

Bijlagen

Bedrijventerreinenvisie regio de Kempen

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

Jasper Beekmans, Evert-Jan de Kort en Marijn Bruurs
9 juni 2020

Inhoudsopgave

Inleiding	2
A) Online marktpoiling	4
B) Consultatierondes	5
1.1 Bergeijk	6
1.2 Bladel	7
1.3 Eersel	8
1.4 Reusel-De Mierden	9
C) NEER methode	11
Aanpak en gebruikte bronnen	11
D) NEER scores	13
E) Factsheets	20
Factsheets Bedrijventerreinen	20
Gemeente Bergeijk	21
Gemeente Bladel	33
Gemeente Eersel.....	43
Gemeente Reusel-De Mierden.....	53

Inleiding

Onderlegger visie en programmering bedrijventerreinen De Kempen

Deze bijlage dient als onderlegger voor de visie en programmering bedrijventerreinen De Kempen van maart 2020. In deze bijlage vindt u achtereenvolgens informatie over de online marktpelling (de ondernemersenquête), de verslag van de vier consultatierondes, uitleg over de NEER-methode, alle resultaten van de NEER analyse en de factsheets per bedrijventerrein. Zo kan in dit stuk alle achtergrond en verdiepende gegevens gevonden worden ter ondersteuning van het hoofdstuk: de visie en programmering bedrijventerreinen De Kempen. In deze visie worden de een aantal belangrijke vragen beantwoord. In onderstaande tabel zijn deze vragen opgesomd, beantwoord en/of uitgelegd waar het antwoord gevonden kan worden.

Tabel 1: Vragen die beantwoord worden in de visie en programmering bedrijventerreinen De Kempen

Vraag	Antwoord / waar staat het antwoord
Welk groeiscenario (hoog-midden-laag) past het best bij De Kempen?	- Voor De Kempen uitgaan van hoge scenario - Toegelicht in o.a. paragraaf 4.2
Hoe vertaalt u de regionale prognoses naar goede subregionale afspraken?	- Bestaande, goed werkende samenwerking voortzetten - Regionaal afspraken maken over inzetten op creëren van schuifruimte op lokale bedrijventerreinen in combinatie met een gedragen afwegingskader voor afwijken voor grootschalige bedrijven die toch worden gefaciliteerd op lokale terreinen. - Toegelicht in o.a. in paragraaf 2.5 en 6.1
Hoe gebruikt u daarbij maximaal bottom-up input en 'couleur locale'?	- Schouwrondes met gemeentemedewerkers, ondernemerssessies en de ondernemersenquête. - KOP vertegenwoordigd in de begeleidings-/stuurgroep
Welke factoren zijn van invloed op de kwalitatieve invulling van de behoefteanalyse?	- Behoeftesamenstelling op basis van sectoren - Behoeftesamenstelling is onderverdeeld naar werkmilieus - Toegelicht in hoofdstuk 4
Hoe wordt de input van bedrijfsleven hierin verwerkt?	- Met name als kwalitatieve verdieping op de behoefteprognose - Toegelicht in hoofdstuk 4 - Toegelicht in bijlage rapport 'enquêteresultaten'
Welke andere maatschappelijke opgaven zijn randvoorwaardelijk voor behoefte aan bedrijventerreinen? Denk aan scholing, arbeidsmarkt, huisvesting van arbeidsmigranten, et cetera.	- Scholing, arbeidsmarkt, vergrijzing, etc. zijn allemaal maatschappelijke opgaven die linken met de bedrijventerreinen. - Toelichting en voorbeelden zijn met name opgenomen in paragraaf 6.2 D
Wat is de huidige kwaliteit en toekomstpotentie van de voorraad bedrijventerreinen?	- Basis is op orde, relatief veel terreinen met een hoge potentie en twee terreinen excellent. - Toegelicht in paragraaf 3.4 en bijlage C t/m E
Hoe sluiten de bedrijventerreinen aan bij de toekomstige (kwalitatieve) vraag?	- Op totaalniveau vraag en aanbod redelijk in evenwicht, - Kwalitatief echter mismatches: groot- vs. kleinschalig aanbod. - Toegelicht in paragraaf 2.3, 4.3 en 6.1
Welke maatregelen en instrumenten kunt u inzetten om de kwaliteit van de voorraad op peil te brengen/houden,	Hoofdstuk 6 geeft antwoord op deze vraag en ook in de ondernemersenquête en NEER resultaten worden hier aanknopingspunten voor gegeven
Hoe komen we tot een, in vier gemeenten, gedragen beleidsvisie?	- Draagvlak is geborgd door de inrichting van het proces - Begeleidingsgroep met vertegenwoordiging en verschillende consultatierondes (met ondernemers en gemeenten).
Hoe garanderen we dat alle belanghebbenden input leveren op het proces?	- Communicatie via website het KOP, ondernemersenquête en ondernemerssessies. - KOP vertegenwoordigd in de begeleidings-/stuurgroep
Wat is nodig voor voldoende bestuurlijk draagvlak voor de visie?	- Regionaal afspraken maken over inzetten op creëren van schuifruimte op lokale bedrijventerreinen in combinatie met een gedragen afwegingskader voor afwijken voor grootschalige bedrijven die toch worden gefaciliteerd op lokale terreinen. - Ontwikkeling van een eventueel nieuw grootschalig regionaal bedrijventerrein volgens hetzelfde model als KBP

Hoe zorgen we ervoor dat de visie ook leidt tot uitvoering van maatregelen?	• Formuleer ambities op basis van met name hoofdstuk 2 en 6 • Zorg voor maatwerk op terreinniveau
Wat zijn de belangrijkste vraagstukken voor de samenwerkende Kempische gemeenten enerzijds en de Kempen en omliggende gemeenten/regio's anderzijds?	• Eigen ruimte voorzien (KBP en lokale uitbreidingsruimte) • Eventuele bovenregionale vraag regionaal afstemmen • Toegelicht in met name hoofdstuk 2 en 6 • Zie box 4.3 voor omliggende gemeenten en regio's

A) Online marktpoeling

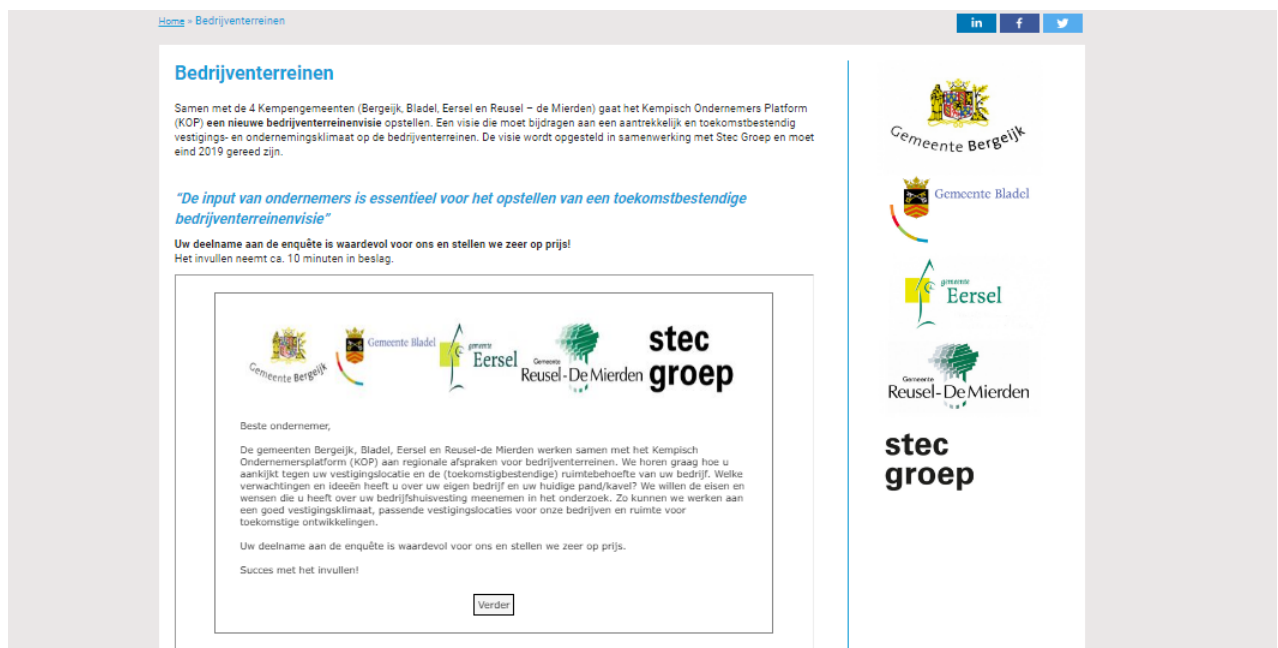
Online marktpoeling: maximaal participatief met het bedrijfsleven

De vier Kempengemeenten willen samen met ondernemers en vastgoedeigenaren de bedrijventerreinen in De Kempen toekomstbestendig maken. Wat is nodig om de bedrijventerreinen aantrekkelijk te houden? Om grip te krijgen op het marktbeeld en de marktvraag naar bedrijfsruimte hebben we in overleg met De Kempengemeenten een enquête opgesteld. Via portal <http://www.hetkop.nl/bedrijventerreinen/> is de enquête in de periode oktober-november 2019 opengesteld. Zie hieronder een schermafdruck.

Ondernemers en vastgoedeigenaren zijn uitgenodigd via:

- Begeleidende brief naar alle ondernemers en vastgoedeigenaren (door gemeente)
- Nieuwsbericht naar aangesloten leden (door het KOP)
- Aandacht via social media en herinnering per brief (door gemeente)
- Op verschillende momenten en bijeenkomsten (o.a van ondernemersverenigingen) hebben bestuurders van ondernemersverenigingen en wethouders oproepen gedaan om de enquête in te vullen

Figuur 1: Schermafdruck portal Kempisch Ondernemers Platform



Bron: Website Kempisch Ondernemers Platform (KOP); Stec Groep, 2019.

Enquête onder bestaand bedrijfsleven over (ruimte)behoefte

De enquête richt zich op de toekomstige (ruimte)behoefte van het bestaande bedrijfsleven gevestigd op een bedrijventerrein in De Kempen. Naast algemene bedrijfskenmerken (zoals omvang huidige bedrijfskavel en bedrijfspand) en de huidige vestigingsplek (eigendomssituatie, bouwjaar en verbeterpunten) zijn vragen gesteld over toekomstige (ruimte)behoefte, next economy trends en verduurzaming. Is men tevreden op de huidige vestigingslocatie, is men van plan om te investeren in de huidige vestigingslocatie, of spelen er verhuis- of uitbreidingsplannen? Indien er plannen spelen, hoe concreet zijn deze plannen en wat zijn de motieven en locatievoorkeuren. De resultaten van de marktpoeling zijn verwerkt in een separate bijlage.

RESPONSE ONLINE MARKTPEILING EN INTERPRETATIE VAN UITKOMSTEN

In totaal hebben 75 bedrijven de online enquête ingevuld. Een groot aantal ondernemers staat stil bij de ruimtebehoefte en toekomst van het bedrijf: waar moeten pand, kavel en bedrijfsomgeving aan voldoen? Een belangrijke doelgroep van de marktpeiling is bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein. Het betreft 65 respondenten. Het responspercentage van bedrijven op bedrijventerreinen is daarmee circa 7%. De overige response is met name afkomstig van bedrijven op een solitaire locatie in het buitengebied of in de kern. De inbreng zorgt voor een actueel inzicht in de (ruimte)behoefte van bedrijven en is waardevol bij het werken aan een goed vestigingsklimaat en passende vestigingslocaties voor bedrijven. Uiteraard baseren we onze conclusies en aanbevelingen niet enkel op deze enquêteresultaten. Deze dienen vooral als kwalitatieve inkleuring bij de geraamde ruimtevraag, de aanbodanalyse en de gesprekken die we met een afvaardiging van ondernemers per gemeente hadden.

B) Consultatierondes

1.1 Bergeijk

Datum overleg	17 november 2019
Locatie	Gemeentehuis Bergeijk
Aanwezig	Yvonne Bax (Bergeijks Ondernemers Platform, secretaris); Henk Sengers (Vereniging Ondernemend Luyksgestel); Siem van Beek (Ondernemersvereniging Westerhoven, voorzitter); Walter van Grootel (Ondernemersvereniging Riethoven); Stefan Slenders (Kempisch Ondernemers Platform); Stef Luijten (wethouder, gemeente Bergeijk); Mathijs Kuijken (wethouder, gemeente Bergeijk); Guus Stappaerts (beleidsmedewerker gemeente Reusel-De Mierden); Anita van Limpt (Beleidsmedewerker gemeente Bergeijk); Peter Smolders (Beleidsmedewerker gemeente Bergeijk); Jasper Beekmans (Stec Groep, adviseur).
Agendapunt 1	Opening, introductie en kennismaking Wethouder Kuijken geeft een toelichting op de Kempische Visie Bedrijventerreinen. De vier Kempengemeenten werken samen met het KOP en met STEC aan een nieuwe visie voor bedrijventerreinenontwikkeling. Het gaat om bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in onze gemeenten en over toekomstige uitbreiding.
Agendapunt 2	Presentatie STEC tussenresultaten Jasper Beekmans presenteert de aanleiding voor de nieuwe bedrijventerreinvisie, de belangrijkste thema's en de tussenresultaten van de schouw en de data-analyse. De tussenresultaten zijn ook besproken in de werkgroep.
Agendapunt 3	Inventarisatie accenten a.d.h.v. stellingen Aan de hand van een aantal stellingen worden gediscussieerd over de bestuurlijke ambities. <i>De ondernemers zijn gebaat bij uitbreiding KBP?</i> Hier wordt wisselend over gedacht. Voor de leefbaarheid van kleine kernen is het behouden van een kraamkamer voor startende ondernemers gewenst. Kleine bedrijven kunnen zo tegen lagere kosten starten en vervolgens doorgroeien naar andere terreinen. Een groot bedrijf dat gevestigd is in een kleine kern zal daar niet opnieuw voor kiezen, daarvoor is een locatie als KBP een betere plek vanwege bereikbaarheid, groeimogelijkheden en milieucategorie. Een deel van de bedrijven is gebaat bij een KBP met goede voorzieningen en groeimogelijkheden, denk aan Diffutherm. Er zijn bij veel bedrijven ook zorgen over het personeelsbestand bij verhuizing. Werknemers die erg lokaal gebonden zijn zullen niet meeverhuizen, en dat is een groot risico voor een bedrijf in de huidige krapte op de arbeidsmarkt. Grotere bedrijven behouden in eigen gemeente is ook van meerwaarde voor een gemeente vanwege werkgelegenheid en leefbaarheid. <i>In Bergeijk moet in de toekomst ook aanbod van grootschalige bedrijfskavels zijn?</i> Men is het er over eens dat Bergeijk aanbod van kavels moet behouden. Dat hoeft niet per kleine kern, maar wel centraal in de kern Bergeijk. Ook mogelijkheden voor grotere kavels zijn gewenst voor een aantal bedrijven in Bergeijk. Bedrijven kopen nu vaak twee kleinere kavels en vestigen twee bv's. Als de gemeente niet kan weigeren, moet een vergunning worden verleend. <i>Er moeten geen belemmeringen zijn voor bedrijven om zich in VAB's te vestigen.</i> Indien dit wordt toegestaan is er volgens de ondernemers sprake van concurrentievervalsing. In een agro-omgeving is de infrastructuur vaak te beperkt. De prijzen liggen ook lager. Daardoor ontstaan knelpunten. Kleinschalige bedrijvigheid is wel mogelijk, maar wanneer het uitgroeit ontstaan er problemen.

	4. <i>Kunnen de ondernemers zelf het parkmanagement (dus inclusief onderhoud) willen/kunnen overnemen?</i> Als het meerwaarde heeft dan zou dit kunnen. Samenwerking tussen terrein is dan wel nodig, het terrein aan de Loonsebaan is te klein voor parkmanagement. In principe zou daar draagvlak voor moeten zijn, zet daar gewoon strak op in. 5. <i>Transformatie naar wonen is een goede strategie voor bedrijventerreinen in Bergeijk?</i> Op een aantal locaties zijn er mogelijkheden, maar dit moet financieel ook haalbaar zijn. Pogingen in Riethoven zijn niet gelukt vanwege teveel onzekerheden en te hoge risico's.
--	---

1.2 Bladel

Datum overleg	12 februari 2020
Locatie	Gemeentehuis Bladel
Aanwezig	Kees Box (Box Makelaardij); Frank Paridaans (Energyst); Hetty van der Hamsvoort (KOP); Monique Driessen (KOP); Ger Baken (OBGB); Wim van Eijk (OBGB); Marion Borgmans (ProWork); Paul van Ham (Hendor Pompen BV); Fons d'Haens (Wethouder gemeente Bladel); Jesse Scheres (Gemeente Bladel).
Agendapunt 1	Opening, introductie en kennismaking Jesse Scheres opent de bijeenkomst en start met een voorstelronde. Doel van de bijeenkomst is de ondernemers te betrekken bij de toekomstvisie op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente en in de Kempen.
Agendapunt 2	Presentatie STEC tussenresultaten Jasper Beekmans presenteert de aanleiding voor de nieuwe bedrijventerreinvisie, de belangrijkste thema's en de tussenresultaten van de schouw en de data-analyse. De tussenresultaten zijn ook besproken in de werkgroep.
Agendapunt 3	Inventarisatie accenten a.d.h.v. stellingen Aan de hand van een aantal stellingen worden gediscussieerd over de bestuurlijke ambities. <i>Bereikbaarheid:</i> Bereikbaarheid is en blijft lastig in Bladel en De Kempen. De verbinding tussen Bergeijk en het KBP is slecht waardoor bedrijven de stap niet zetten. Bereikbaarheid van personeel om te verplaatsen ligt in grote mate van bereikbaarheid. Binnenkort wordt een app gelanceerd (Toogethr) waarmee carpoolen makkelijker wordt gemaakt (ook tussen mensen van andere bedrijven). Dit kan misschien ook een deel van de oplossing zijn. <i>Er moeten geen belemmeringen zijn voor bedrijven om zich in VAB's (vrijkomende agrarische bebouwing) te vestigen</i> De meningen over deze stelling zijn verdeeld. Enerzijds biedt het kansen voor een startende ondernemer om goedkoop te beginnen, een mooi alternatief voor lichte en kleine bedrijvigheid waar geen plek meer voor is op bedrijventerreinen en voorkomt het leegstand in het buitengebied. Maar anderzijds gaat het ten koste van natuur, zorgt het voor concurrentie met bedrijventerreinen en is het de vraag waar de grens ligt voor deze bedrijven. Vaak als ze eenmaal gevestigd zijn willen en/of kunnen bedrijven niet zo maar meer verplaatsen naar een bedrijventerrein. De conclusie is dat het beleid op VAB's een communicerend vat is met de visie op bedrijventerreinen. <i>De gemeente Bladel kan de verantwoordelijkheid voor parkbeheer (denk aan onderhoud) van bedrijventerreinen meer bij ondernemers(verenigingen) onderbrengen.</i> Er wordt al heel veel samengewerkt op het gebied van Parkmanagement. Dat loopt nu al goed met onder andere het keurmerk veilig ondernemen. Het is goed geregeld zoals het nu is.

