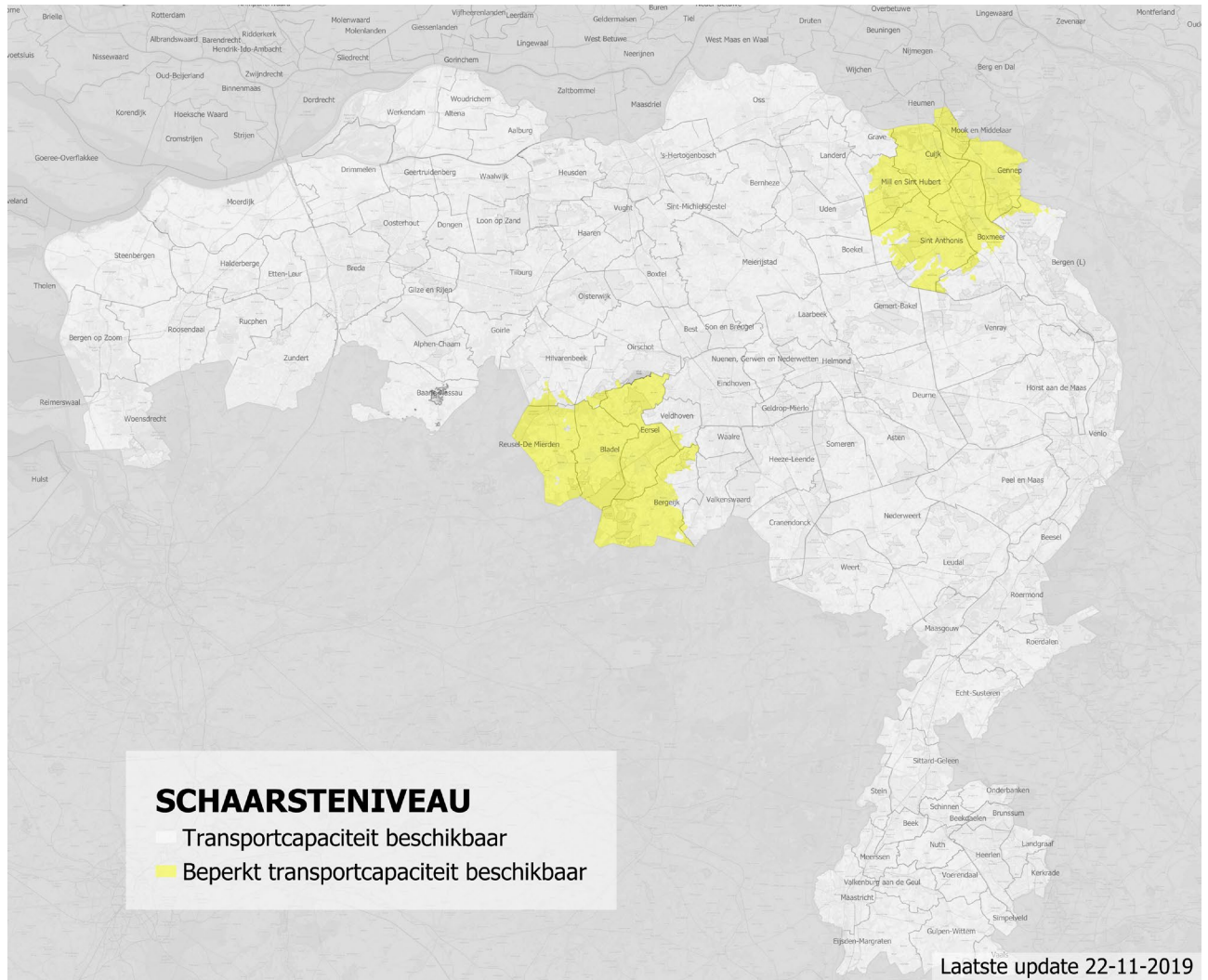
Maar duurzame energie kan niet altijd worden gebruikt: netcapaciteit is een bottleneck

Bij veel duurzame initiatieven speelt een beperkte netcapaciteit een belemmerende rol. Dit is voor De Kempen ook het geval. Netbeheerder Enexis heeft haar informatie in november 2019 geüpdatet en rapporteert over beperkte transportcapaciteit voor de regio. Met name het hoogspanningsstation in Hapert kampt met beperkte transportcapaciteit en daarom is teruglevering op het net nog maar beperkt beschikbaar. Dit vormt een grote bottleneck in de regionale energietransitie. Zeker wanneer wordt overwogen om op grote dakoppervlaktes zonnepanelen te voorzien. Voor een duurzame transitie is een uitbreiding op het hoogspanningsnet noodzakelijk. De beperkte capaciteit op het net betekent dat bedrijven alleen energie zouden kunnen opwekken voor eigen gebruik. Terwijl in de Energieagenda van de provincie

⁵ Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam). <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>; CBS, 2013.

nadrukkelijk wordt gesproken over opwekken van wind- en zonne-energie op bedrijfsdaken voor particulieren die zelf niet over de benodigde dakoppervlaktes beschikken. Veel businessmodellen voor bijvoorbeeld zon op daken zijn ook gebaseerd op het opwekken van energie voor derden.

Figuur 11: Schaarsteniveau netbeheerder Enexis



Bron: Enexis, 2019.

4 Vraag en aanbod confrontatie

In dit hoofdstuk confronteren we aanbod en geraamde vraag voor de regio met elkaar. Een uitgebreide toelichting op de methode en resultaten is te vinden in de aparte notitie 'vraag-aanbodconfrontatie'. Dit hoofdstuk vat de resultaten beknopt samen en is aangevuld met de resultaten uit de online-marktpeiling. Alle hectares zijn netto, tenzij anders aangegeven.

4.1 Aanbodanalyse

Aanbodanalyse: voorraad bestaande terreinen vooral functioneel kleinschalig en middelgroot

De bedrijventerreinen in De Kempen laten zich het best kenmerken als functionele bedrijventerreinen die van kleinschalige tot middelgrote omvang zijn. Verschillende terreinen liggen in stedelijk gebied. Deze terreinen hebben vaak een wat lagere milieucategorie (tot maximaal categorie 3.2). Het KBP is duidelijk het grootste bedrijventerrein in de regio en kent grotere kavels waar bedrijven met een regionale verzorgingsfunctie terecht kunnen. Bedrijventerrein De Meerheide (fase I, II & III) voorziet in een mix van kleinschalige, middelgrote en grootschalige kavels.

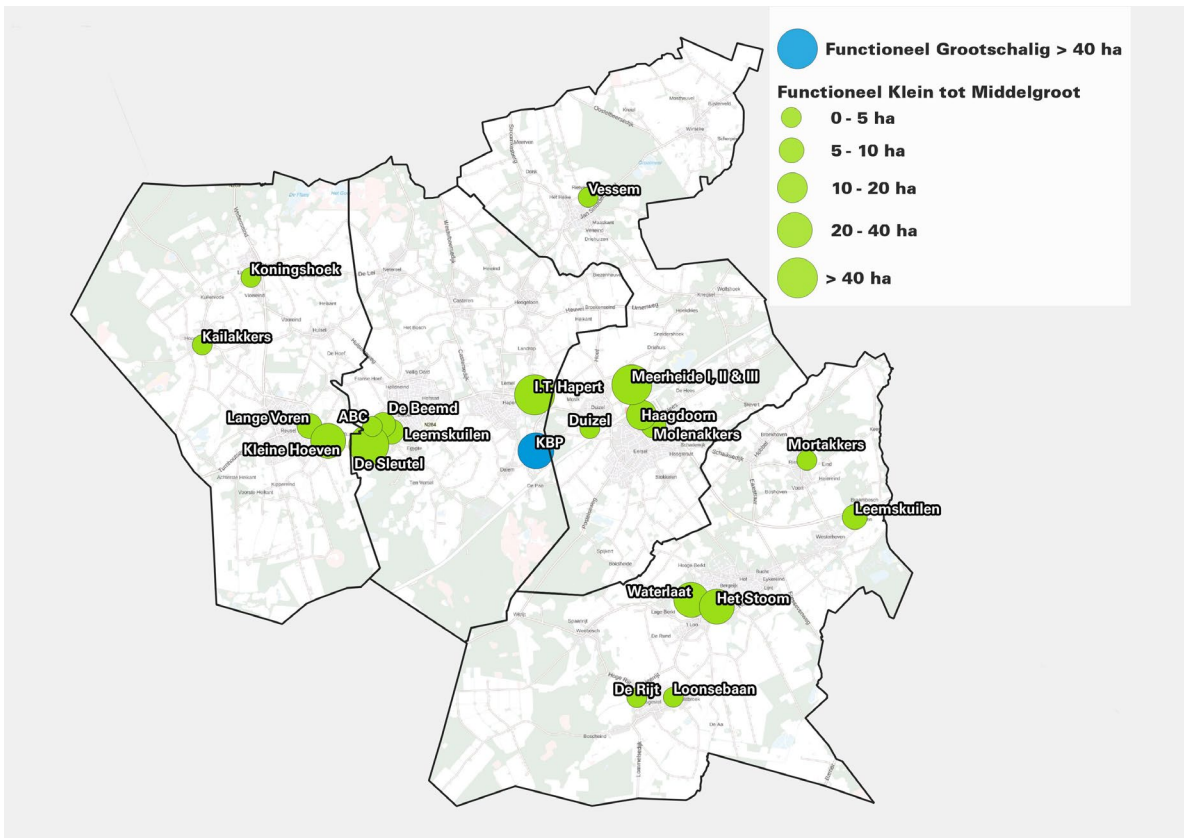
Tabel 3: Bedrijventerreinen De Kempen ingedeeld naar type werkmilieu

