

's-hertogenbosch

**uitwerking behoefte bedrijventerrein
heesch-west**

notitie prognose bedrijventerrein waalboss

concept

opdrachtgever : gemeente 's-Hertogenbosch
nummer : 144.12751.00
datum : 2 maart 2007

opdrachtleider : ir. G.J.G. Bokelman
auteur(s) : drs. J.H.M. Seerden

E. Bosch

Inhoud	1
1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding/vraagstelling	3
1.2. Leeswijzer	3
2. De behoefte aan bedrijventerrein	5
2.1. De behoefte in de regio Waalboss	5
2.2. De behoefte in de subregio's Waalboss	7
3. Aanbod beschikbaar bedrijventerrein in de regio	9
3.1. Verdeling restcapaciteit over de subregio's	9
3.2. Kwaliteit van het aanbod	10
4. Confrontatie aanbod en behoefte binnen de regio	13
4.1. Vergelijking berekening planningsopgave 2002-2006	13
4.2. Uitwerking confrontatie aanbod - behoefte	13
5. Kwantitatieve opbouw Heesch-West	21
6. Conclusie	23

Bijlage:

1. Restcapaciteit en plannen, 1 oktober 2006.

1. Inleiding

3

1.1. Aanleiding/vraagstelling

De provincie Noord-Brabant geeft in de streekplanuitwerking Waalboss aan dat er in dit gebied behoefte is aan de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein van zo'n 125 ha bruto op een locatie die zowel op het grondgebied van de gemeente Bernheze als Maasdonk ligt: Heesch-West.

De noodzaak voor dit terrein komt voort uit een provinciale behoefteraming voor de regio die is gebaseerd op een ETIN/TNO-rapport uit 1999, dat weer uitgaat van de BedrijfsLocatieMonitor 1999 (BLM 1999). Uitgegaan werd van een totale behoefte aan bedrijventerrein in de regio Waalboss voor de periode 2002-2020 van 975 ha bruto (= circa 750 ha netto).

Sinds 1999 heeft de economische ontwikkeling niet stil gestaan, hetgeen een herijking van de prognoses op basis van de BLM uit 1999 wenselijk maakt. In deze notitie wordt de provinciale behoefte uit 2002 herijkt en de behoefteraming voor het terrein Heesch-West uitgewerkt.

1.2. Leeswijzer

In het navolgende wordt eerst ingegaan op de geactualiseerde raming van de behoefte aan bedrijventerrein in de regio Waalboss. Daarbij wordt tevens ingegaan op het aspect zorgvuldig en intensief ruimtegebruik.

Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de huidige restcapaciteit en de plannen voor een verdere uitbreiding van het aanbod in de regio Waalboss als geheel en in de drie te onderscheiden deelgebieden: West, Centrum en Oost.

Op basis van de confrontatie van de geactualiseerde behoefte met het actuele aanbod (inclusief plannen, maar exclusief Heesch-West) wordt de behoefte aan een nieuw terrein (zijnde Heesch-West) in beeld gebracht. Tevens wordt hierbij uitgewerkt op welke bedrijvigheid (sector en milieucategorie) het terrein Heesch-west gericht zou moeten worden.

2. De behoefte aan bedrijventerrein

5

2.1. De behoefte in de regio Waalbos

Het CPB heeft in december 2005 nieuwe bedrijventerreinenprognoses voor Nederland gepubliceerd. Deze zijn uitgewerkt tot het niveau van landsdelen, kaderwetgebieden en provincies. In opdracht van de Provincie Noord-Brabant zijn deze CPB-prognoses door het ETIN/TNO vertaald naar het schaalniveau van de stedelijke en landelijke regio's binnen Noord-Brabant (Prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant 2006-2040, ETIN en TNO, 2006).

Hierbij is voor elke regio afzonderlijk de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen berekend voor de perioden 2006-2020 en 2006-2040. De hierbij gehanteerde uitgangspunten zijn de te verwachten werkgelegenheidsgroei per sector (afkomstig uit de BLM), de huidige en toekomstige terreinbehoefte in vierkante meters per persoon en het aandeel van de bedrijvigheid per sector dat op een bedrijventerrein plaatsheeft, nu en in de toekomst; de zogenaamde locatietypevoorkeur¹⁾. De concrete economische structuur van de verschillende Brabantse regio's is meegenomen in de modellen.

Met deze methodiek wordt de te verwachten totale behoefte aan bedrijventerrein berekend in netto hectaren. Hierbij worden, analoog aan de actuele BLM een viertal scenario's voor de lange termijn economische ontwikkeling gehanteerd:

1. Strong Europe (SE);
2. Transatlantic market (TM);
3. Regional communities (RC, lage groei);
4. Global Economie (GE, hoge groei).

De prognoses voor de regio Waalbos zijn in tabel 1 weergegeven. Deze tabel is als volgt opgebouwd:

- kolom 1 geeft de bedrijfssectoren weer die relevant zijn voor bedrijventerreinen;
- kolom 2 geeft het aantal hectaren bedrijventerreinen weer dat per 1-1-2006 in gebruik is;
- in de kolommen daarna is weergegeven wat de totale behoefte aan bedrijventerrein is in de regio Waalbos in 2020 respectievelijk 2040 voor de 4 scenario's.

Het verschil tussen het aantal huidige in gebruik zijnde hectares en toekomstig gewenste hectares, geeft de behoefte aan uitbreiding van het aanbod weer. In deze behoefte wordt voorzien door de beschikbare restcapaciteit en, wanneer dat niet voldoende blijkt, door het realiseren van nieuw aanbod.

Tabel 1 ETIN Prognose bedrijventerreinen regio Waalbos naar lange termijn scenario (2006-2020-2040), in netto hectaren

bedrijfstakcluster	2006	RC-scenario		SE-scenario		TM-scenario		GE-scenario	
		2020	2040	2020	2040	2020	2040	2020	2040
Nijverheid	666	628	436	707	565	738	601	774	755
Logistiek	415	517	509	543	622	588	637	616	774
consumentendiensten en overige dienstverlening	239	330	369	351	458	371	457	397	535
financiële en zakelijke dienstverlening	175	267	280	287	347	297	337	328	391
overheid en kwartaire dienstverlening	49	67	67	73	84	75	84	79	96
totaal	1544	1809	1661	1961	2076	2069	2116	2194	2551

Bron: Prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant 2006-2040, ETIN adviseurs i.s.m. TNO Innovatie en Ruimte, 2006.
In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de samenstelling van de bedrijfstakclusters

1) De huidige terreinbehoefte per persoon in m² en de locatietypevoorkeur zijn per regio berekend op basis van gegevens afkomstig uit het Brabantse Vestigingenregister. De toekomstige dynamiek van deze grootheden is overgenomen uit het BLM.

