



MONITOR BEDRIJVENTERREINEN 2009

Inzicht in de ruimte voor bedrijvigheid

Conclusie

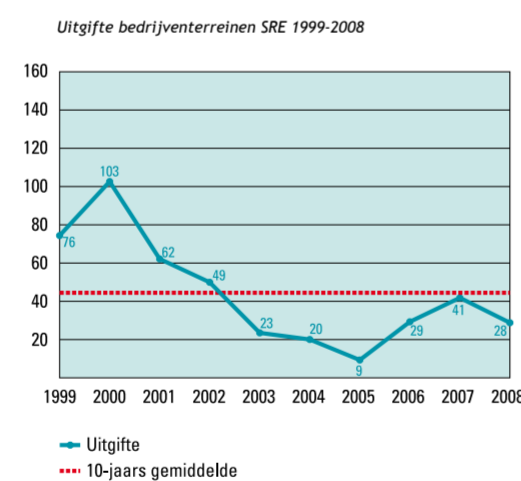
Uitgifte bedrijventerrein blijft onder de RAB-prognose

Uitgifte

In de regio Zuidoost-Brabant is in 2008 28 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Dit is ruim onder de RAB-prognose van 75 hectare per jaar. Ook is de uitgifte ten opzichte van 2007 met bijna 13 hectare gedaald. De daling is met name toe te schrijven aan de teruggelopen uitgifte in het Stedelijk gebied. In de drie andere subregio's is de uitgifte óf gelijk gebleven óf gestegen ten opzichte van voorgaande jaren.

Vervolgstappen

De resultaten per subregio worden in de planningsoverleggen in de vier subregio's besproken en geanalyseerd. Op basis van deze discussies worden gerichte acties uitgezet.



Kijk voor meer details over de
bedrijventerreinen per gemeente op
www.sre.nl/monitorbedrijventerreinen.



Colofon

December 2009

Auteur: Ron Hensen en Gerard Stabel
Eindredactie: Inge Lammers
Bron: ETIN
Fotografie: Maarten van Loosbroek
Ontwerp en opmaak: Volle-Kracht

Voor vragen of opmerkingen kunt u terecht bij Anouk Jonkman, telefoon 040 259 45 54 of e-mail a.jonkman@sre.nl en Ron Hensen, telefoon 040 259 45 64 of e-mail r.hensen@sre.nl.

Onderscheidende werklocaties zetten regio op de kaart

De regio Eindhoven staat bekend als Brainportregio, hot spot binnen Nederland en Europa als het gaat om kennis- en maakindustrie. Om deze positie te behouden en te versterken is voldoende ruimte voor bedrijvigheid van belang. Een belangrijke doelstelling van het SRE is dan ook om genoeg onderscheidende werklocaties te realiseren in de regio Zuidoost-Brabant.

Doelstelling

Jaarlijks wordt door middel van monitoring de situatie en ontwikkeling van bedrijventerreinen beoordeeld. Zo kunnen knelpunten geïdentificeerd worden. Belangrijkste bron voor deze monitor is de jaarlijkse Enquête Bedrijventerreinen uitgevoerd door ETIN Adviseurs.

Beleidskaders

Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008
De Regionale Agenda Bedrijventerreinen (RAB) 2008 regelt de programmering van bedrijventerreinen in de regio Eindhoven. De doelstellingen van de RAB 2008 zijn het creëren van evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen en zorgen voor samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijfslocaties. De centrale ambitie van de regio met de RAB is: "Op

een verantwoorde en duurzame manier de economische groei faciliteren en daarbij tekorten en overschotten op de bedrijventerreinenmarkt voorkomen."