Gemeente	Bedrijventerrein	Type werkmilieu	Netto omvang	Beoordeling Stec
Bergeijk	Loonsebaan	Functioneel Klein/Middelgroot	3,9 ha	Basis op orde
	Mortakkers	Functioneel Klein/Middelgroot	2,8 ha	Op langere termijn transformeren
	De Rijt	Functioneel Klein/Middelgroot	3,9 ha	Basis op orde
	Leemskuilen	Functioneel Klein/Middelgroot	7,8 ha	Basis op orde
	Het Stoom	Functioneel Klein/Middelgroot	33,6 ha	Basis op orde
	Waterlaat	Functioneel Klein/Middelgroot	21,7 ha	Basis op orde
Bladel	Leemskuilen	Functioneel Klein/Middelgroot	5,5 ha	Op langere termijn transformeren
	De Beemd (incl. ABC-terrein)	Functioneel Klein/Middelgroot	11,9 ha	Basis op orde
	I.T. Hapert	Functioneel Klein/Middelgroot	41,7 ha	Basis op orde
	De Sleutel	Functioneel Klein/Middelgroot	63,0 ha	Basis op orde
	KBP	Functioneel Grootschalig	69,0 ha	Basis op orde
Eersel	Duizel	Functioneel Klein/Middelgroot	4,4 ha	Basis op orde
	Vessem	Functioneel Klein/Middelgroot	4,5 ha	Basis op orde
	Molenakkers	Functioneel Klein/Middelgroot	5,4 ha	Basis op orde
	De Haagdoorn	Functioneel Klein/Middelgroot	18,1 ha	Basis op orde
	De Meerheide I, II & III	Functioneel Klein/Middelgroot	43,4 ha	Basis op orde
Reusel-de Mierden	Kailakkers	Functioneel Klein/Middelgroot	1,9 ha	Basis op orde
	Koningshoek	Functioneel Klein/Middelgroot	3,0 ha	Op langere termijn transformeren
	Lange Voren	Functioneel Klein/Middelgroot	10,0 ha	Op langere termijn transformeren
	De Kleine Hoeven	Functioneel Klein/Middelgroot	24,4 ha	Basis op orde
TOTAAL			379,9 ha	

Tabel 4: Totale bedrijventerreinareaal in De Kempen onderverdeeld naar type werkmilieu

Type werkmilieu	Omvang bedrijventerreinareaal	Aandeel
Functioneel Grootschalig	69,0 ha	18%
Functioneel Klein/Middelgroot	310,9 ha	82%

Figuur 12: voorraad bedrijventerrein naar omvang en type werkmilieu



Bron: Stec Groep, 2019

Aanbod grotendeels kwalitatief op orde, vier bedrijventerreinen op lange termijn transformeren

Het aanbod is kwalitatief over het algemeen goed op orde. De Kempen beschikt over een gemixte voorraad bedrijventerreinen waarin zowel lokaal MKB als grotere (inter)nationale bedrijven worden gehuisvest. De bedrijventerreinen functioneren over naar behoren en zijn van voldoende basiskwaliteit. Vrijwel alle terreinen scoren een (ruime) voldoende. Maar vrijwel alle terreinen kennen ook aandachtspunten. Ons advies voor de terreinen waarvan de basis op orde is, is die kwaliteit behouden en samen met ondernemers waar nodig verbeteren. Dat is maatwerk per terrein. De NEER analyses geven een eerste beeld van de ‘knoppen om aan te draaien’ om die kwaliteit te verbeteren. Alle NEER-resultaten zijn in bijlage D samengevat.

Voor vier bedrijventerreinen zien we op langere termijn potentie voor transformatie. Dit zijn bedrijventerrein Mortakkers in Bergeijk, Leemskuilen in Bladel, Koningshoek en Lange Voren in Reusel-de Mierden. Mortakkers ligt midden in de kern Riethoven en wordt momenteel gebruikt door een aantal grotere bedrijven, met groot vastgoed op een niet goed bereikbare plek. Bij verplaatsing of bedrijfsbeëindiging lijkt ons het zeer onwaarschijnlijk dat het vastgoed snel weer wordt ingevuld. Daarom is het belangrijk om goed in gesprek te gaan met deze bedrijven en bij eventuele verplaatsing het bedrijventerrein geschikt te maken voor transformatie. Voor Koningshoek geldt dat er momenteel vooral lokaal MKB gevestigd is. Het bedrijventerrein in Lage Mierden wordt echter steeds verder omsloten door woningbouw en de uitstraling wordt door velen als matig ervaren. Veel vastgoed wordt vooral voor opslag

gebruikt. Transformatie zou een strategie kunnen zijn bij toenemende leegstand en vertrekkende of stoppende bedrijven.

Voor Leemskuilen en Lange Voren geldt dat de bedrijventerreinen qua ligging een buffer vormen tussen een woonkern en een groter bedrijventerrein. Voor Leemskuilen is dit de buffer tussen de kern Bladel en het grotere bedrijventerrein De Sleutel. Het bedrijventerrein functioneert nog naar behoren, maar voor de randen valt op langere termijn transformatie of verkleuring te overwegen. Lange Voren ligt aan de rand van de kern Reusel en vormt de buffer richting het naastgelegen terrein De Kleine Hoeven. Voor bedrijven van de Lange Voren zou de Kleine Hoeven mogelijk een dichtbij gelegen alternatief kunnen zijn. Zo kan het bedrijventerrein dat direct aan de woonkern grenst op langere termijn getransformeerd worden.

4.1.1 Aanbod kwantitatief

Circa 37 hectare hard planaanbod bedrijventerreinareaal in De Kempen

We hebben ook het aanbod bedrijventerreinareaal in De Kempen in beeld gebracht. De resultaten zijn samengevat in de tabel. Hieruit blijkt dat er circa 37 hectare hard planaanbod in De Kempen aanwezig is. Ongeveer 25% van deze gronden zijn in optie of gereserveerd door afnemers. Van het aanbod is circa 1,2 hectare particulier uitgeefbaar (0,8 op De Beemd en 0,4 op Duizel). In totaal is er ook nog circa 16,5 hectare zacht planaanbod in De Kempen. Dit aanbod wordt door Waterlaat fase 7 in Bergeijk, Meerheide III fase 2 in Eersel en de Kleine Hoeven II in Reusel-de Mierden en voorzien.

Tabel 5: Hard planaanbod bedrijventerreinen in De Kempen onderverdeeld naar gemeente⁶

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Werkmilieu	Uitgeefbaar terrein (peildatum september 2019) in hectare
Bergeijk	-	-	-	-
Bladel	KBP	Onherroepelijk	FW grootschalig	28*
	De Beemd	Onherroepelijk	FW Klein/Middelgroot	1,1
Eersel	Duizel	Onherroepelijk	FW Klein/Middelgroot	0,4
Reusel-de Mierden	Kleine Hoeven	Onherroepelijk	FW Klein/Middelgroot	7,5*
TOTAAL				37 hectare

*Deel aanbod KBP en de Kleine Hoeven is onder optie

Tabel 6: Zacht planaanbod bedrijventerreinen in De Kempen onderverdeeld naar gemeente

Gemeente	Bedrijventerrein	Planstatus	Werkmilieu	Uitgeefbaar terrein (peildatum september 2019) in hectare
Bergeijk	Waterlaat fase 7	Zacht	FW Klein/Middelgroot	6
Bladel	-	-	-	-
Eersel	Meerheide III fase 2	Zacht	FW Klein/Middelgroot	3,6
Reusel-de Mierden	Kleine Hoeven II	Zacht	FW Klein/Middelgroot	6,8
TOTAAL				16,5 hectare

Kempisch bedrijvenpark voorziet als enige en uitsluitend in functioneel grootschalig aanbod

