

Hoofdstuk 9

Bedrijventerreinen



90

Midden-Brabant

Cijfers en trends in Vastgoed

9. Bedrijventerreinen

9.1 Landelijke bedrijventerreinen

In 2005 bedroeg de landelijke voorraad 95.006 hectare bruto. Ten opzichte van de voorraadgegevens van het jaar daarvoor, is een stijging waar te nemen van 500 hectare. Noord-Brabant blijft de provincie met de grootste voorraad. Er waren in 2005 3.616 bedrijventerreinen in Nederland; op 30% van alle bedrijventerreinen is nog grond uitgeefbaar. In totaal was er in 2005 nog 11.066 hectare uitgeefbaar.

De grote hoeveelheid verouderde bedrijventerreinen en de noodzaak om deze aan te pakken, heeft in toenemende mate de aandacht van de overheid. Voor een aantal van deze bedrijventerreinen bestaan concrete plannen om de verouderingskenmerken aan te pakken. Deze plannen kunnen bestaan uit een grootschalige aanpak of uit minder ingrijpende aanpassingen van de omgeving.

9.2 Regionale ontwikkelingen bedrijventerreinen

Midden-Brabant heeft een sterk industrieel karakter. Door de ligging aan belangrijke (inter)nationale transportassen is er een blijvende behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid. Er is veel logistieke bedrijvigheid gevestigd. De regio beschikt over ongeveer 16% van het totaal aantal bedrijventerreinen van Noord-Brabant. Tilburg en Waalwijk nemen het grootste deel voor hun rekening, maar ook Dongen, Gilze en Rijen en Oisterwijk beschikken over een behoorlijk aandeel.

Voorraad bedrijventerreinen

Van de 3.616 (netto oppervlakte 70.258 ha) bedrijventerreinen in Nederland bevinden zich er 598 (netto oppervlakte 12.237 ha) in Noord-Brabant. 112 bedrijventerreinen (19%) liggen in Midden-Brabant. Dit besloeg in 2005 1.959 ha netto (16%) aan bedrijventerreinenoppervlak, hetgeen betekent dat de terreinen in Midden-Brabant relatief kleiner zijn dan in de rest van Nederland. De voorraad direct uitgeefbare bedrijventerreinen bedroeg 1.784 ha. Het aanbod van nieuwe bedrijventerreinen blijft jaar na jaar dalen. Dit is het gevolg van de ruimteproblematiek waar Nederland en zeker ook Midden-Brabant mee te kampen heeft.

Over een langer periode gezien, geeft de gemeente Tilburg jaarlijks zo'n 25 ha. bedrijventerrein uit. De afgelopen vier jaar werden jaarlijks maar enkele hectaren uitgegeven. Mede daardoor zien gemeenten zich genooddacht het bedrijventerreinenbeleid te herijken. Enkele geplande nieuwe terreinen zijn geschrapt, verkleind of worden vertraagd uitgegeven.

Uitgifte prijzen

De gemiddelde uitgifteprijs in Midden-Brabant bedroeg circa € 110 per m² in 2004. De hoogste uitgifteprijs in de regio bedroeg € 187 per m². Dit was op het bedrijventerrein Haven VII in Waalwijk, het enige zware industrieterrein in de regio. De laagste uitgifteprijs bedroeg € 34 per m² op het bedrijventerrein Kerkhoven in Oisterwijk. In Tilburg bedraagt de hoogste uitgifteprijs € 179 per m² op het terrein Katsbogten Zuid.