1.3 Eersel

Datum overleg	12 februari 2020
Locatie	Gemeentehuis Eersel
Aanwezig	Leon Kox, wethouder economische zaken gemeente Eersel Hans van Asten, accountmanager bedrijven gemeente Eersel Pim van Hulst, aannemersbedrijf P. van Hulst Pieter Keeris, architect Monique Driessen, Kempisch Ondernemersplatform Rob Lommers, makelaar Hetty van Hamsvoort, Kempisch Ondernemersplatform Ad Smits, IGE Ad Kuijken, KLG Jasper Beekmans, STEC groep Marijn Bruurs, STEC groep
Agendapunt 1	Opening, introductie en kennismaking Leon Kox opent de bijeenkomst en start met een voorstelronde.
Agendapunt 2	Presentatie STEC tussenresultaten Jasper Beekmans presenteert de aanleiding voor de nieuwe bedrijventerreinvisie, de belangrijkste thema's en de tussenresultaten van de schouw en de data-analyse. De tussenresultaten zijn ook besproken in de werkgroep.
Agendapunt 3	Reacties tijdens de presentatie In Eersel is veel gediscussieerd tijdens de presentatie en zijn zodoende de stellingen niet expliciet aan bod gekomen. In Duizel zijn er veel verschillende bestemmingen. Het beeld van het bedrijventerrein is herkenbaar en ondernemers geven aan dat er iets kan gebeuren. In Duizel is ook veel particuliere grond. De vraag is een beetje wie er begint met investeren. Voor o.a. Duizel is het erg belangrijk dat de gemeente een duidelijke visie heeft, zodat ondernemers weten waar ze aan toe zijn. Volgens de deelnemers investeren ondernemers wel degelijk als er duidelijkheid is. De kerngebonden uitbreidingsvraag is erg belangrijk. De kwalitatieve mismatch tussen grote uitbreidingsvraag en lokale, kleinere uitbreidingsvraag moet goed naar voren komen. De grens van 5.000 m2 is ook belangrijk. Het moet heel duidelijk zijn wat het doel is van bedrijven verplaatsen. Er is veel discussie over. Bedrijven die de voordelen van een grootschalig bedrijventerrein zien, zijn al verplaatst. Andere bedrijven die op 'lokale' terrein uit hun jasje groeien, willen daar ook blijven en lokaal uitbreiden is de stelling. Opmerking is ook dat er rekening gehouden moet worden met mobiliteit. Verplaatsing creëert ook andere vervoersbewegingen. KBP omzetten en geschikt maken voor kleinschalige bedrijvigheid. Volgens Rob Lommers zijn er geen bedrijven in de regio die het vermogen hebben om de grote kavels op KBP te kopen. Daarom zou het bedrijventerrein omgezet kunnen worden om meer te voorzien in de kleinschalige vraag. De afstand vanuit bijvoorbeeld Eersel of Bergeijk naar het KBP is even ver als van Eersel naar Meerheide. Deelnemers geloven niet dat het een belemmering is dat er op het KBP al grote bedrijven zijn gevestigd. Tegelijkertijd is er discussie, omdat een buffer ook gunstig is voor de regio. In Lage Mierde ontstaan problemen doordat het bedrijventerrein eigenlijk opgeheven wordt en bedrijven dus moeten verplaatsen.

1.4 Reusel-De Mierden

Datum overleg	13 november 2019
Locatie	Gemeentehuis Reusel
Aanwezig	Bas Schellens; Rolf Michiels; Mark Dirkx; Ben Straatman; Ton Huijbregts; Ad Schots; Wichard Pijs; Jac Coolen; Stefan Slenders; Wethouder Frank Rombouts; Joep Gobbens; Guus Stappaerts.
Agendapunt 1	Opening, introductie en kennismaking Wethouder Rombouts opent de bijeenkomst en start met een voorstelronde. Doel van de bijeenkomst is de ondernemers te betrekken bij de toekomstvisie op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente en in de Kempen. De heer Coolen geeft aan niet tevreden te zijn over het proces rondom de Koningshoek en hoopt dat de nieuwe visie samen met ondernemers wordt opgesteld. Wethouder Rombouts bevestigt dit. Namens bedrijventerrein Kailakkers zijn er geen ondernemers aanwezig.
Agendapunt 2	Presentatie STEC tussenresultaten Evert-Jan presenteert de aanleiding voor de nieuwe bedrijventerreinvisie, de belangrijkste thema's en de tussenresultaten van de schouw en de data-analyse. De tussenresultaten zijn ook besproken in de werkgroep.
Agendapunt 3	Inventarisatie accenten a.d.h.v. stellingen Aan de hand van een aantal stellingen worden gediscussieerd over de bestuurlijke ambities. <i>De ondernemers in Reusel-De Mierden zijn gebaat bij een uitbreiding van het KBP</i> De ondernemers zijn het eens met deze stelling. KBP is goed gelegen en goed bereikbaar. Dat is een randvoorwaarde voor een bedrijventerrein. Reusel is minder goed bereikbaar, de doorstroming op de N284 is problematisch. Wethouder Rombouts geeft een toelichting op de plannen voor de aanpak van de N284. KBP heeft een positieve spin-off op MKB bedrijven in gemeente Reusel. Veel bedrijven zijn toeleverancier. KBP is voor grotere bedrijven goed uitgerust. Het is voor Reuselse ondernemers geen probleem om naar Hapert te moeten verplaatsen bij groei. Uitbreiding op Kleine Hoeven boven 5.000m² moet mogelijk zijn, bijv. tot 7.500m² of 8.000m². Dat is belangrijk voor behoudt van werkgelegenheid en omdat bedrijven anders gedwongen worden om alles te verplaatsen. Een goede balans is wenselijk. Hierbij speelt het aantal werknemers van een bedrijf een rol. Een groot bedrijf met veel werknemers heeft de voorkeur boven een groot bedrijf met weinig werknemers. Vestiging van grotere bedrijven (1ha+) op Kleine Hoeven is niet wenselijk. Die bedrijven verdringen de kleinere MKB bedrijven en passen beter op KBP. <i>In Reusel-De Mierden moet in de toekomst ook aanbod van kavels voor grootschalige bedrijven zijn</i> Deze stelling is beantwoord bij de vorige stelling. Concentratie van grootschalige bedrijven is positief. <i>Er moeten geen belemmeringen zijn voor bedrijven om zich in VAB's te vestigen</i> Ondernemers zijn stellig over deze stelling. Ze zijn bezorgd over verplaatsing van bedrijvigheid naar het buitengebied, die eigenlijk op een bedrijventerrein thuis horen. Dit leidt tot leegstand, oneerlijke concurrentie en tot gespreide bedrijven en onwenselijke situaties. Agrarische ondernemers die stoppen zijn zelf verantwoordelijk voor sloop van hun panden. Dit is ondernemersrisico. Wethouder Rombouts geeft een toelichting op de transitie in het buitengebied. 100 bedrijven stoppen en komen leeg te staan. Dit is gevoelig voor criminaliteit en verloedering. Ondernemers zien hier geen aanleiding in om extra ruimte te bieden in het buitengebied. Ook niet voor kleine en/of startende bedrijven.

	4. <i>De gemeente Reusel-De Mierden kan de verantwoordelijkheid voor parkbeheer (denk aan onderhoud) van bedrijventerreinen meer bij ondernemers(verenigingen) onderbrengen</i> Ondernemers zijn ontevreden over het beheer van de openbare ruimte op Koningshoek en Kleine Hoeven. Op Koningshoek is de kwaliteit van de wegen en wandelpaden de laatste jaren achteruit gegaan. Dit is ook gemeld bij dorpsraad en gemeente, maar wordt niet opgepakt. De ondernemers op Kleine Hoeven vinden het onderhoud van het groen onder de maat. Dit is geen visitekaartje voor de bedrijven en leidt tot onoverzichtelijke verkeerssituaties. Diverse bedrijven klagen. Men ziet een oplossing in het collectief oppakken van het onderhoud. Bedrijven willen daarover meedenken en een verantwoordelijkheid in nemen. Samenwerking op terreinniveau is niet georganiseerd. Op Kleine Hoeven is deelname aan parkmanagement verplicht, maar nog niet opgestart. De ondernemers zijn wel verenigd in ondernemersvereniging OVBRM. 5. <i>Transformatie naar wonen is een goede strategie voor (enkele) bedrijventerreinen in Reusel-De Mierden (welke?)</i> Ondernemers zijn het eens met deze stelling. Het gaat dan specifiek over Koningshoek en Lange Voren. Men ziet kansen voor transformatie naar woningbouw. Echter, wel in overleg met de ondernemers. De terreinen liggen ingesloten in woonbebouwing, er is sprake van verloedering. Bedrijven willen graag duidelijkheid over de toekomst van het terrein vanwege investeringsbeslissingen. De gemeente heeft geen zak met geld om bedrijven uit te kopen en is afhankelijk van initiatieven uit de markt, ontwikkelaars. Ook kunnen bedrijven met een hoge milieuzone ontwikkelingen belemmeren. De vraag naar woningen is echter ook hoog en de locaties zijn goed gelegen. Daarom biedt transformatie kansen. De bedrijven op Lange Voren zouden kunnen verplaatsen naar Kleine Hoeven omdat daar grond beschikbaar is. 6. <i>Zonder duurzaamheid (energietransitie, circulair ondernemen, klimaatadaptatie) geen business</i> Ondernemers zijn verdeeld over deze stelling. Een groot deel van de ondernemers doet dit vanwege de financiële voordelen, een klein deel wil koploper zijn en doet het vanuit overtuiging. Ondernemers denken dat de gemeente hier een grotere rol in zou kunnen spelen, bijvoorbeeld door het delen van kennis. De wet en regelgeving, o.a. bouwbesluit worden aangescherpt. Daardoor worden bedrijven gedwongen te verduurzamen. Afdwingen is hierdoor niet nodig volgens de ondernemers. Energiebesparing en opwekking leeft het meest bij bedrijven. Circulaire economie en klimaatadaptatie niet. Groen is wel belangrijk, maar men wil geen onkruid.
--	---

C) NEER methode

Aanpak en gebruikte bronnen

NEER model beoordeelt objectief het functioneren en de waarde van een bedrijventerrein

Next Economy is een containerbegrip voor vijf belangrijke trends die substantiële effecten hebben op de toekomst van steden en bedrijventerreinen. Het gaat over circulaire economie, smart-industry, open innovatie, robotisering en smart logistics. Om deze trends door te vertalen naar bedrijventerreinen hebben we dit geoperationaliseerd tot een Next Economy Effect Rapportage (NEER). De NEER is een meetlat van robuuste, objectieve indicatoren waarlangs bedrijventerreinen kunnen worden gelegd en gescoord. Het model vormt zo input voor gemeenten, regio's, investeerders en bedrijvenparken om met het beleid en investeringsbeslissingen maximaal in te spelen op de kansen van de Next Economy. Voor een beoordeling van het functioneren van bedrijventerreinenvoorraad is vanuit duurzaamheids-, markt- en economische bril gekeken naar bedrijventerreinen. De NEER brengt op basis van criteria objectief in beeld hoe een bedrijventerrein functioneert, welke waarde het heeft en waar het investeringspotentieel zit.

Input voor het NEER model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

In figuur 2 is een overzicht van de bronnen die als input zijn gebruikt voor het NEER model, onderverdeeld per hoofdcriterium. Van iedere bron is de meest actuele, beschikbare data gehanteerd.

Figuur 2: Indicatoren NEER model

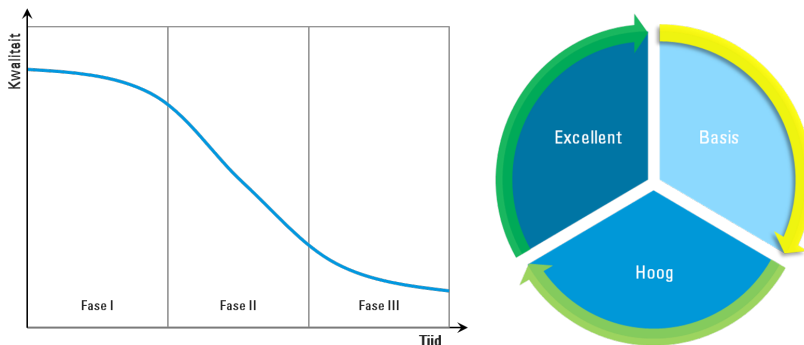
Next Economy Effect Rapportage (NEER)			
A	B	C	D
Economie & werkgelegenheid	Marktw waarde & ruimtelijke kwaliteit	Smart Industry & logistics	Circulariteit & duurzaamheid
A1. Ontwikkeling banen	B1. Opname vastgoedmarkt	C1. Profilering & clustering	D1. Energieverbruik bedrijven
A2. Indirecte werkgelegenheid	B2. Verhuisdynamiek	C2. Robotiseringsgraad	D2. Duurzaamheid vastgoed
A3. Banendichtheid	B3. Aanbod / leegstand	C3. Shared facilities	D3. Circulariteit & potentie
A4. Arbeidsproductiviteit	B4. Bereikbaarheid (multimodaal)	C4. Anchor tenants & OEM's	D4. CO ₂ & klimaat
A5. Aandeel in BRP	B5. Gebruiksmogelijkheden	C5. Innovatief vermogen	D5. Organisatiegraad

Bron: Stec Groep, 2020

Resultaat NEER-model: positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' en Next Economy potentie

Een bedrijventerrein heeft, net als ieder ander product, een levenscyclus. Als een bedrijventerrein veroudert, wordt het steeds minder geschikt voor de doelgroepen op het terrein en zijn ingrepen of innovaties nodig om het bedrijventerrein nieuw leven in te blazen. Op die manier blijft het bedrijventerrein zijn economische waarde behouden. Dergelijke ingrepen zijn belangrijk, omdat een bedrijventerrein, in tegenstelling tot veel andere producten, niet zomaar weggegooid, gerecycled of vervangen kan worden. bedrijven op bedrijventerreinen kunnen zich bijvoorbeeld niet zomaar verplaatsen naar een nieuwe, betere plek. Dat kost veel tijd en geld. Bovendien zijn geschikte plekken vaak niet direct voorhanden. Indicatoren A & B bepalen de positie van het bedrijventerrein op de levenscyclus. Naast het economisch functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van een locatie, zijn aanknopingspunten voor een duurzame transitie tegenwoordig net zo belangrijk. Daarom bestaan indicatoren C & D uit bronnen die de duurzame potentie van een terrein in kaart brengen. Dit betreft enerzijds voorwaardelijke eigenschappen (aanwezigheid cluster) en anderzijds de (energie)opgaven.

Figuur 3: Levenscyclus voor bedrijventerreinen (links) en Next Economy potentie (rechts)



BETEKENIS NEXT ECONOMY POTENTIE

Het model geeft de potentie van een bedrijventerrein voor de 'Next Economy' (NE) weer: in hoeverre is het terrein uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te kunnen maken? We kijken hiervoor bijvoorbeeld naar gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, ruime bebouwingsmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in hightech maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven op een terrein (om een circulair transitie te bewerkstelligen is een kritische massa nodig), de aanwezigheid van recyclingbedrijven (om afvalstromen binnen het terrein te kunnen houden), een hoge organisatiegraad (die van belang is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval), et cetera.

De NE-potentie is geen oordeel over de kwaliteit of het economisch belang van een terrein. Ook terreinen die een NE-potentie 'Basis' hebben zijn zeer wezenlijk als motor van de economie en zullen dat naar verwachting in de toekomst nog steeds zijn (eventueel met herstructureringsmaatregelen). Niet alle terreinen hoeven circulair te worden, hightech maakindustrie of bedrijven in hogere milieucategorieën te huisvesten. De NE-potentie moet daarom vooral worden gezien als een aanvulling op de analyse van veroudering en herstructurering. De analyse laat zien welke terreinen het meest interessant zijn om stappen te zetten richting Next Economy. Het model geeft per bedrijventerrein aan in welke staat de randvoorwaarden voor een transitie naar de nieuwe economie zijn. Dit wordt vertaald naar drie Next Economy 'potentieniveaus': Basis, Hoog of Excellent. Hoe hoger de potentie, hoe beter het terrein mee kan in de duurzame transitie.

Tabel 2: Bronnenlijst NEER Model

Indicator	Gebruikte bronnen
A. Economie & werkgelegenheid 	- LISA - CPB, TNO - IBIS Bedrijventerreinen - CBS Statline
B. Marktwaarde & ruimtelijke kwaliteit 	- Property NL, Vastgoeddata.nl & Vastgoedjournaal.nl - Funda in Business & Real Next - Google Maps & NS Routeplanner - Schouw bedrijventerrein d.d. 25 maart 2019 - Ruimtelijkeplannen.nl & input gemeente
C. Smart Industry & logistics 	- LISA - CBS Statline - Maakindustrie top 100 en R&D Top 30 - Input gemeenten & ondernemers
D. Energietransitie & duurzaamheid 	- CBS Statline - EP Online RvON - Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) - Warmteatlas.nl & klimaatatlas.nl - Input gemeenten & ondernemers

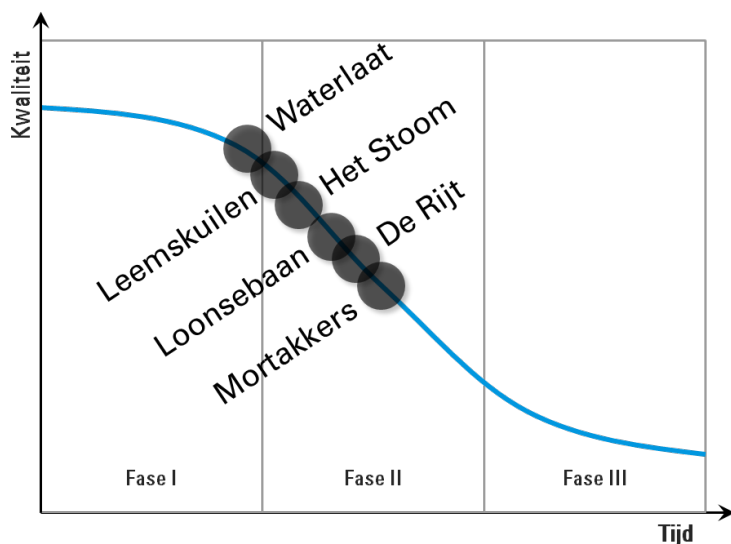
D) NEER scores

Tabel 3: NEER score-overzicht bedrijventerreinen De Kempen

Gemeente	Plannaam	Score A	Score B	Totaalscore levenscyclus	Levensfase	Score C	Score D	Totaalscore NE potentie	NE potentie
Bergeijk	De Rijt	58%	45%	52%	Fase II	41%	35%	38%	Basis
	Het Stoom	58%	52%	55%	Fase II	34%	37%	35%	Basis
	Leemskuilen	75%	53%	64%	Fase II	41%	42%	42%	Hoog
	Loonsebaan	58%	48%	53%	Fase II	46%	38%	42%	Hoog
	Mortakkers	54%	32%	43%	Fase II	54%	23%	38%	Basis
	Waterlaat	88%	52%	70%	Fase I	48%	46%	47%	Hoog
Bladel	De Beemd & ABC	83%	59%	71%	Fase I	45%	40%	43%	Hoog
	De Sleutel	63%	66%	64%	Fase II	50%	38%	44%	Hoog
	IT Hapert	75%	57%	66%	Fase I	52%	42%	47%	Hoog
	KBP	71%	80%	75%	Fase I	48%	65%	57%	Excellent
	Leemskuilen	42%	56%	49%	Fase II	27%	35%	31%	Basis
Eersel	Duizel	54%	50%	52%	Fase II	46%	37%	41%	Hoog
	Haagdoorn	83%	63%	73%	Fase I	39%	42%	41%	Hoog
	Meerheide	88%	71%	79%	Fase I	38%	50%	44%	Hoog
	Molenakkers	67%	56%	61%	Fase II	50%	27%	38%	Basis
	Vessem	63%	41%	52%	Fase II	25%	48%	37%	Basis
Reusel-De Mierden	De Kleine Hoeven	54%	57%	56%	Fase I	57%	48%	52%	Excellent
	Kailakkers	54%	36%	45%	Fase II	38%	42%	40%	Hoog
	Koningshoek	50%	37%	43%	Fase II	34%	37%	36%	Basis
	Lange Voren	67%	59%	63%	Fase II	41%	40%	41%	Hoog

Bron: Stec Groep, 2020

Figuur 4: Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Bergeijk



Bron: Stec Groep, 2020

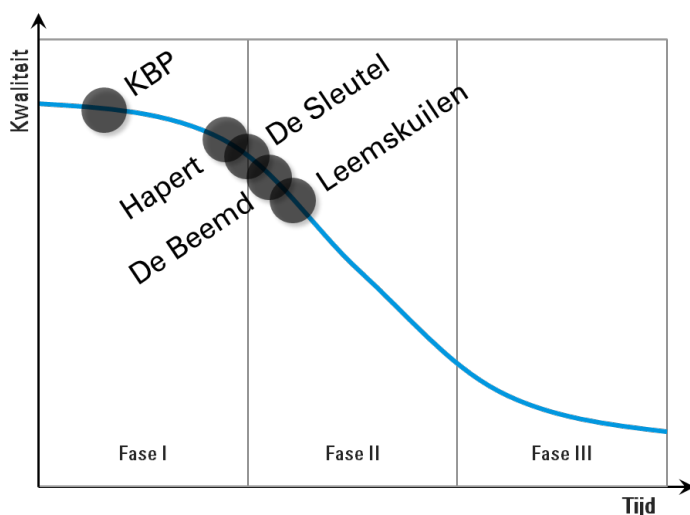
Waterlaat en Leemskuilen scoren het best op de levenscyclus voor bedrijventerreinen. Beide terreinen zijn goed bereikbaar en hebben ook een goede interne doorstroming. Bovendien is op beide terreinen de werkgelegenheid gegroeid in de afgelopen tien jaar. Dit duidt op economisch goed functionerende terreinen. Het vastgoed op beide terreinen begint her en der echter te verouderen en daarom nemen ze positie in op de rand van fase I naar fase II.