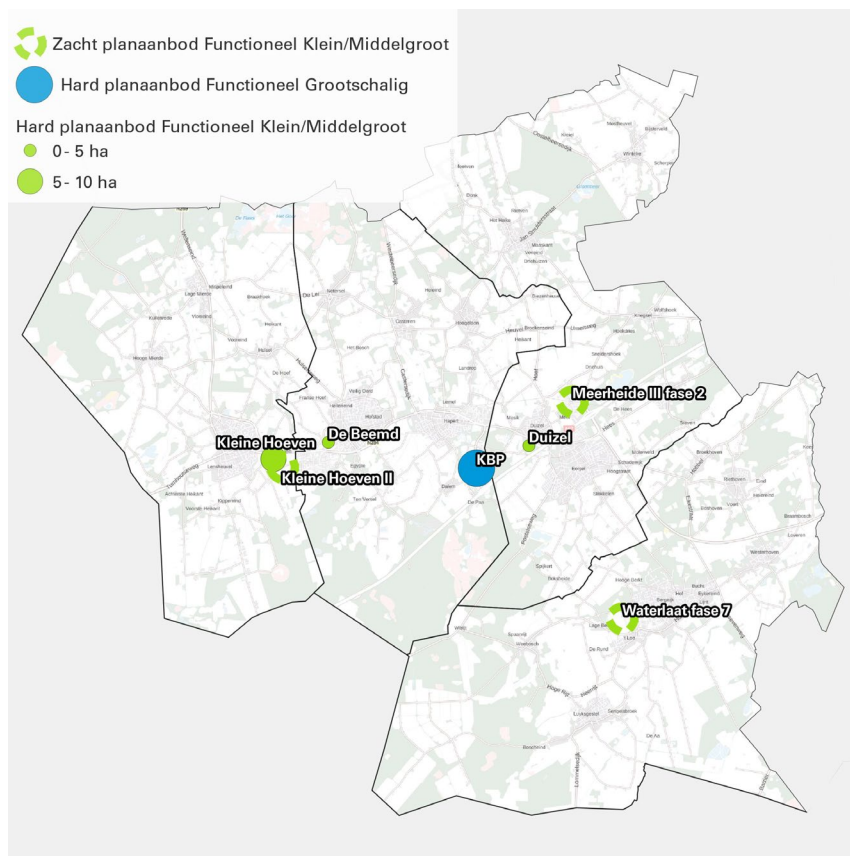
De grootste kavels zijn logischerwijs beschikbaar op het KBP. Dit betreft kavels tot een maximale omvang van 6-7 hectare. Het KBP is dan ook een regionaal bedrijventerrein voor vooral grotere bedrijven. Hiervoor geldt een minimale omvang als voorwaarde voor vestiging op het KBP. Het terrein is vanwege de ligging direct aan de A67 en N284 erg goed ontsloten en er zijn bovendien hogere milieucategorieën mogelijk (tot 4.2).

⁶ Op basis van de meest recente gegevens uit de Kempengemeenten. Dit aanbod komt daarom niet volledig overeen met figuur 2 op pagina 8. Het verschil is het gevolg van de geregistreerde uitgeefbare grond op de Kleine Hoeven in IBIS (2019).

Overig aanbod verspreid over de regio met zwaartepunt in Reusel-de Mierden

Het overige harde planaanbod ligt verspreid over de regio en is met name terug te vinden op meer perifeer gelegen bedrijventerreinen. Het betreft klein/middelgroot aanbod. Het zwaartepunt van het dit aanbod ligt in Reusel-de Mierden. Dit aanbod voorziet vooral in ruimte voor MKB-bedrijvigheid. Zo ontstaat een duidelijke tweedeling in de bedrijventerreinen en het beschikbare harde aanbod. Het KBP is afgebakend voor grootschalige bedrijvigheid, terwijl er verspreid over de regio terreinen voorzien in ruimte voor het kleinschalig/lokaal MKB. Het zachte aanbod bestaat uit functioneel kleinschalig tot middelgroot werkmilieu.

Figuur 13: Hard en zacht planaanbod in De Kempen



Bron: Stec Groep, 2019

4.1.2 Online marktpijling: beoordeling aanbod

Via een online-marktpijling (enquête) is de mening van ondernemers gepeild over onder andere hun huidige vestigingslocatie en verbeterpunten (zie bijlage A). De resultaten zijn in totaliteit uitgewerkt in een separaat bijlaggerapport. Hieronder enkele belangrijke bevindingen.

In de bijlage wordt uitgebreid stilgestaan bij het aantal respondenten (75) en hun achtergrond (omvang bedrijven, vestigingslocatie, type bedrijf, etc). De enquête is niet bedoeld voor een statistisch significant beeld van alle wensen en eisen van bedrijven, maar als een kwalitatieve inkleuring van de resultaten die onder andere volgen uit de hiervoor gepresenteerde aanbodanalyse, de vraagraming (zie paragraaf 4.2) en de gesprekken die per gemeente met een afvaardiging van bedrijven zijn gehouden. Adviezen of conclusies worden dan ook nooit gebaseerd op slechts de enquête.

Hoog rapportcijfer voor vestigingslocatie: gemiddeld een 7,7

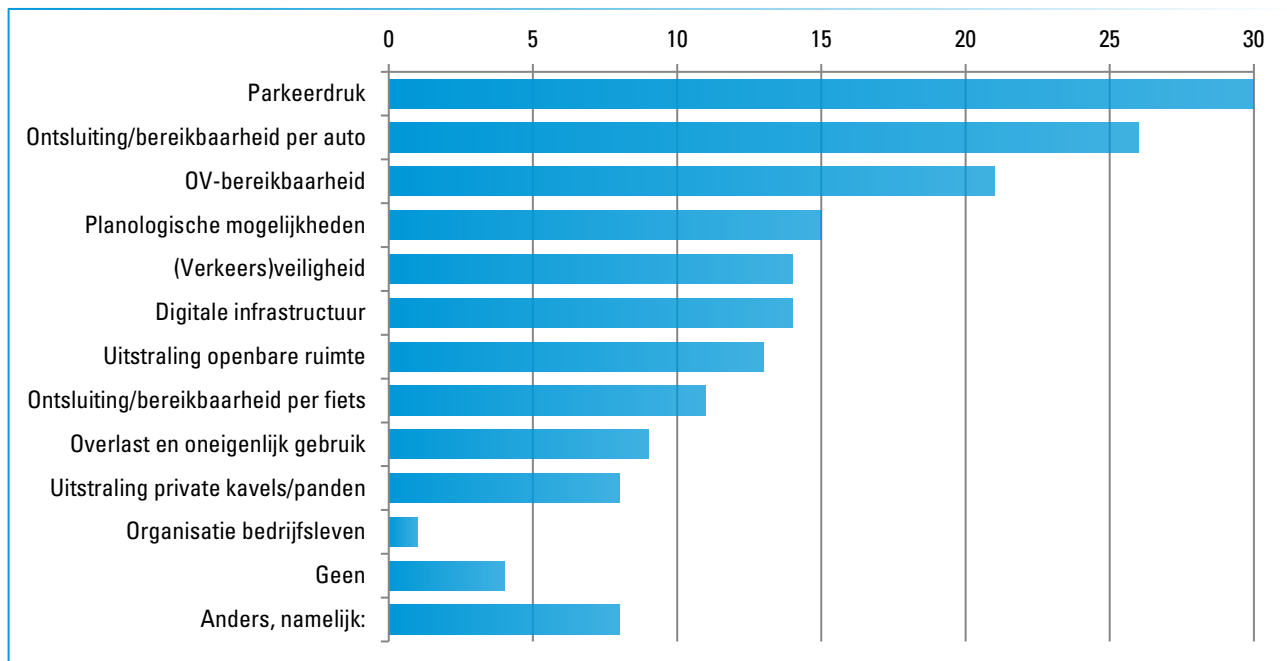
Respondenten van de online-marktpijling zijn zeer tevreden over de huidige vestigingslocatie. Het gemiddelde rapportcijfer is een 7,7. Dit cijfer is in vergelijking met andere gemeenten in Nederland hoog te

noemen. Ongeveer 87% (65 respondenten) geeft een rapportcijfer van 7 of hoger. Slechts twee bedrijven geeft de huidige vestigingslocatie een onvoldoende. Beide bedrijven zijn gevestigd op bedrijventerrein Mortakkers in Bergeijk. Het terrein ligt in de kern Riethoven en is niet goed bereikbaar en biedt bovendien geen enkele uitbreidingsruimte. Van de vier bedrijven die een 10 geven, zijn twee bedrijven op een bedrijventerrein gevestigd (Haagdoorn en Hapert). De overige twee werken voornamelijk vanuit huis.

Respondenten zijn zeer tevreden; met name over de organisatiegraad, uitstraling en weinig overlast
Bedrijven zijn in het algemeen zeer tevreden over de huidige vestigingslocatie. De tevredenheid richt zich met name op de organisatiegraad van ondernemers, overlast door andere bedrijven en de uitstraling van de omgeving. Daarnaast zijn respondenten ook tevreden over de digitale infrastructuur en de mate van veiligheid. Andere thema's laten meer verdeeldheid zien. Zo zijn de respondenten meer verdeeld over de bereikbaarheid via het openbaar vervoer, de infrastructuur en doorstroming op zowel de lokale wegen als de regionale wegen. Daarnaast valt op dat met name respondenten in Bladel (55%) ontevreden zijn over de bereikbaarheid via de weg, in het bijzonder respondenten van bedrijventerrein de Sleutel (6 van de 15 respondenten). Over de parkeersituatie voor vrachtwagens zijn de respondenten het meest ontevreden.

Parkeerdruk, ontsluiting en bereikbaarheid via de weg en het OV belangrijkste aandachtspunten
Op deze vraag waren meerdere antwoorden mogelijk. In navolging van het voorgaande worden de parkeerdruk (30 antwoorden) en de ontsluiting en bereikbaarheid met de auto (26 antwoorden) als met het openbaar vervoer (21 antwoorden) als belangrijke verbeterpunten gezien. De parkeerdruk speelt met name in Bergeijk en Eersel en dan specifiek op de bedrijventerreinen Waterlaat en De Haagdoorn. Beide terreinen hebben echter een relatief laag aandeel respondenten ten opzichte van het totaal aantal bedrijven op het bedrijventerrein. Hier kan daarom sprake zijn van een vertekend beeld waarin juist ondernemers die problemen ervaren de enquête wel hebben ingevuld.