Kengetallen bedrijventerreinen

	Nederland	Noord-Brabant
Aantal bedrijventerreinen	3.329	598
Aantal volle BT	2.316	441
Aantal terreinen met meer dan >5 ha uitgeefbaar	346	48
Bruto oppervlakte (ha)	83.579	16.528
Netto oppervlakte (ha)	62.645	12.237
Uitgeefbaar opp. op BT (ha)	9.451	1.230
Terstond uitgeefbaar	4.617	583
Niet terstond uitgeefbaar	4.833	646

Bron: IBIS 2004, 2005

Topprojecten binnen regio Brabant

Gemeente	Topprojecten	Nieuw/Herstructurering
Breda	Krogten	H
	Emer	H
	Hintelaken	H
Eindhoven	De Hurk	H
	Ekkersrijt	H
	De Kade	H
Ettenleur	Vosdnk	H
Helmond	Hoogeind	H
Moerdijk	Moerdijkse Hoek	N
Roosendaal	Borchwerf	N+H
	Majoppeveld	H
Den Bosch	Kloosterstraat	N
	Rietvelden	H
	De Vutter	H
	Ertsveld	H
Tilburg	Loven	H
	Kanaalzone	H
	Kraaiven	H
Waalwijk	Haven Waalwijk	H

Bron: Actieplan Bedrijventerreinen 2004-2008, Min. Van EZ, Den Haag, mei 2004.

Overzicht bedrijventerreinen 2005 Midden-Brabant

	oppervlak in hectaren			
	bruto	netto	uit	rest
Aalburg	50	32	24	8
Alphen Chaam	20	14	13	1
Baarle-Naussau	33	24	24	0
Dongen	171	136	127	11
Gilze en Rijen	168	137	125	12
Goirle	84	58	58	0
Hilvarenbeek	38	29	24	5
Loon op Zand	56	44	29	15
Oisterwijk	124	94	86	8
Tilburg	1.104	873	826	47
Waalwijk	514	403	336	67
Werkendam	101	80	79	1
Woudrichem	46	35	35	0
Totaal	2.509	1.959	1.784	175

Bron: IBIS 2005, Monitor Bedrijventerreinen 2005, Noord-Brabant

Vergeleken met de uitgifteprijsen in heel Nederland met een gemiddeld minimum van € 76 per m² en een gemiddeld maximum van € 92 per m², liggen de prijzen in Midden-Brabant een stuk hoger. De gemiddelde minimumprijs was € 97 per m² en de gemiddelde maximumprijs bedroeg € 123 per m².

In de gemeenten Tilburg, Waalwijk en Gilze en Rijen zijn de uitgifteprijsen hoger dan de landelijke gemiddelden. In de overige gemeenten liggen de prijzen op hetzelfde niveau als het gemiddelde in Nederland. De gunstige ligging van de regio zorgt ervoor dat de ruimte gewild en schaars is: hierdoor zijn de prijzen hoger dan in andere delen van Nederland.

Aanbod

De laatste jaren is de uitgifte van bedrijventerrein gedaald. De economische situatie heeft hierin een grote rol gespeeld. Op de bestaande bedrijventerreinen is, afhankelijk van de snelheid van uitgifte, nog voor drie tot zeven jaar uitgeefbare ruimte beschikbaar. Gemeenten zijn dan ook voorzichtig met de planvorming van nieuwe bedrijventerreinen. Van de 279 ha uitgeefbare ruimte bevindt het grootste deel (149 ha) zich in Tilburg en een kleiner deel in Waalwijk (72 ha).

9.3 Toekomstige ontwikkelingen

Land van Heusden en Altena

De gemeenten Aalburg, Woudrichem en Werkendam hebben een concept-voorontwerp-uitwerkingsplan opgesteld. Daarin geven zij aan, dat ze aan de zuidzijde van de kern Werkendam een regionaal bedrijventerrein willen ontwikkelen. Er wordt vanuitgegaan, dat het terrein een omvang krijgt van circa 40 ha bruto. Het zal voornamelijk gericht zijn op bedrijven in de zwaardere milieucategorieën: 4 en 5. Het terrein wordt ontwikkeld in de periode 2010 tot 2020.