Voor het bepalen van de ruimteclaims/reserveringen voor nieuw bedrijventerrein wordt in het provinciaal beleid en in de Nota Ruimte uitgegaan van het scenario met de grootste groei. Dit is het Global Economie scenario (GE-scenario, tabel 2).

Tabel 2 ETIN Prognose bedrijventerreinen regio Waalboss naar GE-scenario (2006-2020 - 2040), in netto hectaren

Bedrijfstakcluster	2006	GE-scenario		behoefte aan uitbreiding	
		2020	2040	2006 - 2020	2006 - 2040
Nijverheid	666	774	755	108	89
Logistiek	415	616	774	201	359
consumentendiensten en overige dienstverlening	239	397	535	158	296
financiële en zakelijke dienstverlening	175	328	391	153	216
overheid en kwartaire dienstverlening	49	79	96	30	47
Totaal	1.543	2.194	2551	651	1.008

Volgens dit scenario is er:

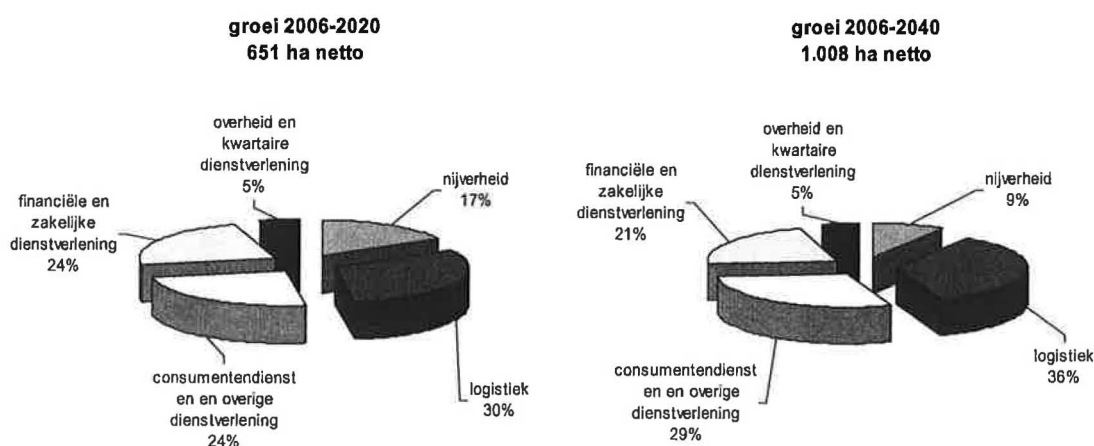
- tussen 2006 en 2020 behoefte aan 651 ha netto (2.194 - 1.543);
- tussen 2006 en 2040 behoefte aan 1.008 ha netto (2.551 - 1.543).

De uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerrein tot 2020 is met 651 ha netto iets minder dan de circa 730 ha netto (975 ha bruto) die in de streekplanuitwerking werden geraamd voor de periode 2002-2020. Het betreft echter nog steeds een aanzienlijke ruimtebehoefte. De relatieve toename van de ruimtebehoefte in Waalboss is in de periode 2006-2020 hoger dan in de andere Brabantse stedelijke regio's.

Wanneer rekening wordt gehouden met de ambitie van zuinig ruimtegebruik (ruimtebesparing 30%) dan bedraagt de behoefte (inclusief de ambitie) 456 hectare voor de periode 2006 - 2020. Hierbij dient dan 195 hectare te worden gereserveerd.

De opbouw van de uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerrein in de regio Waalboss in de periode 2006 - 2020 en 2006 - 2040 is weergegeven in grafiek 1.

Grafiek 1 Opbouw groei van de bedrijfsterreinbehoefte in Waalboss op basis van GE-scenario



Bron: Prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant 2006-2040, bewerking RBOI.

De grootste behoefte aan uitbreiding van bedrijventerrein komt voort uit de bedrijfstakcluster logistiek. Tot 2020 komt 30% van de terreinbehoefte voort uit de ontwikkeling van bedrijfstakcluster logistiek. In de periode 2006 - 2040 neemt dit toe tot 36%. Naast logistiek is vooral dienstverlening van belang bij de behoefte aan nieuw bedrijventerrein. De

bedrijfstaclusters financiële en zakelijke dienstverlening en commerciële en overige dienstverlening zijn samen tot 2020 verantwoordelijk voor 48% van de terreinbehoefte. Tot 2040 neemt dit toe tot ruim 50%. Nijverheid (industrie) heeft relatief weinig behoefte aan nieuw terrein. Het betreft 17% van de behoefte tot 2020. Dit neemt af tot 9% van de terreinbehoefte tot 2040.