Uitkomsten vraag 14: Als u drie zaken mocht verbeteren, welke zouden dat zijn?



Onder 'anders, namelijk' wordt een verscheidenheid aan erg specifieke verbeteringen genoemd. Hiervoor geldt geen duidelijke trendlijn: deze verbeteringen komen uit het persoonlijke referentiekader van de ondernemer.

4.2 Vraagruiming

4.2.1 Kwalitatief prognose

Raming uitbreidingsvraag Kempen circa 42 hectare tot 2030 in scenario hoog

In de tabel geven we de totale uitbreidingsvraag weer voor De Kempen op basis van een marktaandeel van 9 en 12% voor De Kempen binnen Zuidoost-Brabant. Deze vraag bevindt zich tussen 12 hectare (marktaandeel 9%, scenario laag) en 42 hectare (marktaandeel 12%, scenario hoog) tot 2030. Ook weergegeven is de uitbreidingsvraag als we alleen rekening houden met de vraag per economische sector.

Tabel 7: Aandeel De Kempen in uitbreidingsvraag Zuidoost-Brabant

Methode	Laag	Midden	Hoog
Uitbreidingsvraag op basis van marktaandeel De Kempen = 9% (banen en voorraad)	12 <i>1,0 per jaar</i>	19 <i>1,4 per jaar</i>	31 <i>2,4 per jaar</i>
Uitbreidingsvraag op basis van marktaandeel De Kempen = 12% (banen, voorraad & langjarige uitgifte)	17 <i>1,3 per jaar</i>	26 <i>2,0 per jaar</i>	42 <i>3,3 per jaar</i>
Uitbreidingsvraag op basis van sectorverdeling De Kempen (aandeel De Kempen x vraag per sector)	10 <i>0,8 per jaar</i>	16 <i>1,3 per jaar</i>	29 <i>2,2 per jaar</i>

In de prognose wordt voor De Kempen 20 – 29 – 48 hectare aangegeven (laag – midden – hoog). Dit verschil wordt verklaard door de periode van historische uitgifte waarmee gerekend wordt (prognose: laatste vijf jaar, deze notitie: laatste 15 jaar). De periode van uitgifte van de laatste 15 jaar is voor De Kempen realistischer, aangezien in de laatste vijf (en ook tien) jaar het KBP een zeer grote invloed heeft gehad op de totale uitgiften.

De uitbreidingsvraag per jaar in De Kempen in het hoge scenario is vergelijkbaar met de historische uitgifte in De Kempen *exclusief* KBP. We vinden dit een belangrijke indicator om voor De Kempen te kiezen voor het hoge scenario. Let op: de huidige ramingen zijn beleidsarm. Dit betekent dat beleidskeuzen van grote invloed kunnen zijn, zowel negatief als positief. Hypothetisch zou actief inzetten op 'aantrekken van bedrijven van buiten De Kempen' een grote positieve invloed kunnen hebben op de jaarlijkse uitgifte.

HTSM en logistiek grote ruimtevragers

Als we de uitbreidingsvraag uitsplitsen naar economische sectoren valt op dat vooral de sectoren logistiek HTSM- en voedingsindustrie grote dragers zijn van de groei. Met name de 'traditionele sectoren' bouw, handel en reparatie en overige industrie laten een negatieve groei zien.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag 2018 t/m 2030 naar sector in Zuidoost-Brabant

Sector ▼	Scenario ►	Laag	Midden	Hoog
Bouw, handel en reparatie		-63	-45	-41
Consumentendiensten		15	26	28
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		-21	6	10
Industrie – Chemie		-4	-4	-1
Industrie – HTSM		127	125	169
Industrie – Overig		-48	-40	-37
Industrie – VGM		54	62	65
Industrie - Delfstoffen, nuts & recycling		6	6	15
Logistiek & groothandel		72	70	132
Totaal		137	206	339
<i>per jaar</i>		<i>10,6</i>	<i>15,8</i>	<i>26,1</i>

Kempen gespecialiseerd in 'overige industrie'

We vergelijken de economische structuur van De Kempen met die van de regio Zuidoost-Brabant. De sectoren 'bouw, handel en reparatie' en 'overige industrie' zijn relatief groot in De Kempen vergeleken met

de rest van de regio⁷. In absolute termen zijn deze sectoren beperkt van omvang. Kantoorachtige diensten hebben in De Kempen een veel kleiner aandeel, zoals de SGE dat bijvoorbeeld wel heeft. In het position paper is al besproken dat deze bedrijvigheid zich in De Kempen nauwelijks op bedrijventerreinen vestigt.

Vertaling van de vraag naar werkmilieus

Als we naar De Kempen kijken dan zien we in de uitgegeven *voorraad* vooral functioneel klein tot middelgroot terrein⁸. De voorraad functioneel klein tot middelgroot werkmilieu (307 hectare) is veel groter dan de voorraad functioneel grootschalig (43 hectare, het nog uitgeefbare aanbod niet meegerekend). In uitgifte de laatste vijftien jaar is het beeld echter compleet anders. We verwachten, zeker gezien de geschetste next economy trends, die vooral impact zullen hebben op de industrie, dat het aandeel van de het functioneel grootschalig werkmilieu zal groeien. Feitelijk gebeurt dit ook al doordat op het KBP kavels worden uitgegeven. Daarbij zien we in stedelijke gebieden een hernieuwde interesse van bedrijvigheid (ook maakbedrijven, maar vooral op kleinere schaal) naar meer stedelijke werkmilieus. We verwachten dat deze trend voor De Kempen van iets mindere betekenis zal zijn dan voor sterk verstedelijkte gebieden. Desalniettemin is het ook voor bedrijven in uw regio, met name in de maakindustrie belangrijk om werknemers een interessante, goed bereikbare en levendige werkomgeving te kunnen bieden. Het stedelijke werkmilieu sluit hierbij goed aan.

We verwachten dat voor De Kempen de vraag zich in grote lijnen zal ontwikkelen zoals de uitgifte in de laatste vijftien jaar. Daarbij merken we op stedelijk werkmilieu steeds meer bedrijven zal aanspreken die nu nog een voorkeur hebben voor functioneel werkmilieu. Het aandeel van stedelijk kleinschalig/middelgroot rekenen we daarom mee in het functionele werkmilieu. Het aandeel grootschalig zal nog licht stijgen. In totaal komen we tot onderstaande verdeling van de vraag naar type werkmilieus.

Tabel 9: Vraag tot 2030 uitgesplitst naar type werkmilieu

Type werkmilieu	Aandeel vraag	Vraag (hectare)
Functioneel grootschalig	60%	25,2
Functioneel klein tot middelgroot	40%	16,8
Totaal	100%	42

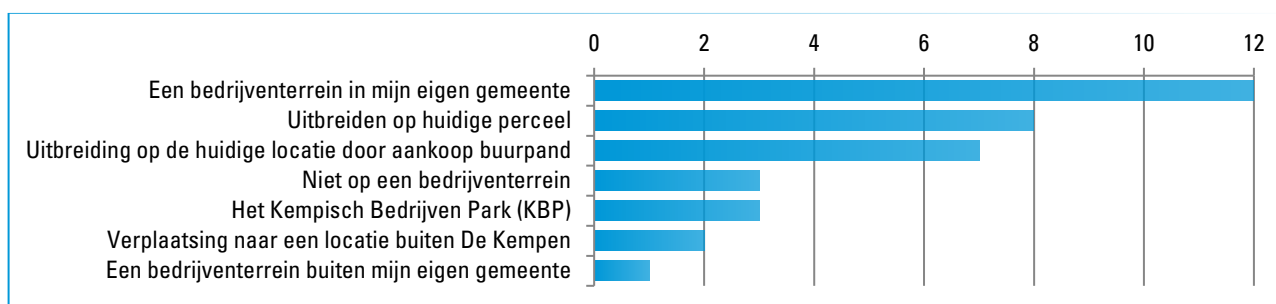
4.2.2 Kwalitatief online marktpoiling

Via de online-marktpoiling (enquête) is de mening van ondernemers ook gepeild over onder andere hun verhuis- of uitbreidingswensen (zie bijlagerapport). Hieronder enkele belangrijke bevindingen.

Bedrijven over het algemeen honkvast en blijven bij voorkeur gevestigd in de huidige gemeente

Circa 48% van de respondenten heeft binnen vijf jaar verhuis- en/of uitbreidingsplannen. Binnen deze groep gaat de voorkeur uit naar een verhuizing of uitbreiding op een bedrijventerrein in de eigen gemeente. Dit laat zien dat het lokale bedrijfsleven honkvast is. Zonder groeimogelijkheden in De Kempen kunnen enkele ondernemers genoodzaakt zijn om buiten de gemeentegrenzen te kijken.

Uitkomsten vraag 15: Waar wilt u naartoe verhuizen en/of uitbreiden?



⁷ We laten landbouw buiten beschouwing omdat deze sector minder relevant is voor bedrijventerreinen

⁸ De vraag naar campussen wordt niet geraamd omdat deze vraag zeer specifiek is.