Tradepark 58, Tilburg

Tilburg begint dit jaar met de uitgifte van circa 60 beschikbare kavels op het nieuw te realiseren bedrijventerrein Tradepark 58. Tradepark 58 is een duurzaam concept voor innovatieve bedrijven. Het onderscheidt zich van bestaande terreinen door het groene parkachtige karakter. De toekomstige bebouwing zal hierbij aansluiten. Ook aan de inrichting en het toekomstige onderhoud van de openbare ruimte wordt door de gemeente Tilburg veel aandacht besteed. De zichtlocatie is pal naast het bestaande bedrijventerrein Katsbogten. Het terrein omvat in totaal 24 hectare; in de plannen is ruimte voor een bebouwing van 63.000 m² bvo. De opzet van parkmanagement, op initiatief van het bedrijfsleven, is onderdeel van de ontwikkeling van dit terrein.

Haven VII, Waalwijk

Bedrijventerrein Haven in Waalwijk is met 279 ha (213 ha netto) een van de grootste bedrijventerreinen van de regio. Zowel in termen van oppervlakte als van werkgelegenheid. Het terrein wordt momenteel aan de westzijde uitgebreid met Haven VII. Een nieuw kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein van circa 100 ha bruto (76 ha netto uitgeefbaar). Om de kwaliteit te bewaken, heeft de overheid hier parkmanagement gerealiseerd en stuurt ze dit beheer ook zelf aan.



Vliegbasis Gilze en Rijen is een militair bedrijventerrein



Wonen en werken in Aalburg



T58 vanuit de lucht gezien



Haven Waalwijk

Herstructurering en herontwikkeling

Een grote uitdaging schuilt in de kwaliteit van de reeds bestaande bedrijventerreinen. Meer dan een kwart (26 %) (tegenover landelijk 1/3) van het totale bedrijventerreinenareaal in Midden-Brabant vertoont verouderingsverschijnselen en is toe aan een facelift. In sommige gevallen volstaan cosmetische ingrepen, in andere gevallen biedt alleen ingrijpende herstructurering uitkomst. Intensivering van ruimtegebruik is hierbij onvermijdelijk.

In 2005 bestaan er voor 13 van de 112 bedrijventerreinen herstructureringsplannen. Het gaat hierbij om 444 ha netto. Voor 11 bedrijventerreinen (124 ha) zijn nog geen herstructureringsplannen, maar is wel duidelijk dat ze verouderd zijn. Momenteel worden er 5 terreinen (398 ha) in Midden-Brabant geherstructureerd.

Dongen: Tichelrijt

Het terrein Tichelrijt krijgt een flinke opfrisser. Het wegennet en de groenvoorziening worden verbeterd. Op Tichelrijt zijn voornamelijk industriële bedrijven gevestigd, zoals producenten van leer, textiel en (verse) voedingsmiddelen. Tevens zijn veel bedrijven actief in de handel/reparatie, bouw en dienstverlening.

Gilze en Rijen: Broekakkers-Oost en de Haansberg

Momenteel werkt de gemeente aan de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein Broekakkers-Oost, en aan een uitbreiding van de nabij gelegen vliegbasis. Met de ontwikkeling van dit nieuwe bedrijventerrein streeft Gilze en Rijen ook in de toekomst naar aantrekkelijke mogelijkheden voor ondernemers. Naast Broekakkers-Oost zijn op de bestaande bedrijventerreinen in Rijen (De Haansberg en de Paarse Strook) ook diverse bedrijfskavels beschikbaar. Er wordt gewerkt aan revitalisering van het bestaande bedrijventerrein Broekakkers. Daarnaast wordt voor het oude gedeelte van bedrijventerrein Haansberg de mogelijkheid voor revitalisering geïnterpreteerd.

Goirle: Tijvoort

Bedrijventerrein Tijvoort ligt ten zuiden van Goirle en heeft een omvang van ca. 78 ha bruto en 54 ha netto. Het terrein bestaat uit een ouder noordelijk gedeelte (Tijvoort-Noord) en een recenter zuidelijk gedeelte (Tijvoort-Zuid). Voor Tijvoort-Noord is een revitaliseringsplan opgesteld. Dit terrein kan worden getypeerd als een lokaal terrein met bovenlokale kenmerken; enkele bedrijven opereren op (inter)nationale schaal, het merendeel op lokaal schaalniveau. Het overgrote deel van de op Tijvoort gevestigde bedrijven is echter klein; ruim 60% van de bedrijven bestaat uit maximaal 4 werkzame personen. Het doel van de revitalisering is het inventariseren van de kansen en mogelijkheden, om te komen tot een duurzaam terrein, met samenwerking tussen bedrijven en het parkmanagement op het gebied van afvalverwerking, energiebeheer, beveiliging en dergelijke.