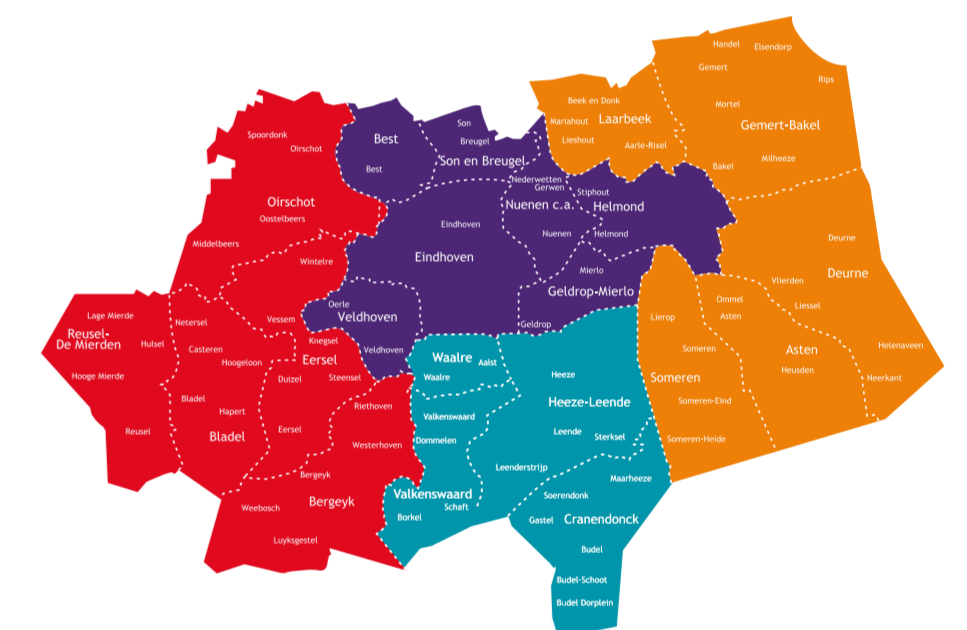
Bestuurscommissie Stedelijk gebied Eindhoven

In 2005 hebben de acht gemeenten die bij de Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven (BSGE) aangesloten zijn, het BOR-convenant ondertekend. Onderdeel hiervan is het realiseren van 250 hectare bedrijventerreinen tot 2030 voor de Eindhovense behoefte. Dit omdat de gemeente Eindhoven te weinig ruimte heeft op eigen grondgebied.

Subregio's

Het SRE bestaat uit 21 gemeenten. Deze zijn voor de samenwerking rond bedrijventerreinen onderverdeeld in vier subregio's: het Stedelijk gebied (Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Helmond), De Kempen (Bergerijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden), De Peel (Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren) en de subregio Zuid (Cranendonck, Heeze-Leende, Valkenswaard en Waalre).

Elk van deze subregio's kent een ambtelijk (EZ-planningsoverleg) en bestuurlijk (portefeuillehouderoverleg EZ) overleg. Deze zijn verantwoordelijk voor de afstemming tussen de gemeenten, het



Indeling subregio's Zuidoost-Brabant
Stedelijk gebied (rood), De Kempen (paars), De Peel (oranje), Zuid (teal)

bereiken van de streefwaarden en het realiseren van de subregionale ambities met betrekking tot de kwaliteit van de bedrijventerreinen. De subregio's zijn, na vaststelling van de RAB in 2008, zelf verantwoordelijk geworden voor voldoende bedrijventerreinen en de voortgang van de plannen. Deze monitor ondersteunt de subregio's hierbij. Om de subregio's nog beter te ondersteunen zal de komende jaren de monitor uitgebreid worden met kwalitatieve aspecten, zoals geformuleerd in de uitvoeringsagenda's van de RAB 2008.

Leeswijzer

Per subregio komen de volgende onderwerpen aan bod:

Uitgifte

Voor elke subregio wordt aangegeven hoe de uitgifte van het aantal hectare bedrijventerreinen zich heeft ontwikkeld van 1999 tot en met 2008. De uitgifte wordt vergeleken met de gemiddelde uitgifte over de laatste tien jaar en met de prognose van uitgegeven terreinen uit de RAB. De uitgifte in het laatste jaar wordt specifiek uitgelicht.

Plancapaciteit

Gekeken wordt hoe de harde (direct en niet-direct uitgeefbare) plancapaciteit zich verhoudt tot de streefwaarde. Deze streefwaarde is gelijk aan drie jaar direct uitgeefbare voorraad gebaseerd op de



behoefte zoals geprognosticeerd (dit wordt ook wel aangeduid als ijzeren voorraad). De streefwaarde wordt vergeleken met de harde plancapaciteit per 1 januari 2008 en 2009.

Voor de monitoring van de plancapaciteit wordt de segmentering zoals opgenomen in de RAB 2008 gebruikt. Daarin worden bedrijventerreinen in drie segmenten onderverdeeld: hoogwaardig, gemiddeld en functioneel/traditioneel.

Herstructurering

In de RAB 2008 is het nader in beeld brengen van de herstructureringsopgave een belangrijk speerpunt. In deze monitor wordt de stand van zaken beschreven vanuit de resultaten van de ETIN-enquête. In het komende jaar is een verdieppingslag nodig. Dit zal worden opgepakt door de provincie Noord-Brabant en het SRE, in het kader van het Stimuleringsplan Herstructurering en Vitaliteit.