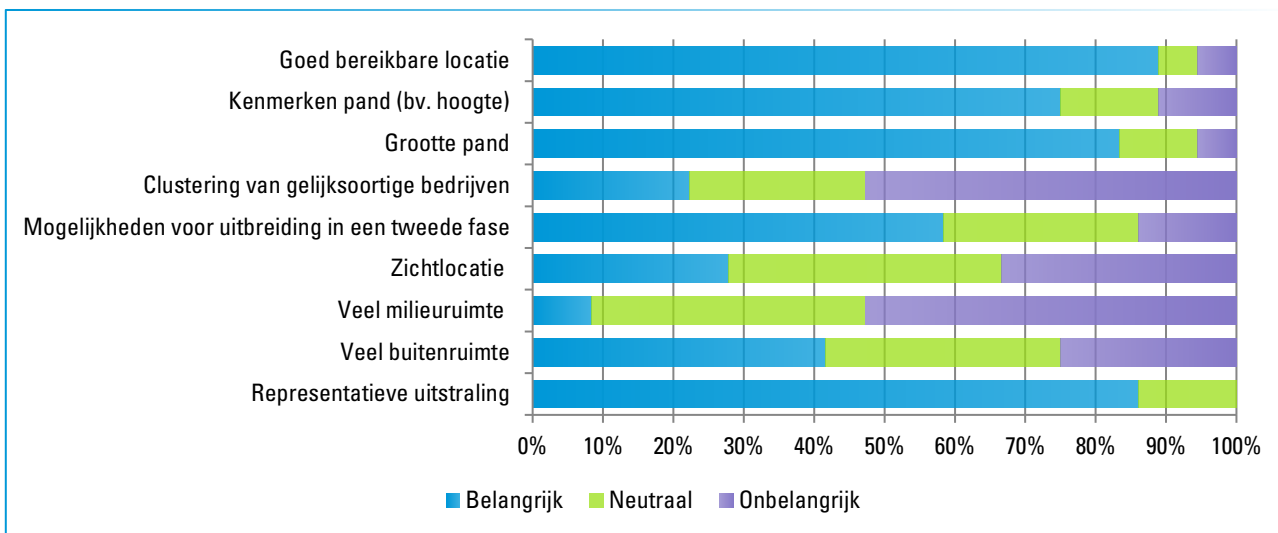
Respondenten hebben over het algemeen wel het idee dat ze in de eigen gemeente terecht kunnen

Van de 36 respondenten met verhuis- en/of uitbreidingsplannen, geven 21 respondenten aan dat ze het idee hebben met hun ruimtevraag in de eigen gemeente terecht te kunnen. Vervolgens zijn er nog 9 respondenten die aangeven met de ruimtevraag in één van de Kempengemeenten terecht te kunnen. In totaal heeft meer dan 80% van de respondenten dus vertrouwen dat ze terecht kunnen in de regio.

Goed bereikbare locaties met een representatieve uitstraling meest belangrijke locatiemarken

De respondenten met verhuis- en/of uitbreidingsplannen, noemen locaties met een representatieve uitstraling die goed bereikbaar zijn als belangrijke locatiemarken. De grootte en kenmerken van het pand zijn ook van belang. Er zijn slechts 3 respondenten die aangeven dat milieuruimte belangrijk is en 8 respondenten die aangeven dat clustering van gelijksoortige bedrijven belangrijk is. Deze kenmerken worden in het algemeen als onbelangrijk beoordeeld.

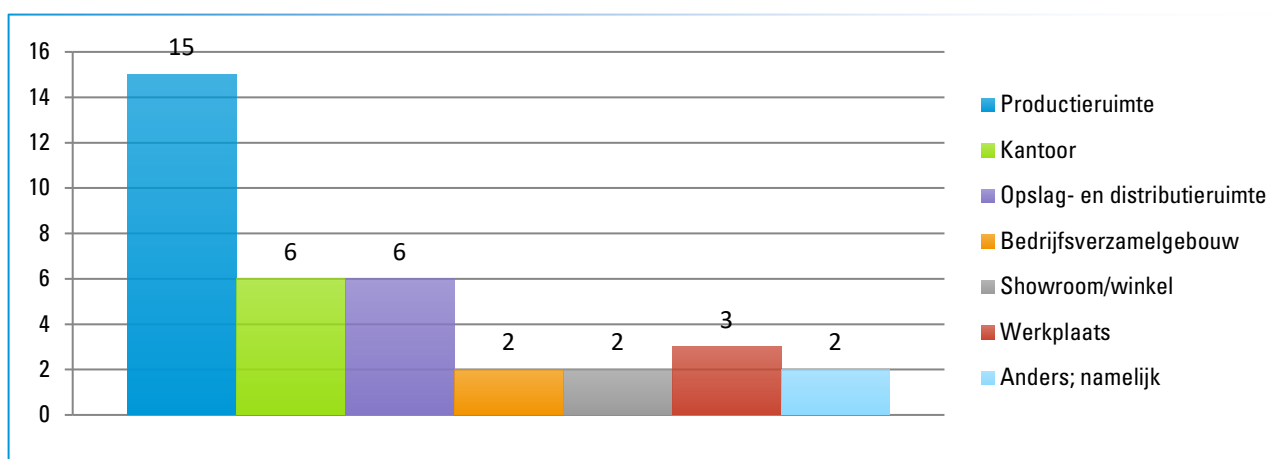
Uitkomsten vraag 16: Welk specifiek locatiemarken is voor de ruimtevraag/verplaatsing van uw bedrijf belangrijk?



Vooraf behoefte aan productieruimte

De meeste respondenten (15 bedrijven) geven aan dat hun bedrijf vooral behoefte heeft aan productieruimte. Dit past bij het industrie-profiel van de Kempen. Daarnaast zijn veel bedrijven die kantoorruimte of opslag- en distributieruimte zoeken. Bij de optie 'anders, namelijk:' wordt zorg- en arbeidsmigranten appartement genoemd en een combinatie tussen productie- en kantoorruimte.

Uitkomsten vraag 17: Wat voor type ruimte (vastgoed) heeft uw bedrijf vooral nodig?



Meeste behoefte aan kleinere bedrijfskavels

Van de 36 respondenten met verhuis- en/of uitbreidingsplannen geven 35 respondenten (97%) aan dat ze een bedrijfskavel tot maximaal 1 hectare nodig hebben. Slechts 1 respondent geeft aan dat er behoefte is aan een kavel van 2 hectare of groter. Er is dus vooral behoefte aan kleinere bedrijfskavels waarin zelfs meer dan helft van de respondenten met verhuis- en/of uitbreidingsplannen aangeeft een kavel tot maximaal 5.000 m² nodig te hebben. In aansluiting op de vorige vragen, weten we dat de respondenten vooral lokaal georiënteerd zijn en over het algemeen honkvast zijn. De gewenste uitbreidingsvraag zal zich dus met name lokaal moeten manifesteren.

4.3 Confrontatie vraag en aanbod

Vraag en aanbod op totaalniveau behoefte

De confrontatie van vraag en aanbod geeft inzicht in de behoefte. Op totaalniveau levert die confrontatie een behoefte van 5 hectare op (42-37). Als we per werkmilieu kijken ontstaat een wat ander beeld. Voor grootschalige bedrijvigheid is net iets meer aanbod dan vraag. Voor het kleinschalige werkmilieu is het aanbod lager dan de vraag.

Tabel 10: Ruimtebehoefte De Kempen tot 2030 (een negatief getal betekent meer aanbod dan vraag)

Type werkmilieu	Vraag (hectare)	Hard aanbod (hectare)	Behoeftte t/m 2030
Functioneel grootschalig	25,2	28	-2,8 ha
Functioneel klein tot middelgroot	16,8	9	7,8 ha
Totaal	42	37	5 ha

We plaatsen bij deze confrontatie nadrukkelijk nog enkele opmerkingen:

- Waterlaat fase 7 en Meerheide III (fase II) worden beide als zachte plannen meegenomen (zie tabel 6 in subparagraaf 4.1.1). In de confrontatie is nog geen rekening gehouden met opties en reserveringen. We weten dat op KBP en Kleine Hoeven diverse opties zijn, en dat het aanbod daarom snel lager kan worden. Ook bestaat een deel van het nog beschikbare aanbod uit (particuliere) kleinere kavels. Dit aanbod sluit niet altijd even goed aan bij de vraag vanuit bedrijven.
- Als we alle opties/reserveringen en de courantheid van de huidige nog beschikbare kavels meenemen in de confrontatie dan neemt het aanbod met circa 10 hectare af. Echter, deze opties zouden dan ook van de ruimtevrage moeten worden afgetrokken. Voor de ruimtebehoefte heeft dit daarom geen effect.
- Het zachte planaanbod van circa 16,4 hectare richt zich vooral op de kleinschalige, lokale bedrijvigheid. Als dit zachte aanbod ook daadwerkelijk uitgeefbaar wordt, kan het daarmee goed inspelen op de behoefte.
- Dat de vraag het aanbod voor grootschalige bedrijvigheid licht overstijgt, wil niet zeggen dat er geen nieuw aanbod hoeft te worden gecreëerd. Een deel van het harde aanbod is gereserveerd/onder optie. Dit betekent dat er op korte termijn (voor 2030) al behoefte kan ontstaan. Langjarig is de gemiddelde jaarlijkse uitgifte circa 5-6 hectare. Dit kan betekenen dat binnen 4-5 jaar het aanbod verdwenen is. Het is daarom logisch om nu al te starten met de voorbereiding voor het creëren van nieuw grootschalig aanbod. Ook als de uitgiftes als gevolg van een afkoelende economie gaan dalen is op termijn nieuw aanbod wenselijk.
- De ramingen zijn beleidsarm. Keuzes over het faciliteren van grootschalige bedrijven op kleinschalige bedrijventerreinen, het aantrekken van bedrijven van buiten, et cetera kunnen de geraamde vraag beïnvloeden.
- Hanteren van scenario 'hoog' leidt niet tot in ontwikkeling nemen van nieuwe locaties. Alleen al bestaande zachte plannen die al in procedure waren in Bergeijk en Eersel worden doorgezet. Tegelijk adviseren we om een ander zacht plan in Reusel-de Mierden (aan de andere kant van de regio en daardoor geen goed alternatief voor bedrijven in Bergeijk en Eersel) vraaggericht te ontwikkelen om overaanbod te voorkomen.