Oisterwijk: Kerkhoven

Dit terrein ligt ten noorden van het centrum van Oisterwijk en heeft een omvang van circa 85 ha bruto. Het terrein bevat overwegend kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid. Door een recente uitbreiding (Laarakkers) is er voldoende uitbreidingsruimte voor bedrijven in Oisterwijk.



De Kets in Loon op Zand wordt geherstructureerd



Sony-Ericsson in Rijen: Walkman en telefoon



Apache AH-64 is gelegerd op vliegbasis Gilze en Rijen



Off road rijden groeit in populariteit

Het oudste deel van Kerkhoven is verouderd. Kerkhoven heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een lokaal bedrijventerrein met enkele bovenlokale kenmerken. Op Kerkhoven zijn circa 200 bedrijven gevestigd, die aan ruim 2.100 mensen werk bieden.

Het doel van de revitalisering is het komen tot een duurzaam terrein.

9.4 Regionale bedrijventerreinen

Waalwijk: Haven

De eerste activiteiten op bedrijventerrein Haven dateren uit het begin van de jaren zestig. De Maasroute (A59) was net aangelegd en de gedempte binnenstadshaven werd vervangen door een forse industriehaven. Rondom deze havenarm, die Waalwijk in verbinding stelt met de Maas, ontwikkelde zich de eerste bedrijvigheid. Sindsdien is het bedrijventerrein uitgegroeid tot één van de grootste bedrijventerreinen van de regio, zowel in oppervlak (279 ha) als werkgelegenheid. Op de oudste delen van het terrein zijn vooral industriële bedrijven te vinden. De nieuwere gedeelten huisvesten vooral logistieke bedrijven en kantoorachtige bedrijvigheid. Er zijn en worden hier vooral bedrijven gevestigd die de Waalwijkse bedrijvigheid stimuleren. Er is op het nieuw te realiseren deel Haven VII nog 67,6 ha uitgeefbaar.

Dongen: Tichelrijt

Op het bedrijventerrein Tichelrijt I zijn in totaal circa 70 bedrijven gevestigd. Grote bedrijven zijn onder andere het bedrijf Van den Noort B.V., de lijmfabriek Trobas, B.Corlé lederwarenindustrie en het bedrijf Bâld B.V. Het bedrijventerrein Tichelrijt I is te karakteriseren als een lokaal bedrijventerrein met bovenlokale betekenis. Op het terrein zijn zowel aan de directe omgeving gebonden bedrijven gevestigd, als bedrijven met een bovenlokale oriëntatie. Er is nog 9.29 ha uitgeefbaar op dit terrein.

Tilburg: Tradepark 58

Het bedrijventerrein ligt als zichtlocatie aan de A58 en onderscheidt zich van bestaande terreinen door het groene karakter. De toekomstige bebouwing zal hierbij aansluiten. Ook aan de inrichting en het toekomstige onderhoud van de openbare ruimte wordt door de gemeente Tilburg veel aandacht besteed. Opvallend is dat op T58 twee clusters van een bepaald type bedrijvigheid lijken te ontstaan. Er worden alleen bedrijven toegelaten die voldoen aan een aantal criteria:

- Ze zijn zelf eigenaar en gebruiker van het pand.
- Ze leveren veel toegevoegde waarde.
- Ze hebben in potentie veel spin off naar andere Tilburgse bedrijven.
- Ze zijn kennisintensief, hebben een grote kenniscomponent.
- Ze produceren klantspecifiek in plaats van seriematig.
- Ze hebben een sterke relatie met onderzoek en ontwikkeling.
- Ze hebben de potentie om tot economische verbindingen te komen met andere te vestigen bedrijven (bijvoorbeeld: gezamenlijk gebruik ICT-infrastructuur, kansen met betrekking tot innovatieve samenwerking en cetera).



