

Inbo

Adviseurs Ruimte & Vastgoed

Geesteinselaan 57

Postbus 57

3930 EB Woudenberg

T +31 (0)33 286 81 50

F +31 (0)33 286 40 08

E info@inbo.com

www.inbo.com

Amersfoort, Amsterdam,

Drachten, Eindhoven,

Rijswijk, Rotterdam,

Woudenberg

Ruimtelijke onderbouwing BP Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

o p d r a c h t g e v e r

OPP

t.a.v. dhr. A. Eising

Postbus 16075

2500BB DEN HAAG

d a t u m

5 mei 2008

p r o j e c t

P06142 - Cuijk, ruimtelijk onderbouwing

r e f e r e n t i e

410/EK/P06142

s t a t u s

definitief concept

a u t e u r

drs. Jeanet van Antwerpen

c o p y r i g h t

Inbo B.V.

Inhoud

1	Samenvatting	2
2	Inleiding	4
	2.1 <i>Aanleiding voor het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker</i>	4
	2.2 <i>Onderbouwing voor de ontwikkeling van Laarakker</i>	4
	2.3 <i>Behoefte aan verdere onderbouwing</i>	5
	2.4 <i>Leeswijzer</i>	6
3	Vraag	7
	3.1 <i>Inleiding</i>	7
	3.2 <i>Uitgifte in de afgelopen periode</i>	7
	3.3 <i>Geraamde vraag diverse onderzoeken</i>	8
	3.4 <i>ETIN (2003, 2005)</i>	9
	3.5 <i>Inbo (2006) en Inbo (2007)</i>	10
	3.6 <i>Conclusie</i>	11
4	Aanbod	12
	4.1 <i>Bestaand aanbod aan bedrijfspanden</i>	12
	4.2 <i>Hard planaanbod</i>	12
	4.3 <i>Zacht planaanbod</i>	13
	4.4 <i>Conclusie</i>	13
5	Markttechnisch programma van eisen	14
	5.1 <i>Afzetting</i>	14
	5.2 <i>Doelgroep</i>	14
	5.3 <i>Branchering</i>	14
	5.4 <i>Intensief ruimtegebruik</i>	15
6	Effecten op bestaande bedrijventerreinen	17
	6.1 <i>Zet in op herstructurering en hergebruik van locaties</i>	17
	6.2 <i>Instrumenten</i>	17
	Zet het instrument 'de Ruimteverkenner' in	17
	6.3 <i>Conclusie</i>	18
7	Inpassing in bestaand beleid	19
	7.1 <i>Gemeentelijk beleid</i>	19
	7.2 <i>Bovengemeentelijk beleid</i>	20
	7.3 <i>Conclusie</i>	21
	Bijlage: Intensief ruimtegebruik	22
	Literatuurlijst	28

1 Samenvatting

Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

In 2010 start de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker in het Land van Cuijk. Laarakker ligt aan de A73 bij Haps. De ontwikkeling van het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker vloeit rechtstreeks voort uit eerder provinciaal en regionaal vastgestelde stukken¹. Het uiteindelijke terrein krijgt volgens de huidige plannen een omvang van circa 53 hectare netto (72 hectare bruto). De doelgroep voor het RBL bestaat uit bedrijven in milieucategorie 4 en 5 en bedrijven in categorie 3 met een ruimtebehoefte groter dan 5.000 m².

Onderbouwing van de plannen

Als onderbouwing voor de plannen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. In 2003 en 2005 heeft ETIN de toekomstige behoefte en de marktpotenties onderzocht. In 2006 heeft Inbo de directe behoefte onderzocht. Daarnaast is in het uitwerkingsplan van de regio Land van Cuijk op basis van de provinciale prognoses een ruimte voor het toekomstige bedrijventerrein opgenomen van minimaal 65 ha bruto tot 2020.

Nieuwe prognoses voor de behoefte aan bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant wijken af van de eerdere prognoses. Specifiek voor de regio Land van Cuijk neemt de ruimtereservering volgens die nieuwe prognoses af. De provincie hanteert deze nieuwe ruimtereserveringen niet om eerder in het uitwerkingsplan vastgelegde ruimtebudgetten te wijzigen, maar vraagt wel om een extra motivering van nieuwe plannen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Behoeftte aan verdere onderbouwing

Inbo is gevraagd om de behoefte aan het regionale bedrijventerrein te onderbouwen op basis van de door de provincie Noord-Brabant vereiste motivering. Belangrijk is in dit verband dat de door ons in 2006 vastgestelde ruimtebehoefte en interesse in Laarakker is geactualiseerd. Deze gegevens hebben wij vergeleken met de reeds uitgevoerde onderzoeken. De resultaten zijn in de hierna volgende tabellen weergegeven. Voor het onderzoek van Inbo geldt dat de daadwerkelijke ruimtevraag in de praktijk groter zal zijn, omdat slechts 17 van de 29 verhuisgeneigde bedrijven daadwerkelijk de ruimtebehoefte hebben aangegeven.

Tabel 1.1 overzicht totale behoefte-raming Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

Jaartal	2002	2003	2004	2005/2006	2006	2007
Rapportage	Streekplan ¹⁾	Uitwerkingsplan ^{2a)2b)}		Masterplan/quick scan ³⁾		Bestemmingsplan ⁴⁾
Opsteller	TNO/ETIN	ETIN		ETIN	INBO	INBO
Brutovraag in ha	>65	96	min.65 ha	83	72	93
Nettovraag in ha	43	77	ca 52 ha	ca 62	53	ca 70
Uitgifte per jaar		7,7		6,4	ca 4,5	6

¹ Ruimtelijke StructuurvisiePlus, Provinciaal Streekplan 2002 en het Uitwerkingsplan Regio Land van Cuijk 2004

- 1) in het provinciale streekplan wordt verwezen naar het TNO/ETIN rapport dat aan de basis stond van het geraamde ruimtebudget voor de regio waarin voor het RBL (zie het latere uitwerkingsplan) ruim 65 ha is opgenomen.
- 2) a) het in opdracht van de provincie en de gemeenten land van Cuijk door ETIN verrichte onderzoek (blz.23 ETIN rapport 2003).
b) de vertaling door provincie en de gemeenten land van Cuijk van het ETIN-onderzoek uit 2003 resulteert in een lager uitgangspunt t.a.v. de behoefte doordat ingezet moet worden op zuinig ruimtegebruik en overlap met uitgifte op Sterckwijck (blz. 54 uitwerkingsplan 2004).
- 3) ter onderbouwing van het masterplan/samenwerking gemeente OPP, is door OPP opdracht verstrekt voor dit onderzoek (blz.20 ETIN rapport 2005). Door INBO is vervolgens in 2006 een enquête verricht teneinde de concrete behoefte (inhaalvraag) in de eerste fase te inventariseren. Aangezien de enquêteresultaten het beeld van het ETIN rapport 2005 bevestigden, is hier in de tabel (2006) de behoefte opgenomen die correspondeert met de begrenzing voortvloeiende uit het masterplan en het nu opgestelde voorontwerp- bestemmingsplan.
- 4) uit het voorliggende onderzoek van INBO blijkt dat er geen aanleiding is een andere behoeferaming te veronderstellen dan het ETIN rapport 2005. De ontwikkelingen rondom het bedrijventerrein Sterckwijck leiden er toe dat circa 8 ha bruto capaciteit aanvullend in regionale context dient te worden toegeschreven naar het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker (bron: Principe-uitspraak zorg-/leerpark Sterckwijck Boxmeer, 11 september 2006).

Markttechnisch programma van eisen

De reeds eerder uitgevoerde onderzoeken en de recentelijk uitgevoerde vraaginventarisatie onderschrijven de behoefte aan het regionale bedrijventerrein en ondersteunen de geplande omvang en uitgiftetempo. Daarnaast komen de vraagramingen overeen met de planningsopgave van de provincie Noord-Brabant.