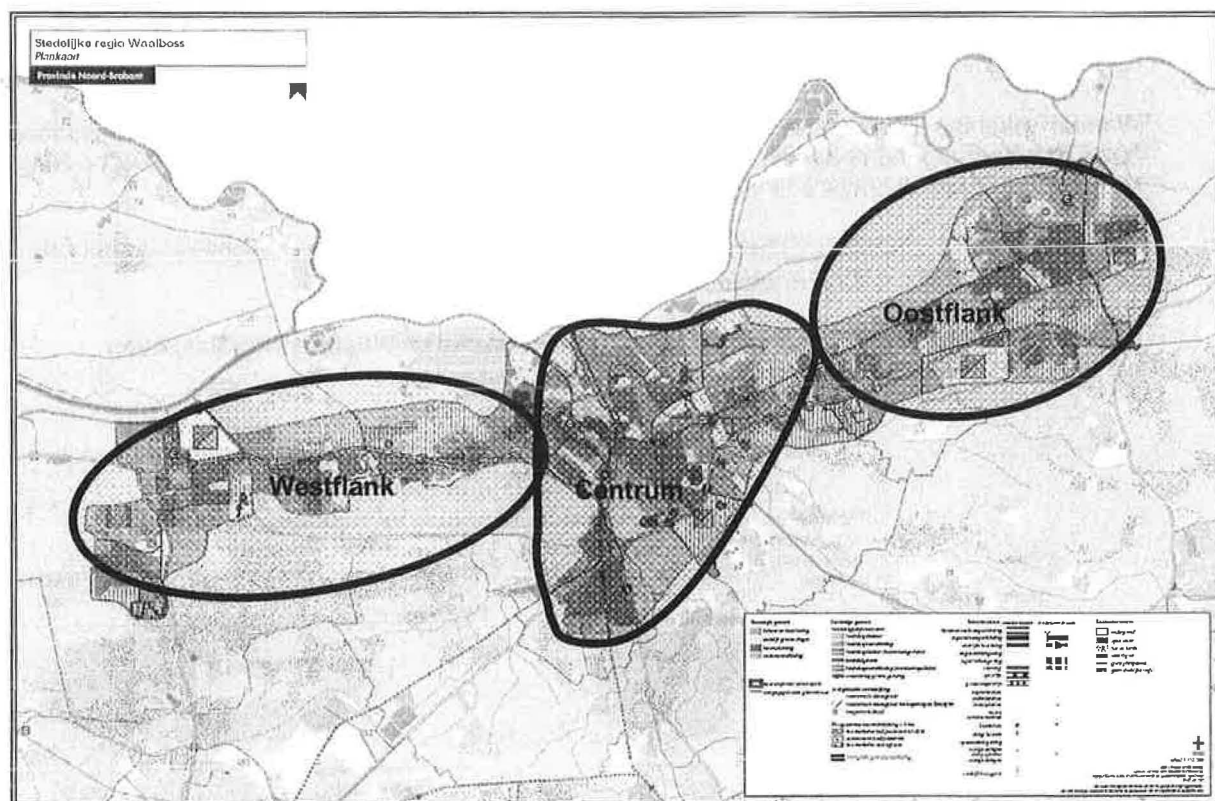
Met meer dan 50% dienstverlening en 30% tot 36% logistiek is de opbouw van de terreinbehoefte relatief hoogwaardig. Dit maakt intensief ruimtegebruik mogelijk. Het betreft bovendien voor meer dan 80% bedrijvigheid in een relatief lage hindercategorie (maximaal 3.2).

2.2. De behoefte in de subregio's Waalboss

De regio Waalboss is een langgerekt gebied in het noorden van Noord-Brabant. Het gebied strekt zich uit tussen Oss en Waalwijk, met in het centrum de stad 's-Hertogenbosch. De A59 is de verbindende schakel tussen de verschillende kernen in deze stedelijke regio.

- Het gebied ten westen van 's-Hertogenbosch, met daarin Vlijmen, Drunen, Waalwijk en Kaatsheuvel, kan worden aangeduid als de Westflank van de regio,
- Het gebied Den Bosch - Vught vormt het Centrum van deze regio.
- De Oostflank reikt vanaf 's-Hertogenbosch tot en met Oss. Dit gebied is gelegen binnen de gemeenten Maasdonk, Bernheze en Oss.

Figuur 1 Indeling regio Waalboss in deelgebieden



Bron: Streekplanuitwerking regio Waalboss. Bewerking RBOI.

Bij de bepaling van de behoefte aan bedrijventerrein wordt in het ETIN-TNO-rapport uitgegaan van de omvang en samenstelling van het aantal arbeidsplaatsen in een gebied. Ten behoeve van verdeling van de vraag naar bedrijventerrein over de "subregio's" kan daarom de verdeling

van de omvang van de werkgelegenheid als uitgangspunt worden gehanteerd. De gegevens over de omvang van de werkgelegenheid zijn op gemeenteniveau beschikbaar¹⁾.

Het aantal arbeidsplaatsen het grootst is in het Centrum van de regio; in de gemeenten Vught en 's-Hertogenbosch werken bijna 100.000 mensen. De werkgelegenheid in de Oostflank (gemeenten Bernheze, Oss en Maasdonk) bedraagt circa 45.000 arbeidsplaatsen en in de Westflank (gemeenten Waalwijk, Heusden en Loon op Zand) circa 40.000.

Uitgaande van deze werkgelegenheidsverhoudingen, wordt aan de oost- en westflank elk 25% van de geraamde bedrijventerreinbehoefte toegedeeld, en aan het centrum dan 50%.

Het verschil in de behoefte van het centrum en de flanken is niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief. Volgens het streekplan "Brabant in Balans" uit 2002 zullen de bedrijventerreinen in het centrum vooral plaats gaan bieden aan zakelijke en financiële dienstverlening en kennisintensieve bedrijvigheid. Dit vanwege de centrale ligging in de stedelijke regio en de ligging aan de A2. In de flanken bepalen logistiek en nijverheid een groter aandeel van de ruimtevraag.

Bij de toedeling wordt dus in het oog gehouden dat er in het centrum twee keer zoveel behoefte bestaat aan bedrijventerrein, en dat hier vooral de dienstverlening aan bod dient te komen. Dit resulteert in de in tabel 3 weergegeven uitgangspunten voor verdeling van de geraamde behoefte per sector over de drie "subregio's":

Tabel 3 Uitgangspunten voor de toedeling behoefte naar subregio's

	west	centrum	oost
Nijverheid	30%	40%	30%
Logistiek	30%	40%	30%
consumentendiensten en overige dienstverlening	20%	60%	20%
financiële en zakelijke dienstverlening	20%	60%	20%
overheid en kwartaire dienstverlening	20%	60%	20%

Op basis van deze verhoudingen kan nu de geraamde behoefte per sector, zoals die in het ETIN-rapport is bepaald, over de subregio's verdeeld worden. De ETIN-waarden staan in de eerste kolom en worden daarna uitgesplitst over het centrum en de flanken, volgens de percentages uit tabel 4.