Goederenvervoer over het water wordt steeds interessanter naarmate de filedruk toeneemt



Tichelrijt in Dongen heeft potentie



Mooi verscholen in het groen: Neerlands Hoop, Tilburg



T58, een gouden vondst

9.5 Bovenregionale bedrijventerreinen

Dongen: De Wildert

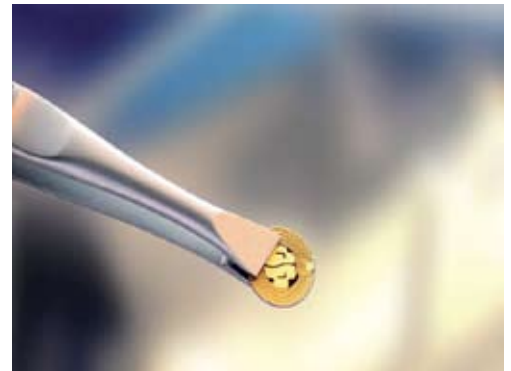
Dit bedrijventerrein ligt in de zuidoosthoek van de gemeente en wordt ontsloten door de weg naar Tilburg. Het herbergt 3 bedrijven, te weten: een vestiging van Coca Cola, het glasindustriebedrijf Rexam Glass Dongen B.V. en het transportbedrijf Reining Labie B.V. Onlangs is een vergunning afgegeven voor de vestiging van het metaalbewerkingsbedrijf Rosario B.V. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van ruim 40 ha. De gevestigde bedrijven zijn duidelijk op een grote afzetmarkt georiënteerd. Het is een bedrijventerrein dat gunstig is gesitueerd aan de ontsluitingsweg tussen Dongen en Tilburg en het daaraan verbonden regionale en landelijke hoofdwegennet. Er is geen ruimte meer uit te geven op dit terrein.



Rexam kunststofproducten in Dongen

Tilburg: Vossenberg

Het terrein heeft een netto oppervlakte van 272 ha. Netto is circa 38 ha nog uitgeefbaar. In 1980 is begonnen met de aanleg van Vossenberg. Er zijn 200 bedrijven gevestigd met $\pm$ 5.668 werkzame personen, voornamelijk productiebedrijven (zowel klein -als grootschalig) en op grote schaal logistiek. Fuji (fotochemie) is het grootste bedrijf, niet alleen qua omvang (48 hectare) maar ook qua werkgelegenheid.



RFiD Tags gemaakt door Rexam

Tilburg: Kraaiven

Kraaiven is vanaf 1960 gefaseerd aangelegd. Kraaiven is meer dan 200 hectare groot en er zijn 150 bedrijven gevestigd. Kraaiven huisvest met name productie- en groothandelsbedrijven. Het karakter van deze bedrijven is overwegend grootschalig. Grote ondernemingen met veel arbeidsplaatsen zijn Borstlap (groothandel bevestigingsmaterialen), Assenburg (kantoormeubelen), Maître Paul (industriële bakkerij) en IFF (fabrikant van synthetische reuk en smaakstoffen). Alle kavels op dit terrein zijn uitgegeven.

Tilburg: Loven

Het bedrijventerrein Loven is vanaf het begin jaren '60 in fasen aangelegd. Een klein gedeelte van het terrein ligt in een woonomgeving, waardoor er een functiemenging van wonen en werken bestaat. Het accent qua bedrijven ligt op kleinschaligheid. In het noordelijke deel zijn de grotere bedrijven gevestigd, zoals het distributiecentrum van Albert Heijn en Campina. Het terrein is ruim 200 hectare en er zijn 266 bedrijven gevestigd. Het hele terrein is uitgegeven.