Het Stoom in Bergeijk is een terrein waarin bepaalde delen beter zijn dan andere. De voorkant van het terrein ziet er aantrekkelijk uit. Het middelste gedeelte van het terrein bestaat uit een aantal doodlopende straten en dit zorgt ervoor dat de interne doorstroming niet optimaal is. Tegelijk zien we een lichte daling in werkgelegenheid op het terrein en een relatief groot aandeel vastgoed met een bouwjaar voor 1995. Dit maakt dat bedrijventerrein Het Stoom zich in fase II bevindt.

Loonsebaan en De Rijt zijn beide terreinen voor het lokale MKB. Ze functioneren naar behoren en de uitstraling past bij de bedrijvigheid die aanwezig is op de terreinen. Beide terreinen hebben te maken met een eigen probleem. Het vastgoed op de Loonsebaan begint enigszins te verouderen en scoort daarom iets lager. De Rijt heeft een groot aandeel leegstand dat eigenlijk veroorzaakt wordt door één pand op de hoek van het terrein. Dit pand is moeilijk in te vullen en begint te verloederen. Dit is nadelig voor de rest van het terrein dat er goed op orde uit ziet.

Bedrijventerrein Mortakkers scoort laag vanwege de slechte interne en externe bereikbaarheid. Het terrein ligt volledig omsloten met woningen in de kern Riethoven. Bovendien is de werkgelegenheid op het terrein afgenomen in de afgelopen tien jaar. Het terrein wordt gedomineerd door een tweetal grote bedrijven. Vertrek van een of allebei deze bedrijven maakt het terrein kwetsbaar. Bijvoorbeeld omdat het invullen van het vastgoed (relatief groot bij een kleine kern en daardoor weinig courant) lastig kan zijn. Op termijn zou daardoor transformatie aantrekkelijk kunnen zijn.

Figuur 5: Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Bladel



Bron: Stec Groep, 2020

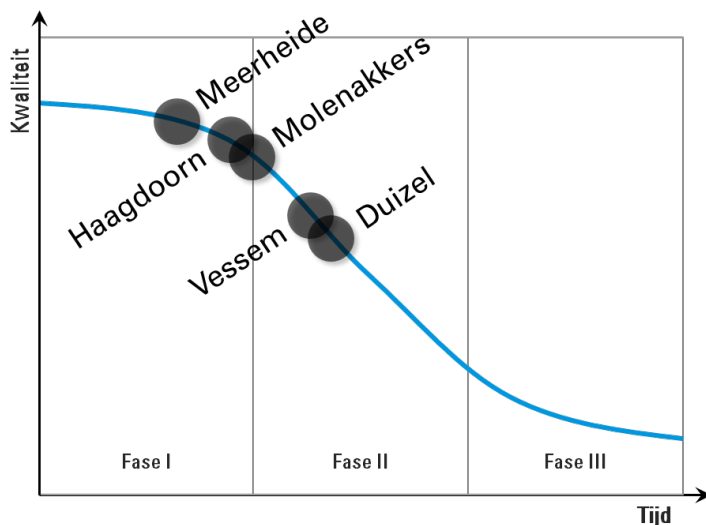
Het KBP in Bladel is pas recent ontwikkeld en scoort logischerwijs hoog op de levenscyclus voor bedrijventerreinen. De economische ontwikkeling is in de afgelopen 10 jaar natuurlijk extreem goed, omdat er voorheen geen economische activiteiten plaats vonden.

Bedrijventerrein Hapert, De Sleutel en De Beemd (inclusief het ABC terrein) zijn vergelijkbaar. Het betreft goed functionerende bedrijventerreinen waar her en der een pand leeg staat. Alle drie de terreinen scoren goed op de ontwikkeling van werkgelegenheid en toegevoegde waarde. Tegelijkertijd scoren de drie terreinen minder op de marktwaarde & vastgoed. Het vastgoed op de terreinen is in verschillende periodes

ontwikkeld en laat op sommige plekken veroudering zien. Ook zijn bouwhoogtes binnen de bestemmingsregels niet al te ruim opgezet en dit samen drukt de score. Al met al doet de terrein het goed en zien ze er verzorgd uit. Dit levert ze een score op de rand van fase I en fase II op.

Leemskuilen scoort het laagst in de gemeente Bladel. Dit komt met name door de negatieve ontwikkeling van de werkgelegenheid en de relatief lage bijdrage aan de toegevoegde waarde. Het vastgoed op Leemskuilen is daarentegen prima op orde en dit maakt dat het terrein zich in het begin van fase II bevindt.

Figuur 6: Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Eersel

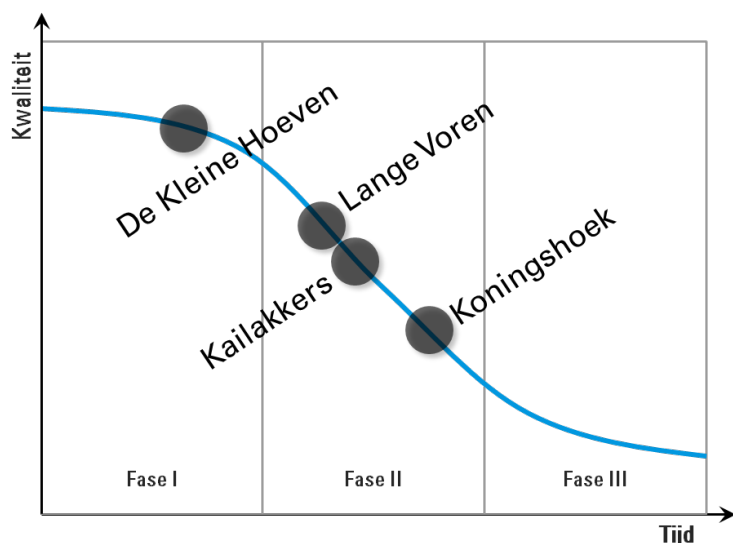


Bron: Stec Groep, 2020

Bedrijventerrein Meerheide is in verschillende periodes ontwikkeld en kent zodoende een aantal deelgebieden. Over het algemeen ziet het terrein er erg goed uit en is de werkgelegenheid in de afgelopen tien jaar positief ontwikkeld. Door de ligging aan de snelweg is het terrein goed bereikbaar en ook de interne doorstroming is goed op orde. Dit maakt dat bedrijventerrein Meerheide zich in fase I van de levenscyclus bevindt.

Haagdoorn en Molenakkers liggen tegenover elkaar. Haagdoorn ligt tussen de A67 en de Molenweg. Het bedrijventerrein is daardoor goed bereikbaar en heeft bovendien een goede uitstraling. Op de Haagdoorn is de werkgelegenheid de afgelopen tien jaar positief ontwikkeld en bovendien zijn er verschillende sectoren aanwezig die een grote bijdrage leveren aan de toegevoegde waarde (denk aan de industrie, maar ook de zakelijke dienstverlening). Ongeveer de helft van het vastgoed op de Haagdoorn heeft een bouwjaar voor 1995 en dit maakt dat het terrein zich op de rand van fase I en II bevindt. Molenakkers wordt bijna volledig gebruikt door de Scandinavian Tabacoo Group. Het terrein is daarom grotendeels afgesloten. De werkgelegenheid op het terrein is de afgelopen jaren iets afgenomen en dit drukt de score.

Vessem en Duizel zijn beide kleinere MKB terreinen die minder goed bereikbaar zijn door de meer perifere ligging. Het vastgoed op bedrijventerrein Duizel is relatief oud en op Vessem is relatief veel leegstand. Dit maakt dat de score voor deze twee bedrijventerreinen in fase II uitkomt.

Figuur 7: Positie op de levenscyclus bedrijventerreinen Reusel-de Mierden

Bron: Stec Groep, 2019.

De Kleine Hoeven is recent ontwikkeld en scoort zodoende hoog op de levenscyclus. Voor de Lange Voren en Kailakkers geldt dat deze terreinen voor het lokale MKB zijn bedoeld en ook zo gebruikt worden. De uitstraling is daardoor iets minder en het vastgoed is relatief oud. De terreinen functioneren echter naar behoren en dit levert ze een positie in fase II op. Koningshoek is daarentegen aan het afglijden. Het vastgoed is verouderd en het bedrijventerrein begint omsloten te worden door woningbouw. Bovendien zijn er sectoren op het bedrijventerrein gevestigd die relatief weinig waarde toevoegen. Dit maakt het bedrijventerrein (op langere termijn) interessant voor transformatie.

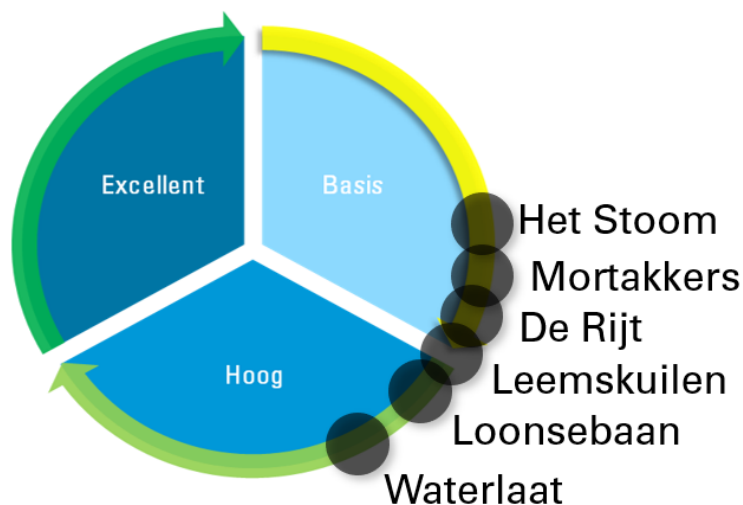
Bedrijventerreinen De Kempen nog niet helemaal klaar voor de Next Economy

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 versterking 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 terwijl op een ander terrein het innovatieve vermogen of de 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, Haagdoorn, Meerheide en Waterlaat) scoren meer dan basis op NE-potentie. De basis-score voor Het Stoom valt in die zin wat tegen.

Figuur 8: Next Economy potentie Bergeijk

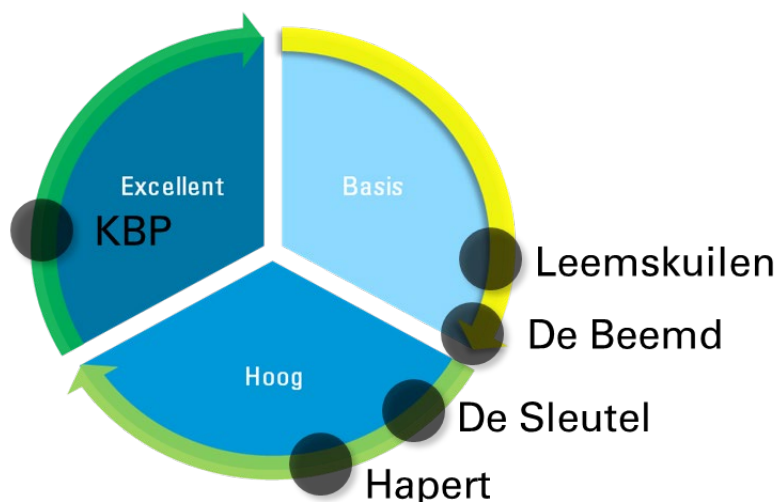


Bron: Stec Groep, 2020

Bedrijventerrein Het Stoom scoort met name laag, omdat het terrein bijna volledig verhard is. Er is veel potentie om te vergroenen op het bedrijventerrein. Tegelijkertijd laten de gehuisveste sectoren op het bedrijventerrein zich minder goed lenen voor bijvoorbeeld circulaire economie en/of automatisering en digitalisering. Dit samen maakt dat het Stoom nog niet volledig uitgerust is om in te spelen op toekomstige trends en ontwikkelingen. Bedrijventerrein Waterlaat is dit bijvoorbeeld beter en profiteert bijvoorbeeld van een relatief laag gemiddeld energie- en gasgebruik en het innovatieve vermogen van de bedrijven.

De bedrijventerreinen Mortakkers, De Rijt, Leemskuilen en Loonsebaan zijn vergelijkbare terreinen. Er zijn geen extreme energie- of gasverbruikers op de terreinen gevestigd. De bedrijventerreinen zijn niet altijd even groen en er is geen sprake van een duidelijk cluster en/of aanjagers die de bedrijventerreinen naar een hoger niveau kunnen tillen. Op deze terreinen is daarom grotendeels een basis potentie waarin veel winst ligt in het vergroenen van de terreinen, verduurzamen van het vastgoed en collectieve initiatieven van de grond proberen te krijgen. Dit laatste kan bijvoorbeeld ten behoeve van collectieve energieopwekking, circulaire economie of het delen van faciliteiten en/of personeel.

Figuur 9: Next Economy potentie Bladel



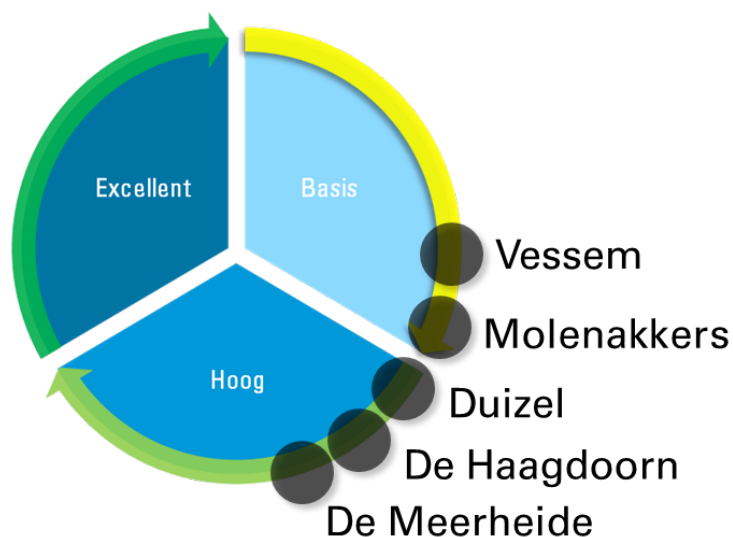
Bron: Stec Groep, 2020

Het Kempisch Bedrijvenpark profiteert logischerwijs van de recente ontwikkeling. Op het bedrijventerrein wordt nieuw vastgoed gebouwd dat aan de huidige eisen met betrekking tot duurzaamheid voldoet. Bovendien zijn er al verschillende bedrijven die hun dak met zonnepanelen hebben bedekt. Tegelijkertijd is er glasvezel op het bedrijventerrein aanwezig en is er sprake van een duidelijke groenstructuur met voet- en fietspaden. Dit levert het KBP een excellente score op: het bedrijventerrein is goed uitgerust om in te spelen op toekomstige trends.

De overige terreinen in de gemeente Bladel zijn verdeeld over het basis en hoge niveau. De Sleutel en Hapert scoren beide hoog. Op deze terreinen zijn aandachtspunten, maar ook aanknopingspunten. Zo ligt er winst in het vergroenen van de bedrijventerreinen en het verduurzamen van het vastgoed. De aanknopingspunten liggen meer bij de soort bedrijvigheid. Zo liggen er kansen voor circulaire economie en zijn er (op delen van) de terreinen clusters herkenbaar die goed samen op kunnen trekken. Het is raadzaam om werkgroepen op te richten waarin samen met de ondernemers en vastgoedeigenaren wordt gekeken hoe de terreinen de potentie het best kunnen benutten. De relatief hoge organisatiegraad is hiervoor het uitgangspunt.

Voor de Beemd en Leemskuilen geldt een basisniveau. Het vastgoed op beide terreinen is verouderd en waarschijnlijk minder goed ingericht op duurzaamheid (denk aan isolatie en draagcapaciteit voor zonnepanelen). Tegelijkertijd is er geen duidelijk cluster herkenbaar of sectoren actief die zich goed laten lenen voor een circulaire bedrijfsvoering. Als gevolg scoren de bedrijventerreinen lager en is er meer maatwerk nodig om deze bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken.

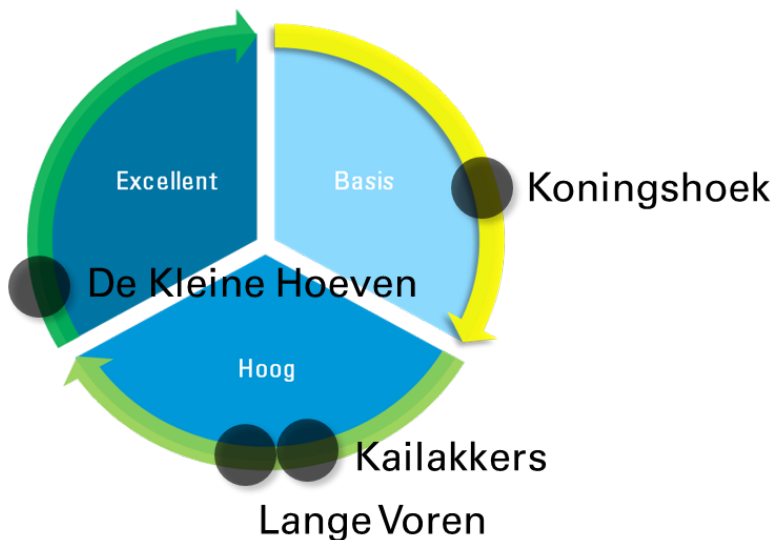
Figuur 10: Next Economy potentie Eersel



Bron: Stec Groep, 2020

Bedrijventerrein De Meerheide scoort logischerwijs het best van de terreinen in Eersel. Al hoewel er lokale verschillen zijn op het bedrijventerrein, zien we genoeg aanknopingspunten voor de Next Economy. Verschillende panden zijn relatief jong en maken al gebruik van het dak voor de opwekking van zonne-energie. Daarnaast is er glasvezel aanwezig en zijn de ondernemers verenigd. Dit samen geeft het bedrijventerrein een hoge NE-potentie.

De overige terreinen zijn verdeeld over een basis en hoge potentie. Voor Vessem en Molenakkers geldt dat het vastgoed relatief oud is, de sectoren zich niet altijd even goed laten lenen voor bijvoorbeeld circulaire economie en de bedrijventerrein over het algemeen versteend zijn. Dit samen geeft de beide terreinen een basis niveau waarin meer maatwerk nodig zal zijn om de bedrijventerreinen toekomst bestendig te maken. Duizel en de Haagdoorn bieden in dit kader meer perspectief.

Figuur 11: Next Economy potentie Reusel-de Mierden

Bron: Stec Groep, 2019.