Wij adviseren daarom als volgt:

- Uitgaan van een uitgiftetempo van circa 6 hectare netto per jaar;
- voor het gehele terrein een bestemmingsplan op te stellen (de totale netto aanwezige capaciteit op het beoogde terrein zal volgens onze inzichten namelijk binnen periode van 10 jaar kunnen worden uitgegeven);
- uit te gaan van een flexibele verkaveling, die ruimte biedt aan bedrijven met een kavelomvang van rond de 5.000 m² en grotere bedrijven die een aantal hectares tegelijk willen afnemen;
- ruimte te bieden aan voornamelijk industrie en handel en daarnaast de transport- en distributiesector als groeisector;
- inzetten op intensief ruimtegebruik, waarbij kan worden gedacht aan stapelen, geschakeld bouwen, parkeren op het dak/onder de hal, verhogen van de hal, vergroten van de draagkracht van de constructie en gezamenlijke voorzieningen;
- intensiveringsopties mogelijk te maken door in het bestemmingsplan hiervoor ruimte te bieden;
- als flankerend beleid in te zetten op herstructurering en hergebruik van reeds bestaande bedrijventerreinen;
- als flankerend beleid het instrument 'de ruimteverkenner' in te zetten voor het exact vaststellen van de ruimtebehoefte van bedrijven.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding voor het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

Landelijke regio's dienen zelf behoefte aan bedrijventerrein op te vangen

In het streekplan van de provincie Noord-Brabant (vastgesteld in 2002) is bepaald dat de landelijke regio's die op enige afstand van de stedelijke regio's gelegen zijn, de behoefte aan ruimte voor bedrijventerreinen zelf dienen op te vangen. Het streekplan bepaalt ook dat bedrijven die qua aard, schaal en functie niet meer passen bij een landelijke regio zoveel mogelijk verplaatst moeten worden naar aangrenzende stedelijke regio's. Voor de landelijke regio's die op enige afstand liggen van de stedelijke regio's kunnen deze bedrijven worden opgevangen op een te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein.

Ontwikkeling van het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker aan de A73

De landelijke regio Land van Cuijk ligt op enige afstand van de stedelijke regio's wat de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein mogelijk maakt. In het uitwerkingsplan regio Land van Cuijk (vastgesteld in 2004) is gekozen voor een locatie nabij Haps aan de A73. Deze locatie is goed ontsloten door (inter-)nationale wegverbindingen, is gelegen nabij de regionale hoofdkernen Cuijk en Boxmeer en kan bijdragen aan het versterken van het hoogdynamische karakter van de Maasterrasrug.

Omvang en typering Laarakker

Regionaal Bedrijvenpark Laarakker telt 72 bruto en 53 hectare netto. De primaire doelgroep bestaat uit bedrijven in milieucategorie 4 en 5 en bedrijven in categorie 3 met een ruimtebehoefte groter dan 5.000 m². De bedrijven vallen binnen de sectoren afvalverwerking, industrie, handel en logistiek. Deze bedrijven passen vanwege hun aard, schaal, functie en bijbehorende milieucategorie niet in de bebouwde kom van dorpen in een landelijke regio. Door deze bedrijven samen te brengen op een regionaal bedrijventerrein, is vestiging in een landelijke regio wel mogelijk.

2.2 Onderbouwing voor de ontwikkeling van Laarakker

Reservering in het uitwerkingsplan Land van Cuijk

In het uitwerkingsplan van de regio Land van Cuijk (2004) is een ruimtereservering van 215 ha bruto voor de periode 2000-2020 opgenomen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Door uitgifte in het jaar 2000 en 2001 en harde restcapaciteit blijft hiervan een planningsopgave over van 180 ha bruto. Daarnaast hanteert de provincie haar ambitie van zuinig ruimtegebruik waardoor slechts 70% van de planningsopgave hoeft te worden gerealiseerd, 126 ha bruto in de periode 2000-2020. De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein past binnen deze 126 hectare.

Onderzoek door ETIN en Inbo

Om nut en noodzaak van het regionale bedrijventerrein te onderzoeken zijn diverse studies verricht. In 2003 heeft ETIN de behoefte voor het regionale bedrijventerrein geraamd. In 2005 is door ETIN opnieuw onderzoek gedaan, dit keer naar de marktpotenties van het regionale bedrijventerrein. Inbo heeft in 2006 een onderzoek uitgevoerd naar de concrete huisvestingsvraag voor het regionale bedrijventerrein door middel van een enquête onder alle bedrijventerreingereleerde bedrijven groter dan tien werkzame personen. De verschillende uitgevoerde onderzoeken ondersteunen telkens de geplande omvang van het regionale bedrijventerrein.

2.3 Behoeftte aan verdere onderbouwing

Nieuwe prognoses provincie Noord-Brabant

In 2006 heeft de provincie door ETIN nieuwe prognoses van de behoefte aan bedrijventerreinen in de provincie laten uitvoeren. De uitkomsten wijken, specifiek voor de landelijke regio Land van Cuijk, sterk af van eerdere prognoses. De benodigde ruimtereservering van 215 ha bruto daalt naar slechts 40 ha bruto. Wanneer dit tegenover het huidige aanbod wordt gezet (circa 7 hectare) en de ambities van zuinig ruimtegebruik worden meegenomen, is er van een planningsopgave vrijwel geen sprake meer.

Onderbouwing van de verschillen

De nieuwe prognoses van ETIN zijn lastig te vergelijken met de budgetten zoals die zijn opgenomen in het huidige streekplan. Hiervoor is een aantal redenen²:

- De prognoses zijn beleidsarm en zijn netto (enkel ruimte voor bedrijven), ruimtebudgetten zijn bruto (totale ruimtebeslag met openbare ruimte) en er is overloop van landelijke naar stedelijke regio verrekend. Bestaande beleidsuitgangspunten zoals ambitie zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (overloop van landelijke naar stedelijke regio's) blijven ongewijzigd.
- De nieuwe prognoses zijn berekend volgens vier andere scenario's dan de prognoses in 2000, waar is uitgegaan van de toenmalige drie lange termijn groeiscenario's. De ingrediënten in de eerdere drie scenario's zijn ook gebruikt bij vier nieuwe scenario's, maar op een andere manier verdeeld.
- De regionale indeling in stedelijke en landelijke regio's is verfijnd. Destijds was de precieze indeling nog onvoldoende bekend en daarom is toen met gemeenten gewerkt. In de nieuwe prognoses is recht gedaan aan gemeenten die gedeeltelijk in een stedelijke en gedeeltelijk in een landelijke regio liggen (de zogenaamde splitsgemeenten).
- De uitgangspunten in het model zijn verfijnd ten opzichte van de vorige prognoses in 2000. De Brabantse terreinquotiënten en locatietypevoorkeuren zijn opgesteld op basis van meer waarnemingen en meer gedetailleerde gegevens op een lager geografisch schaalniveau.

² Zie ook de provinciale notitie van 20 oktober 2006 m.b.t. "Nieuwe prognoses bedrijventerreinen voor de Brabantse stedelijke en landelijke regio's".

Behoeftte aan een goede en actuele raming van de marktvrraag

De provincie heeft aangegeven dat de nieuwe prognoses van ETIN uit 2006 indicatief zijn gezien de vele onzekerheden over de toekomst. Ze zijn vooral van waarde als basis voor de ruimtereservering voor de lange termijn, om de 'pijplijnplanning' te optimaliseren. De provincie stelt dan ook bestuurlijk geen nieuwe ruimtebudgetten vast, wel komt de motivering van de behoefte aan aanvullende nieuwe ruimte voor bedrijven centraal te staan in de beoordeling van een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein. Hierbij vraagt de provincie om zowel in kwalitatieve zin (visie op werklocaties, nieuwe ruimtevragers en zorgvuldig ruimtegebruik) als kwantitatieve zin (invulling en realisatie van opgave in het licht van actuele economische tendensen) de regionale opgave in beeld te brengen.

De gemeente Cuijk en OPP hebben daarom Inbo gevraagd de behoefte aan een regionaal bedrijventerrein nogmaals zorgvuldig in beeld te brengen. Deze behoefte-raming dient als bouwsteen voor de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan voor het RBL.

Markttechnische onderbouwing op basis van memo provincie

Als basis voor het in beeld brengen van de behoefte gebruiken wij de door de provincie Noord-Brabant verstrekte handleiding over de motivering van nieuwe ruimte voor bedrijventerreinen in bestemmingsplannen. In deze handleiding stelt de provincie als voorwaarde dat de kwaliteit van het onderzoek zo goed is dat aan de uitkomsten betekenis kan worden gehecht en dat de in het onderzoek opgenomen ruimtevragende bedrijven voldoen aan het provinciale beleid ten aanzien van bedrijventerreinen. De voorwaarden hebben betrekking op de te inventariseren ruimtevrraag en bestaand en toekomstig aanbod, terreintype en fasering.