Variant Parket op de Vossenberg

Rijen: De Haansberg

Dit bedrijventerrein is gelegen aan de Oude Rijksweg, ten zuidoosten van de kern van Rijen. Gezien de uitgangspunten op het gebied van bedrijvigheid, werkgelegenheid, infrastructuur en overige ondersteunende activiteiten van de gemeente, is bedrijventerrein Haansberg een uitstekende vestigingsplaats. De locatie kenmerkt zich bovendien door zijn ruime opzet en uitstekende bereikbaarheid. Het grootste bedrijf dat hier gevestigd is is Ericsson (telecommunicatie). Op dit terrein is nog 10,2 ha uitgeefbaar.



Bedrijventerreinen moeten goed bereikbaar zijn

Overzicht bedrijventerreinen 2005 Midden-Brabant in hectaren

Gemeente	Bedrijventerrein	netto	code
Aalburg	Bagijnhof	4,9	C
Baarle-Nassau	BT-Baarle-Nassau	11,8	C
Dongen	Tichelrijt	68	D
Gilze en Rijen	Broekkakers	38,9	C
Gilze en Rijen	Haansberg	77,3	B
Goirle	Tijvoort	53,6	C
Loon op Zand	De Kets	15,8	C
Loon op Zand	Sprangestraat Oost	3,5	B
Oisterwijk	Kerkhoven	69,2	C
Tilburg	Aabe Ringbaan Zuid	5,5	C
Tilburg	Albion	12,8	B
Tilburg	Bedrijvenpark Broekhoven	2,3	B
Tilburg	Berglandweg	1,5	B
Tilburg	Bisschop Janssenstraat	2,8	C
Tilburg	Gemeentewerf Tilburg	2,9	B
Tilburg	Hoofdwerkplaats NS	12,7	B
Tilburg	Kanaalzone	55	D
Tilburg	Koningshoeven	6,2	B
Tilburg	Kraaiven	160	D
Tilburg	Leyendaal	1,8	D
Tilburg	Loven	113	D
Tilburg	Lovensestraat	2,3	C
Tilburg	Paletplein	2	B
Tilburg	Piushaven	12,2	C
Tilburg	Tegro	1,5	C
Tilburg	Twentestraat	3,4	B
Tilburg	Voltcomplex	7	B
Tilburg	Willem II	4,9	B
Tilburg	Zwembad Ringbaan Oost	1,3	E
Waalwijk	Haven	213	C
Woudrichem	De Rietdijk	13	C

B: terrein is verouderd; herstructureringsplannen bestaan nog niet

C: terrein is verouderd; aanvang herstructureringsplannen binnen 3 jaar

D: terrein wordt momenteel geherstructureerd

E: terrein is na 1999 geherstructureerd

Bron: IBIS 2005, Monitor Bedrijventerreinen 2005, Noord-Brabant



Bedrijventerrein Tichelrijt in Dongen



Voor grote projecten heb je grote kranen nodig

Uitgifteprijs in €/m² in Midden-Brabant

Gemeente	Bedrijventerrein	min	max	code
Aalburg	Perzikstraat/Wijksestraat	140	140	c
Aalburg	Veensesteeg	59	59	c
Alphen-Chaam	Baarseweg Noord	61	80	c
Dongen	Tichelrijt II	85	100	c
Gilze en Rijen	Paarsestrook	113	170	c
Gilze en Rijen	Haansberg	110	110	c
Hilvarenbeek	Mierbeek	74	83	c
Loon op Zand	De Hoogt II	90	130	c
Loon op Zand	Kets West II+III	89	111	c
Oisterwijk	Kerkhoven	34	39	c
Tilburg	Vossenbergh West	90	149	c
Tilburg	Albion	119	119	c
Tilburg	M-Brabantweg	119	179	c
Tilburg	Rhijnkant +	119	119	c
Tilburg	Katsbogten + Zuid	119	179	e
Waalwijk	Haven VII	121	187	a
Waalwijk	Berkhaag	100	125	c
Waalwijk	Zanddonk	100	125	c
Waalwijk	Maasoever	100	125	c