De Kleine Hoeven profiteert logischerwijs van de recente ontwikkeling. Het bedrijfstvastgoed op het bedrijventerrein is relatief jong en zodoende beter duurzaam uitgerust, alhoewel er nog geen gebruik wordt gemaakt van zonne-energie op dak. Het is aan te raden om de gunstige uitgangssituatie goed te benutten en bijvoorbeeld bij uitgifte van de grond in overleg te gaan met de vestiger. Zo kan bepaald worden hoe de ondernemer zijn pand duurzaam inricht en meteen over bijvoorbeeld zon op dak gesproken worden. Tegelijkertijd is het raadzaam om de ondernemers op het terrein zo veel mogelijk te leren kennen en waar mogelijk te verenigen. Voor o.a. circulaire economie is samenwerking en het uit delen van materialen namelijk doorslaggevend.

Kailakkers en Lange Voren hebben allebei een hoge Next Economy potentie. Beide bedrijventerreinen profiteren van de bedrijvigheid die gemiddeld weinig gas en energie verbruikt. Tegelijkertijd zijn er op beide bedrijventerreinen aandachtspunten. Zo zijn er geen sectoren gevestigd die zich over het algemeen goed laten lenen voor een circulaire bedrijfsvoering of is er geen sprake van een uitgesproken cluster aan bedrijven. Voor het verenigen van bedrijven en het inspelen op trends als circulaire economie en collectief zaken oppakken, maar ook automatisering en digitalisering, is maatwerk op de terreinen nodig.

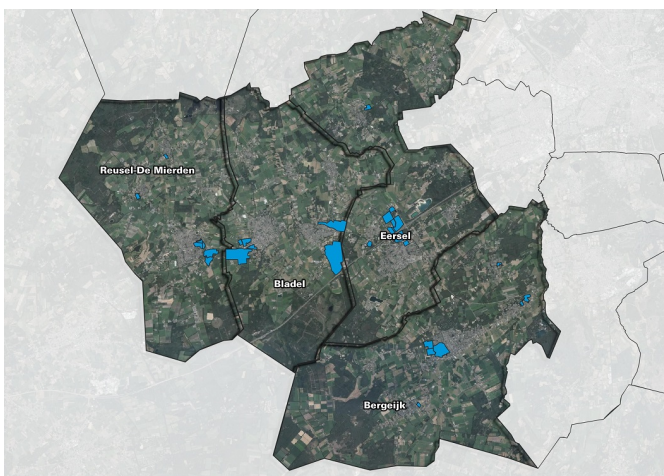
Voor Koningshoek zien we een basis potentie. Het vastgoed op het bedrijventerrein is relatief oud, maar wordt nog wel gebruikt. Ook zijn er relatief veel sectoren op het bedrijventerrein gevestigd die over het algemeen weinig waarde toevoegen. Het bedrijventerrein biedt wel wat potentie in de circulaire economie. Vanwege de oprukkende woningbouw is het te overwegen of dit bedrijventerrein als zodanig moet worden aangehouden. Een andere vorm waarin meer gemengd (wonen-werken) wordt rondom bijvoorbeeld de circulaire economie of meer maatschappelijke functies (gezondheidszorg / sport en recreatie) kan op langere termijn interessant worden.

E) Factsheets

Factsheets Bedrijventerreinen

Dit hoofdstuk bevat een overzicht van de 20 bedrijventerreinen. Onderstaand figuur geeft de ligging van de terreinen in De Kempen weer. De tabel die volgt geeft de werkgelegenheid per bedrijventerrein. Voor ieder bedrijventerrein is een factsheet gemaakt. Deze factsheet geeft overzicht van de kenmerken van het terrein.

Figuur 12: Bedrijventerreinen in De Kempen



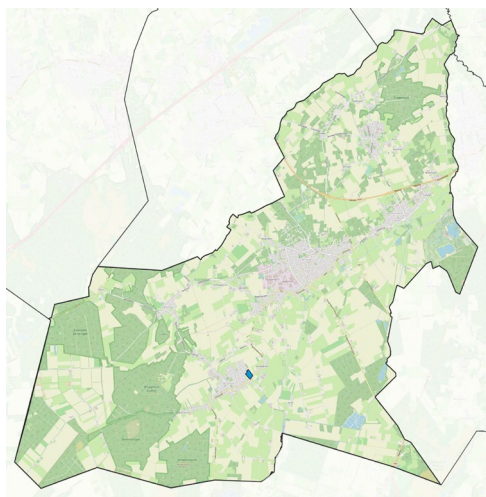
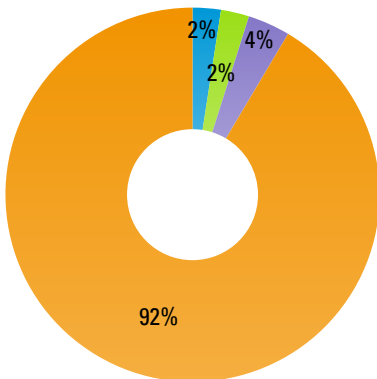
Bron: Stec Groep, 2020

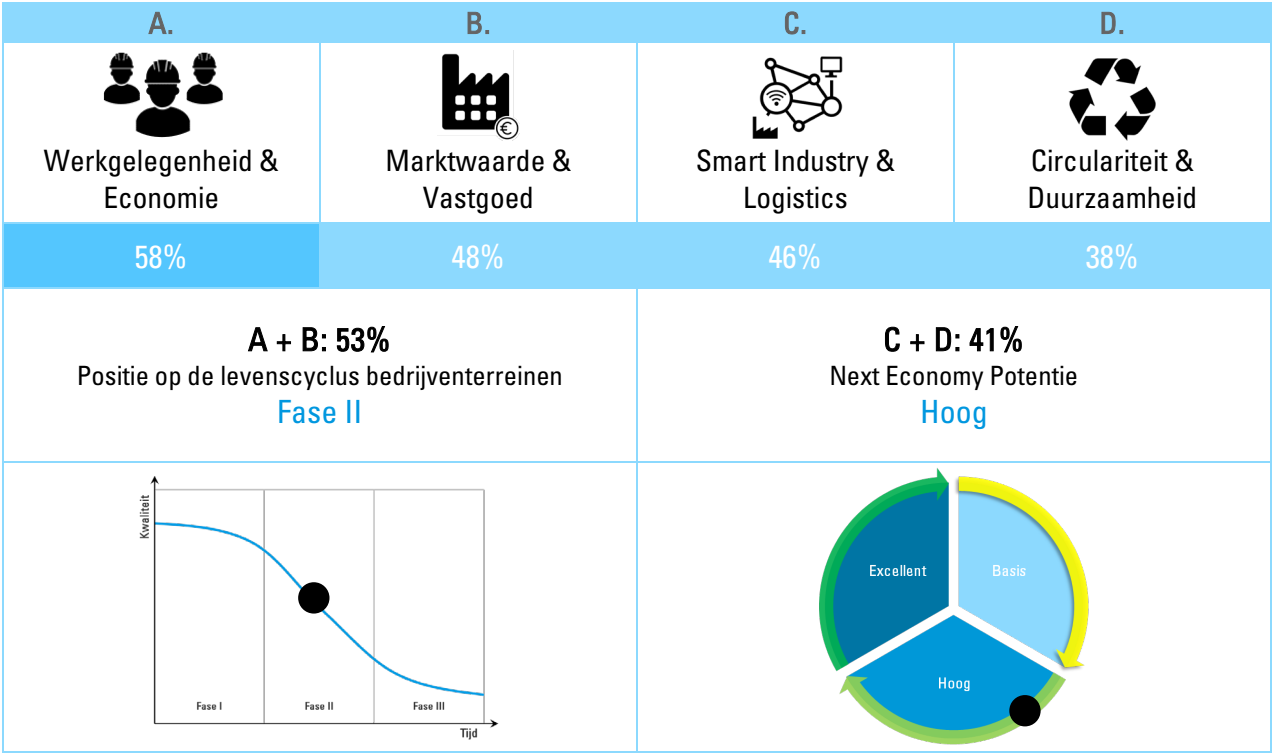
Tabel 4: Werkgelegenheid (2018) per bedrijventerrein in De Kempen

Bedrijventerrein	Aantal banen	Aandeel in totale werkgelegenheid op bedrijventerrein
ABC bedrijventerrein	80	1%
Bedrijventerrein Vessem	84	1%
De Beemd	440	3%
De Haagdoorn	968	7%
De Rijt	67	0%
De Sleutel	2927	22%
Duizel	187	1%
Het Stoom	941	7%
Industrieterrein Hapert	2572	19%
Kailakkers	124	1%
Kempisch Bedrijvenpark	834	6%
Kleine Hoeven	150	1%
Koningshoek	42	0%
Lange Voren	303	2%
Leemskuilen	343	3%
Leemskuilen	263	2%
Loonsebaan	82	1%
Meerheide	748	6%
Meerheide II	524	4%
Meerheide III	135	1%
Molenakkers Noord	348	3%
Mortakkers	109	1%
Vencocampus	365	3%
Waterlaat	689	5%
Waterlaat fase 5 & 6	249	2%
TOTAAL	13.357	100%

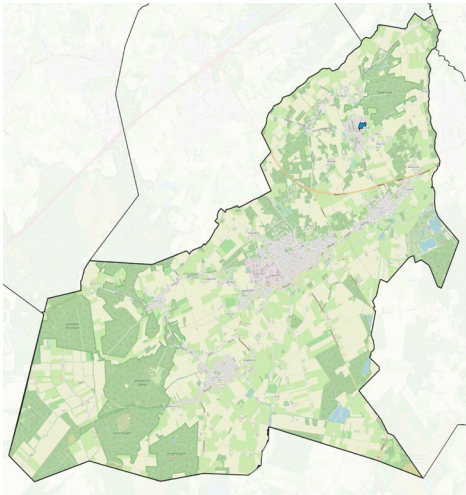
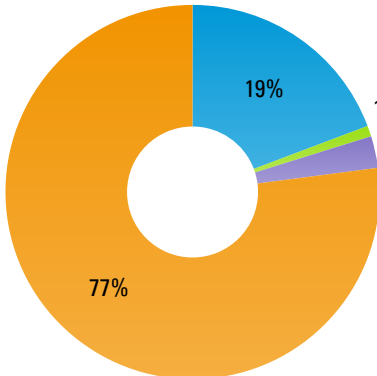
Gemeente Bergeijk

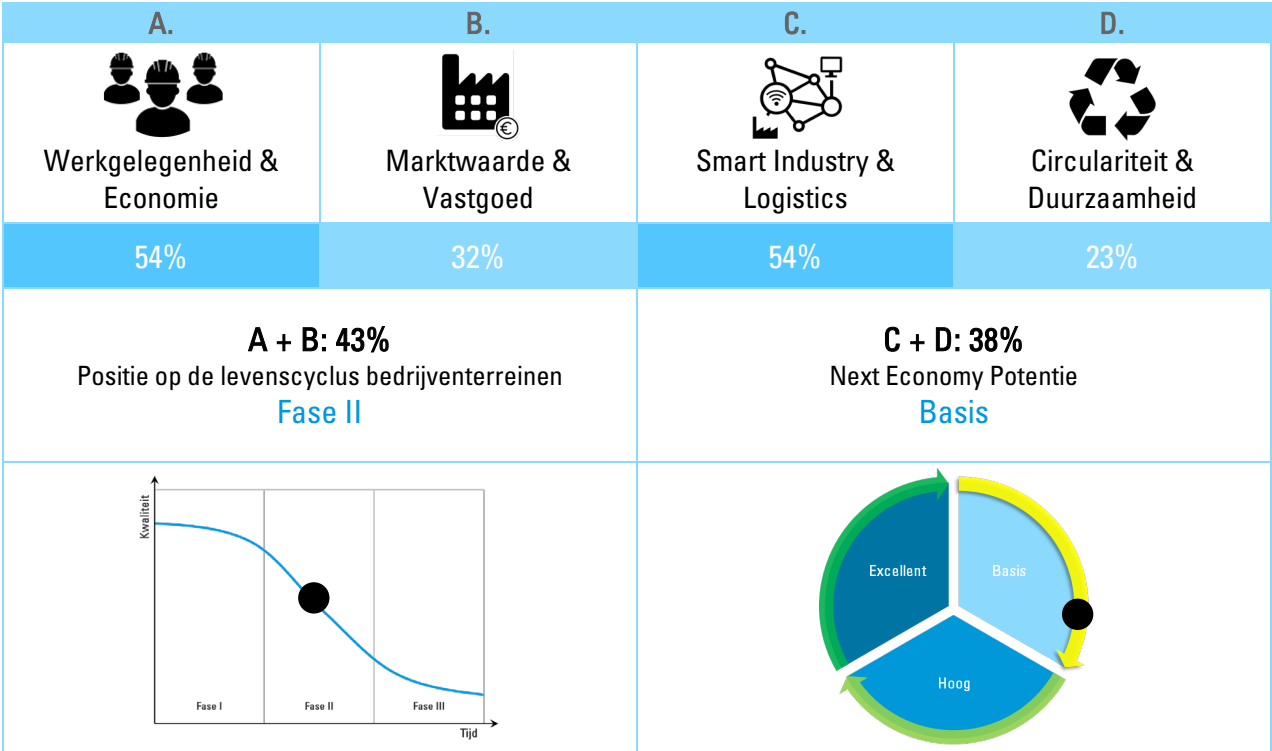
Bedrijventerrein Loonsebaan

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte 2,7 hectare			Netto uitgegeven 2,3 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 2			6 m		100 %
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 11.400 m² bvo			Leegstand: Geen leegstand		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 82 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 8 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Consumentendiensten ICT, zakelijke en overige dienstverlening Industrie					

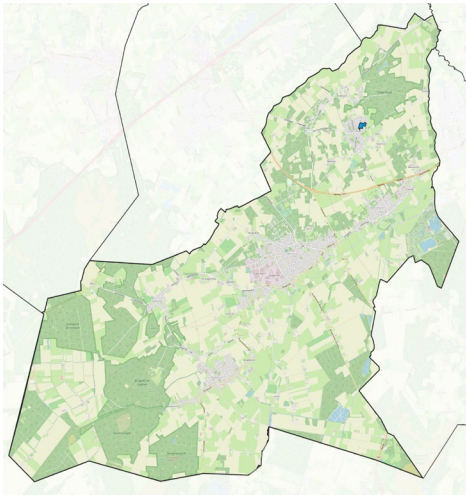
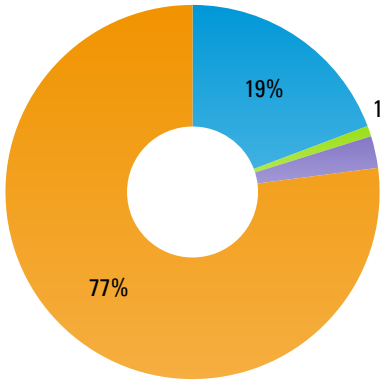


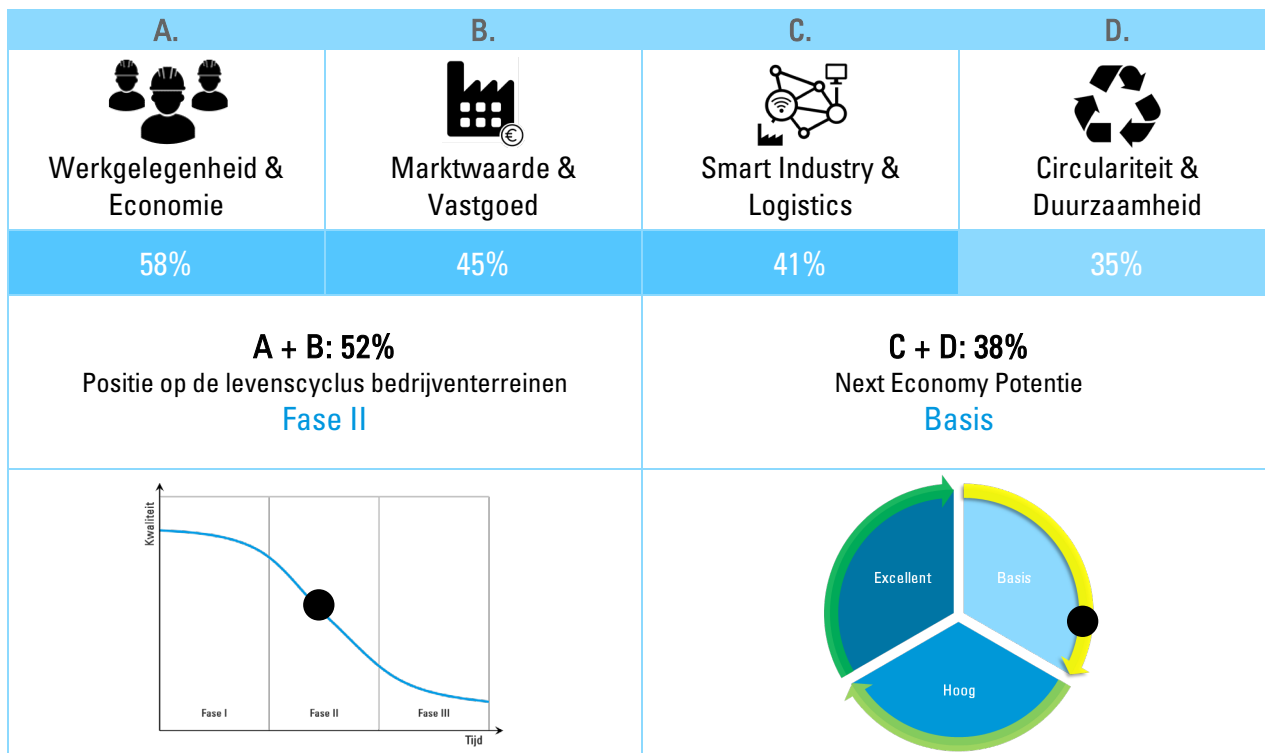
Bedrijventerrein Mortakders

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte 2,8 hectare			Netto uitgegeven 2,4 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie t/m 3.1			 Bouwhoogte 6, 7 of 9 m		 Bebouwingspercentage 60 of 80%
	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
Uitstraling						
Vastgoed	Omvang: 15.100 m ² bvo			Leegstand: Geen leegstand		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 109 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 6 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Consumentendiensten Logistiek & groothandel Industrie					

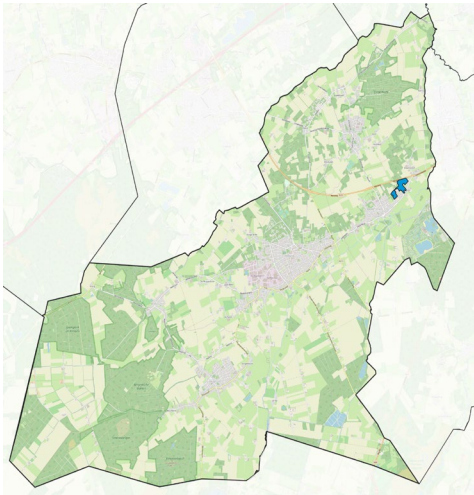
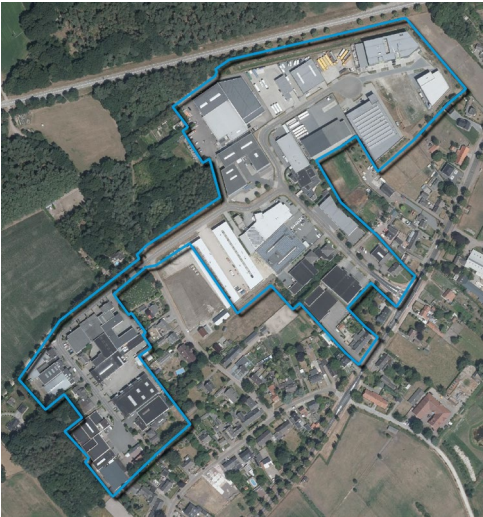
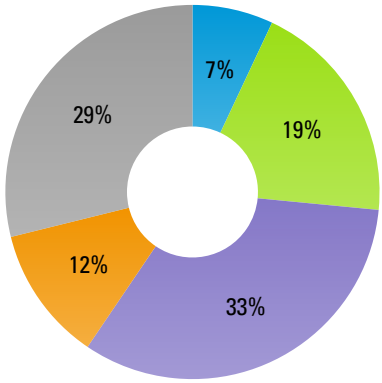