OMLIGGENDE REGIO'S HEBBEN EIGEN UITBREIDINGSVRAAG EN VOORZIEN MET NAME LOKAAL

In de omliggende gemeenten en regio's van De Kempen worden ook programmeringsafspraken gemaakt. In het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is veruit de meeste uitbreidingsvraag. In de SGE is met name behoefte aan stedelijke werkmilieus die in De Kempen niet beschikbaar zijn. Ook grootschalige uitbreidingsvraag wordt met name lokaal (binnen de SGE) gezocht. Het KBP ligt voor ondernemers in SGE doorgaans niet binnen het primaire zoekgebied. Bovendien zijn er eigen locatievoordelen in de SGE en in de Kempen, bedrijven kiezen daarom bewust voor een regio en gaan hier liever niet weg. Voor Cranendonck (behoort samen met Heeze-Leende en Valkenswaard tot de A2-regio) geldt eigenlijk nauwelijks uitbreidingsvraag. De gemeente Cranendonck focust zich erg op de bestaande voorraad en hoe deze beter benut kan worden. Bovendien spelen er verschillende ontwikkelingen rondom Metalot.

We voorzien daarom geen grote overloop tussen regio's. Op termijn zou vanwege transformatie in de SGE wel enige vervangingsvraag vanuit deze regio in De Kempen terecht kunnen komen. Maar zoals eerder gezegd is bedrijvigheid vrij sterk gebonden aan de regio's, waardoor deze overloop naar verwachting beperkt zal zijn tot een enkel bedrijf dat verhuist, zo taxeren we.

5 Consultatierondes

Per gemeente is een werksessie georganiseerd waarin bevindingen en resultaten besproken zijn. Zo hebben belanghebbende de kans gekregen om te reageren op de bevindingen en resultaten. De sessies zijn begonnen met een plenaire presentatie over de resultaten van de NEER-analyse. Vervolgens zijn in een interactief deel meerdere stellingen besproken. De belangrijkste input per gemeente is in bijlage B opgenomen.

Het Kempisch Bedrijvenpark uiteindelijk een kwestie van balans

Er wordt wisselend gedacht over het succes van het Kempisch Bedrijvenpark (KBP). Veel ondernemers zien zowel de voordelen als de nadelen van het grotere, regionale bedrijventerrein. De voordelen zitten hem vooral in de grootschaligheid. Grotere bedrijven die toch forse ruimtes innamen op de lokale bedrijventerreinen zijn verhuisd en hebben zodoende uitbreidingsruimte voor de lokale bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Een mooi voorbeeld hiervan is Diffutherm die vanuit Bergeijk naar het KBP is verhuisd. Daarnaast is het KBP ook goed voor het aantrekken van nieuwe, grotere bedrijven. Een groot bedrijf dat gevestigd is in een kleine kern zal daar niet opnieuw voor kiezen, daarvoor is een locatie als het KBP een betere plek. Het behouden van grote bedrijven en de mogelijkheid om nieuwe (grotere) vestigers een plek te bieden is voordelig voor het behoud van economie en werkgelegenheid. Bovendien biedt het KBP mogelijkheden een duurzame transitie, bijvoorbeeld door grootschalige opwekking van zonenergie op daken.

Aansluitend hierop is ook veel gediscussieerd over de grens van 5.000 m². Voor bedrijven boven de 5.000 m² is het KBP namelijk de aangewezen plek. Verhuizing is volgens verschillende ondernemers echter niet altijd een optie. Ondernemers hebben bijvoorbeeld flink in hun bestaande pand geïnvesteerd, willen persé op die plek blijven en tegelijkertijd is de bereikbaarheid en mobiliteit van werknemers zorgelijk voor veel ondernemers. De bereikbaarheid van het KBP vanuit Bergeijk is niet goed op orde waardoor veel ondernemers de stap niet aandurven. Ze zijn bang dat het personeel niet bereid is om mee te verhuizen. Vanwege de huidige krapte op de arbeidsmarkt en 'the war on talent' is het risico op personeelsverlies te groot. Daarnaast ervaren ondernemers problemen met de ontsluiting. Zo staat de doorstroming op de N284 vaak onder druk.

Al met al geven deelnemers geen uitsluitend antwoord op de vraag of het KBP een baat is. We concluderen dat uiteindelijk de balans tussen voldoende lokale uitbreidingsruimte, beschikbaarheid van grootschalige kavels en een goede interne en externe ontsluiting het belangrijkste is.

Bedrijvigheid in VAB's alleen mogelijk maken als aanvulling op het bedrijvenbestand

Over het algemeen staan de ondernemers huiverig tegenover het toestaan van bedrijfsactiviteiten in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). Veel deelnemers geven aan dat bedrijvigheid in VAB's oneerlijke concurrentie kan vormen met de bedrijventerreinen en dat het buitengebied niet wenselijk is om meer (zwaar)verkeersbewegingen te creëren.

Daarnaast zien deelnemers wel mogelijkheden voor het toestaan van kleinschalige, lichte bedrijvigheid waarvoor op bedrijventerreinen geen plek is. Hierbij worden ook nadrukkelijk andere functies genoemd. Kansen worden bijvoorbeeld in de zorg of andere meer maatschappelijke functies gezien. Belangrijkste punt is dat het beleid rondom VAB's een communicerend vat is met de visie op de bedrijventerreinen. Als in VAB's veel bedrijvigheid wordt toegelaten die normaalgesproken op bedrijventerreinen 'landt', kan dit ten koste gaan van de geprognosticeerde vraag naar bedrijventerrein. Het gaat uiteraard vooral om kleinschalige bedrijvigheid die juist vaak ook op lokale bedrijventerreinen (of soms zelfs in het centrum of de kern) gevestigd zou kunnen zijn.

Participatie in Bladel op orde, Bergeijk en Eersel tevreden; in Reusel meer samenwerking gewenst

Op het gebied van parkmanagement wordt in de gemeente Bladel al veel samengewerkt tussen de verschillende Kempengemeenten en de ondernemers. Daarnaast zijn ook deelnemers van de sessie in Bergeijk en Eersel over het algemeen tevreden over de samenwerking en zien ze niet direct urgentie om meer gemeentelijke taken onder te brengen bij de ondernemersverenigingen. Daarnaast zijn ondernemers in Reusel-de Mierden juist ontevreden over het onderhoud van de publieke ruimte op verschillende bedrijventerreinen. Ondernemers zien hier juist wel de meerwaarde van het collectief oppakken van het onderhoud.

Transformatie enkel interessant op langere termijn en in goed overleg met ondernemers

Er is ook gesproken over mogelijke transformatie van bepaalde bedrijventerreinen. Verschillende ondernemers geven aan dat ze kansen zien voor transformatie naar woningbouw. De terreinen die ingesloten liggen tussen woonbebouwing en aan het verloederen zijn, worden op langere termijn interessant voor transformatie. Dit gaat dan met name over de eerder genoemde bedrijventerreinen (zie 4.1). Ondernemers vragen hier echter wel nadrukkelijk om duidelijkheid. Zo wordt voorkomen dat ondernemers voor verrassingen komen te staan en kunnen ze een betere investeringsbeslissing maken. Op een aantal locaties zijn er dus mogelijkheden voor transformatie, maar dit moet in goed overleg met de ondernemers gaan en financieel haalbaar zijn.

6 Thema's voor toekomstbestendige bedrijventerreinen

De uitgangspositie van bedrijventerreinen is goed en biedt mogelijkheden. Tegelijkertijd staat de ontwikkeling niet stil en daarom is het belangrijk om de goede uitgangspositie richting de toekomst vast te houden en – waar nodig – te verbeteren. Dit hoofdstuk presenteert de visie om de Kempische bedrijventerreinen toekomstbestendig te houden.

Op basis van de NEER, gesprekken en sessie met ondernemers en de Kempengemeenten komen drie prioritaire thema's naar voren. De thema's worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

6.1 Voldoende en passend aanbod bedrijventerreinareaal



Voldoende bedrijventerreinaanbod is niet alleen belangrijk om nieuwe bedrijven in de regio te kunnen huisvesten, maar ook om de huidige bedrijvigheid de mogelijkheden te geven om door te groeien. Dit betekent dat er genoeg kwantitatief aanbod (aantal vierkante meters) aanwezig moet zijn in De Kempen en dat het aanbod kwalitatief aansluit op de vraag. De kwalitatieve aansluiting op de vraag krijgt vorm in de verschillende werkmilieus.