2.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk analyseren wij allereerst de vrraag, waarbij wij ingaan op uitgifte, huidige actuele vrraag en toekomstige vrraag. In hoofdstuk 4 brengen wij het huidige en het toekomstige aanbod in beeld. In hoofdstuk 5 stellen wij het markttechnische programma van eisen op. In hoofdstuk 6 adviseren wij over te voeren flankerend beleid. In het laatste hoofdstuk onderzoeken wij in hoeverre de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein past binnen huidig gemeentelijk en bovengemeentelijk beleid.

3 Vraag

3.1 Inleiding

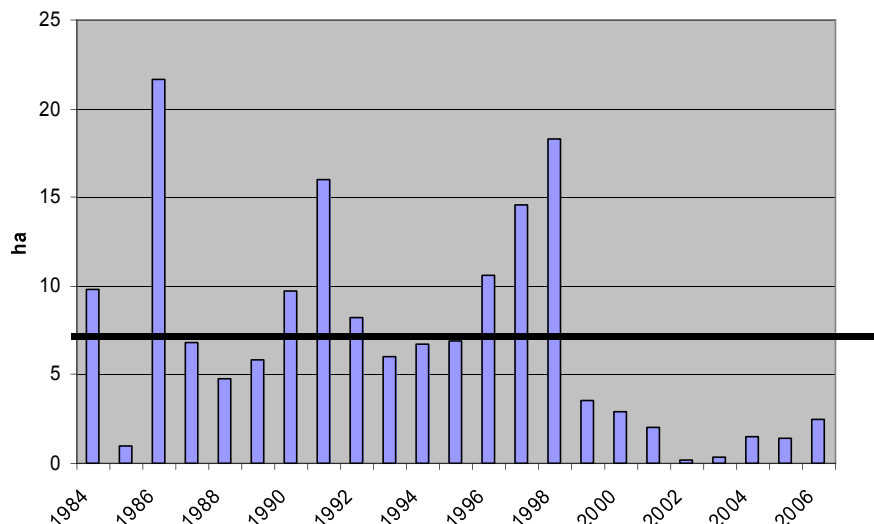
Voor het in beeld brengen van de ruimtevraag kijken we eerst naar de uitgifte in de afgelopen periode. Vervolgens inventariseren we de huidige actuele vraag en ramen we de te verwachten toekomstige vraag. Wij gaan eerst in op de resultaten en vervolgens op de onderbouwing.

3.2 Uitgifte in de afgelopen periode

De uitgifte in het Land van Cuijk ligt in afgelopen periode van 25 jaar op gemiddeld 8 hectare per jaar. In de laatste vijf jaar is de uitgifte structureel lager. In totaal is er in deze periode circa 6 hectare uitgegeven. Dit is gemiddeld rond de 1 à 1,5 hectare per jaar. Het teruglopen van de uitgifte is op twee manieren te verklaren. Enerzijds is in de periode 2001 tot en met 2005 sprake geweest van een economisch matige periode met een sterke laagconjunctuur. Dit heeft, ook als naar het landelijk beeld wordt gekeken, een terugval in de vraag naar bedrijventerrein gehad. Anderzijds is een mogelijke verklaring dat het aanbod aan terrein niet op de vraag aansloot.

Volgens ETIN is het terugvallen van de uitgiftecijfers vooral te verklaren door het opdrogen van het aanbod na 1998. Deze ontwikkeling toont aan dat het voor een vitale regionale economie belangrijk is tijdig voldoende bedrijventerrein voor verschillende doelgroepen beschikbaar te hebben. Na de economische dip is de Nederlandse economie weer aangetrokken en namen in 2006 en 2007 de investeringsontwikkelingen van bedrijven toe. Deze ontwikkeling wordt ondersteund door recente uitgiftecijfers en inzicht in de actuele ruimtevraag in het Land van Cuijk. Het CPB verwacht dat de huidige economische groei zich de komende jaren doorzet.

Figuur 3.1 Bedrijventerreinuitgifte Land van Cuijk in de periode 1984-2006



3.3 Geraamde vraag diverse onderzoeken

De onderzoeken voor de onderbouwing van de behoefte aan het regionale bedrijventerrein geven inzicht in de vraag voor de periode tot 2010 en de periode 2010-2020 (zie tabel 3.1).

Tabel 3.1 overzicht totale behoefteeraming Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

Jaartal	2002	2003	2004	2005/2006	2006	2007
Rapportage	Streekplan ¹⁾	Uitwerkingsplan ^{2a)2b)}		Masterplan/quick scan ³⁾		Bestemmingsplan ⁴⁾
Opsteller	TNO/ETIN	ETIN		ETIN	INBO	INBO
Brutovraag in ha	>65	96	min.65 ha	83	72	93
Nettovraag in ha	43	77	ca 52 ha	ca 62	53	ca 70
Uitgifte per jaar		7,7		6,4	ca 4,5	6

- 1) in het provinciale streekplan wordt verwezen naar het TNO/ETIN rapport dat aan de basis stond van het geraamde ruimtetoelating voor de regio waarin voor het RBL (zie het latere uitwerkingsplan) ruim 65 ha is opgenomen.
- 2) a) het in opdracht van de provincie en de gemeenten land van Cuijk door ETIN verrichte onderzoek (blz.23 ETIN rapport 2003).
b) de vertaling door provincie en de gemeenten land van Cuijk van het ETIN-onderzoek uit 2003 resulteert in een lager uitgangspunt t.a.v. de behoefte doordat ingezet moet worden op zuinig ruimtegebruik en overlap met uitgifte op Sterckwijk (blz. 54 uitwerkingsplan 2004).
- 3) ter onderbouwing van het masterplan/samenwerking gemeente OPP, is door OPP opdracht verstrekt voor dit onderzoek (blz.20 ETIN rapport 2005). Door INBO is vervolgens in 2006 een enquête verricht teneinde de concrete behoefte (inhaalvraag) in de eerste fase te inventariseren. Aangezien de enquêteresultaten het beeld van het ETIN rapport 2005 bevestigden, is hier in de tabel (2006) de behoefte opgenomen die correspondeert met de begrenzing voortvloeiende uit het masterplan en het nu opgestelde voorontwerp- bestemmingsplan.

- 4) uit het voorliggende onderzoek van INBO blijkt dat er geen aanleiding is een andere behoefte raming te veronderstellen dan het ETIN rapport 2005. De ontwikkelingen rondom het bedrijventerrein Sterckwijck leiden er toe dat circa 8 ha bruto capaciteit aanvullend in regionale context dient te worden toegeschreven naar het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker (bron: Principe-uitspraak zorg-/leerpark Sterckwijck Boxmeer, 11 september 2006).

We lichten de in de tabel weergegeven onderzoeken in de volgende paragrafen toe.

3.4 ETIN (2003, 2005)

Behoefteraming (ETIN, 2003)

Basis voor de behoefteraming van ETIN is de omvang en samenstelling van de werkgelegenheid. Aan deze werkgelegenheid is een schatting van de huidige oppervlakte aan bedrijventerrein gekoppeld. Vervolgens is de verhuiskans voor bedrijven in categorie 2 en 3 en categorie 4 en 5 bepaald. Op basis hiervan is de totale behoefte aan nieuw bedrijventerrein door verhuizing per jaar in beeld gebracht. Deze behoefte is vermenigvuldigd met een factor 1,5 (ervaringscijfer ETIN). ETIN gaat er vanuit dat de ruimtebehoefte van een bedrijf na verplaatsing anderhalf maal de huidige oppervlakte bedraagt. Aangezien de verhuiskans steeds betrekking heeft op een tweetal jaren en de raming van ETIN de periode 2003-2020 betreft, is de totale ruimtebehoefte per jaar vermenigvuldigd met 8,5 (17/2). Tenslotte is de totale ruimtebehoefte opgehoogd met de behoefte die ontstaat door vestigers van buiten en groeiende categorie 2 en 3 bedrijven. In de totale ruimtebehoefte heeft ETIN circa de helft van de vraag voor 2010 meegenomen als een inhaalvraag in de periode 2010-2020.

Uit het onderzoek volgt een vraag van circa 21 ha in de periode tot 2010 en een vraag van circa 83 ha voor de periode 2010-2020.

Onderzoek naar marktpotenties (ETIN, 2005)

In dit vervolgonderzoek heeft ETIN de marktpotenties in beeld gebracht voor het regionale bedrijventerrein. Naast kwantitatieve aspecten zijn, vanuit het perspectief van vestigingswensen en -eisen van de doelgroep, uitspraken gedaan over de gewenste kwalitatieve eigenschappen van het terrein. ETIN heeft middels de huidige marktsituatie en de toekomstige marktsituatie de potentie van de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein bepaald.