Tabel 4 Toedeling behoefte naar subregiobehoefte in netto hectare

	groei 2006- 2020	West	Centrum	Oost
Toedeling behoefte naar subregiobehoefte				
nijverheid	108	32	43	32
logistiek	201	60	80	60
consumentendiensten en overige dienstverlening	158	32	95	32
financiële en zakelijke dienstverlening	153	31	92	31
overheid en kwartaire dienstverlening	30	6	18	6
totaal	651	161	328	161
		25%	50%	25%
ambitie zuinig ruimtegebruik 30%	195	48	98	48
behoefte na realisatie ambitie	456	113	230	113
ruimtereservering	195	48	98	48

1) De gemeenten Heusden, Loon op Zand, Waalwijk, Bernheze en Oss zijn zogenaamde "splitsgemeenten". Hun grondgebied ligt deels binnen de stedelijke regio waalboss, en deels binnen een van de Brabantse landelijke regio's. Omdat binnen de landelijke regio's slechts zeer gering bedrijventerrein wordt ontwikkeld, wordt de totale werkgelegenheid op gemeentelijk niveau gehanteerd om de verdeling van de bedrijventerreinbehoefte voor Waalboss in te schatten.

3. Aanbod beschikbaar bedrijventerrein in de regio

9

Er is een inventarisatie uitgevoerd van de restcapaciteit op de verschillende bedrijventerreinen in de regio per 1-10-2006 (op basis van het IBIS en overleg met alle relevante gemeenten) zie tabel 5, figuur 2).

Tabel 5 Restcapaciteit en plannen in de drie "subregio's" in netto hectaren

	beschikbaar	harde plannen	zachte plannen	totaal
Westflank (Waalwijk)	90	29	110	229
Centrum (Den Bosch)	28	26	119	173
Oostflank (Oss)	71	3	35	109
totaal Waalboss	189	58	264	511

* exclusief Heesch-West

Bron: IBIS en gemeentelijke informatie. Omvang zachte plannen Baardwijk Buiten, uitbreiding Vorstengrafdonk en De Geer Noord op basis van Streekplanuitwerking en verrekend naar netto hectaren. (zie bijlage 1).

Vershil in restcapaciteit 2002 - 2006

De restcapaciteit in de stedelijke regio Waalboss is tussen 2002 en 2006 teruggelopen.

- Bij het uitwerkingsplan werd uitgegaan van een restcapaciteit (beschikbaar terrein + harde plannen) van 435 ha. bruto zijnde 305 ha. netto.
- Ten tijde van de in het kader van deze studie gemaakte inventarisatie was per 1-10-2006 een restcapaciteit (beschikbaar terrein + harde plannen) van 247 ha. netto zijnde 353 ha bruto

Per saldo is de restcapaciteit in deze periode dus teruggelopen van 435 ha netto (305 ha. netto) naar 353 ha bruto (247 ha. netto). Dit is een afname van 19%.

3.1. Verdeling restcapaciteit over de subregio's

Zowel in de Oost- als de Westflank van de regio Waalboss is er nog een aantal terreinen met een aanzienlijke restcapaciteit. In het centrum is de restcapaciteit zeer beperkt.

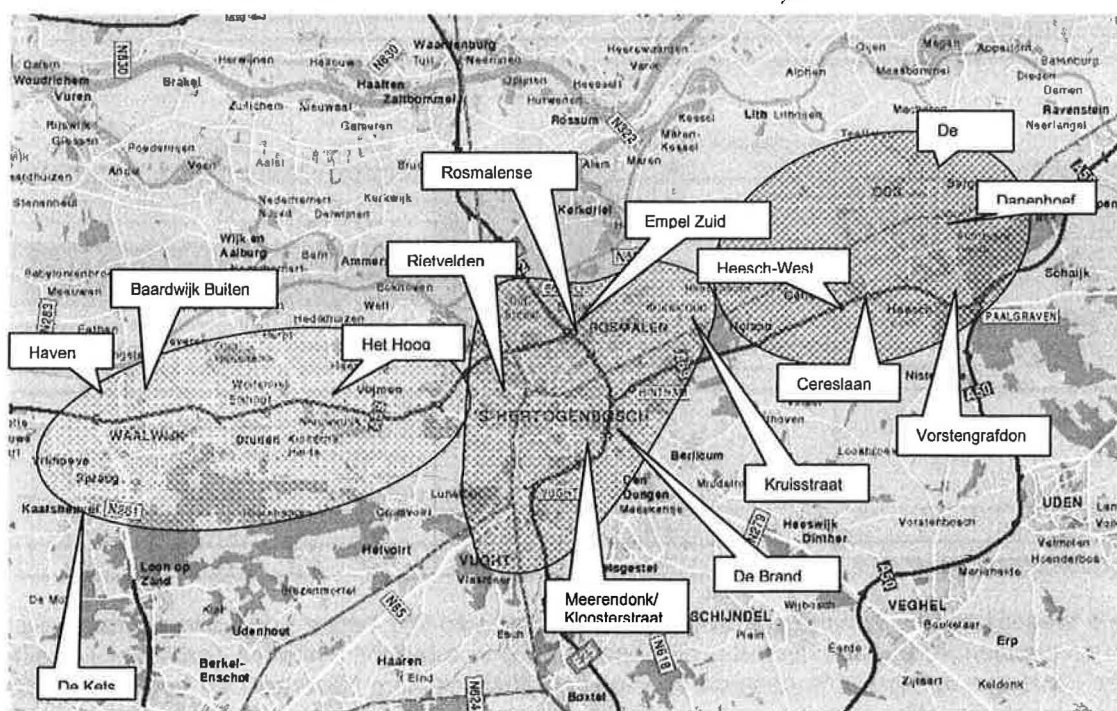
- In de Westflank is er 90 ha netto terrein beschikbaar, waarvan 62 ha op haven VII in Waalwijk. Het overige beschikbare terrein ligt op de Kets (Kaatsheuvel) en het Hoogt (Loon op Zand). In deze regio zijn uitgewerkte harde plannen voor uitbreiding het terrein van Het Hoog (17 ha netto) waarvan de start van uitgift in 2008 wordt verwacht en de Kets waar de start van de uitgifte in 2007 wordt verwacht.
- Het centrum van de regio – 's-Hertogenbosch en omgeving – heeft minder restcapaciteit. Op terreinen verspreid over de gemeente 's-Hertogenbosch is nog 28 ha netto beschikbaar. Het betreft veelal ruimte op kleinschalige hoogwaardige terreinen. In deze regio zijn concrete harde plannen voor uitbreiding van het aanbod met netto 26 hectare op de terreinen Empel-Zuid en Rosmalense plas.
- In de Oostflank is een restcapaciteit van 71 hectare netto. Deze is vooral gelegen op de terreinen De Geer en Vorstengrafdonk in Oss (respectievelijk 15 en 45 ha). Op de overige terreinen in Oss is in totaal nog zo'n 11 hectare netto beschikbaar. In de Oostflank zijn alleen concrete harde plannen voor uitbreiding van het terrein Cereslaan in Bernheze met 3 hectare.