A) Stel voor verplaatsende bedrijven of nieuwe bedrijven een afwegingskader met richtlijnen op

De Kempengemeenten hebben gezamenlijk afgesproken dat het KBP de aangewezen plek is voor bedrijven met een bovenregionale functie (vanaf 5.000 m² kavelomvang). Het bedrijventerrein is ook in beheer van de vier gemeenten samen. Grotere nieuwe bedrijven of bedrijven die op één van de lokale terreinen uit hun jasje groeien kunnen dus op het KBP terecht. Het verplaatsen van bedrijven kan ruimte vrijspelen voor kleinere bedrijven, maar heeft ook nadelen. Zo levert een verplaatsing nieuwe verkeersbewegingen op terwijl de doorstroming op meerdere plekken in De Kempen onder druk staat. Bovendien gaat een verhuizing vaak gepaard met grote investeringen en staan bedrijven hier niet om te popelen. Daarom adviseren we om een afwegingskader met richtlijnen op te stellen voor nieuw vestigers en verplaatsters.

De wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingsplannen van o.a. Bergeijk bieden hier aanknopingspunten voor. We sommen in het onderstaande een aantal afwegingsvragen voor een wijziging op:

1. Maakt de uitbreiding het totaal groter dan 5.000 m²?
2. Wat is de kwaliteit van het huidige vastgoed?
3. Is er lokaal sprake van kleinschalige uitbreidingsvraag?
4. Is het bedrijf financieel in staat om te verplaatsen?
5. Zijn de werknemers bereid om mee te verhuizen?

Wanneer inzicht wordt verkregen in bovenstaande zaken, wordt een afweging over verplaatsing makkelijker. Wanneer bijvoorbeeld de kwaliteit van het huidige vastgoed verloedert en er tegelijk lokaal sprake is van een kleinschalige uitbreidingsvraag, wordt verplaatsing interessanter. Wanneer hier geen sprake van is en bijvoorbeeld werknemers ook niet mee verhuizen, is verplaatsing nauwelijks een optie. We adviseren daarom om dit afwegingskader concreet te maken en te gebruiken bij overleg met ondernemers. Stem dit afwegingskader bestuurlijk met elkaar af en handhaaf dit ook.

Er is veel discussie over de 5.000 m² grens. We adviseren om die grens niet te verhogen als het wordt gebruikt als oplossing om uitbreiding van grootschalige bedrijven op een kleinschalig terrein mogelijk te maken. Wel is het mogelijk is dat deze grens in tijden waarin schaalvergroting van bedrijven optreedt (en opgetreden is) geen recht meer doet aan de feitelijke situatie. Dan kan het verhogen van die 5.000 m² grens een argument zijn daar minder strikt aan vast te houden.

B) Zet in op ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen in Eersel en Bergeijk

De confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in De Kempen behoefte is aan bedrijventerreinen met een functioneel klein tot middelgroot werkmilieu. Het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) kan voorlopig voorzien in de grootschalige vraag en met name de kleinere lokale bedrijvigheid komt uitbreidingsruimte tekort. Momenteel bestaan er twee zachte plannen die kunnen voorzien in de vraag naar kleinschalige en functionele werkmilieus. Het betreft de uitbreiding van Waterlaat (fase 7) in Bergeijk en de uitbreiding van Meerheide III (fase 2) in Eersel. Zeker omdat de lokale bedrijvigheid over het algemeen erg honkvast is, raden we aan om in te zetten op de ontwikkeling van deze twee bedrijventerreinen. Voor Bladel geldt dat bedrijven voorlopig op de Kleine Hoeven terecht kunnen.

C) Ontwikkel vraaggericht en houdt een flexibele voorraadnorm

Voor het bovenstaande geldt tegelijk een kanttekening. Er moet pas ontwikkeld worden als er sprake is van aantoonbare vraag naar uitbreidingsruimte. Dit vraaggericht ontwikkelen draagt bij aan het houden van een flexibele voorraadnorm en voorkomt dat er een aanbodoverschot aan bedrijventerrein ontstaat. In de vorige bedrijventerreinvisie is hiervoor een stoplichtmodel gehanteerd. Dat heeft naar behoren gewerkt in tijden van overaanbod. Er is nu behoefte aan nieuwe terreinen, dus een stoplichtmodel waarin alle terreinen worden beoordeeld is nu niet nodig. Alle zachte plannen zouden op groen staan, behalve Kleine Hoeven II (oranje).

D) Start met voorbereiding voor grootschalig bedrijventerrein voor behoefte na 2023

Het Kempisch Bedrijvenpark voorziet momenteel in de huidige uitbreidingsvraag voor grootschalige kavels. Tegelijkertijd ligt een deel van het bedrijventerrein (circa 5 hectare) onder optie. Momenteel is de voorspelling dat het KBP in 2023 volledig is uitgegeven. Het is daarom belangrijk om niet te wachten tot dat het KBP helemaal uitgegeven is, maar daarvoor al te beginnen met de voorbereiding voor een nieuw grootschalig bedrijventerrein voor de behoefte na 2023. Deze voorbereiding moet met alle Kempengemeenten samen gebeuren. Het KBP is namelijk in handen van alle vier de Kempengemeenten. Via eenzelfde constructie kan een tweede, grootschalig bedrijventerreinen voorzien worden.

6.2 Creëer de juiste randvoorwaarden



Buiten dat behoud van bestaande bedrijven waardevol is voor de economie en samenleving (arbeid, sponsoring verenigingsleven), is het goed faciliteren en actief volgen van bestaande bedrijven veel laagdrempeliger dan later acteren op behoefte en eventuele tekorten in het aanbod. Door goed op de hoogte te zijn van wat er speelt bij bedrijven kan maximale invloed uitgeoefend worden bij eventuele investeringen of relocatietrajecten.

De Kempengemeenten kunnen gezamenlijk en individueel op verschillende facetten van dienst zijn, denk aan: het leggen van contacten, vinden van subsidiepotjes, verhelderen (en waar mogelijk versnellen) van procedures, meedenken over geschikte locaties (juiste bedrijf op de juist plek), maar ook coachen van ondernemers en het smeden van synergie tussen ondernemers zelf en tussen ondernemers en gemeente.

A) Ga aan de slag met het uitwerken van een strategie en visie op individuele locaties

Een uitgewerkte strategie en visie op individuele locaties – waar upgraden en waar behouden – helpt bij het uitlokken van private investeringen en nieuwvestigingen van bedrijven. Het zorgt indirect voor een grotere economische slagkracht (en daarmee sociaaleconomische ontwikkeling) in de regio. Het zijn voor de regio de randvoorwaarden van een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. De analyses in deze visie

vormen een basis om de doorkijk en strategie te maken. Onder andere de NEER, de consultatierondes en de online-marktpeiling zijn input om de strategie per locatie uit te werken. Het gaat in onze ogen om het completeren van informatie over de locaties, maar ook een doorkijk naar de toekomst: waar liggen kansen, waar juist beperkingen of knelpunten, welke koers past bij de locatie, zijn grote of kleine ingrepen noodzakelijk, welke rol (en instrumenten) hebben gemeente en bedrijfsleven? We raden aan om dit multidisciplinair en met ondernemers op de terreinen op te pakken.

Meer grip op de (ontbrekende of knellende) 'hard-, soft- en orgware' van de locaties geeft richting aan de strategie (visie) per locatie. Blijft het terrein behouden voor de markt en is met simpele ingrepen de levensduur te verlengen? Of zijn juist grotere (zwaardere) ingrepen nodig? Waar is transformatie op langere termijn wenselijk?

Een passend instrumentarium en arrangementen geven hiervoor handvaten voor vervolg. Voorbeelden:

- Intensief contact (en kennissessies) met ondernemers en eigenaren. Hiermee werken aan bewustwording bij ondernemers over hun vastgoed(waarde). Dit is vaak een eerste stap richting het 'uitlokken' van investeringen.
- Bestemmingsplannen moeten investeringsgericht zijn. Dit betekent niet dat overal alles moet kunnen, maar het is met name van belang om datgene waar u voor staat (bijvoorbeeld intensiever bouwen, verkleuring, behoud milieuruimte, et cetera) zo goed mogelijk borgt in de vigerende plannen voor individuele bedrijventerreinen.
- Ondernemers/eigenaren financieel prikkelen met behulp van subsidieregelingen, onder andere van de provincie (planvormingssubsidie), maar ook van de gemeente. Denk bij gemeentelijke regelingen bijvoorbeeld aan een gevelrenovatiefonds. Dit instrument is al veelvuldig toegepast op bedrijventerreinen in Nederland. Het houdt in dat de gemeente co-financiert wanneer ondernemers/eigenaren de gevel van hun pand opknappen.

B) Faciliteer zowel goede bereikbaarheid via de weg als digitale bereikbaarheid

Bereikbaarheid via de weg, maar ook digitale bereikbaarheid (snel internet), worden een steeds belangrijkere vestigingseis. De bereikbaarheid is op meerdere plekken een aandachtspunt, zo bleek ook uit de marktconsultatie en de online-marktpeiling. Investeringen in de hoofdinfrastructuur, maar ook in het onderliggende (lokale, regionale) wegennet en op individuele locaties zijn belangrijk voor het versterken van het vestigingsklimaat.