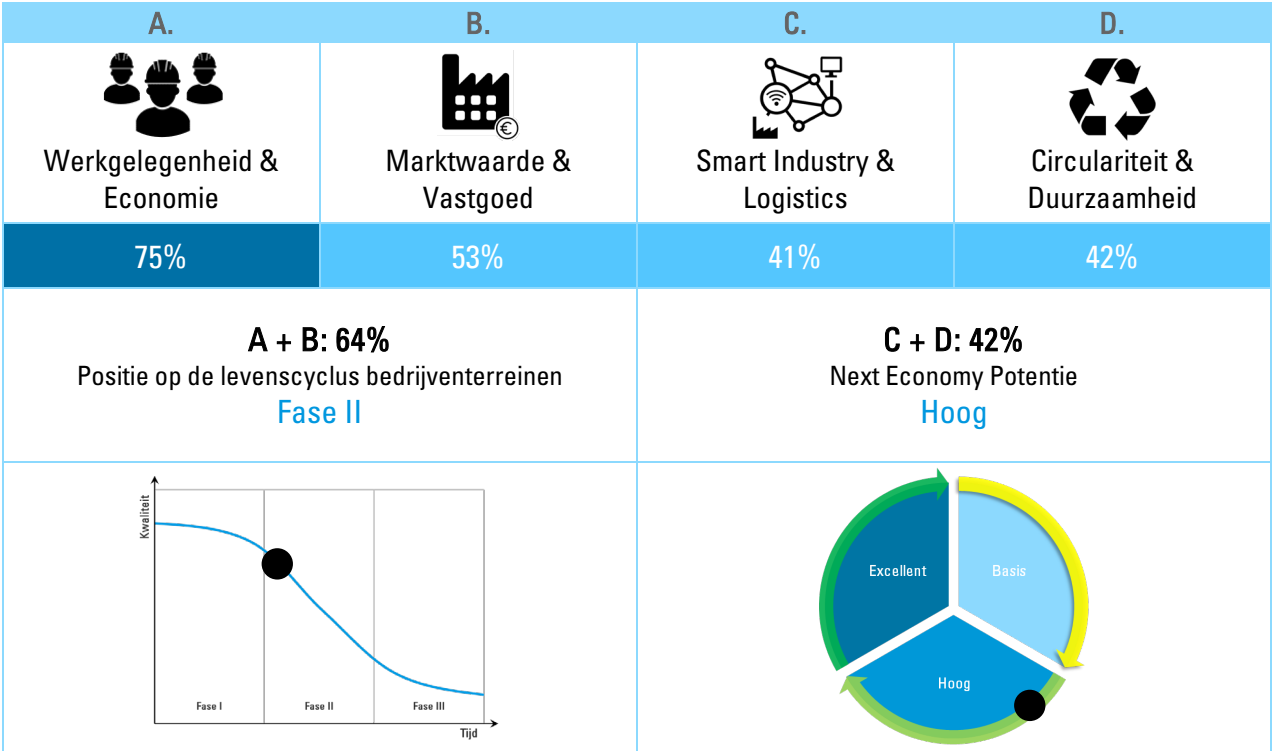
Bedrijventerrein De Rijt

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven		
	4,0 hectare			3,2 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 3.1			6, 7 of 9 m		60 of 80%
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 12.800 m² bvo			Leegstand: Geen leegstand		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 67 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 10 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Consumentendiensten Logistiek & groothandel Industrie					

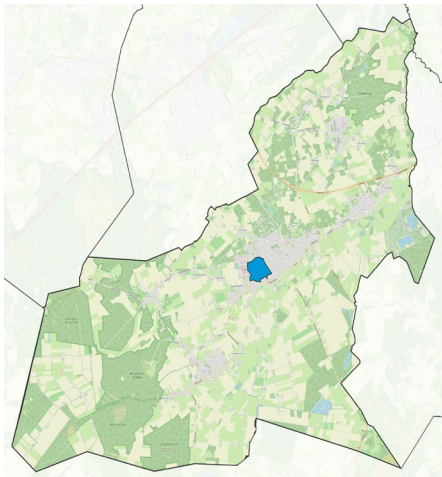
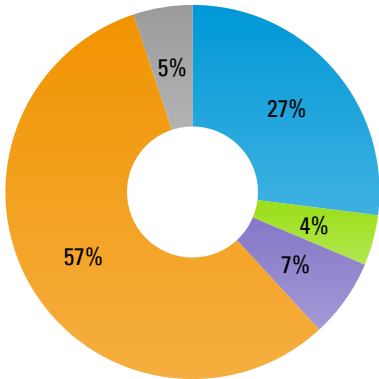


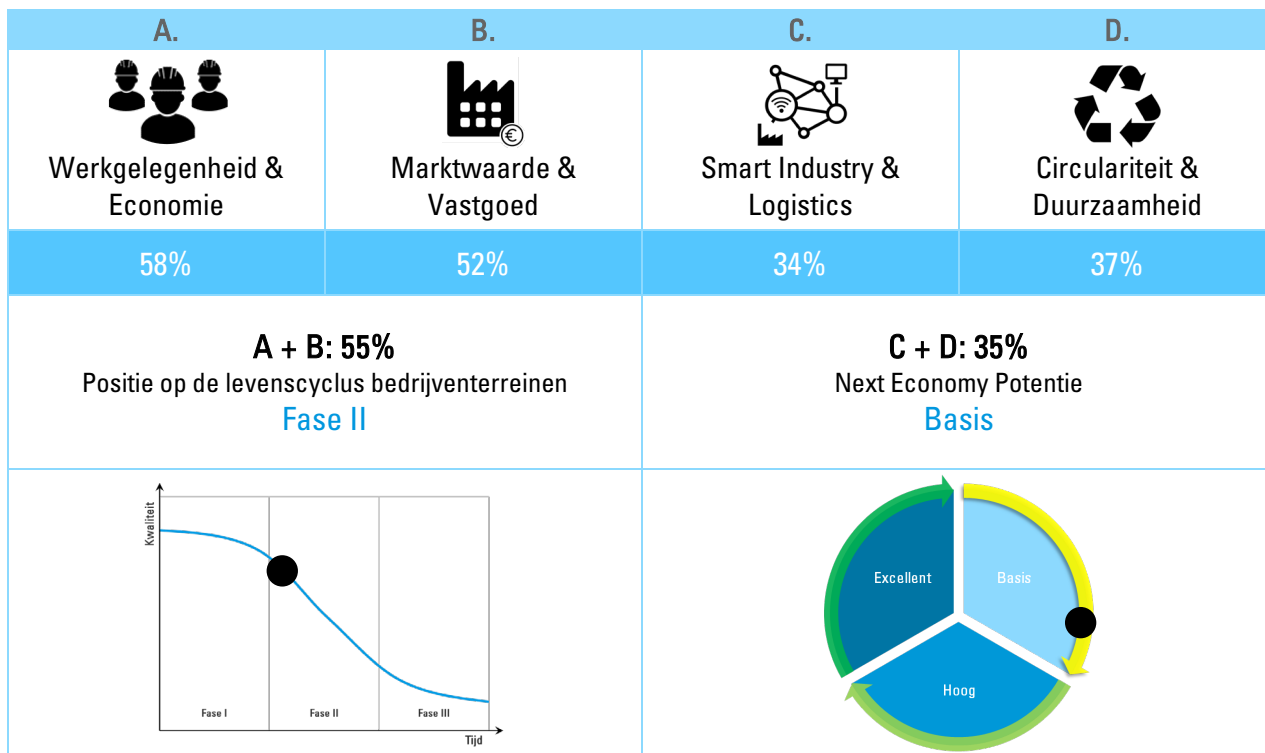
Bedrijventerrein Leemskuilen

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven		
	11,5 hectare			7,8 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 3.2			10 m		75%
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 49.200 m² bvo			Leegstand: Geen leegstand		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 343 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 43 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Consumentendiensten Logistiek & groothandel ICT, zakelijke en overige dienstverlening Industrie					

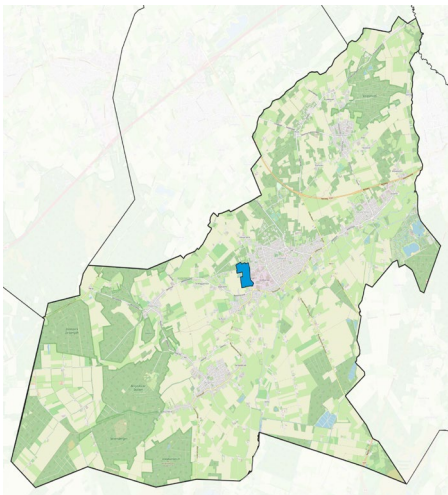
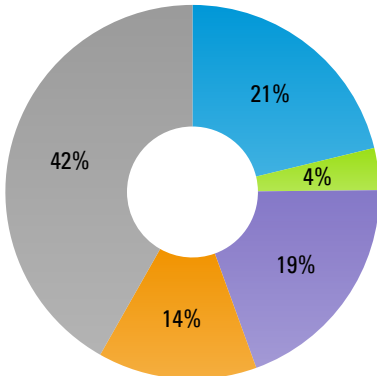


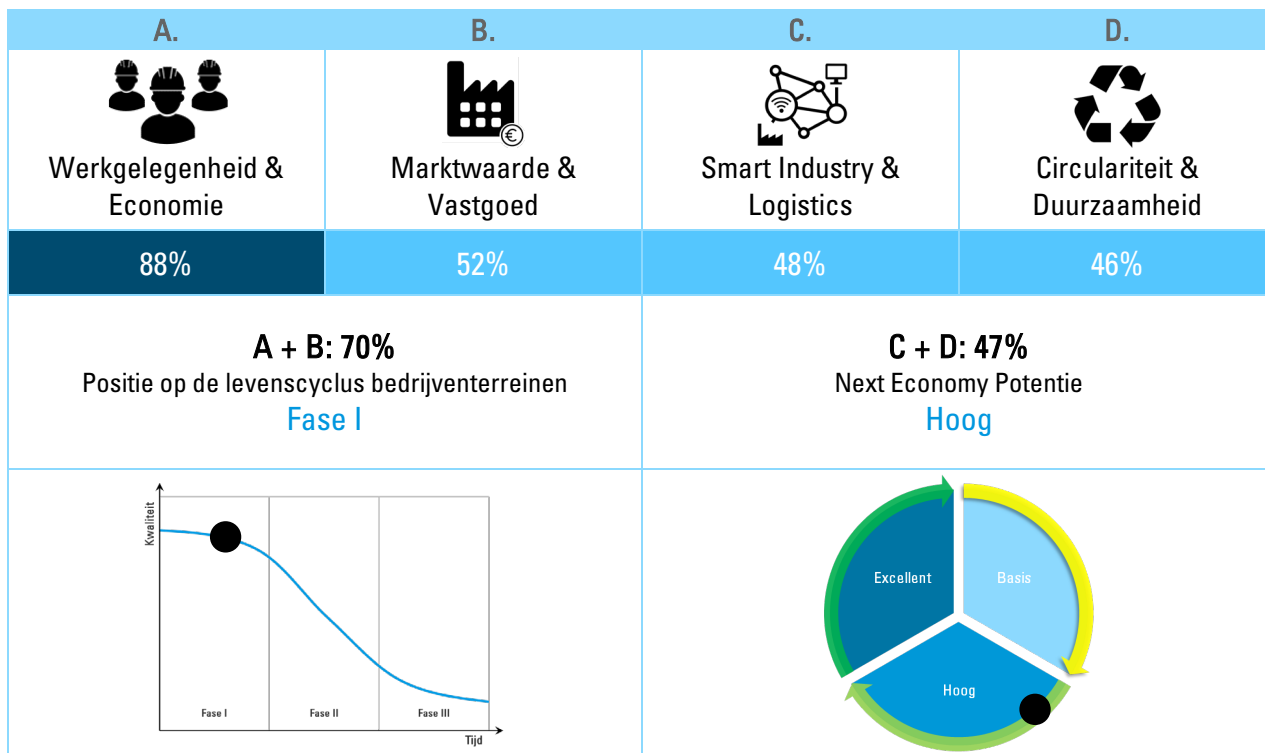
Bedrijventerrein Het Stoom

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven		
	39,4 hectare			33,6 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 3.2			15 m		80%
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 167.000 m² bvo			Leegstand: 4.500 m² bvo		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 941 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 89 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 - Bouw, handel en reparatie - Consumentendiensten - ICT, zakelijke en overige dienstverlening - Industrie - Logistiek & groothandel					



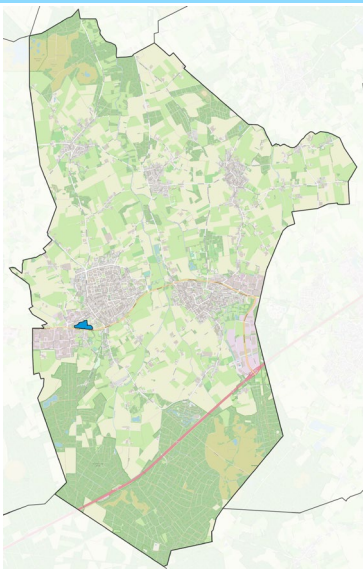
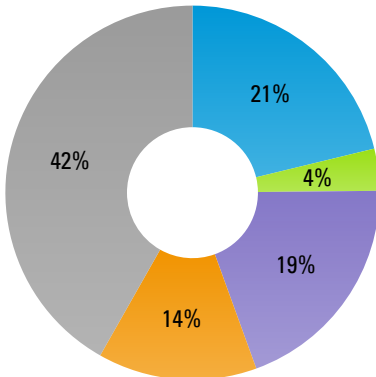
Bedrijventerrein Waterlaet

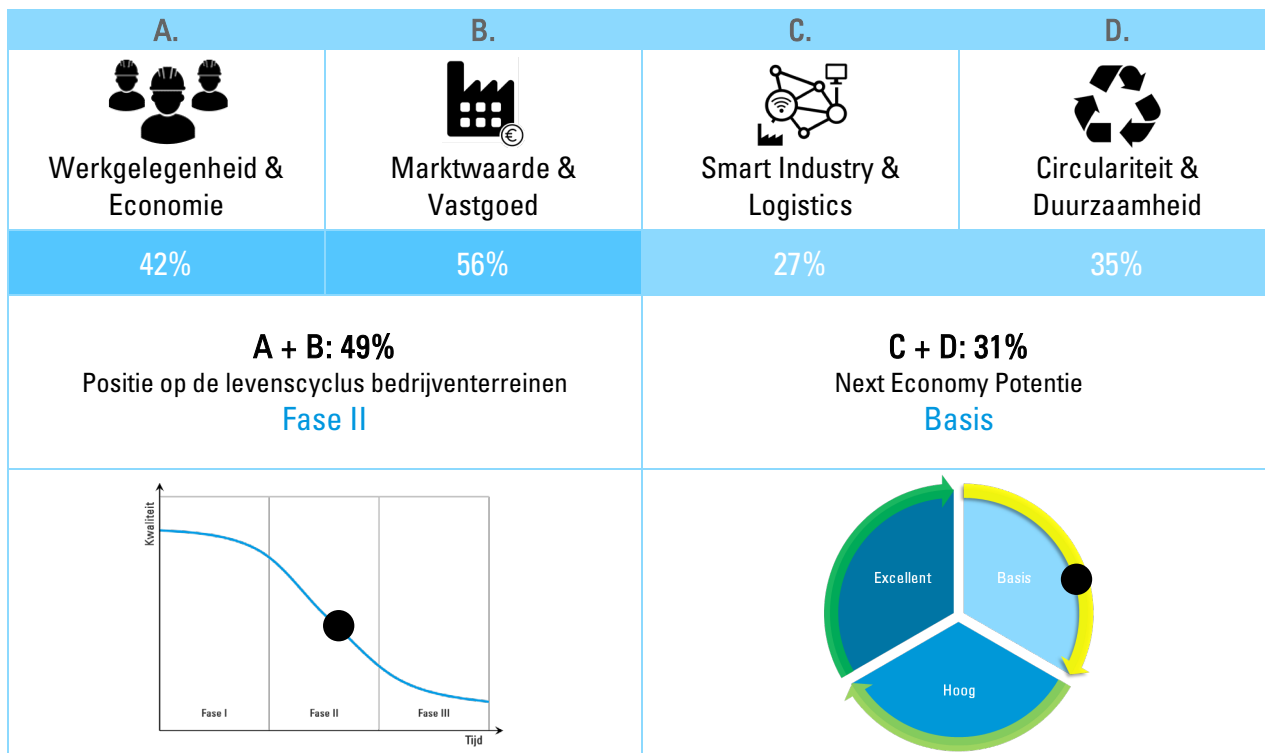
Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte 25,6 hectare			Netto uitgegeven 21,4 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie t/m 3.2			 Bouwhoogte 12 m		 Bebouwingspercentage 75%
	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
Uitstraling						
Vastgoed	Omvang: 120.700 m ² bvo			Leegstand: 4.600 m ² bvo		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 938 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 102 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Consumentendiensten Logistiek & groothandel ICT, zakelijke en overige dienstverlening Industrie					



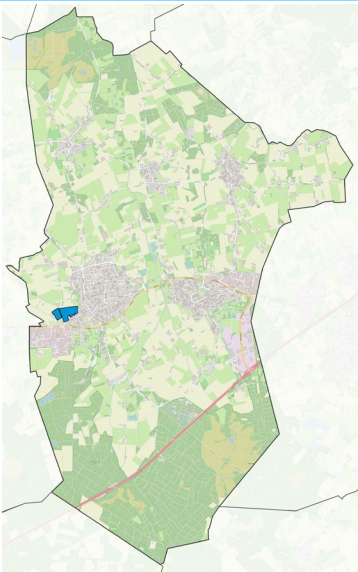
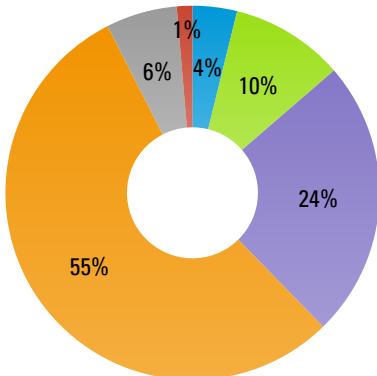
Gemeente Bladel

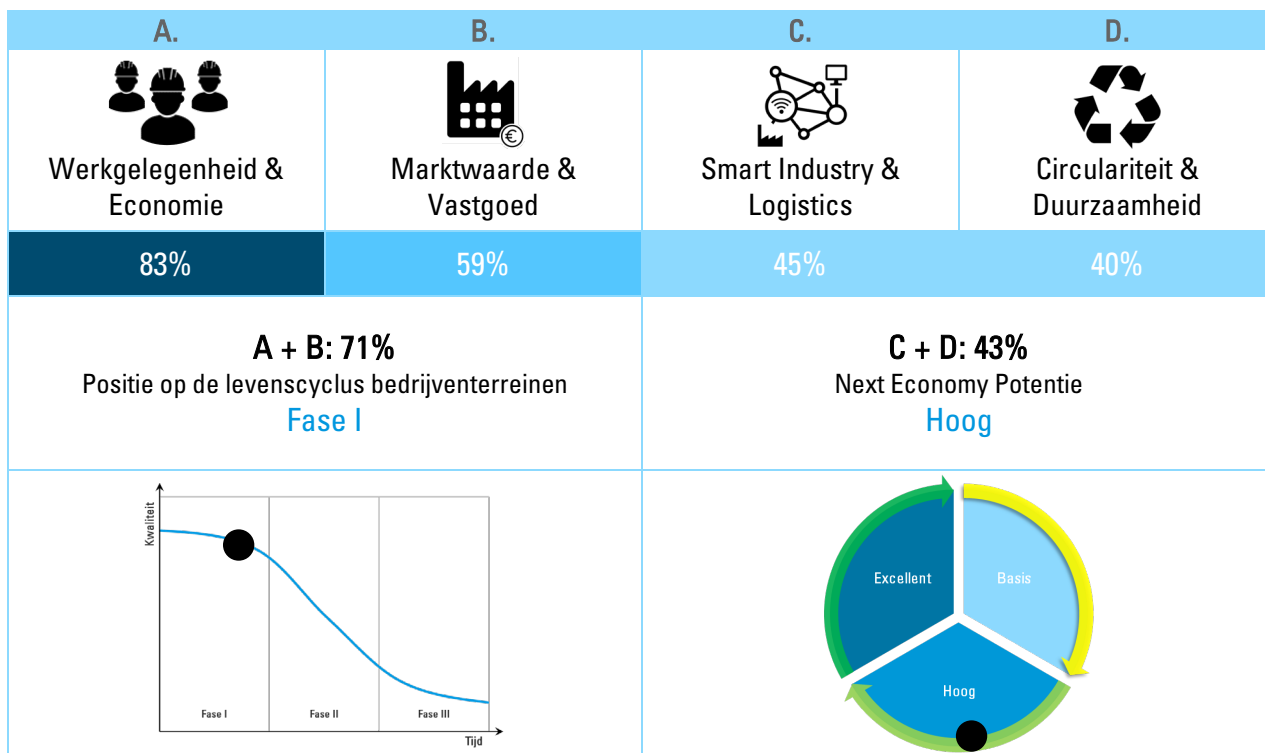
Bedrijventerrein Leemskuilen

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven		
	6,2 hectare			5,5 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 2			7,5 of 11,5 m		75 of 100%
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 39.000 m² bvo			Leegstand: Geen leegstand		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 263 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 15 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 ■ Bouw, handel en reparatie ■ Consumentendiensten ■ Logistiek & groothandel ■ ICT, zakelijke en overige dienstverlening ■ Industrie					