Het onderzoek naar de marktpotenties van het regionale bedrijventerrein baseert zich op de ramingen uit 2003. Er ontstaat een klein verschil in de raming voor de periode tot 2010 aangezien het onderzoek uit 2003 geen vraag van buiten de regio raamt, en het onderzoek uit 2005 wel (3 ha).

Uit het onderzoek volgt dat de marktpotentie van het regionale bedrijventerrein goed is. Wanneer het terrein ontwikkeld wordt, is weinig tot geen concurrentie van andere terreinen binnen en buiten de regio te verwachten. Verder wijst het onderzoek uit dat driekwart van de vraag voor rekening van bedrijven uit het gebied zelf komt. De bovenregionale vraag komt voornamelijk uit het gebied tussen Nijmegen, Oss en Venray.

3.5 Inbo (2006) en Inbo (2007)

Enquête onder bedrijven

Inbo heeft in 2006 aan 220 bedrijven met minimaal tien werkzame personen een enquête verstuurd. Hiermee is inzicht verkregen in de concrete en actuele ruimtebehoefte van bedrijven in de primaire doelgroep. De geënquêteerde bedrijven komen uit de branches industrie, bouw, handel en reparatie (exclusief detailhandel) en transport, opslag en distributie. Niet meegenomen zijn zakelijke dienstverlening, horecaondernemingen en detailhandel. Aan de bedrijven is gevraagd of er plannen zijn om uit te breiden, te renoveren of te verhuizen. Indien er plannen tot verhuizing zijn, is achterhaald of dit naar een bestaand pand is of naar een geheel nieuw pand. Daarnaast is nagegaan op welke termijn de plannen zich voordoen en welke hoeveelheid ruimte in de nieuwe huisvestingssituatie nodig is. Specifiek voor het regionale bedrijventerrein is vastgesteld of men op de hoogte is van de plannen en of men het regionale bedrijventerrein als mogelijke vestigingsplaats ziet.

De respons op de enquête was hoog. Van de 220 bedrijven hebben er ruim 150 gereageerd. Uit de enquête blijkt dat circa 30 bedrijven willen verhuizen. Hieruit volgt een directe vraag (periode tot 2010) van circa 17 ha netto. Van deze directe vraag valt ongeveer de helft van de geïnteresseerde bedrijven binnen de doelgroep van Laarakker. De daadwerkelijke ruimtevraag is in de praktijk groter, omdat slechts 17 van de 29 verhuisgeneigde bedrijven daadwerkelijk de ruimtebehoefte hebben aangegeven. Uit de enquête volgt verder dat het vooral om een vervangingsvraag en voor een beperkter deel om een uitbreidingsvraag gaat.

Actualisatie door nabellen van bedrijven

Eind 2007 is de actuele behoefte aan het regionale bedrijventerrein onderzocht. Hiervoor is contact gezocht met de bedrijven die in de enquête van Inbo hebben aangegeven te willen verplaatsten. Daarnaast zijn andere bedrijven benaderd om een zo actueel en accuraat mogelijk beeld te krijgen van de directe, actuele behoefte. Uit de resultaten blijkt dat de ruimtebehoefte sinds 2006 is toegenomen. De directe ruimtevraag (periode tot 2010) binnen de regio is circa 19 tot 25 ha netto. Buiten de regio bestaat nog eens een vraag van 6 ha netto waardoor de totale behoefte tussen de 25 à 30 ha bedraagt. Ook nu zal de daadwerkelijke ruimtevraag in de praktijk groter zijn omdat bij enkele bedrijven ook een niet-concrete ruimtebehoefte aanwezig is die in een later stadium concreet kan worden.

Actuele ontwikkelingen Sterckwijck

Een nieuwe ontwikkeling is dat op het eveneens in de regio gesitueerde bedrijventerrein Sterckwijck ruimte verloren gaat door het aldaar te realiseren zorgleerpark. Daarnaast worden op Sterckwijck een aantal hectaren bestemd voor categorie 4 niet gerealiseerd (zie pagina 54 van het uitwerkingsplan). Concreet betekent dit dat het aanbod in de regio vermindert en de ruimtevraag uit de regio zich sterker op Regionaal Bedrijvenpark Laarakker zal richten.

3.6 Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken vullen elkaar aan: de enquêtes brengen de vraag tot 2010 in beeld, terwijl de marktonderzoeken van ETIN daarnaast ook inzicht geven in de vraag voor de periode 2010-2020.

De raming van ETIN moet volgens ons worden gezien als een raming voor de lange termijn vraag en het lange termijn uitgiftetempo. Gezien de uitgangspunten, met name de veronderstelde verhuiskans en de groei van de ruimtebehoefte met een factor 1,5, zal deze raming voornamelijk de bovengrens van de regionale vraag markeren. Wij adviseren daarom voor de ruimtelijke onderbouwing de raming van ETIN als bovengrens te hanteren.

De onderzoeken van Inbo geven de actuele ruimtevraag van de regio weer. Deze onderzoeken passen binnen de door de provincie gehanteerde uitgangspunten. De provincie stelt in haar memo (Provincie Noord-Brabant, 2007) dat het marktonderzoek zich moet richten op de concrete ruimtevraag van individuele bedrijven.

De resultaten van de enquête en de actualisatie daarvan onderbouwen een uitgifte van circa 6 hectare netto per jaar in de eerste fase. Dit betekent dat het terrein in circa 10 jaar uitgegeven kan zijn.

Uit ons onderzoek (het nu voorliggende onderzoek van 2007) blijkt dat er aanleiding is om de eerdere onderzoeksresultaten aan te passen (zie hoofdstuk 4 en verder). Hierbij is sprake van bovenwaartse bijstelling van de behoefteaming aangezien de inhaalvraag tot 2010 nog meer concreet in beeld is gebracht en er op het eveneens in de regio gesitueerde bedrijventerrein Sterckwijck enerzijds ruimte verloren gaat door het aldaar te realiseren zorgleerpark en anderzijds doordat er op dat terrein enkele hectaren terrein bestemd voor categorie 4 niet zullen worden gerealiseerd (wij verwijzen hierbij naar pagina 54 van het uitwerkingsplan).

4 Aanbod

4.1 Bestaand aanbod aan bedrijfspanden

Circa 15% van de bedrijventerreinen is verouderd

Van de totale voorraad van 474 ha bruto is circa 15% verouderd. Dat is minder dan het landelijk gemiddelde (circa 28%). Vooral Grave en Mill en Sint Hubert hebben sterk verouderde bedrijventerreinen. De veroudering kan betrekking hebben op veel aspecten, o.a. ontsluiting, openbare ruimte, ruimtelijke kwaliteit en vastgoedkwaliteit (zie tabel 4.1). Wij verwachten dat de veroudering zich voornamelijk voordoet in de openbare ruimte.

Weinig leegstand

Analyse van de leegstand toont aan dat er in de gehele regio slechts circa 13 hectare aan vloeroppervlak leeg staat. Dit is gezien de totale voorraad van 378 ha netto een beperkt aandeel.

Tabel 4.1 veroudering bestaande voorraad Land van Cuijk¹

Gemeente	Bruto omvang (ha)	Verouderd (ha)	% verouderd
Boxmeer	128	6	5%
Cuijk	239	15	6%
Grave	19	12	63%
Mill en Sint Hubert	56	36	64%
Sint Anthonis	32	0	0%
Totaal	474	69	15%

¹De verouderde voorraad omvat zowel: verouderde terreinen waarvoor geen plannen bestaan de veroudering aan te pakken, als verouderde terreinen waar de start van een herstructurering is gepland, en terreinen die momenteel worden herstructureerd.

4.2 Hard planaanbod

Weinig aanbod, voor een deel van de doelgroep

Momenteel bestaat de totale voorraad aan bedrijventerrein in de regio Land van Cuijk uit circa 474 ha bruto en 378 ha netto (IBIS, 2006). Dit aanbod is verdeeld over in totaal 34 bedrijventerreinen. Van de voorraad is 355 ha netto uitgegeven waardoor er een totaal huidig aanbod van circa 23 ha netto bestaat. Hiervan is slechts 7 hectare terstond uitgeefbaar en 16 hectare niet-terstond uitgeefbaar. Dit aanbod is beperkt, bovendien geven de onderzoeken van ETIN (2003, 2005) aan, dat dit aanbod enkel geschikt is voor kleinschalige en bedrijven in lagere milieucategorieën. Voor de bedrijven in milieucategorie 4 en 5 en de grotere bedrijven in milieucategorie 3 hebben de gemeenten nu geen concreet aanbod beschikbaar.