Naast deze restcapaciteit zijn er ideeën/plannen voor uitbreiding van het aanbod bedrijventerrein, die nog niet of nog maar net in procedure zijn, en waarvan realisatie nog niet

zeker is: zachte plannen. Het betreft veelal grootschalige ontwikkeling van nieuwe terreinen en herstructurering van bestaande terreinen.

- In de Westflank zijn er plannen voor een grootschalig nieuw bedrijventerrein Baardwijk Buiten bij Waalwijk (circa 110 ha netto). Over de concrete invulling van dit terrein is nog onzekerheid. In het College programma van Waalwijk (2006-2010) is aangegeven dat een nieuw onderzoek naar de behoefte voor dit terrein gewenst is om tot een goede kwalitatieve invulling te komen. Daarnaast zijn er plannen voor de herstructurering van de havens I tot en met VI. Onduidelijk is echter wanneer deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden en hoeveel hectare terrein dit oplevert.
- In het Centrum zijn plannen voor realisatie van in totaal 110 ha netto. Het betreft een aantal plannen die samenhangen met de omleiding van de zuid-Willemsvaart (o.a. de Brand). Daarnaast zijn er plannen voor herstructurering van onder andere de Rietvelden en de Meerendonk waardoor in totaal 39 hectare netto terrein beschikbaar zou moeten komen. Het belangrijkste plan voor realisatie van nieuw bedrijventerrein in het centrum betreft het terrein Kloosterstraat (70 ha netto). Realisatie hiervan is echter zeer onzeker. De gemeente is momenteel alternatieven aan het onderzoeken voor dit terrein. Omdat het terrein Kloosterstraat een aanzienlijk strategisch terrein is, waarvan de realisatie echter zeer onzeker is zal bij het confronteren van de vraag/behoefte met het aanbod (restcapaciteit + plannen) worden gewerkt met 2 opties: met en zonder realisatie van het terrein Kloosterstraat.
- In de Oostflank zijn er naast Heesch-West (zo'n 125 ha, zijnde zo'n 88 ha netto) zijn er plannen voor uitbreidingen op Vorstengrafdonk en de Geer (totaal 35 ha) na 2015.

Figuur 2 Ligging bedrijventerreinen binnen de regio Waalboss



3.2. Kwaliteit van het aanbod.

Behalve de omvang en termijn van beschikbaarheid van het aanbod is ook de kwaliteit van het aanbod van belang. In tabel 6 is een overzicht gegeven van de geschiktheid van terreinen voor de bedrijfstakclusters zoals deze bij de behoefte-raming zijn gehanteerd.

Tabel 6: Geschiktheid restcapaciteit en plannen in de drie "subregio's" voor typen Bedrijvigheid

	beschikbaar +		geschikt voor				
			nijverheid	logistiek	consumenten diensten en overige dienstverlening	financiële en zakelijke dienstverlening	overheid en kwartaire dienstverlening
Westflank (Waalwijk)	hard	zacht					
Haven VII	62	0			0	0	0
de Kets-West	13	0			0	0	0
Het Hoog I	15	0			0	0	0
Het Hoog II	17	0			0	0	0
De Kets-West II	12	0			0	0	0
Baardwijk-Buiten	0	60					
Baardwijk-Buiten	0	50					
Totaal Westflank	119	110	229	229	110	110	110

	beschikbaar +		geschikt voor				
			nijverheid	logistiek	consumenten diensten en overige dienstverlening	financiële en zakelijke dienstverlening	overheid en kwartaire dienstverlening
centrum (Den Bosch)	harde plannen	zachte plannen					
verspreid over terreinen	28	0					
Empel Zuid	13	0	0	0			
Rosmalense plas	13	0	0	0			
Meerendonk	0	15	0	0			
Rietvelden	0	24					
De Brand	0	10					
Kloosterstraat	0	70					
Totaal Centrum	54	119	132	132	173	173	173
Totaal Centrum excl. Kloosterstraat	54	49	62	62	103	103	103

	beschikbaar +		geschikt voor				
			nijverheid	logistiek	consumenten diensten en overige dienstverlening	financiële en zakelijke dienstverlening	overheid en kwartaire dienstverlening
Oostflank (Oss)	hard	zacht					
De Geer	15	0			0	0	0
Vorstengrafdonk	45	0			0	0	0
Piekenhoef - Danenhoef - De Bulk	11	0			0	0	0
Cereslaan	3	0					
Heesch-West	0	0					
Danenhoef	0	10					
Vorstengrafdonk	0	7			0	0	0
de Geer Noord	0	18			0	0	0
Totaal Oostflank	74	35	94	94	13	13	13

	beschikbaar +		geschikt voor				
			nijverheid	logistiek	consumenten diensten en overige dienstverlening	financiële en zakelijke dienstverlening	overheid en kwartaire dienstverlening
	hard	zacht					
Totaal Waalboss	247	264	455	455	296	296	296
Totaal Waalboss exc. Kloosterstraat	247	194	385	385	226	226	226

In de stedelijke regio Waalboss is in een restcapaciteit van 247 hectare. Inclusief Kloosterstaat zijn er plannen voor uitbreiding van de capaciteit tot in totaal 511 hectare (exclusief Heesch West). Hiervan is bijna 90% geschikt voor de bedrijfstakclusters Nijverheid en Logistiek. Bijna 60% hiervan is ook geschikt voor de bedrijfstakclusters die met dienstverlening te maken hebben (veelal milieuhindercategorie I en II).