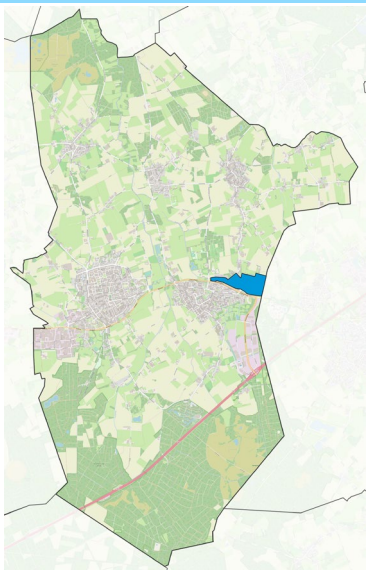
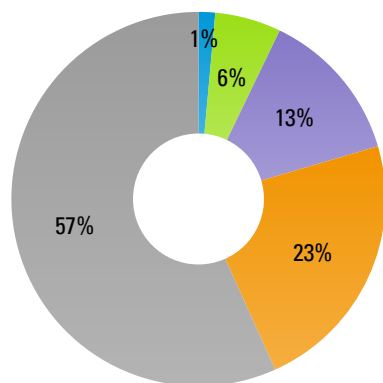


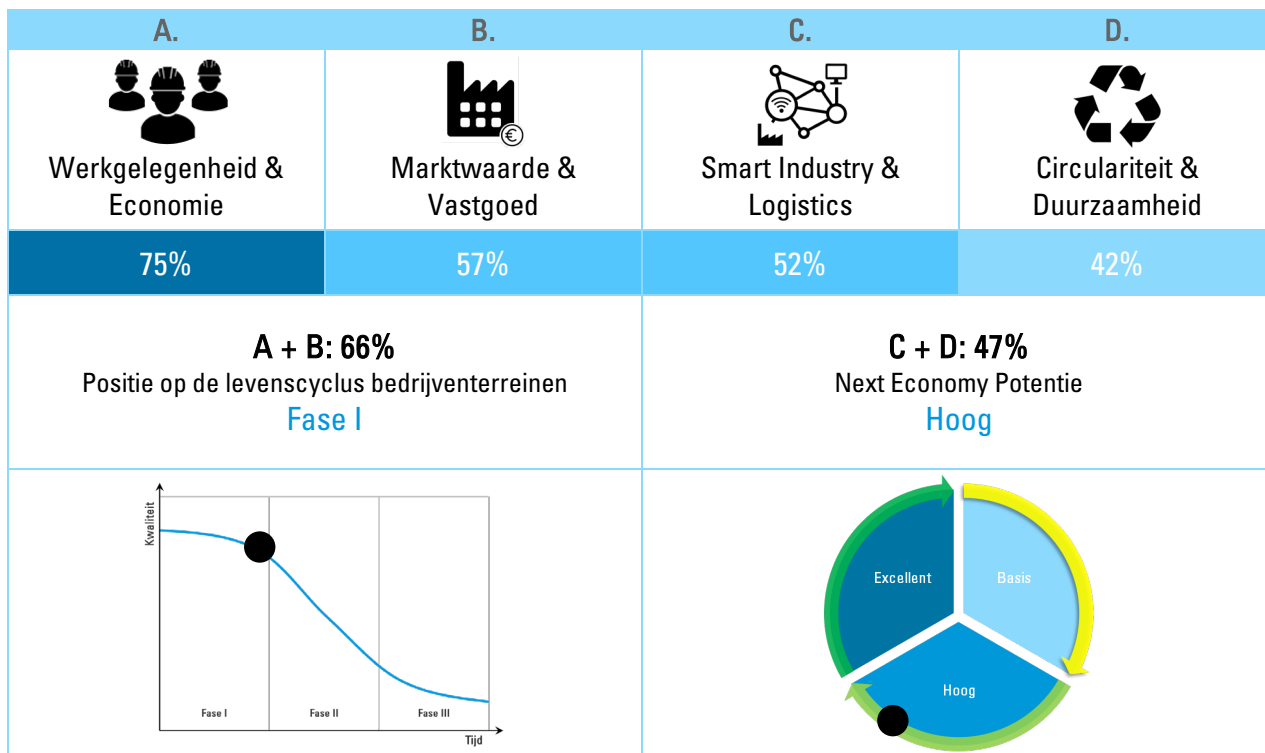
Bedrijventerrein De Beemd (inclusief ABC terrein)

Locatie																		
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven														
	15,6 hectare			10,9 hectare														
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid														
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein												
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage												
	t/m 3.1			8 of 12 m		75 %												
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig												
																		
Vastgoed	Omvang: 42.800 m² bvo			Leegstand: 1.000 m² bvo														
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 520 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 65 vestigingen														
Sectorverdeling (banen)	 <table><tr><td>■</td><td>Bouw, handel en reparatie</td></tr><tr><td>■</td><td>Consumentendiensten</td></tr><tr><td>■</td><td>Logistiek & groothandel</td></tr><tr><td>■</td><td>ICT, zakelijke en overige dienstverlening</td></tr><tr><td>■</td><td>Industrie</td></tr><tr><td>■</td><td>Landbouw</td></tr></table>						■	Bouw, handel en reparatie	■	Consumentendiensten	■	Logistiek & groothandel	■	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	■	Industrie	■	Landbouw
■	Bouw, handel en reparatie																	
■	Consumentendiensten																	
■	Logistiek & groothandel																	
■	ICT, zakelijke en overige dienstverlening																	
■	Industrie																	
■	Landbouw																	

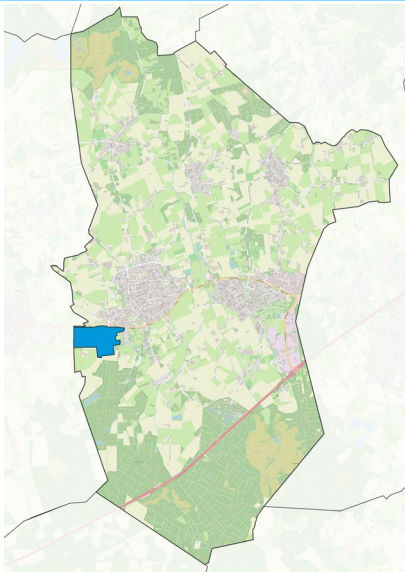
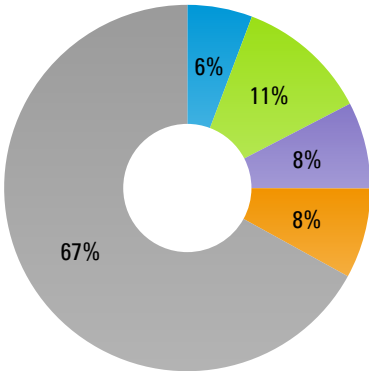


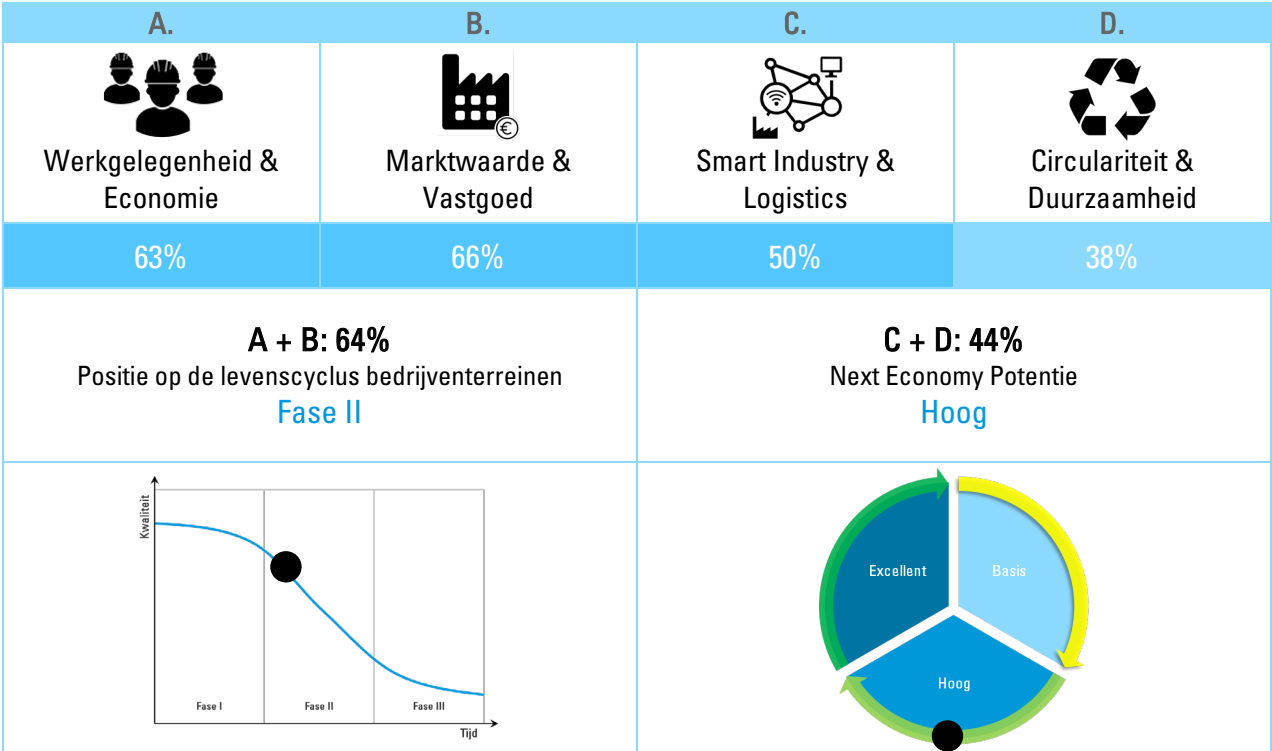
Bedrijventerrein Hapert

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven		
	45,8 hectare			41,7 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 4.1			10 m		70%
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 263.800 m ² bvo			Leegstand: 1.400 m ² bvo		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 2.572 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 85 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Consumentendiensten Logistiek & groothandel ICT, zakelijke en overige dienstverlening Industrie					

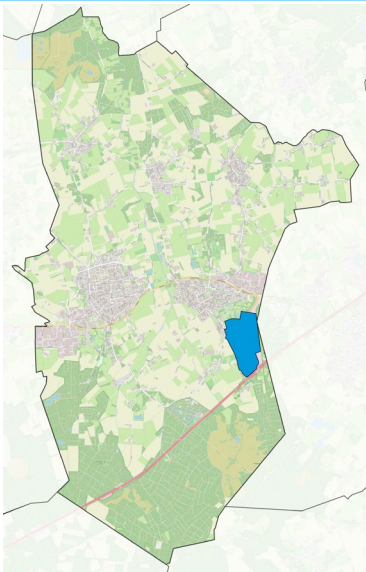
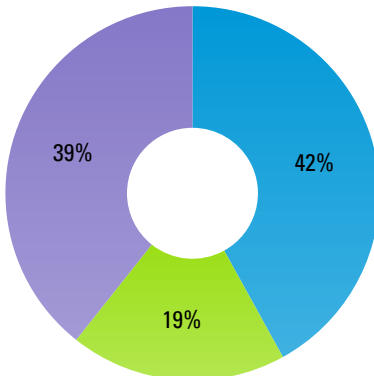


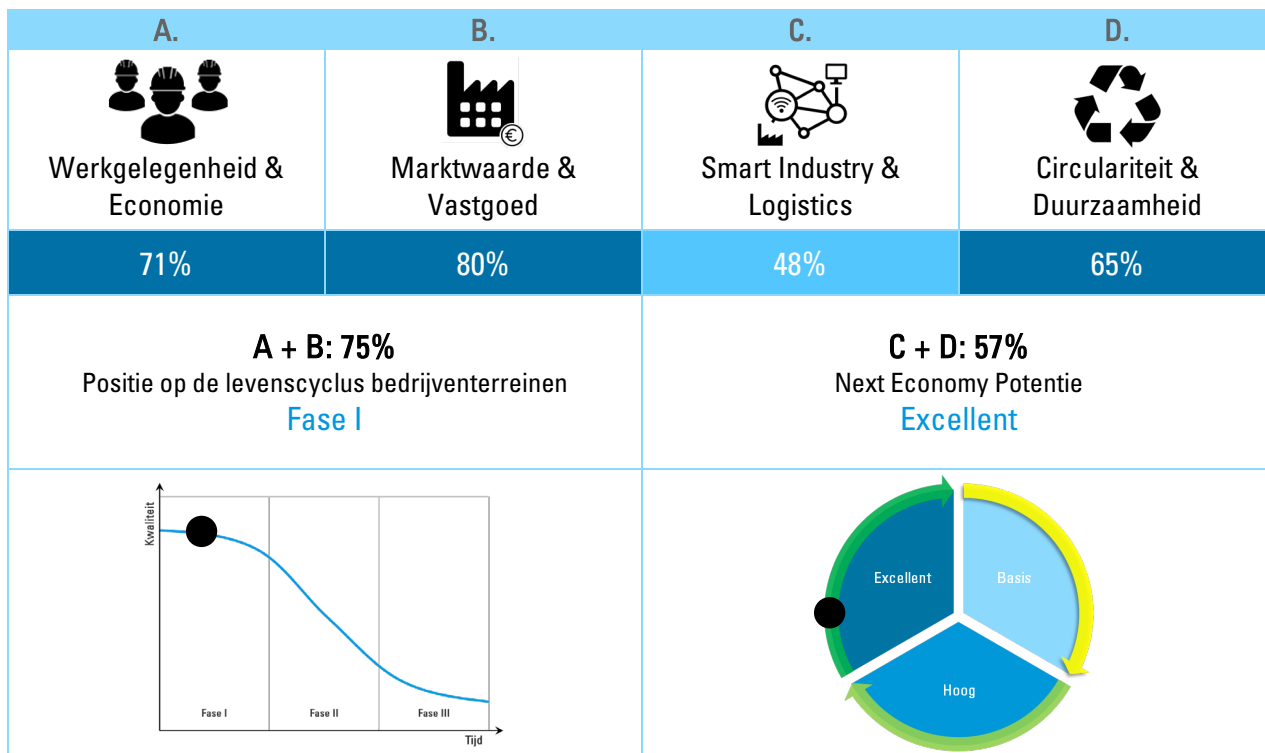
Bedrijventerrein De Sleutel

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte 72,0 hectare			Netto uitgegeven 63,0 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 4.2			16 m		50 tot 85% (afhankelijk van sector)
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 112.800 m² bvo			Leegstand: 17.000 m² bvo		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 2.927 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 184 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Consumentendiensten Logistiek & groothandel ICT, zakelijke en overige dienstverlening Industrie					



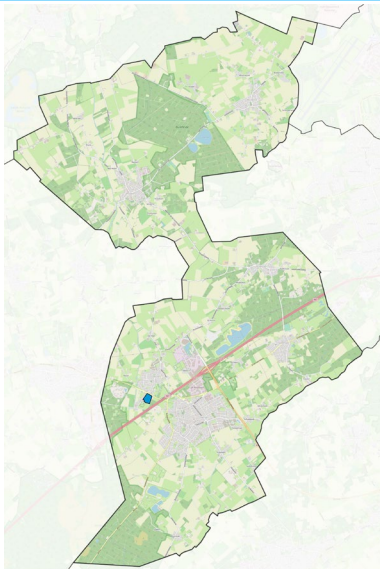
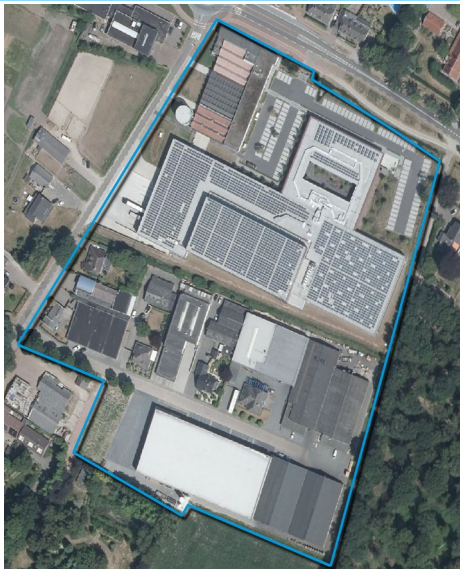
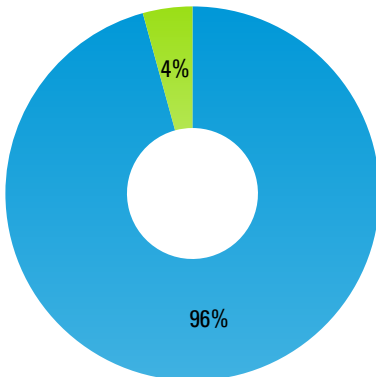
Bedrijventerrein Kempisch Bedrijvenpark