4.3 Zacht planaanbod

Boxmeer, Sterckwijck

Het bedrijventerrein Sterckwijck in Boxmeer krijgt een totale omvang van circa 57 ha bruto, 37 ha netto. Hiervan is 5 hectare netto bestemd voor een zorg-/leerpark. Compensatie van deze 5 hectare, die wordt onttrokken aan Sterckwijck, kan plaatsvinden op het te ontwikkelen Regionaal Bedrijvenpark Laarakker. Sterckwijck heeft als doelgroep de categorie 2 – 4 bedrijven tot 5.000 m². Gezien de doelgroep; ook bedrijven in lagere milieucategorieën en een kleinere kavelomvang, bedient Sterckwijck een ander segment van de bedrijventerreinenmarkt dan Laarakker.

De uitgifte van Sterckwijck is voorzien in 2010. In het uitwerkingsplan Land van Cuijk is opgenomen dat Sterckwijck tot het moment dat Laarakker is gerealiseerd ruimte moet bieden voor (urgente) opvang van bedrijven groter dan 5.000 m². Door de vertraging is dit niet meer nodig aangezien Sterckwijck en Laarakker nu waarschijnlijk gelijktijdig uitgegeven zullen worden. De eerder in het uitwerkingsplan vastgestelde inhaalvraag dient dan ook overgeheveld te worden naar het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker.

Nijmegen, Bijsterhuizen

Tussen Nijmegen en Wijchen, ingesloten door de A73 en A325, ligt het bedrijventerrein Bijsterhuizen. Het terrein heeft een omvang van 160 hectare netto, 30 hectare hiervan kan nog worden uitgegeven. Het terrein biedt ruimte voor bedrijven in milieucategorie 4 (IBIS, 2006). Nijmegen behoort voor de bedrijven uit het Land van Cuijk niet tot de zoekregio, zeker niet wanneer er aanbod in de eigen regio aanwezig is (ETIN, 2005).

Venray, De Blakt

In Venray wordt De Blakt ontwikkeld. Bedrijven uit het Land van Cuijk zullen weinig interesse hebben in De Blakt als zij zich op Laarakker of op Sterckwijck kunnen vestigen. Uit onderzoek blijkt dat bedrijven in het Land van Cuijk een sterke verbondenheid met de eigen regio hebben (Inbo, 2006). Ook verhuizen slechts weinig bedrijven naar een andere provincie (ETIN, 2005).

Gennep, De Brem

In Gennep wordt De Brem ontwikkeld, maar ook daar is slechts een geringe invloed op het RBL te verwachten. De perifere ligging van het gebied en de barrièrewerking van de Maas en de provinciegrens zijn hiervoor de oorzaak. Ook is er maar een geringe overlap tussen de doelgroeprofielen van het RBL en De Brem.

4.4 Conclusie

In de regio is een beperkte verouderde voorraad bedrijventerrein aanwezig. Ook de leegstand van bedrijfspanden is beperkt. Momenteel is er 23 hectare aanbod in de regio. Hiervan is circa 6 hectare terstond uitgeefbaar. De eigenschappen van dit aanbod passen niet bij de primaire doelgroep van het RBL waardoor er momenteel geen geschikt aanbod in de regio is. Ook in de toekomst is er geen concurrentie of overlap in het aanbod. De nieuw te ontwikkelen terreinen bieden geen ruimte voor de doelgroep van Laarakker of zijn door de sterke relatie die bedrijven met de eigen regio hebben, geen reëel alternatief.

5 Markttechnisch programma van eisen

5.1 Afzetting

Gemiddeld uitgiftetempo van 6 hectare netto

Op basis van de reeds eerder uitgevoerde onderzoeken en de recentelijk uitgevoerde vraaginventarisatie onder bedrijven in het Land van Cuijk adviseren wij uit te gaan van een uitgiftetempo van circa 6 ha netto per jaar. Gezien de verwachte uitgifte en de looptijd van een bestemmingsplan van tien jaar, stellen wij voor om voor het gehele terrein een bestemmingsplan op te stellen.

Tabel 5.1 overzicht totale behoeftebeoordeling Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

Jaartal	2002	2003	2004	2005/2006	2006	2007
Rapportage	Streekplan ¹⁾	Uitwerkingsplan ^{2a)2b)}		Masterplan/quick scan ³⁾		Bestemmingsplan ⁴⁾
Opsteller	TNO/ETIN	ETIN		ETIN	INBO	INBO
Brutovraag in ha	>65	96	min.65 ha	83	72	93
Nettovraag in ha	43	77	ca 52 ha	ca 62	53	ca 70
Uitgifte per jaar		7,7		6,4	ca 4,5	6

5.2 Doelgroep

In de plannen voor het regionale bedrijventerrein is de doelgroep van bedrijven in milieucategorie 3, 4 of 5 en een minimale omvang van 5.000 m² vastgesteld. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat negen op de tien ruimtevragers betrekking heeft op milieucategorie 3 en dat de grootste vraag uit gaat naar kavels van circa 5.000 m² tot 1 ha. Uit de enquêtes blijkt dat een aantal bedrijven is geïnteresseerd in een behoorlijke kavelomvang, variërend van 1 tot 4,5 ha. Voor de overige ruimtevragers ligt het zwaartepunt rond de circa 5.000 m². Een en ander betekent dat voor het plan uitgegaan moet worden van een flexibele verkaveling waarbij het grootste gedeelte van de kavels een minimum omvang van rond de 5.000 m² dient te krijgen. De verkaveling moet daarnaast ruimte kunnen bieden aan bedrijven die een aantal hectares tegelijkertijd afnemen.

5.3 Branchering

ETIN heeft de branchering bepaald op een verdeling in segmenten die gebaseerd zijn op uiterlijke verschijningsvormen en vestigingswensen. Circa 40 tot 50% van het terrein bestemt ETIN voor bedrijven in het segment techniek. Voor handel en commercie reserveert ETIN 10-20% van het terreinoppervlak en de distributie en logistieke dienstverlening krijgt 30 tot 40% van het terreinoppervlak toegewezen.

Handel en industrie belangrijkste sectoren

De branchering die op basis van de door Inbo uitgevoerde enquête is op te stellen, sluit hier in grote lijnen op aan. Van de geïnteresseerde bedrijven is circa 30%

afkomstig uit de industrie, 35% uit de bouwnijverheid en 30% uit handel en reparatie. Slechts 2% komt uit de sector logistiek. Wanneer we kijken naar het aantal geïnteresseerde bedrijven dat ook daadwerkelijk binnen de doelgroep valt, dan heeft de industrie het grootste aandeel met circa 50%. Handel is dan een sterke tweede sector met 25%. Uit de actualisatie van Inbo blijkt dat deze twee branches nog steeds het grootste aandeel hebben, al is de nadruk meer komen te liggen op de handel. Het regionale terrein moet dus voornamelijk ruimte bieden aan deze twee sectoren.

De transport- en distributiesector is daarnaast een belangrijke groeisector. Uit de enquête van Inbo volgt een beperkte vraag (slechts circa 10%). Uit de actualisatie blijkt dat dit is toegenomen tot circa 20%. Het is dus raadzaam om voor deze sector ook ruimte te reserveren op het terrein. Een extra pullfactor is dat logistieke bedrijven kunnen worden aangetrokken door de beschikbaarheid van grote kavels (> 5000 m²).

5.4 Intensief ruimtegebruik

Intensief ruimtegebruik is een belangrijke ambitie

Intensief ruimtegebruik is in het licht van de actuele maatschappelijke discussie over de behoefte aan en de (ruimtelijke) kwaliteit van bedrijventerreinen een belangrijk thema bij de ontwikkeling (en herstructurering) van bedrijventerreinen. Ook bij de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker zullen ambities voor intensief ruimtegebruik worden meegenomen. Niet in de laatste plaats omdat in het uitwerkingsplan van het streekplan een ambitie van 30% ruimtebesparing door intensief ruimtegebruik is opgenomen.

Intensief ruimtegebruik benaderen vanuit de ondernemer/eindgebruiker (zie ook de bijlage)

Wij benaderen het thema van intensief ruimtegebruik vanuit de ondernemer/eindgebruiker. Dit betekent dat wij de kansrijkheid voor vormen van zuinig ruimtegebruik benaderen vanuit de bedrijven die zich op Laarakker willen vestigen. Wij zien vooral kansen voor het bouwen in meer lagen (stapelen), geschakeld bouwen, parkeren op het dak/onder de hal, verhogen van de hal, draagkracht van de constructie vergroten en gezamenlijke voorzieningen (zie tabel 4.1). Ondergronds bouwen is vaak een dure optie en een bedrijfsverzamelgebouw is niet haalbaar vanwege de aanwezige hoge milieucategorie en grootte van de panden.