Stedelijk gebied

Minder uitgifte bedrijventerrein door kredietcrisis

Uitgifte

In 2008 is 14,6 hectare bedrijventerrein uitgegeven in het Stedelijk gebied. Dat is niet alleen 20 hectare minder dan in 2007, maar ook ruim onder de prognose van de RAB. Hierin wordt een gemiddelde uitgifte van 46 hectare per jaar verwacht. Deze daling is mede het gevolg van de kredietcrisis.

In vijf van de zeven stedelijke gemeenten is bedrijventerrein uitgegeven in 2008. Helmond en Eindhoven leverden de grootste bijdrage aan het aantal uitgegeven hectare: samen 10,5 hectare.

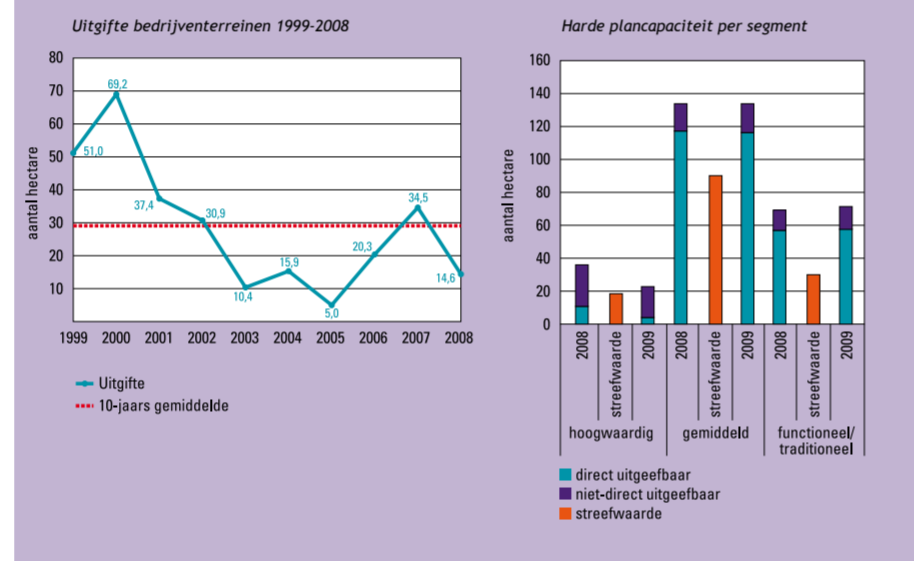
Plancapaciteit

Zoals te zien in figuur 3 wordt in het Stedelijk gebied alleen al met het direct uitgifbaar terrein voldaan aan de streefwaarde van zowel het gemiddelde als het functioneel/traditioneel segment. Punt van aandacht voor de langere ter-

mijn betreft het hoogwaardige segment. Door het vervallen van BOR-terrein Aerlesche Heide als hoogwaardige locatie, zijn nieuwe locaties in beeld gekomen. Ook de segmentering van deze locaties dient te zijner tijd aan te sluiten bij de behoeften in het Stedelijk gebied. In het gemiddeld en functioneel/traditioneel segment zijn vier bedrijventerreinen met ruimte voor grootschaligheid meegenomen. In Eindhoven is dat GDC-Noord en GDC-Zuid met in totaal 43 hectare direct uitgifbaar terrein en 15,5 hectare niet-direct uitgifbaar ten behoeve van de logistiek. Bedrijventerrein BZOB ligt in Helmond en is bestemd als productie-knooppunt: 22 hectare is direct uitgifbaar en 9,5 hectare is niet-direct uitgifbaar. Ook bij Habraken in Veldhoven is ruimte voor grootschaligheid: bijna 52 hectare is daarvoor direct uitgifbaar.

Herstructurering

13 van de 66 bedrijventerreinen in het Stedelijk gebied zijn verouderd. Alleen in de gemeente Nuenen c.a. is volgens de ETIN-enquête geen verouderd bedrijventerrein aanwezig. Voor drie verouderde terreinen bestaan nog geen concrete plannen. Daarbij komt dat bij bedrijventerrein De Hurk in Eindhoven nog niet precies bekend is hoeveel, van de in totaal 212 hectare, gerevitaliseerd gaat worden.



Zuid

Hoogste uitgifte bedrijventerrein sinds 2002

Uitgifte

De uitgifte van 5,4 hectare in 2008 ligt iets onder de RAB prognose van 6,8 hectare. Sinds 2002 is de uitgifte niet meer zo hoog geweest in subregio Zuid. Het grootste deel van de ruim 5 hectare is uitgegeven op bedrijventerrein Airpark in Cranendonck (3,56 hectare).