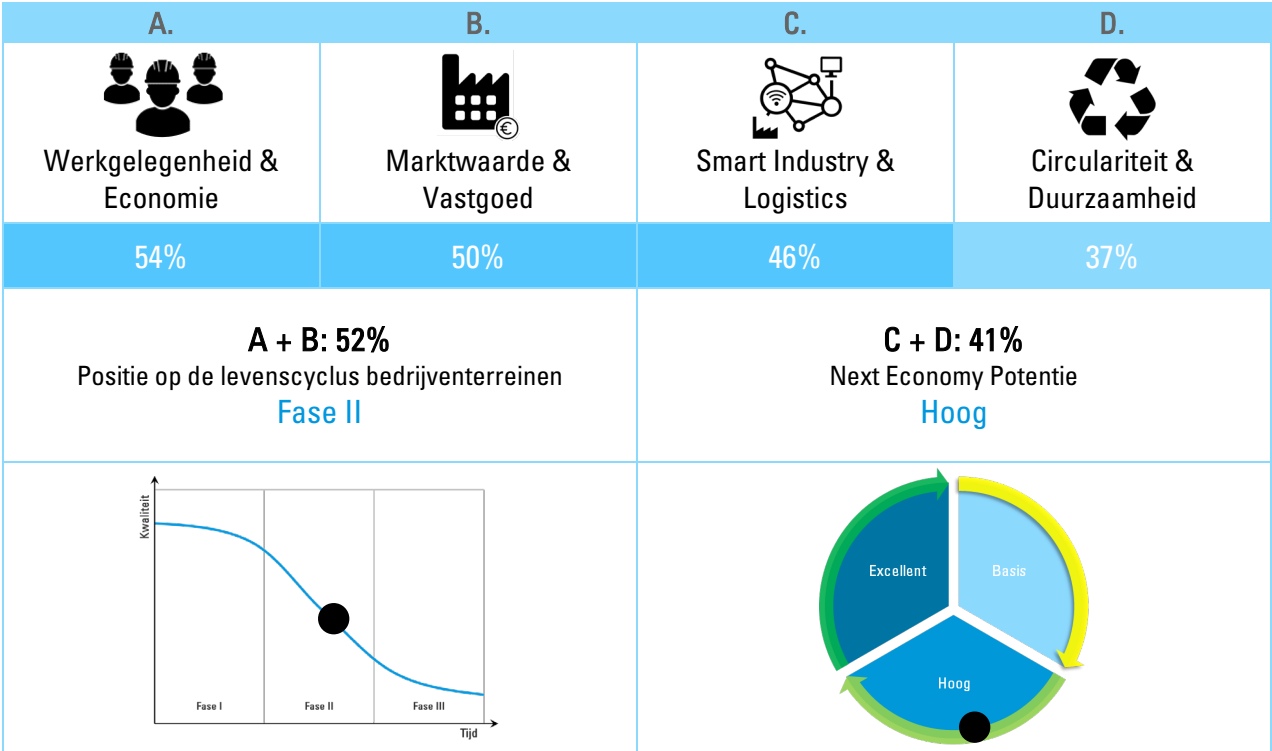
Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte 106,2 hectare			Netto uitgegeven 43,0 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 4.2			16 m		50 tot 85% (afhankelijk van sector)
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 112.800 m ² bvo			Leegstand: Geen leegstand		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 834 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 16 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 ■ Logistiek & groothandel ■ ICT, zakelijke en overige dienstverlening ■ Industrie					



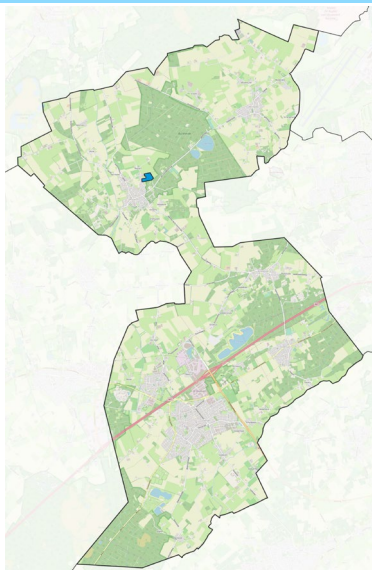
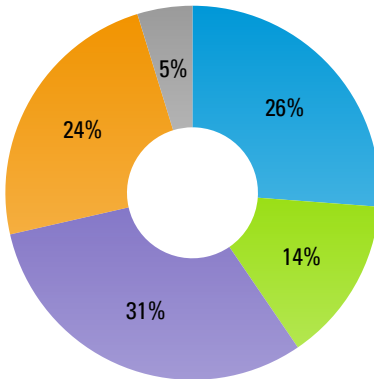
Gemeente Eersel

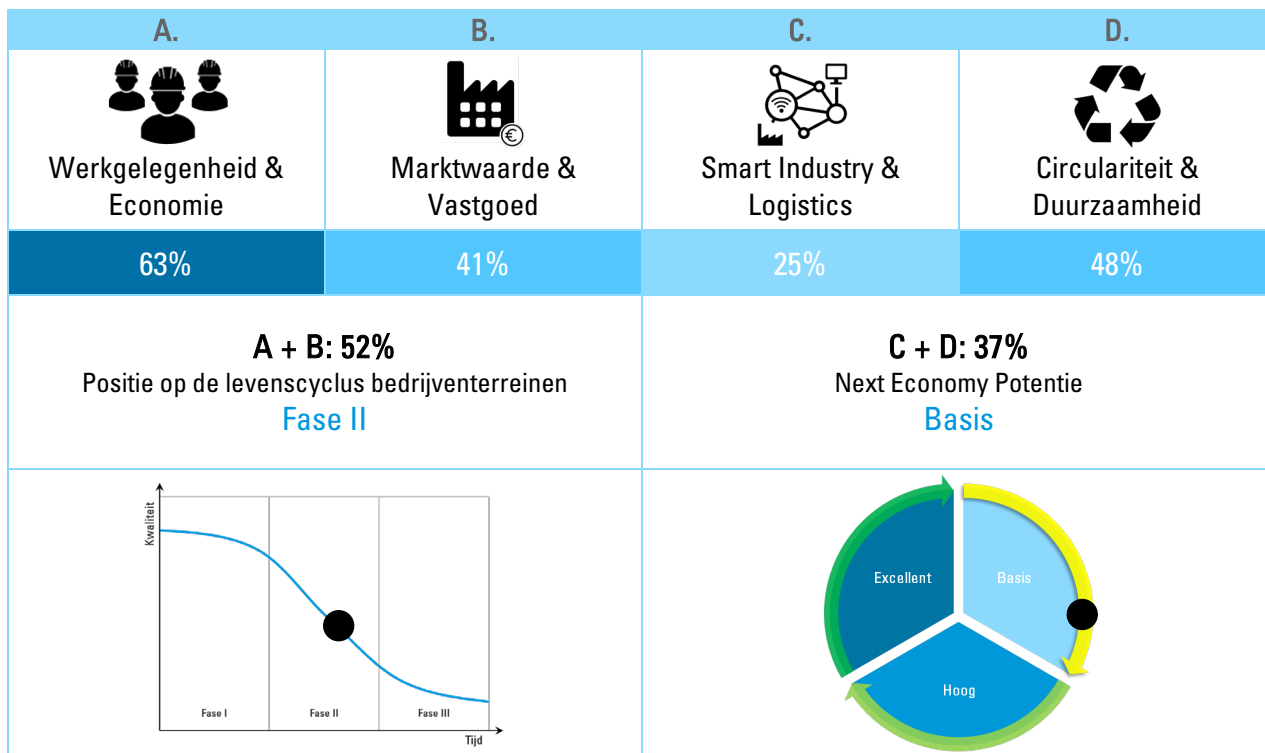
Bedrijventerrein Duizel

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven		
	5,0 hectare			4,0 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 3.2			14 m		80%
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 43.300 m² bvo			Leegstand: Geen leegstand		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 187 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 8 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 ■ Industrie■ Overig					

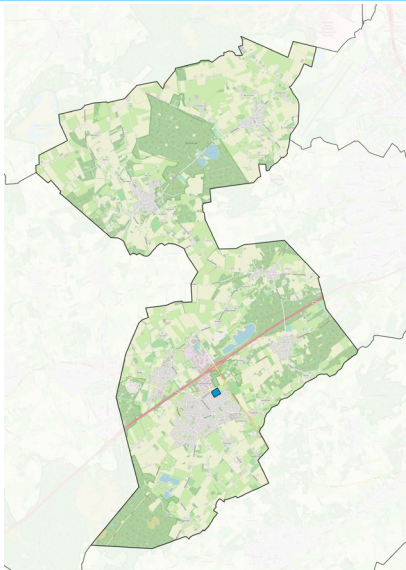
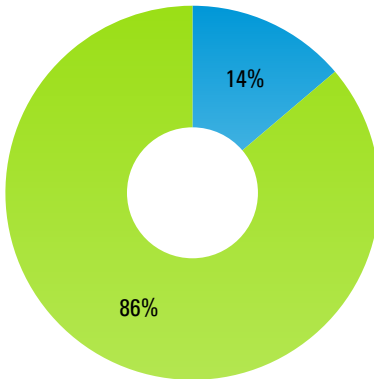


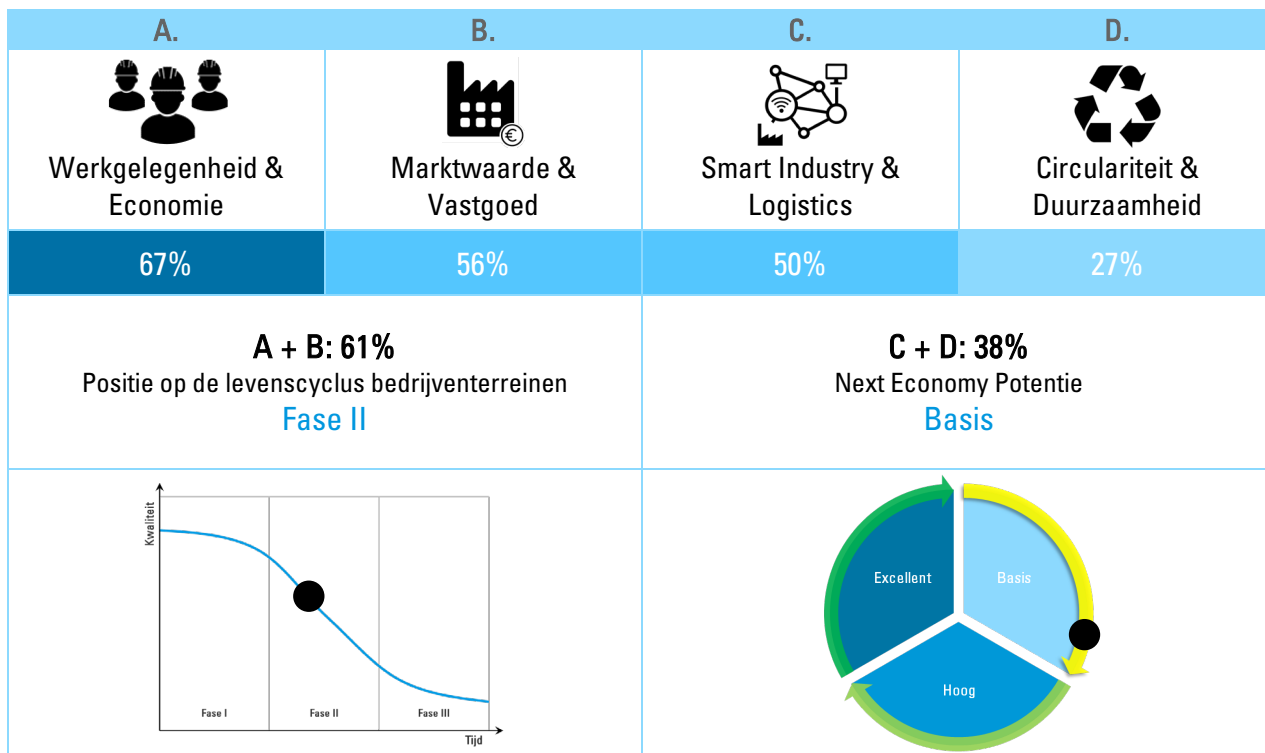
Bedrijventerrein Vessem

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte 5,8 hectare			Netto uitgegeven 4,5 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie t/m 3.2			 Bouwhoogte 9 m		 Bebouwingspercentage 80%
	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
Uitstraling						
Vastgoed	Omvang: m² bvo			Leegstand: 1.900 m² bvo		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 84 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 21 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Logistiek & groothandel ICT, zakelijke en overige dienstverlening Industrie Overig					

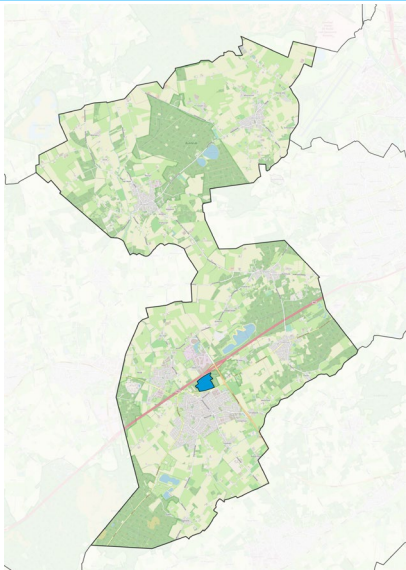
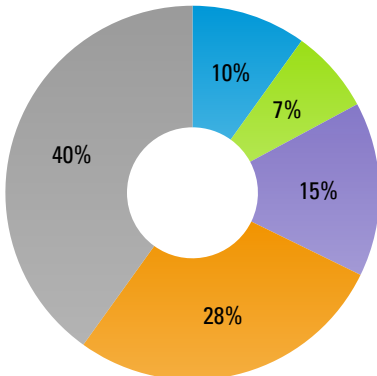


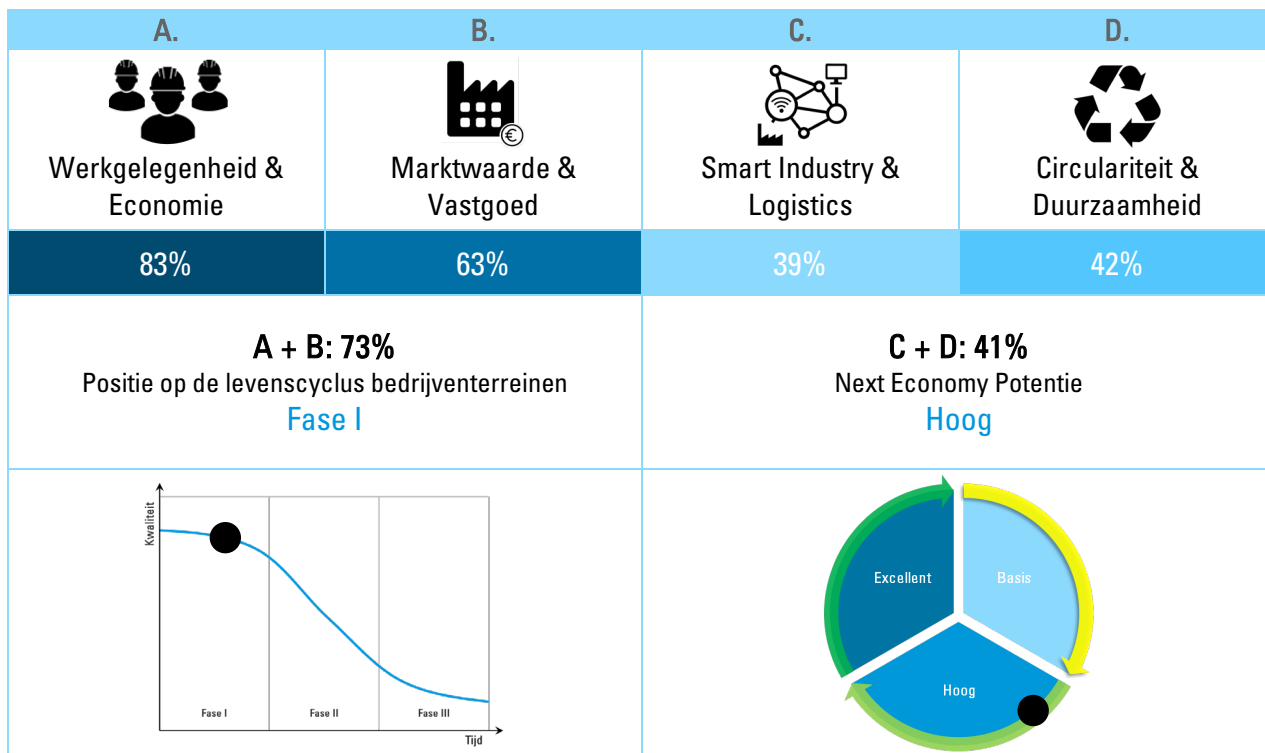
Bedrijventerrein Molenakkers

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte 5,4 hectare			Netto uitgegeven 5,4 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie t/m 3.2			 Bouwhoogte 9 m		 Bebouwingspercentage 80%
	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
Uitstraling						
Vastgoed	Omvang: 55.200 m² bvo			Leegstand: Geen leegstand		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 348 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 4 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	  Consumentendiensten  Industrie					

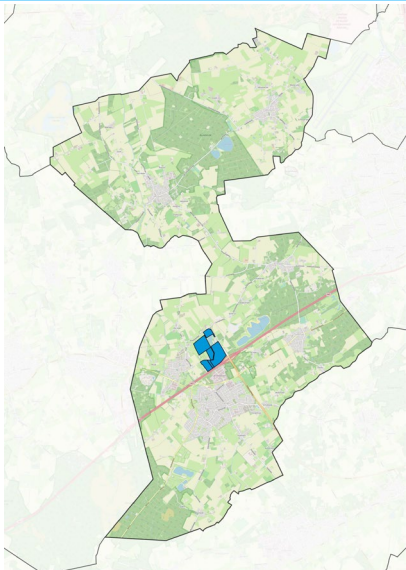


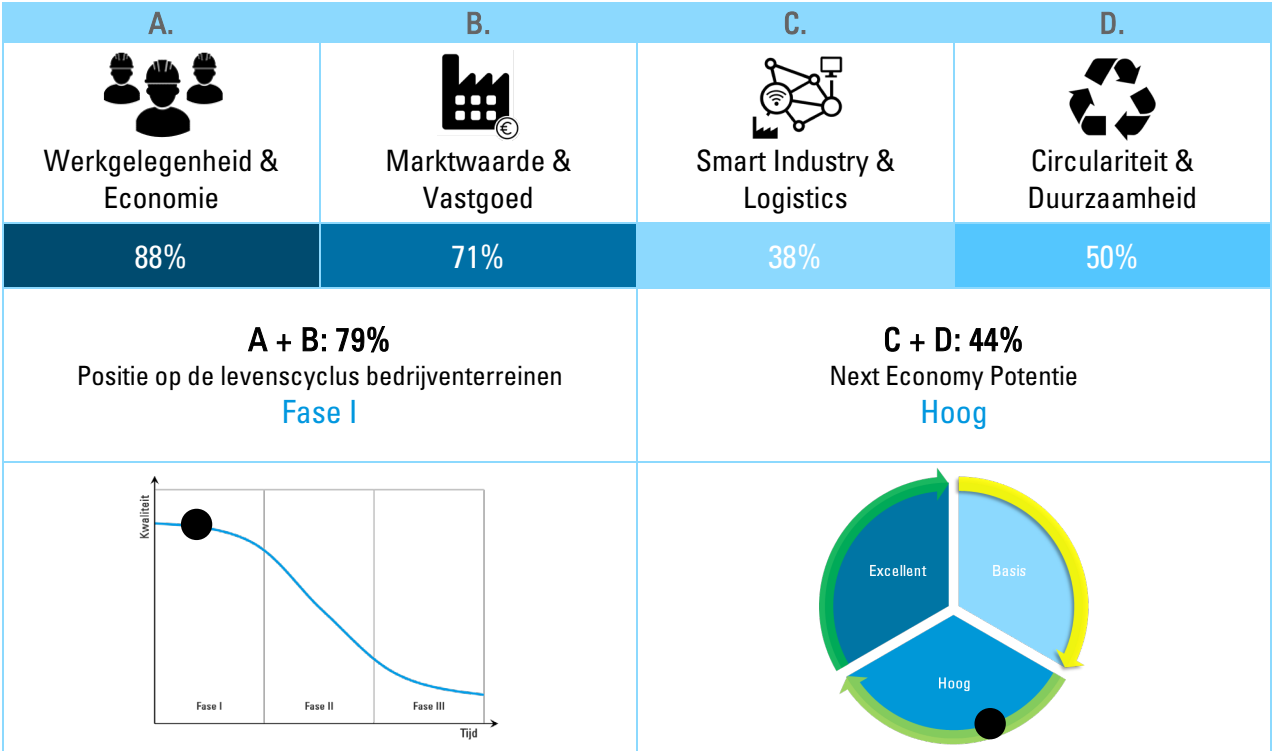
Bedrijventerrein De Haagdoorn

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven		
	21,2 hectare			18,1 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 4.2			9 m		80%
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 97.800 m ² bvo			Leegstand: 1.600 m ² bvo		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 968 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 130 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Consumentendiensten Logistiek & groothandel ICT, zakelijke en overige dienstverlening Industrie					