Tabel 5.1 intensiveringsopties en mogelijkheden voor Laarakker¹

	kansrijkheid		
	groot	middel	klein
Stapelen	X		
geschakeld bouwen	X		
ondergronds bouwen			X
parkeren op het dak/onder de hal	X		
Verhogen	X		
draagkracht constructie vergroten	X		
Verzamelgebouwen		X	
gezamenlijke voorzieningen, opslag, etc.	X		

¹ In de bijlage is een overzicht te vinden van verschillende manieren van intensief ruimtegebruik.

Afstemming met bestemmingsplan

Om de intensiveringsopties voor intensief ruimtegebruik te kunnen toepassen moet het op te stellen bestemmingsplan voor Laarakker hiervoor ruimte bieden. Dit houdt onder ander in dat het bestemmingsplan:

- het schakelen van gebouwen moet toestaan;
- parkeerfunctie op het dak of onder de grond moet toestaan;
- het principe van verzamelgebouwen moet toestaan;
- gezamenlijke parkeergelegenheid dient toe te staan;
- in relatie tot de maximaal toegestane bouwhoogte ruimte moet geven voor het stapelen van gebouwen.

Verder zijn er enkele kenmerken van de locatie waar de ontwikkeling van Laarakker is gepland, waarmee rekening moet worden gehouden en dwingen tot intensief ruimtegebruik. Dit zijn onder andere:

- de aanwezige molenbiotoop;
- de hoogspanningsleiding;
- de archeologische kenmerken.

6 Effecten op bestaande bedrijventerreinen

6.1 Zet in op herstructurering en hergebruik van locaties

In de provinciale memo³ is aangegeven dat het inzichtelijk maken van de positieve en negatieve effecten van een nieuw bedrijventerrein op bestaande bedrijventerreinen een belangrijk onderdeel vormt van de ruimtelijke onderbouwing. Bedrijven die zich op Laarakker vestigen laten elders in het Land van Cuijk bedrijfsruimte achter. In een aantal gevallen zullen deze bedrijfslocaties naar een andere functie transformeren, bijvoorbeeld als het om losse locaties in of aan de bebouwde kom gaat. Het merendeel van de bedrijven laat bedrijfsruimte op een bestaand bedrijventerrein achter. Voor een gezonde regionale economie en vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is het belangrijk de bestaande terreinen marktconform te houden. Door ons is geconstateerd dat hiertoe in de regio in het algemeen en in de gemeente Cuijk in het bijzonder de nodige en juiste stappen worden gezet.

Zo wordt de herstructurering en hergebruik van locaties in de regio Land van Cuijk al ter hand genomen. In Cuijk is het industrieterrein Haven gerevitaliseerd en aan hergebruik van bestaande leegstaande bedrijfspercelen en –panden op de bedrijventerreinen De Beijerd en 't Riet wordt gewerkt. De herontwikkeling van het Homburgterrein tot een onderwijs- en cultuurcampus is door de gemeente tot een speerpunt gemaakt.

Wij adviseren aandacht te blijven besteden aan deze acties voor herstructurering en hergebruik van verouderde locaties en dit als flankerend beleid in te zetten. In de volgende paragraaf worden mogelijke beleidsinstrumenten genoemd die hieraan verdere invulling kunnen geven.

6.2 Instrumenten

Zet het instrument 'de Ruimteverkener' in

Wij adviseren de gemeente Cuijk te onderzoeken of het instrument 'de Ruimteverkener' ingezet kan worden voor het in beeld brengen van de concrete ruimtevraag van individuele bedrijven. De Ruimteverkener is een praktisch handzaam instrument voor ondernemers om zelf inzicht te krijgen in de intensiveringsmogelijkheden en –onmogelijkheden binnen het eigen bedrijfsgebouw, op de bedrijfskavel of op het bedrijventerrein. Het instrument stelt ondernemers in staat om zorgvuldig om te gaan met zijn ruimtebehoefte en de (verdere) benutting van de schaarse beschikbare ruimte. Aan de hand van de uitkomsten van dit instrument kunt u als gemeente vaststellen wat de exacte behoefte van een bedrijf is.

³ Motivering van nieuwe ruimte voor bedrijventerreinen in bestemmingsplannen, provincie Noord-Brabant (februari 2007).

Het toepassen van de Ruimteverkenner sluit aan bij het provinciale advies zoals verwoord in de memo (Provincie Noord-Brabant, 2007). De gemeente Oss past het instrument met succes toe in haar uitgiftebeleid.

6.3 Conclusie

Wij adviseren u om gelijktijdig met het ontwikkelen van het regionale bedrijventerrein flankerend beleid (te blijven) inzetten gericht op de herstructurering en het hergebruik van verouderde bestaande bedrijventerreinen.

Voor de ontwikkeling van Laarakker adviseren wij het instrument 'de Ruimteverkenner' in te zetten. Met dit instrument kunt u goed inschatten wat de exacte behoefte van de bedrijven is die zich willen vestigen op Laarakker.

7 Inpassing in bestaand beleid

7.1 Gemeentelijk beleid

Ambitie Cuijk: aantrekkelijke vestigingsplaats door aansprekende vestigingsfactoren
Op gemeentelijk niveau wordt het beleid vormgegeven door de notitie bedrijfsvestigingen in Cuijk (gemeente Cuijk, 2005). In de notitie heeft de gemeente Cuijk haar ambitie met betrekking tot het economische beleid verwoord:

“De gemeente Cuijk wil een versterkte inspanning plegen op de uitvoering van een eigen economisch beleid, binnen het provinciale en gemeentelijke kader. De resultante van dit beleid moet zijn het halen van meer werkgelegenheid naar de gemeente Cuijk. De ambitie is dat de gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats wil zijn, door het bieden van een goed pakket en een juiste mix van aansprekende vestigingsfactoren voor bestaande en nieuwe bedrijven”.

De gemeente Cuijk werkt langs een aantal sporen aan verbeterpunten:

1. Formuleren van eigen gemeentelijke vestigingsbeleid en –criteria.
2. Invullen van de geboden planologische ruimte.
3. Intensiveren van het grondbeleid, i.c. de bedrijfsterreinuitgifte.
4. Beïnvloeden van de bestaande voorraad.
5. Marketing; promotie- en acquisitieactiviteiten.
6. Verstevenigen van netwerken en intermediaire functie.
7. Optimaliseren van de gemeentelijke dienstverlening.

Ontwikkeling van regionaal bedrijventerrein is kern van het beleid

De ontwikkeling van het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker is een geïntegreerd onderdeel van het beleid van de regio Land van Cuijk. De gemeenten in het land van Cuijk willen aan de lokale bedrijven ruimte blijven bieden voor vestiging in Cuijk. Wel is de gemeente Cuijk van mening dat bedrijven gehuisvest moeten worden naar gelang hun grootte, milieucategorie, profiel en ontwikkelingswensen. In dat kader is de aanwezigheid van een regionaal bedrijventerrein essentieel omdat de gemeente een maximale maatvoering van circa 5.000 m² hanteert voor de lokale terreinen. Grotere bedrijven kunnen terecht op het regionale bedrijventerrein (waarbij de mogelijkheid voor uitzonderingen aanwezig is). Primair wil de gemeente Cuijk continuïteit van het aanbod van werkgelegenheid in de regio waarborgen.

Creëren van schuifruimte

De ruimte voor ontwikkeling en uitbreiding van lokale terreinen is momenteel beperkt. De gemeente Cuijk wil met het verplaatsen van bedrijven die passen binnen de doelgroep van het regionale bedrijventerreinen schuifruimte bieden voor nieuwe en wellicht meer werkgelegenheidscheppende bedrijvigheid op de lokale terreinen.

Meer samenwerking op regionaal niveau creëren

De gemeente steekt energie in het creëren van een vestigingsklimaat met mogelijkheden voor netwerkvorming en (kennis)infrastructuur. Om hieraan een goede invulling te geven is samenwerking op regionaal niveau een must. Dit betekent voor elke gemeente, maar zeker ook voor de gemeenten Boxmeer en Cuijk, kiezen voor een andere, meeromvattende rol. In het verband van het Platform Integraal Overleg Land van Cuijk en Noord-Limburg (PIO) - waaraan onder andere gemeenten, industriële kringen, Kamers van Koophandel, onderwijs, woningcorporatie en zorginstelling deelnemen - wordt hieraan vormgegeven. De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein speelt hierbij een centrale rol. Het ontwikkelen van samenwerking, zowel procesmatig als inhoudelijk, rondom het thema bedrijventerreinen komt in de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein tot uiting. Daarnaast wordt met de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein extra dynamiek in de regio gecreëerd.