- De restcapaciteit+ plannen voor bedrijventerreinen in de Westflank is gericht op de "traditionele bedrijfstakclusters die op bedrijventerreinen zijn gevestigd (nijverheid en logistiek). Deze restcapaciteit is niet of slechts in beperkte mate gericht op de veelal kantooractiviteiten in de bedrijfstakclusters die met dienstverlening te maken hebben. Van Baardwijk-Buiten is nog net bekend hoe dit ingevuld zal worden.
- In het Centrum ligt het accent op hoogwaardige kleinschalige activiteiten. De restcapaciteit in deze subregio is relatief hoogwaardig en slechts in beperkte mate gericht op de

bedrijfstakclusters nijverheid en logistiek. Dit is met name het geval indien de realisatie van het terrein Kloosterstraat niet doorgaat.

- De restcapaciteit+ plannen voor bedrijventerreinen in de Oostflank (exclusief Heesch-West) is gericht op de "traditionele bedrijfstakclusters die op bedrijventerreinen zijn gevestigd (nijverheid en logistiek). Deze restcapaciteit is niet of slechts in beperkte mate gericht op de veelal kantooractiviteiten in de bedrijfstakclusters die met dienstverlening te maken hebben.

De provincie Noord-Brabant hanteert in haar behoefte-raming een standaardindeling voor de segmentatie van bedrijventerreinen. Deze kent de volgende vijf typologieën:

- zware terreinen: bedoeld voor terreinen in de zware milieucategoriën (IV en V);
- zeehaventerreinen: grootschalige terreinen aan diep vaarwater met laad en loskades;
- gemengde terreinen: reguliere terreinen bedoeld voor bedrijven met milieucategorie I tot en met IV; in haar handleiding ruimtelijke plannen beperkt de provincie deze ondergrens voor stedelijke regio's vanaf milieucategorie III;
- hoogwaardige terreinen: speciaal bedoeld voor hoogwaardige productie-activiteiten, research en development en kantooractiviteiten;
- distributieparken: gericht op transport, distributie en groothandel.

De meeste terreinen waar restcapaciteit is (en terreinen waarvoor plannen zijn) in de stedelijke regio Waalboss zijn zogenoemde gemengde terreinen. Haven VII is een zogenoemd zwaar terrein. In Den Bosch is echter een belangrijk deel van de restcapaciteit te typeren als hoogwaardig.

4. Confrontatie aanbod en behoefte binnen de regio

13

In het voorgaande is zowel de behoefte als het terreinaanbod voor de stedelijke regio Waalboss en de 3 subregio's hiervan in kaart gebracht.

De vraag is of de behoefte geacommodeerd kan worden binnen de bestaande restcapaciteit (beschikbaar terrein en harde plannen) en de bekende en beschreven zachte plannen, of dat uitbreiding van de capaciteit met bedrijventerrein Heesch- West noodzakelijk is.

4.1. Vergelijking berekening planningsopgave 2002 – 2006

In 2002 is in het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Waalboss een onderbouwing gegeven voor de uitbreiding van het aanbod aan bedrijventerrein tot 2015 en tot 2020.

Hierbij werd uitgegaan van een uitbreidingsbehoefte tot 2020 van 975 hectare bruto. Wanneer rekening wordt gehouden met de ambitie voor duurzaam ruimtegebruik (ruimtebesparing 30%) wordt de behoefte 685 hectare bruto. De restcapaciteit bedraagt 435 hectare bruto waardoor de planningsopgave 250 hectare bedraagt en de ruimtereservering van 290 hectare.

In 2006 is de behoefte opnieuw berekend.

ETIN/TNO berekenen een uitbreidingsbehoefte tot 2020 van 651 hectare netto zijn de 930 hectare bruto (bruto – netto verhouding 70%). Wanneer rekening wordt gehouden met de ambitie voor duurzaam ruimtegebruik (ruimtebesparing 30%) wordt de behoefte 353 hectare bruto. De restcapaciteit bedraagt 435 hectare bruto waardoor de planningsopgave 297 hectare bedraagt en de ruimtereservering van 280 hectare.

Tabel 7: vergelijking berekening planningsopgave uitbreiding aanbod bedrijventerrein stedelijke regio Waalboss 2002 – 2006

	2002	2006		
	bruto hectare	bruto hectare	netto hectare	
behoefte/ruimtebudget	975	930	651	30%
ambitie zuinig ruimtegebruik	290	280	200	
behoefte na realisatie ambitie	685	650	451	
Restcapaciteit *	435	353	247	-
Planningsopgave	250	297	204	
Ruimtereservering	290	280	200	

Wanneer de berekening van de planningsbehoefte van 2002 en 2006 worden vergeleken, dan kan worden geconcludeerd dat de planningsbehoefte tussen 2002 en 2006 is toegenomen van 250 naar ruim 290 hectare bruto. Hiermee zou geconcludeerd kunnen worden dat de noodzaak voor het realiseren van bedrijventerrein Heesch-West kan worden bevestigd.

4.2. Uitwerking confrontatie aanbod - behoefte

De planningopgave voor het uitbreiding van het aanbod bedrijventerrein is tussen 2002 en 2006 feitelijk toegenomen. Bedrijventerrein Heesch-West is echter één van de mogelijkheden voor het realiseren van deze planningopgaven. Exclusief Heesch-West zijn er in de stedelijke regio Waalboss (zachte) plannen om tussen 2010 en 2020 in totaal 264 hectare netto zijnde 377 hectare bruto bedrijventerrein te realiseren. Inclusief Heesch-West is dit 503 hectare bruto. Dat is ruim meer dan de planningsopgave van 297 hectare bruto, maar minder dan de planningsopgave + ruimtereservering (577 hectare bruto).

In het navolgende wordt daarom nader ingegaan op de "hardheid" van de zachte plannen (kans op realisering), de planning van het beschikbaar komen van dit potentiële aanbod in de tijd en de samenstelling en locatie van het aanbod, in relatie tot de opbouw van de behoefte.