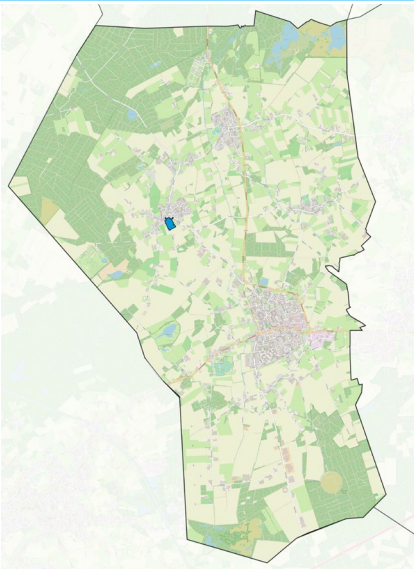
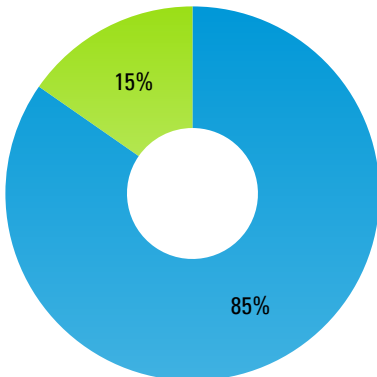
Bedrijventerrein De Meerheide (inclusief Vencocampus, Becx en KLG)

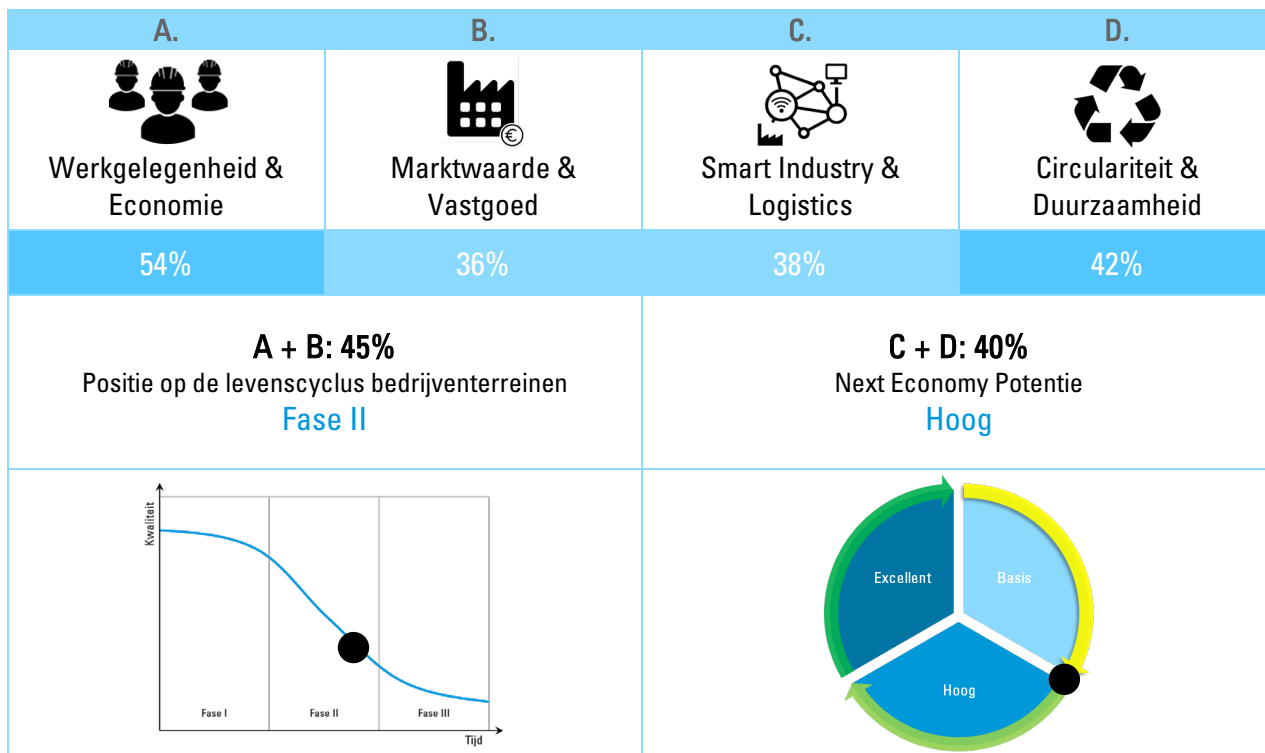
Locatie																
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven												
	67,2 hectare			41,9 hectare												
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid												
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein										
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage										
	t/m 3.2 of 4.2			10, 12 of 14,5 m		80%										
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig										
																
Vastgoed	Omvang: 166.800 m ² bvo			Leegstand: 17.900 m ² bvo												
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 1.772 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 93 vestigingen												
Sectorverdeling (banen)	<table><tr><td>■</td><td>Bouw, handel en reparatie</td></tr><tr><td>■</td><td>Consumentendiensten</td></tr><tr><td>■</td><td>Logistiek & groothandel</td></tr><tr><td>■</td><td>ICT, zakelijke en overige dienstverlening</td></tr><tr><td>■</td><td>Industrie</td></tr></table>						■	Bouw, handel en reparatie	■	Consumentendiensten	■	Logistiek & groothandel	■	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	■	Industrie
■	Bouw, handel en reparatie															
■	Consumentendiensten															
■	Logistiek & groothandel															
■	ICT, zakelijke en overige dienstverlening															
■	Industrie															



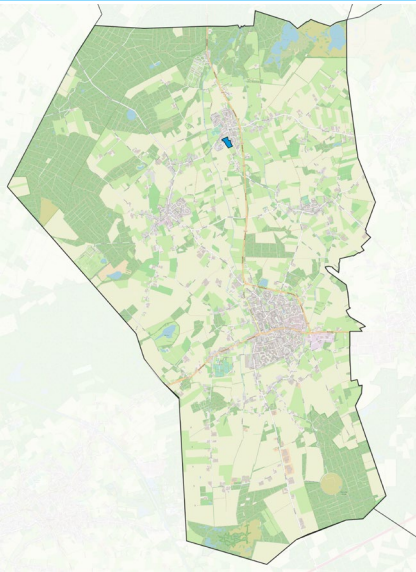
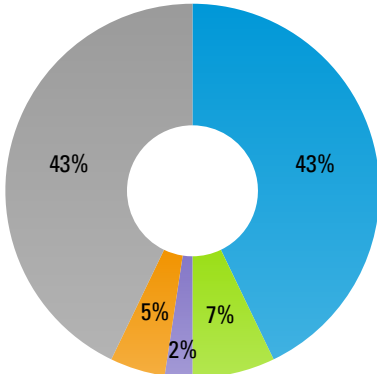
Gemeente Reusel-De Mierden

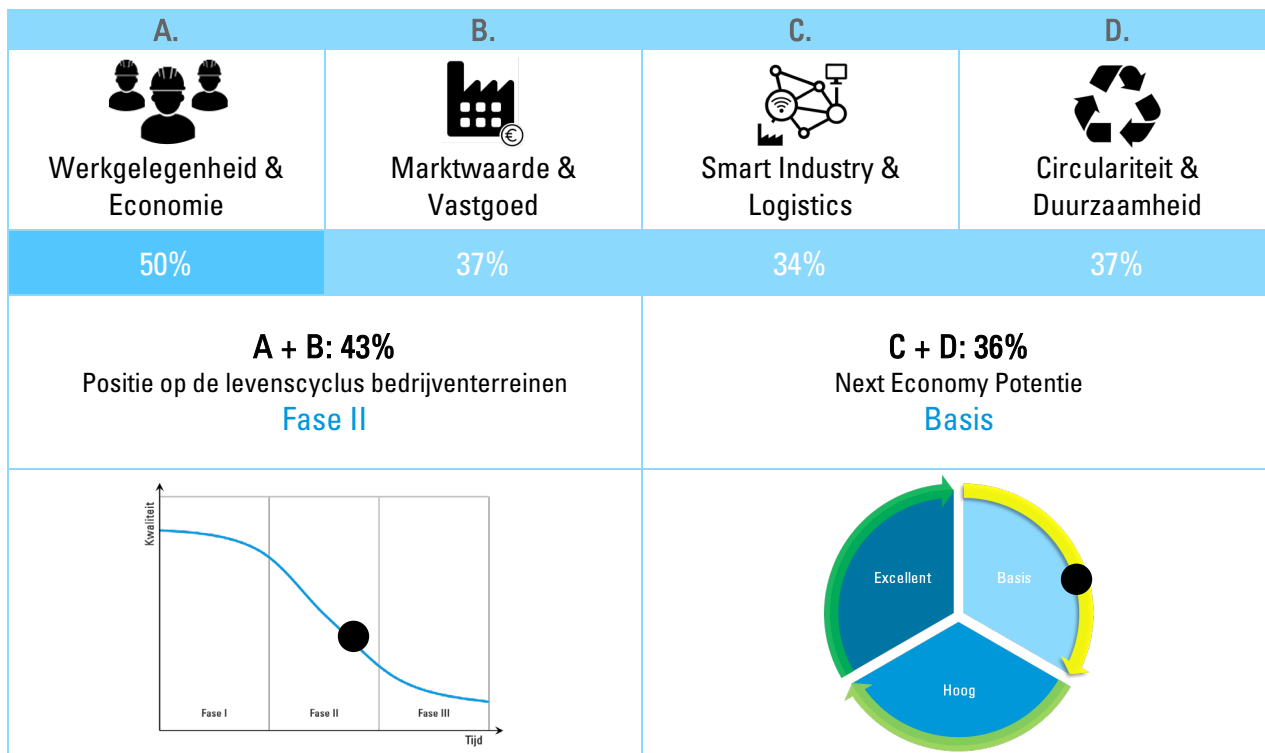
Bedrijventerrein Kailakkers

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte 4,7 hectare			Netto uitgegeven 3,3 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie t/m 3.2			 Bouwhoogte 7,5 m		 Bebouwingspercentage 100%
	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
Uitstraling						
Vastgoed	Omvang: 11.800 m² bvo			Leegstand: 850 m² bvo		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 124 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 8 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Industrie					

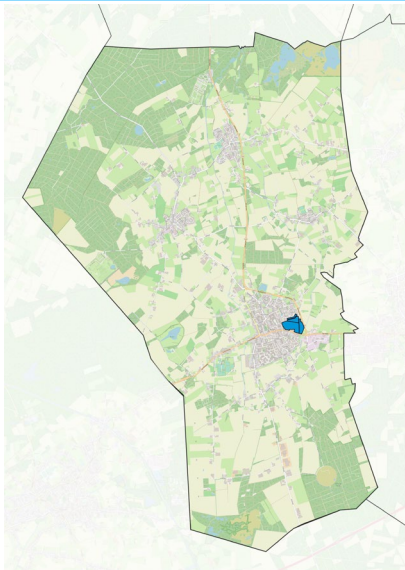
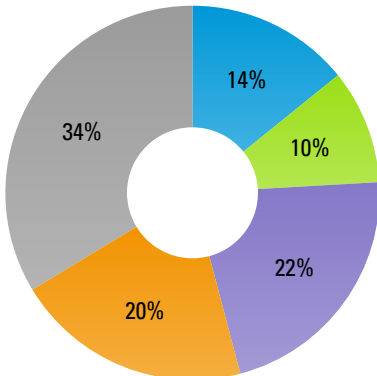


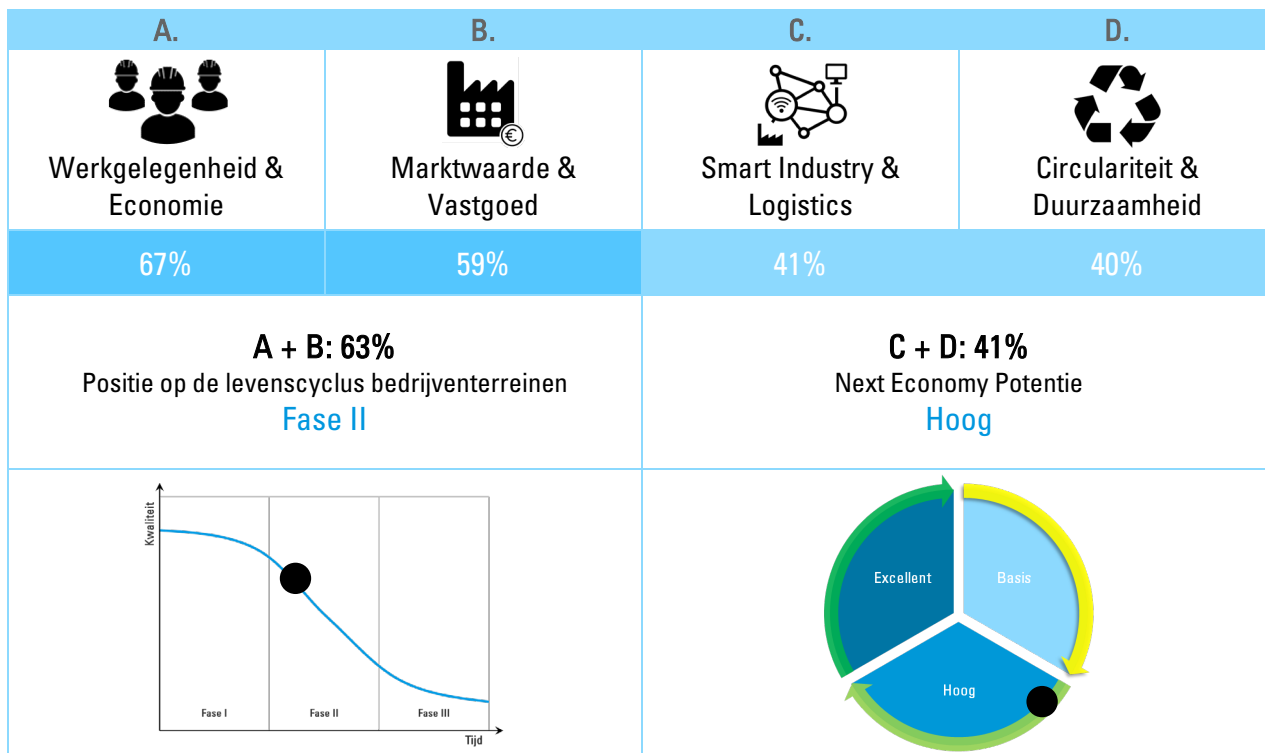
Bedrijventerrein Koningshoek

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte 3,2 hectare			Netto uitgegeven 2,7 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie t/m 3.1			 Bouwhoogte 7,5 m		 Bebouwingspercentage 50%
	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
Uitstraling						
Vastgoed	Omvang: 12.200 m² bvo			Leegstand: 819 m² bvo		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 42 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 12 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Consumentendiensten Logistiek & groothandel ICT, zakelijke en overige dienstverlening Industrie					

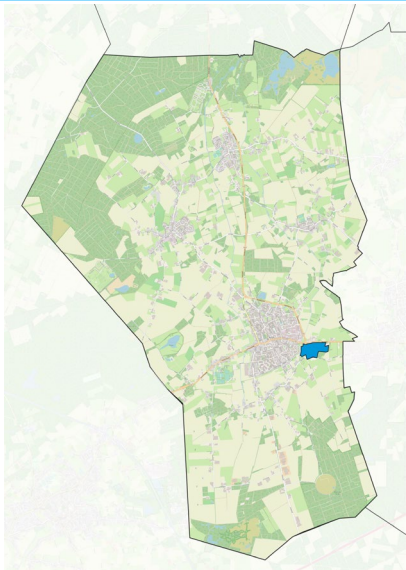
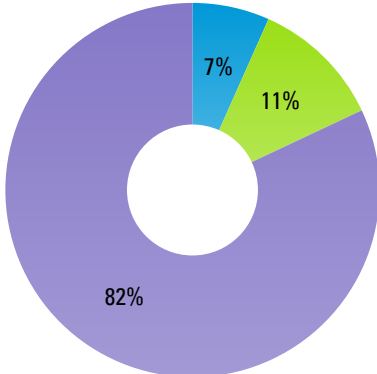


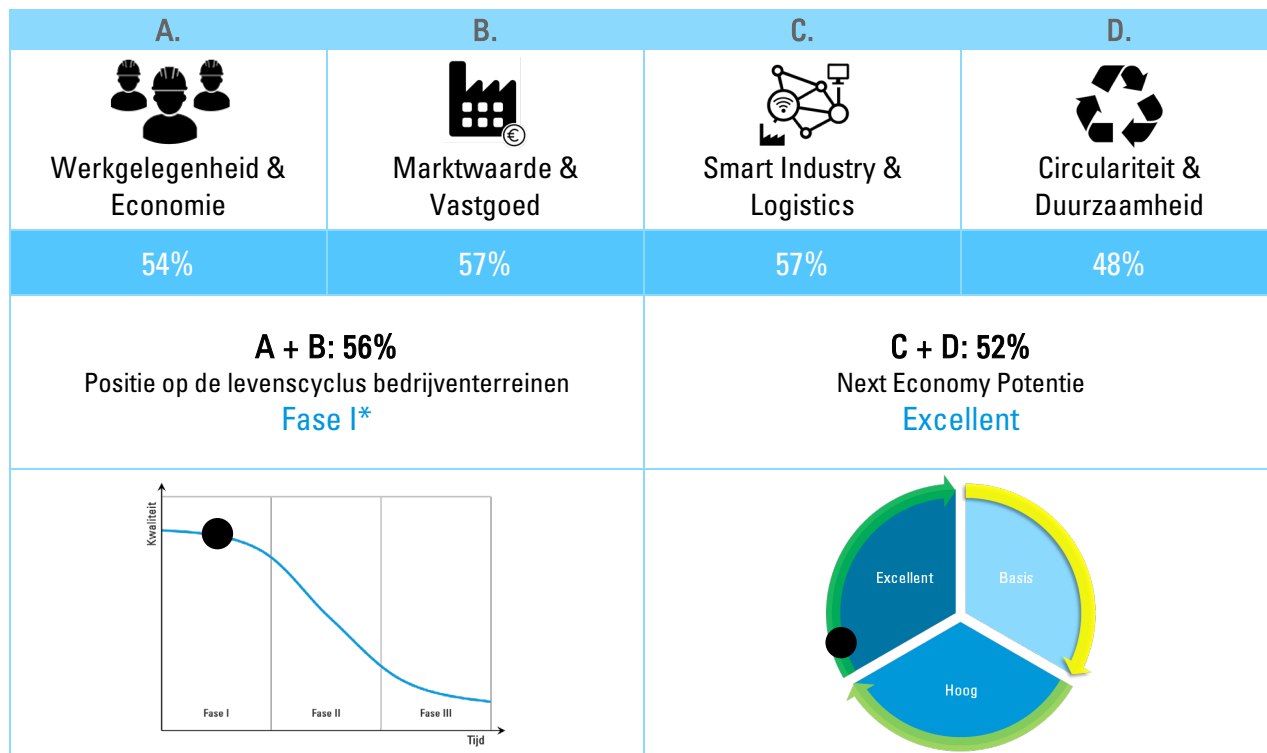
Bedrijventerrein Lange Voren

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven		
	16,3 hectare			13,5 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 3.2 of 4.1			8 m		70%
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 75.300 m² bvo			Leegstand: 3.800 m² bvo		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 303 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 60 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Consumentendiensten Logistiek & groothandel ICT, zakelijke en overige dienstverlening Industrie					



Bedrijventerrein De Kleine Hoeven

Locatie						
Omvang & aanbod	Bruto oppervlakte			Netto uitgegeven		
	21,5 hectare			6,8 hectare		
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid			 Kwaliteit OV-bereikbaarheid		
	Lokale weg	N-weg	Snelweg	Niet aanwezig	Bus aan terrein	Bus op terrein
Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan)	 Milieucategorie			 Bouwhoogte		 Bebouwingspercentage
	t/m 3.1			9 m		85%
Uitstraling	Functioneel			Modern gemengd		Hoogwaardig
						
Vastgoed	Omvang: 23.700 m² bvo			Leegstand: Geen leegstand		
Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen (2018) 150 banen			Aantal bedrijfsvestigingen (2018) 7 vestigingen		
Sectorverdeling (banen)	 Bouw, handel en reparatie Logistiek & groothandel Industrie					



*Kleine Hoeven is recent in uitgifte gegaan. Data is daarom enigszins vertekend en handmatig gecorrigeerd naar levensfase I