7.2 Bovengemeentelijk beleid

De provincie Noord-Brabant wil verdere versterking van het Brabantse buitengebied tegengaan. Daarom is haar beleid erop gericht in landelijke regio's alleen vestiging van bedrijven toe te staan die daar qua aard, schaal en functie passend zijn. Tegelijk wordt zo de economische motorfunctie van de stedelijke regio's versterkt. In deze gebieden zal namelijk het merendeel van het ruimtebeslag voor bedrijventerreinen (en woningen) een plek moeten krijgen. Hier is ook vestiging van grotere en zwaardere bedrijven toegestaan.

Omdat de landelijke regio Land van Cuijk op te grote afstand ligt van een stedelijke regio geeft het Streekplan aan dat een regionaal bedrijventerrein moet worden ontwikkeld. Het terrein is bedoeld voor bedrijven uit de regio die qua aard, schaal en functie niet passen bij het kleinschalige karakter van de regio. Dat zijn bedrijven in milieucategorie 3, groter dan 5000 m² en bedrijven in milieucategorie 4 en 5.

Dit beleid past binnen de doelstelling van de provincie van verdere differentiatie en profilering van de bedrijvigheid waarmee wordt ingezet op een regio die functioneert als één werkgebied. Het doel van de provincie is immers zoveel mogelijk werkgelegenheid te behouden en een gedifferentieerder aanbod van bedrijvigheid te genereren waarmee de economische kwetsbaarheid van de regio verder wordt teruggedwongen. In regionaal verband wordt er dan ook naar gestreefd om bedrijven gezien hun grootte, milieucategorie, profiel en ontwikkelingswensen op de juiste plek te huisvesten.

Het met de StructuurvisiePlus ingezette onderscheid op het vlak van werkgelegenheid en het daaraan gekoppelde aanbod aan bedrijventerreinen tussen de gemeenten Boxmeer en Cuijk enerzijds en de gemeenten Grave, Mill en St.Hubert en Sint Anthonis anderzijds, wil de provincie behouden en waar mogelijk versterken. Dit betekent dat met name de gemeenten Boxmeer en Cuijk een regionale opvangtaak hebben op het vlak van werkgelegenheid. Hiermee kunnen zij hun rol als regionale trekpleister verder gestalte geven. De overige drie gemeenten zetten in op behoud van hun huidige aanbod aan werkgelegenheid en richten zich daarbij met name op de eigen inwoners.

7.3 Conclusie

De ontwikkeling van het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker past goed binnen de beleidskaders op zowel gemeentelijk als bovengemeentelijk niveau. Leidend voor de ontwikkeling van Regionaal Bedrijventerrein Laarakker zijn het streekplan en het provinciale uitwerkingsplan voor de regio Land van Cuijk. In deze beleidsnota's vormt de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein een essentieel onderdeel van het bedrijventerreinenbeleid.

Bijlage: Intensief ruimtegebruik

Inleiding

In deze bijlage informeren wij over de mogelijkheden van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen. De kostenberekeningen in deze bijlage zijn gebaseerd op de studie 'De kostencomponent van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen' (Inbo 2002) en berekeningen uitgevoerd voor de Ruimteverkenner (2002)⁴. In de onderstaande tabel is aangegeven welke opties aan de orde komen. Per optie zijn de mogelijkheden voor bestaande en nieuwe locaties aangegeven.

Stapelen - nieuwbouw

Omschrijving

Het stapelen van bedrijfsruimte bij nieuwe panden kan veel ruimtebesparing opleveren, uiteraard vooral wanneer het grote panden zijn. Bij kleine hallen (< 1.000 m²) is de ruimtewinst echter beperkter. Vooral bij kantoorruimten, productie en showrooms bestaan mogelijkheden voor gestapeld bouwen. Voor pure opslag- en distributieruimte geldt dat het veelal beter is de in pandige gebouwhoogte te verhogen (zie optie verhogen).

Meerkosten

Meerkosten zijn er onder meer vanwege de noodzakelijke zwaardere constructie. Door de besparing op de grondkosten is stapelen – uitgaande van een grondprijs van € 125 per m² kavel – altijd goedkoper dan 1-laags bouwen. Naarmate de hal groter wordt, nemen de kosten per m² af, waarmee stapelen interessanter wordt. Het kostenvoordeel neemt toe bij een hogere grondprijs is. Ook zijn de meerkosten van een kantoor- en showroomruimte berekend. Hier is te zien dat het stapelen van kantoorruimte en showrooms door de besparing op grondkosten een interessante optie voor ondernemers is.

Perceptie van ondernemers

Bij stapelen in een nieuwbouwsituatie gelden dezelfde bezwaren van ondernemers als bij stapelen in een bestaande situatie, met uitzondering van het bezwaar dat het bedrijfsproces tijdelijk wordt verstoord.

Conclusie

Stapelen bij nieuwbouw is voor ondernemers financieel interessant door de besparing op grondkosten. Het stapelen kan plaatsvinden bij kantoorruimte, productie en showrooms. Het kostenvoordeel van stapelen neemt toe bij een grotere bedrijfsruimte en een hogere grondprijs.

⁴ Meer hierover leest u op onze site www.intensief ruimtegebruik.nl. U kunt de Ruimteverkenner bestellen bij de Kamer van Koophandel Oost-Brabant, zie hiervoor www.kvk.nl/ruimteverkenner.

Geschakeld bouwen

Omschrijving

Het schakelen van gebouwen kan ruimtewinst opleveren, al is deze meestal kleiner dan bij andere intensiveringopties. Bij schakelen moet rekening worden gehouden met brandweer- en verzekeringsvoorschriften. Wanneer bijvoorbeeld het aangrenzende bedrijf brandgevaarlijke grondstoffen gebruikt, dient het gebouw aan extra brandveiligheidseisen te voldoen.

Meerkosten

Meerkosten voor het schakelen van bedrijfsruimten zijn beperkt. Kosten ontstaan door maatregelen voor brandveiligheid en geluidsoverlast. Deze kosten worden echter veelal gecompenseerd door besparingen op de gevelkosten en grondkosten, waardoor schakelen van bedrijfsruimten in veel gevallen kostenneutraal kan gebeuren.

Perceptie van ondernemers

Ondernemers zeggen over schakelen vaak het volgende:

- gaat ten koste van identiteit;
- te weinig flexibiliteit ten aanzien van toekomstige uitbreidingen;
- niet wenselijk/mogelijk in verband met (brand)veiligheid;
- schakelen veroorzaakt parkeerproblemen en andere overlast;
- bemoeilijkt laden en lossen.

Conclusie

Schakelen levert voor de ondernemer ruimtewinst op, terwijl er gemiddeld genomen geen extra kosten aan zijn verbonden. Voor ondernemers die een nieuw pand en kavel wensen, is dit een interessante intensiveringoptie.

Ondergronds bouwen

Omschrijving

Mogelijkheden voor ondergronds bouwen bestaan onder meer uit het realiseren van een ondergrondse parkeergarage. Omdat minder parkeerplaatsen op maaiveld worden gerealiseerd, wordt ruimte bespaard. Ondergronds realiseren van bedrijfsruimte is moeilijker, vanwege eisen aan de ventilatie en daglichttoetreding. Opslag van goederen kan soms wel ondergronds plaatsvinden. Dit is sterk afhankelijk van de eisen die worden gesteld aan de klimatologische omstandigheden van het product.

Over het algemeen wordt er tot circa vier meter diep gebouwd. In Nederland is door de bodemgesteldheid ondergronds bouwen mogelijk tot een diepte van circa minus zeven meter onder maaiveld. Dieper bouwen vraagt speciale uitvoeringstechnieken (o.a. toepassen onderwaterbeton, retourbemaling). Slechts in uitzonderlijke gevallen is dieper bouwen een optie, bijvoorbeeld bij de aanleg van een atoombunker.

Meerkosten

Tegenover de voordelen van de te behalen ruimtewinst staan de hoge kosten die gepaard gaan met het ondergronds bouwen. De meerkosten van ondergronds bouwen zijn vaak hoog (50-100%) en zijn sterk afhankelijk van de (bodem)situatie ter plaatse.