C) Werk integraal, zoek expliciet koppelingen met andere relevante beleidsvelden en monitor

Een integrale strategie is van belang, waarbij ook goede koppelingen worden gelegd met aanpalende, relevante beleidsvelden, zoals arbeidsmarkt, duurzaamheid, verkeer en wonen/verstedelijking (transformatie). Het gaat zowel om de positionering en investeringen in bestaande als nieuwe locaties voor bedrijven.

Niet alle dynamiek is op voorhand te voorspellen. De markt is grillig en beweegt zich met golven door de tijd heen. Het is daarom zeer relevant om een doorlopend systeem van monitoring op te zetten, waarmee de dynamiek in De Kempen 'real time' in beeld gebracht wordt. Op die manier kunt u als regio snel acteren op nieuwe marktontwikkelingen en -kansen. Het systeem monitort idealiter de uitgifte en de partij waaraan de grond wordt uitgegeven, zodat deze informatie snel gebruikt kan worden om in te spelen op nieuwe vraag en dreigend tekort aan aanbod. Ook is het belangrijk dat in de monitoring meer zicht komt op de aard en omvang van leegstand: courant, niet-courant, het economisch presteren van de (bestaande) bedrijventerreinen (werkgelegenheid, vestigingen, dynamiek, waardeontwikkeling, investeringen, leegstand) en waar grote herontwikkelingsplekken (kunnen) ontstaan. De NEER-analyses vormen hiervoor een goed uitgangspunt.

D) Investeer in sterk accountmanagement

Proactief accountmanagement helpt om een sterke band met bedrijven in De Kempen op te kunnen bouwen en te onderhouden, investeringsignalen op te vangen en ondernemers daarbij te begeleiden. De

uitgangssituatie in dit perspectief is goed en de Kempengemeenten zijn betrokken bij haar lokale bedrijfsleven. Het Kempisch Ondernemersplatform (KOP) is hierin een duidelijke schakel. Belangrijk is om dit op orde te houden en waar mogelijk te versterken met extra uren. Er moet voldoende tijd en capaciteit voor het accountmanagement zijn en gezorgd worden dat dit geborgd is. Accountmanagers kunnen samen met georganiseerd bedrijfsleven ook belangrijk zijn voor het verbinden van arbeidsmarkt aan bedrijven en zorgen dat bedrijven samen bijvoorbeeld voorzien in voldoende scholing van personeel en aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt (zie kader). Voor de bedrijventerreinen in de gemeente geldt verder dat deze schoon, heel en veilig moeten zijn. Beheer en onderhoud op peil houden is belangrijk om een voldoende vestigingsklimaat te borgen.

Een standaard capaciteit voor accountmanagement is moeilijk te geven omdat het werk van de accountmanager ook afhankelijk is van hoe de interne verwerking en ondersteuning (back office) geregeld is. Als referenties treffen we bij gemeenten verhoudingen van aantal accountmanagers: inwoners aan van tussen de 1:20.000 en 1:40.000.

TALENTENBUREAU LAND VAN CUIJK EN NOORD-LIMBURG

Het Talentenbureau Land van Cuijk en Noord-Limburg is een voorbeeld uit de provincie waar de arbeidsmarkt en opleidingsinstellingen verbonden worden. Het Talentenbureau is opgericht om jongeren in het Land van Cuijk en Noord-Limburg toekomstperspectief te bieden. Ondernemers hebben werken samen en bundelen middels dit platform vraag en aanbod van stages in de hele regio. Daarnaast kunnen zowel ondernemers als studenten bij de organisatie terecht voor informatie en advies aangaande stageplaatsen. Zo is het Talentenbureau Land van Cuijk en Noord-Limburg (voorheen Stagebureau) een belangrijk instrument voor het samenbrengen van vraag en aanbod van stages en werknemers.

GILDE VAKCOLLEGE TECHNIEK IN GORINCHEM

Een voorbeeld van buiten de provincie Noord-Brabant is het Gilde Vakcollege Techniek: de grootste technische vmbo-opleiding van Nederland. De instelling heeft een grote aantrekkingskracht van scholieren en werkt veelvuldig samen met het bedrijfsleven. Vanuit de onderwijsinstelling (maar ook vanuit het bedrijfsleven zelf) lopen er meerdere projecten om (bijna) afgestudeerde scholieren in contact te brengen met het bedrijfsleven. Ook wordt er gewerkt aan de opening van een HBO Smart Technology in Gorinchem. Hiermee sluit ook de toekomstige beroepsbevolking aan bij de stijgende vraag naar middelbaar opgeleid personeel vanuit de industrie.

6.3 Duurzame transitie



Duurzaamheid leeft niet alleen in het politieke landschap, maar ook bij de Kempische ondernemers. Een deel van de ondernemers is al concreet bezig met het thema, bijvoorbeeld door te investeren in isolatie, LED-verlichting of het uitwisselen van restmateriaal en –warmte. Ook denken ondernemers na over maatregelen richting de toekomst. Een belangrijke voorwaarde voor het succesvol doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen is voldoende draagvlak bij ondernemers. Op basis van de doelstelling zoals afgesproken in de Regionale Energiestrategie (RES), consultatierondes en de online-marktpeiling concluderen we dat dit momentum aanwezig is. Met 2B connect wordt op de Sleutel en Kleine Hoeven gewerkt aan projecten die de biodiversiteit stimuleren en die bijdragen aan vergroening en waterbeheer.

A) Goede uitgangspositie De Kempen en huidig momentum ondernemers benutten

De bedrijventerreinen in De Kempen bieden voldoende aanknopingspunten voor een duurzame transitie. 16% van de hectares bedrijventerrein heeft een excellente potentie, 66% een hoge potentie, er is relatief veel dakoppervlak geschikt voor de aanleg van zonnepanelen en ondernemers zijn verenigd in het KOP. Samenwerking staat aan de basis van iedere ontwikkeling van de circulaire economie en energietransitie. Deze processen draaien namelijk om verbinding, maar iemand moet deze verbinding leggen en het

overzicht bewaren. Het is belangrijk dat de gemeenten de bedrijven goed kennen en weten waar plannen en initiatieven spelen. Zo wordt het mogelijk om bedrijven(terreinen) optimaal te faciliteren bij voorkomende initiatieven.

De uitgangspositie in De Kempen is goed en bovendien constateerden we tijdens de schouw, consultatierondes en de online-marktpeiling dat veel ondernemers met duurzame initiatieven bezig zijn. Het is zaak om de huidige energie over het thema te benutten. Dit betekent in eerste instantie het stimuleren en faciliteren van de huidige plannen die leven bij bedrijven. Bijvoorbeeld door het verlenen van vergunningen, maar ook informatieverschaffing over subsidiemogelijkheden.

B) Zoek winstgevende verbindingen tussen bedrijven en realiseer quickwins

Investerings in circulaire of andere 'slimme' oplossingen moeten binnen een bepaalde termijn zijn terugverdiend, maar bij nieuwe technologieën is dat soms lastig en/of zijn risico's nog moeilijk in te schatten. Reik ondernemers kant-en-klare voorbeelden van businesscases aan en wijs ondernemers erop dat voor een bedrijfsspecifieke beoordeling en advies een onafhankelijk energieadviseur beschikbaar is en deels vergoed kan worden⁹.

Verschillende ondernemers beschikken bovendien over een groot dakoppervlak. De bedrijven hebben naar verwachting zelf niet altijd zoveel stroom nodig voor de eigen onderneming, maar kunnen dit mogelijk wel delen met collega-ondernemers. Belangrijk aandachtspunt is de dakconstructie, deze moet de belasting van zonnepanelen kunnen dragen. Als stip op de horizon kan worden ingezet op het gezamenlijk duurzame energie opwekken middels een energiecoöperatie (mits de netcapaciteit het toelaat). Er zijn meerdere initiatieven in Nederland waar bedrijventerreinen hun eigen energie opwekken en zo energieonafhankelijk worden.

INSPIRATIE: DUURZAME UITGIFTEVOORWAARDEN WAALWIJK

De gemeente Waalwijk heeft haar duurzaamheidsambities vertaald naar het uitgiftebeleid. In het collegebesluit van 25-06-2018 is besloten dat:

1. Bedrijven die bedrijfsgrond aankopen en daarop gaan bouwen verplicht zijn het dak – qua constructie – geschikt te maken voor zonnepanelen. Tegelijkertijd zijn ze verplicht toegang te verlenen tot het dak en een derde partij toe te staan het dak geheel of gedeeltelijk te exploiteren voor zonnepanelen, mits men niet zelf het dak gebruikt.
2. De gemeente samen met Parkmanagement en Stichting Waalwijk CO2 neutraal beleid gaat ontwikkelen voor het plaatsen van zonnepanelen op bestaande bedrijfsgebouwen.
3. De partijen die zich gaan vestigen op Haven 8 West schriftelijk moeten bevestigen dat zij hun gebouw ten minste geschikt maken voor zonnepanelen en streven naar 'gasloze' gebouwen.

⁹ TNO heeft een terreinbrede energiescan ontwikkeld. De Energie Potentieelscan (EPS) maakt op basis van openbaar beschikbare informatie en kentallen een inschatting van het energiegebruik en de besparingsmogelijkheden bij de afzonderlijke gebouwen op een bedrijventerrein.