De plannen voor het realiseren van een bedrijventerrein op de locatie Kloosterstraat (70 hectare netto, ruim 100 hectare bruto) spelen hierbij een belangrijke rol. Hoewel het terrein Kloosterstraat in het uitwerkingsplan uit 2002 wordt beschreven al het terrein voor de subregio Den Bosch, bestaat er momenteel (2007) grote onzekerheid over het daadwerkelijk realiseren van dit terrein. Vanuit de gemeente Den Bosch wordt (zo schrijft het college in oktober 2006 aan de raad) actief gezocht naar alternatieven voor dit terrein. Heesch-West geldt nadrukkelijk als één van de mogelijke alternatieven. Gelet op de omvang van dit beoogde terrein wordt in het navolgende met 2 opties gewerkt: inclusief Kloosterstraat en exclusief kloosterstraat.

Confrontatie vraag – aanbod op niveau stedelijke regio Waalboss

In het navolgende wordt (uitgaande van een evenwichtige ontwikkeling van de behoefte in de tijd) de berekende behoefte naar uitbreiding van bedrijventerrein geconfronteerd met de ontwikkeling van het aanbod in de totale regio.

Tabel 7: ontwikkeling aanbod op het niveau van de stedelijke regio Waalboss in de tijd.

	beschikbaar	harde plannen	zachte plannen										
	2007	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Centrum (Den Bosch)													
verspreid over terreinen	28												
Empel Zuid		13											
Roemense plas			13										
Meerendonk								15					
Rietvelden					24								
De Brand								10					
Kloosterstraat						45,5					24,5		
Totaal Centrum	28	13	13	0	24	45,5	0	25	0	0	24,5	0	0
Totaal Centrum cumulatief	28	41	54	54	78	123,5	123,5	148,5	148,5	148,5	173	173	173
Oostflank (Oss)													
De Geer	15												
Vorstengrafdonk	45												
Piekenhoef - Danenhoef - De Bul	11												
Cereslaan		3											
Heesch-West					0								
Danenhoef					10								
Vorstengrafdonk											7		
de Geer Noord											18		
Totaal Oostflank	71	3	0	0	10	0	0	0	0	0	25	0	0
Totaal Oostflank cumulatief	71	74	74	74	84	84	84	84	84	84	109	109	109
Westflank (Waalwijk)													
Haven VII	62												
de Kete-West	13												
Het Hoog I	15												
Het Hoog II			17										
De Kete-West II		12											
Beardwijk-Buiten						60							
Beardwijk-Buiten											50		
Totaal Westflank	90	12	17	0	0	60	0	0	0	0	50	0	0
Totaal Oostflank cumulatief	90	102	119	119	119	179	179	179	179	179	229	229	229
Totaal Waalboss													
	beschikbaar	harde plannen	zachte plannen										
	2007	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Totaal Waalboss	189	217	247	247	281	386,5	386,5	411,5	411,5	411,5	511	511	511
aanbod vanuit herstructurering													
Meerendonk	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0
Rietvelden	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0
Danenhoef	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0
aanbod vanuit herstructurering cumulatief	0	0	0	0	34	34	34	49	49	49	49	49	49

In tabel 7 is de ontwikkeling van het aanbod (exclusief Heesch-West, inclusief zachte plannen) in de tijd weergegeven. Tevens is aangegeven welk deel van het aanbod het resultaat is van herstructurering: het realiseren van een deel van de ambitie zuinig ruimtegebruik. Er bestaan concrete (zachte) plannen voor het realiseren van 49 hectare uit herstructurering. Dit is 8% van de behoefte van 651 hectare. Dit betekent dat in de plannen zoals deze in tabel 7 zijn weergegeven reeds 8% van de doelstelling van 30% besparing door zuinig ruimtegebruik van 30% wordt gerealiseerd. Om de hoofddoelstelling zuinig ruimtegebruik te realiseren is dus een verdere besparing van 22% van de behoefte gewenst.

Tabel 8: berekening ontwikkeling behoefte per jaar rekeninghoudend met de doelstelling zuinig ruimtegebruik.

omvang behoefte 2006 – 2020 (in netto ha.)	651
doelstelling intensief ruimtegebruik	30%
omvang herstructurering	49
aandeel herstructurering als % van de behoefte	8%
saldo doelstelling intensief ruimtegebruik	22%
behoefte inclusief doelstelling zuinig ruimtegebruik	505
behoefte inclusief doelstelling zuinig ruimtegebruik per jaar	33,6
ruimtereservering per jaar	9,8

Wanneer de berekening uit tabel 8 wordt toegepast op de omvang van de totale behoefte in Waalboss, dan blijkt dat, uitgaande van realisatie van het terrein Kloosterstraat in 2 fasen (2011 en 2016), Heesch-West pas na 2020 noodzakelijk zou zijn om de behoefte op te vangen. Wanneer rekening wordt gehouden met de ruimtereservering, dan zou Heesch-West vanaf 2015 gewenst zijn

Tabel 9: confrontatie aanbod (incl. Kloosterstraat) – behoefte per jaar rekeninghoudend met de doelstelling zuinig ruimtegebruik.

	Totaal Waalboss	ontwikkeling aanbod (incl. kloosterstraat)	ontwikkeling behoefte (incl. zuinig ruimtegebruik)	aanbod - behoefte	ruimte reservering	aanbod – behoefte + reservering
beschikbaar	2007	189,0	33,6	155,4	9,8	145,6
harde plannen	2007	217,0	67,3	149,7	19,5	130,2
	2008	247,0	100,9	146,1	29,3	116,8
	2009	247,0	134,6	112,4	39,0	73,4
zachte plannen	2010	281,0	168,2	112,8	48,8	64,0
	2011	386,5	201,9	184,6	58,5	126,1
	2012	386,5	235,5	151,0	68,3	82,7
	2013	411,5	269,2	142,3	78,0	64,3
	2014	411,5	302,8	108,7	87,8	20,9
	2015	411,5	336,5	75,0	97,5	-22,5
	2016	511,0	370,1	140,9	107,3	33,6
	2017	511,0	403,8	107,2	117,0	-9,8
	2018	511,0	437,4	73,6	126,8	-53,2
	2019	511,0	471,1	39,9	136,5	-96,6
	2020	511,0	504,7	6,3	146,3	-140,0

Indien Kloosterstraat niet gerealiseerd (tabel 10) wordt, dan blijkt Heesch-West pas na 2018 noodzakelijk zou zijn om de behoefte op te vangen. Wanneer rekening wordt gehouden met de ruimtereservering, dan zou Heesch-West vanaf 2013 gewenst zijn.