Vooraf bij kleine bedrijfspannen lopen de meerkosten voor het ondergronds bouwen flink op. Bij een parkeergarage dient deels op de kavel ruimte te worden gereserveerd voor de hellingbaan, waardoor de ruimtewinst ten opzichte van ondergrondse opslagruimte geringer is.

Bij een grondprijs van € 125/m² is ondergronds bouwen altijd duurder. Bij kleinere hallen kunnen alleen door hoge grondkosten (> € 200/m²) te berekenen de investeringskosten gedeeltelijk worden gecompenseerd door een besparing op de aankoop van grond.

Perceptie van ondernemers

Ondernemers zeggen over ondergronds bouwen vaak het volgende:

- ondergronds bouwen is duur;
- bij bestaande panden is onderkelderen niet mogelijk;
- onderkelderen is alleen voor parkeren;
- werken in een pand met een ondergrondse ruimte kost tijd, in verband met transport van goederen en personen;
- onderkelderen kan niet in verband met interne logistiek en transportbanden.

Conclusie

Ondergronds bouwen is mogelijk voor parkeren of opslag. Bij kleine bedrijfshallen zijn de kosten over het algemeen hoog. Bij grotere bedrijfshallen en hogere grondprijzen wordt ondergronds bouwen wel financieel aantrekkelijker.

Parkeren op het dak

Omschrijving

Net als bij een ondergrondse parkeergarage kan ruimtewinst worden behaald door parkeerplaatsen te realiseren op het dak van de bedrijfshal. Belangrijke factor bij parkeren op het dak is de (on)mogelijkheid van het aanleggen van een hellingbaan. Bij kleine bedrijfshallen (1.000 m² of kleiner) is deze optie niet mogelijk door de geringe ruimte voor de hellingbaan en de te steile hellingshoek.

Een andere mogelijkheid – met name interessant bij kleinere hallen – is de aanleg van een autolift. Bij een meerlaagse showroom is hiervan vaak al sprake. Financieel is het dan interessant om de autolift naar het dak door te trekken.

Meerkosten

Parkeren op het dak is, net als ondergronds parkeren, een dure optie. Meerkosten zijn vooral gelegen in de dakconstructie, die hiervoor zwaarder moet worden uitgevoerd en de aanleg van de hellingbaan. Bij een bedrijfshal van 4.000 m² is parkeren op het dak een stuk duurder dan het conventioneel bouwen van een bedrijfshal en parkeren op

maaiveld. Hoge grondprijzen kunnen deze meerkosten maar in beperkte mate compenseren, aangezien de ruimtewinst minder groot is dan bij meerlaags bouwen.

De kosten van een autolift bedragen bij een 1-laagse hal circa € € 125.000 - € € 155.000 (*indicatieve bouwkosten inclusief bijkomende kosten, bron: Inbo 2003*). Er dient dan wel sprake te zijn van een bedrijfshal met een zwaardere constructie en betonnen dakvloer; dit zorgt ook voor bijkomende kosten.

Perceptie van ondernemers

Ondernemers zeggen over parkeren op het dak vaak het volgende:

- parkeren op het dak is duur;
- parkeren op het dak is lastig.

Conclusie

Parkeren op het dak door de aanleg van een hellingbaan is alleen mogelijk bij grotere bedrijfshallen. Parkeren op het dak door middel van een hellingbaan is altijd duurder dan conventioneel bouwen met parkeren op maaiveld. Bij kleine hallen kan parkeren op het dak plaatsvinden door middel van autolift.

Verhogen

Omschrijving

Door technische innovaties in de interne logistiek kunnen opslagruimten tegenwoordig 20 meter of hoger zijn. Het verhogen houdt in dat de verdiepingshoogte hoger wordt: een gebouw krijgt meer volume.

Het verhogen van een bestaande bedrijfsruimte is bijna alleen mogelijk door sloop en nieuwbouw. Dat komt omdat de bestaande constructie vrijwel altijd te licht is om de verhoogde bedrijfsruimte te dragen. Wanneer een bedrijfsruimte wordt verhoogd dienen nieuwe – zwaardere – kolommen te worden geplaatst. Vaak is het alleen mogelijk de begane grondvloer en de fundering her te gebruiken.

Meerkosten

In het uitzonderlijke geval dat een bestaand gebouw – zonder sloop en nieuwbouw – kan worden verhoogd, zijn de meerkosten aanzienlijk. Dat komt omdat het productieproces bijna altijd elders moet worden voortgezet. Dit zorgt voor extra verhuiskosten en kosten voor tijdelijk huisvesting. Hiervan is geen sprake als het gaat om een bestaand pand op een andere locatie dan de eigen.

Het verhogen van de bedrijfsruimte bij nieuwbouw is geheel afhankelijk van de eisen die worden gesteld aan de nieuwbouw. Een inschatting van de bouwkosten is daarom niet te maken.

Perceptie van ondernemers

Ondernemers zeggen over verhogen vaak het volgende:

- verhogen is tegenwoordig in veel branches nodig en goed mogelijk;
- niet hoger gaan dan noodzakelijk.

Conclusie

Het verhogen van een bestaande bedrijfsruimte is in de meeste gevallen alleen mogelijk door sloop en nieuwbouw. Bij nieuwbouw zijn de meerkosten van verhogen sterk afhankelijk van de eisen aan het gebouw, waardoor geen inschatting van meerkosten mogelijk is.

Draagkracht constructie vergroten voor toekomstige uitbreiding

Omschrijving

Door bij de nieuwbouw al in de constructie (zwaardere kolommen, fundering en dakvloer) rekening te houden met de mogelijkheid voor een extra bouwlaag, kan op termijn de bedrijfsruimte in de hoogte worden uitgebreid (zie stapelen). In dit geval doet de ondernemer een voorinvestering waarvan hij in de toekomst profijt heeft. Met name bij showroom- en kantoorruimte is dit een interessante optie.

Meerkosten

De meerkosten voor het vergroten van de draagkracht zijn circa 10 tot 15% van de totale bouwkosten (*indicatief en afhankelijk van bouwtype en -constructie*). Besparingen worden behaald doordat de ondernemer minder grond hoeft aan te kopen als strategische ruimtereserve (voor uitbreiding in de toekomst).

Perceptie ondernemers

Ondernemers denken niet vanzelfsprekend aan deze optie. Vervolgens gaat het erom of de ondernemer stapelen een optie vindt voor de toekomstige uitbreiding van hun bedrijf.

Conclusie

Door de geringe meerkosten en de flexibiliteit in de toekomst is het versterken van de bestaande constructie een interessante optie voor ondernemers.

Gezamenlijke voorzieningen/ opslag / parkeren / ruimte

Op terreinniveau kan bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen ruimtewinst worden behaald door een aantal zaken gezamenlijk te organiseren. Daarbij kan worden gedacht aan:

- voorzieningen;
- parkeren;
- opslag;
- uitbreidingsruimte.

Met name de gezamenlijke opslag van goederen stuit op bezwaren van ondernemers uit veiligheidsoverwegingen en toegankelijkheid. Gezamenlijke voorzieningen (catering, vergadering) kunnen voor grotere bedrijven schaalvoordelen opleveren. Voor veel kleine bedrijven levert dit geen schaalvoordelen op en kan het zelfs tot hogere kosten leiden. Gezamenlijk parkeren wordt door veel ondernemers wel als mogelijkheid gezien.

Verder kunnen bedrijven samen grond aankopen die bedoeld is voor toekomstige uitbreiding. Tussentijds kan deze grond worden verhuurd aan andere bedrijven (bijvoorbeeld voor opslag of parkeren).

Literatuurlijst

Documenten

ETIN (2003), Behoefteteonderzoek regionaal bedrijventerrein Land van Cuijk

ETIN (2005), Marktpotenties Regionaal Bedrijventerrein Land van Cuijk

ETIN & TNO (2006), Prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant 2006-2040

GEMEENTE CUIJK (2005), Notitie bedrijfshuisvestigingen in Cuijk

INBO (2006), Enquête onder bedrijven Land van Cuijk

PROVINCIE NOORD-BRABANT (2004), Uitwerkingsplan landelijke regio Land van Cuijk

PROVINCIE NOORD-BRABANT (2007), Nieuwe prognoses bedrijventerreinen voor de Brabantse stedelijke en landelijke regio's (Memo)

PROVINCIE NOORD-BRABANT (2007), Motivering van nieuwe ruimte voor bedrijventerreinen in bestemmingsplannen (Memo)

Data

IBIS (2006)

Informatiesysteem provinciale website