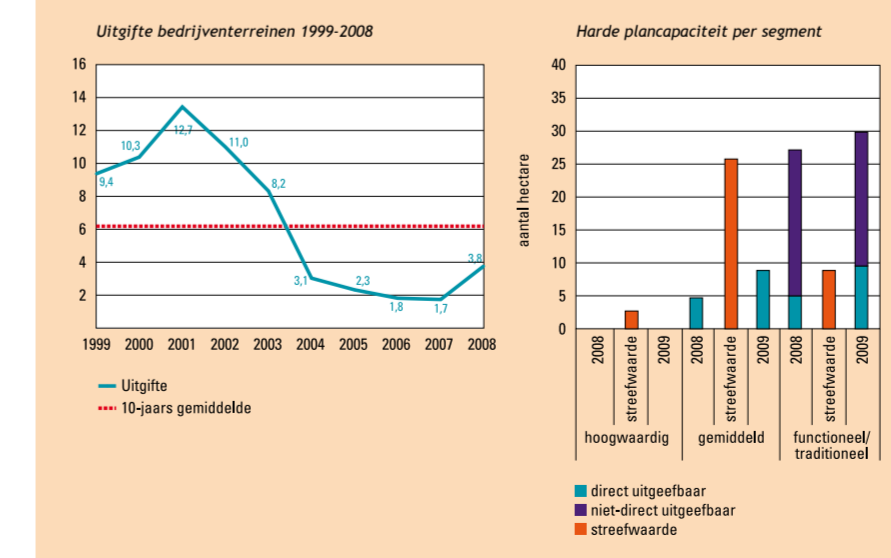
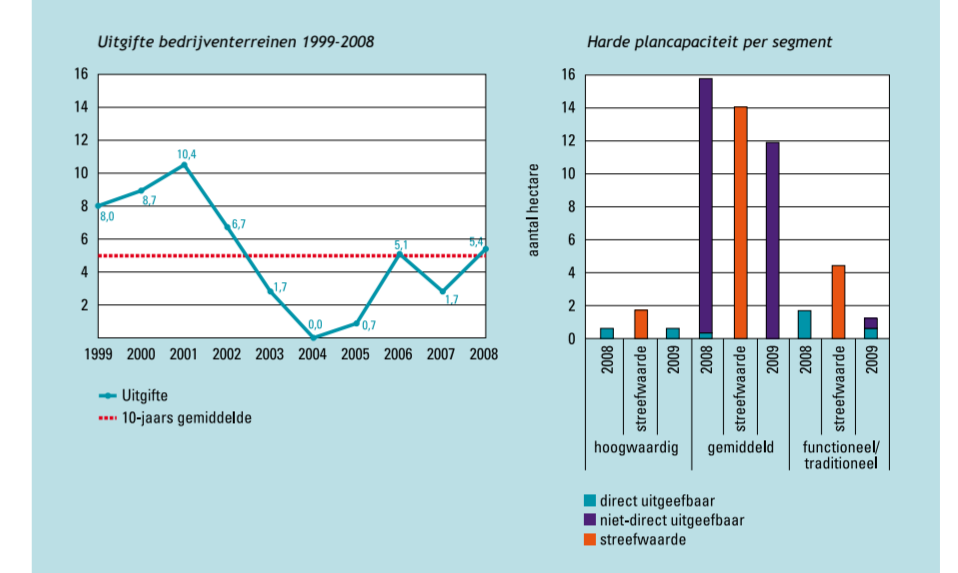
Plancapaciteit

In Zuid is in alle segmenten een tekort aan harde plancapaciteit als deze wordt vergeleken met de berekende streefwaarden. Opvallend is dat de behoefte aan gemiddeld segment vrij groot is. Deze wordt grotendeels ingevuld door Airpark 2 in Cranendonck. Grond op dit terrein is echter niet-direct uitgifbaar. Daarnaast heeft ook het Duurzaam Industriepark Cranendonck (DIC) nog een behoorlijke voorraad aan zachte plancapaciteit in dit segment. Toch zal dit duurzame bedrijventerrein echter maar beperkt kunnen voorzien in de subregionale

behoefte; het DIC is namelijk gericht op de (boven)regionale behoefte. In het functioneel/traditioneel segment is het verschil tussen de harde plancapaciteit en de streefwaarde relatief groot: de streefwaarde wordt niet gehaald. Bovendien valt op dat in de zachte plancapaciteit ook geen plannen in dit segment zijn opgenomen. Dit is een aandachtspunt voor het subregionaal overleg.