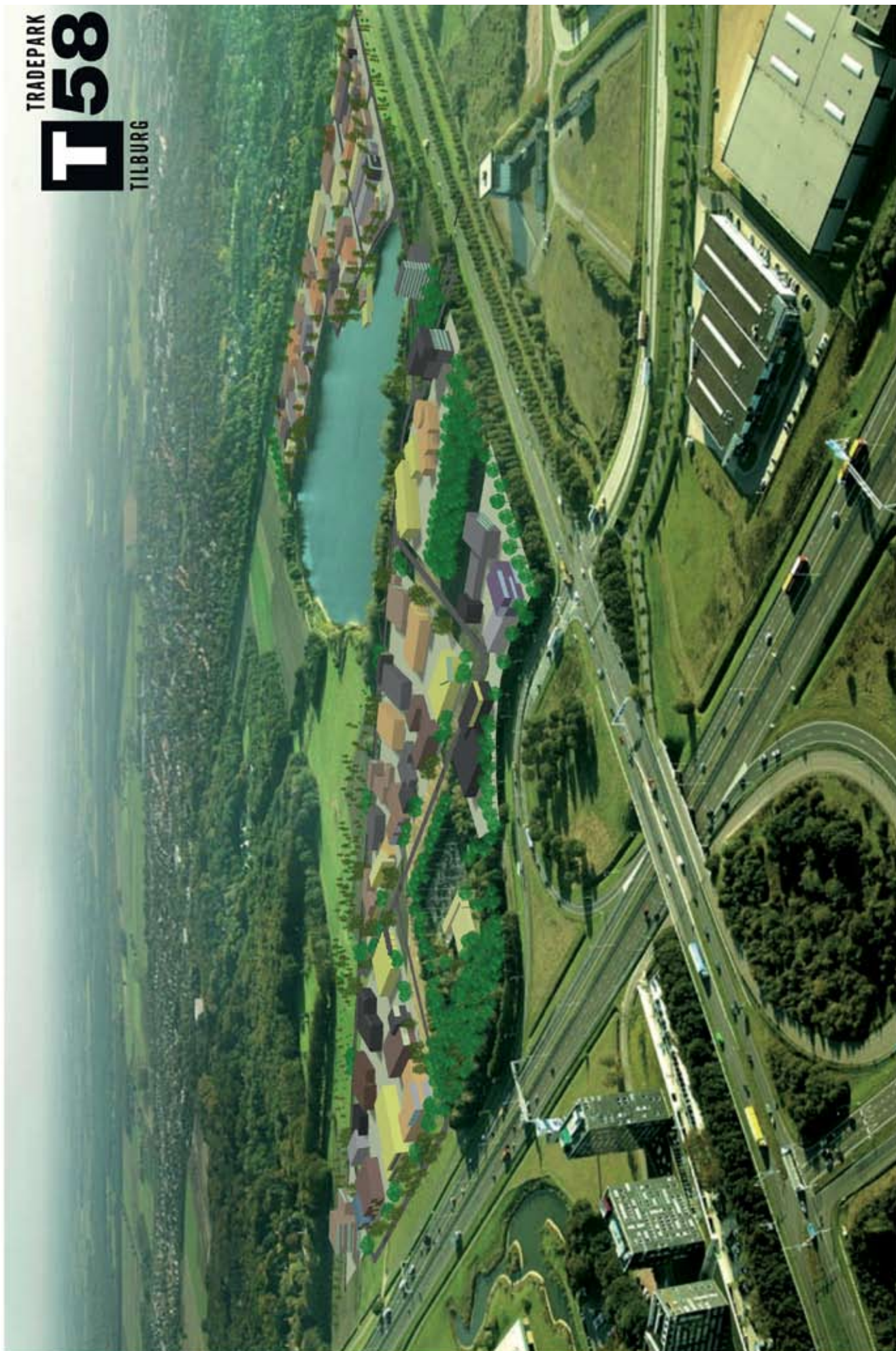
a: zware industrie

c: gemengd terrein

e: distributiekamp



Zomaar op 'n industrieterrein



TRADEPARK
T58
TILBURG