Herstructurering

De subregio Zuid heeft in totaal 14 bedrijventerreinen, waarvan er vier (deels) zijn verouderd. Deze liggen in de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende en Waalre. Voor twee van de verouderde terreinen zijn geen concrete plannen; de andere twee worden gerevitaliseerd.



De Peel

Voldoende plannen om tekort in gemiddeld segment te compenseren

Uitgifte

In De Peel is in 2008 3,8 hectare bedrijventerrein uitgegeven, dit is ruim onder de prognose uit de RAB (gemiddeld 12,3 hectare per jaar). Verder is in 2008 in drie van de vijf Peelgemeenten grond uitgegeven ten behoeve van bedrijventerreinen, dit gebeurde vooral in Gemert-Bakel.

In het functioneel segment is ook 15 hectare niet-direct uitgifbaar terrein voor het MOB-complex in Deurne meegenomen. Op dit terrein is ruimte voor grootschaligheid voor logistieke doeleinden.

Plancapaciteit

Wordt de vraagprognose uit de RAB vergeleken met de aanwezige harde plancapaciteit, dan is er in De Peel een tekort aan bedrijventerreinen in het gemiddeld segment. Per 1 januari 2009 is iets meer dan 8 hectare direct uitgifbaar terrein beschikbaar, terwijl de streefwaarde net boven de 25 hectare ligt. Het tekort in het gemiddeld segment kan gecompenseerd worden, doordat met name Asten en Laarbeek nog behoorlijk wat zachte plancapaciteit in het gemiddeld/functioneel segment hebben. Vergeleken met 2008 is het direct uitgifbaar terrein in dit segment al iets toegenomen (4 hectare). Net zoals in De Kempen is er in De Peel geen specifiek gelabelde plancapaciteit voor hoogwaardige bedrijventerreinen. Deze vraag kan deels worden opgevangen in (bestaande en nieuwe) zichtlocaties of in het Stedelijk gebied.

Herstructurering

In De Peel zijn 50 bedrijventerreinen, waarvan er 13 (deels) verouderd zijn. Voor acht van de verouderde terreinen bestaan nog geen concrete plannen. De gemeenten Asten en Someren hebben een onderzoek laten uitvoeren naar de staat van de bestaande bedrijventerreinen. Aan de hand van deze resultaten wordt binnenkort een beter beeld geschetst van de opgaven op het gebied van herstructurering. Deze worden meegenomen in het Stimuleringsplan Herstructurering en Vitalisering. De gemeenten Someren en Gemert-Bakel hebben (nog) geen verouderde bedrijventerreinen.

De Kempen

Plan voor Kempisch Bedrijvenpark is van groot belang

Uitgifte

De Kempengemeenten hebben in 2008 4,2 hectare bedrijventerrein uitgegeven; het hoogste aantal uitgegeven hectare sinds 2000. De uitgifte ligt echter beduidend onder de prognose uit de RAB (10 hectare per jaar). 2,7 van de 4,2 hectare is uitgegeven op bedrijventerrein Waterlaan (fase 5) in de gemeente Bergeijk.

terreinen. Deze vraag kan worden opgevangen in (bestaande en nieuwe) zichtlocaties of in het Stedelijk gebied. De streefwaarde voor het functioneel/traditioneel segment (7 hectare) wordt gehaald als de direct en niet-direct uitgifbare plancapaciteit bij elkaar worden opgeteld. De direct uitgifbare plancapaciteit is met bijna 3 hectare nog wel beperkt. Bovendien is de harde plancapaciteit ten opzichte van 2008 met bijna 6 hectare afgenomen. Beide ontwikkelingen vragen extra aandacht binnen De Kempen.

Plancapaciteit

Voor het gemiddelde segment is er alleen niet-direct uitgifbare plancapaciteit. Met 70 hectare is deze voor het grootste deel afkomstig van het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) in Bladel. Zodra dit plan wordt goedgekeurd, zijn er dus voldoende mogelijkheden in het gemiddelde segment. Het plan speelt daarmee een cruciale rol voor het aanbod in deze subregio. In De Kempen is geen specifiek gelabelde plancapaciteit voor hoogwaardige bedrijven-

Herstructurering

Opgeteld zijn er in De Kempen 37 bedrijventerreinen. In Bergeijk, Bladel en Oirschot bestaan in totaal vijf verouderde bedrijventerreinen. Van deze vijf zijn er voor vier nog geen concrete plannen. In Bergeijk wordt in 15 hectare van bedrijventerrein Het Stoom getransformeerd tot woongebied.