Tabel 10: confrontatie aanbod (excl. Kloosterstraat) – behoefte per jaar rekeninghoudend met de doelstelling zuinig ruimtegebruik.

	Totaal Waalboss	ontwikkeling aanbod (excl. kloosterstraat)	ontwikkeling behoefte (incl. zuinig ruimtegebruik)	aanbod - behoefte	ruimte reservering	aanbod – behoefte + reservering
beschikbaar	2007	189	33,6	155,4	9,8	145,6
harde plannen	2007	217	67,3	149,7	19,5	130,2
	2008	247	100,9	146,1	29,3	116,8
	2009	247	134,6	112,4	39,0	73,4
zachte plannen	2010	271	168,2	102,8	48,8	54,0
	2011	331	201,9	129,1	58,5	70,6
	2012	341	235,5	105,5	68,3	37,2
	2013	366	269,2	96,8	78,0	18,8
	2014	366	302,8	63,2	87,8	-24,6
	2015	366	336,5	29,5	97,5	-68,0
	2016	441	370,1	70,9	107,3	-36,4
	2017	441	403,8	37,2	117,0	-79,8
	2018	441	437,4	3,6	126,8	-123,2
	2019	441	471,1	-30,1	136,5	-166,6
	2020	441	504,7	-63,7	146,3	-210,0

Confrontatie vraag – aanbod op niveau sub regio's

Bij de berekeningen zoals deze zijn weergegeven in de tabellen 9 en 10 wordt echter voorbijgegaan aan de opbouw van zowel de behoefte en als van het aanbod (naar gebied en typologie/soort bedrijvigheid).

In het centrum (Den Bosch) is de behoefte aan nieuw terrein het grootste en het aanbod het kleinst. Wanneer we voor deze subregio op de zelfde wijze als voor Waalboss als geheel de omvang en ontwikkeling van behoefte en aanbod berekenen ontstaat het volgen de beeld.

Tabel 11: berekening ontwikkeling behoefte per jaar rekeninghoudend met de doelstelling zuinig ruimtegebruik voor de subregio centrum (Den Bosch).

omvang behoefte 2006 – 2020 (in netto ha.)	328
doelstelling intensief ruimtegebruik	30%
omvang herstructurering	39
aandeel herstructurering als % van de behoefte	12%
saldo doelstelling intensief ruimtegebruik	18%
behoefte inclusief doelstelling zuinig ruimtegebruik	269
behoefte inclusief doelstelling zuinig ruimtegebruik per jaar	17,9
ruimtereservering per jaar	4,0

In de subregio Den Bosch komt in de planperiode (2006 – 2020) relatief veel terrein beschikbaar vanuit herstructurering (39 hectare). Dit is 12% van de berekende behoefte. Om de hoofddoelstelling zuinig ruimtegebruik te realiseren is dus een verdere besparing van 18% van de behoefte gewenst. De behoefte (inclusief deze besparing) komt hiermee op 17,9 hectare netto per jaar, met een ruimtereservering van 4 hectare per jaar.

Tabel 12: confrontatie aanbod (incl. Kloosterstraat) – behoefte subregio Centrum per jaar rekeninghoudend met de doelstelling zuinig ruimtegebruik.

	Centrum (Den Bosch)	ontwikkeling aanbod (inclusief kloosterstraat)	ontwikkeling behoefte (inclusief zuinig ruimtegebruik)	aanbod - behoefte	ruimte reservering	aanbod – behoefte + reservering
beschikbaar	2007	28	17,9	10,1	4,0	6,1
harde plannen	2007	41	35,8	5,2	7,9	-2,8
	2008	54	53,7	0,3	11,9	-11,6
	2009	54	71,7	-17,7	15,9	-33,5
zachte plannen	2010	78	89,6	-11,6	19,8	-31,4
	2011	123,5	107,5	16,0	23,8	-7,8
	2012	123,5	125,4	-1,9	27,7	-29,7
	2013	148,5	143,3	5,2	31,7	-26,5
	2014	148,5	161,2	-12,7	35,7	-48,4
	2015	148,5	179,2	-30,7	39,6	-70,3
	2016	173	197,1	-24,1	43,6	-67,7
	2017	173	215,0	-42,0	47,6	-89,6
	2018	173	232,9	-59,9	51,5	-111,4
	2019	173	250,8	-77,8	55,5	-133,3
	2020	173	268,7	-95,7	59,5	-155,2

Tabel 13: confrontatie aanbod (excl. Kloosterstraat) – behoefte subregio Centrum per jaar rekeninghoudend met de doelstelling zuinig ruimtegebruik.

	Centrum (Den Bosch)	ontwikkeling aanbod (exclusief kloosterstraat)	ontwikkeling behoefte (inclusief zuinig ruimtegebruik)	aanbod - behoefte	ruimte reservering	aanbod – behoefte + reservering
beschikbaar	2007	28	17,9	10,1	4,0	6,1
harde plannen	2007	41	35,8	5,2	7,9	-2,8
	2008	54	53,7	0,3	11,9	-11,6
	2009	54	71,7	-17,7	15,9	-33,5
zachte plannen	2010	78	89,6	-11,6	19,8	-31,4
	2011	78	107,5	-29,5	23,8	-53,3
	2012	78	125,4	-47,4	27,7	-75,2
	2013	103	143,3	-40,3	31,7	-72,0
	2014	103	161,2	-58,2	35,7	-93,9
	2015	103	179,2	-76,2	39,6	-115,8
	2016	103	197,1	-94,1	43,6	-137,7
	2017	103	215,0	-112,0	47,6	-159,6
	2018	103	232,9	-129,9	51,5	-181,4
	2019	103	250,8	-147,8	55,5	-203,3
	2020	103	268,7	-165,7	59,5	-225,2

Wanneer het terrein Kloosterstraat wordt gerealiseerd, ontstaat er in de subregio centrum (Den Bosch) vanaf 2009 een tekort aan bedrijventerrein. Dit wordt in 2011 tijdelijk opgeheven door de ontwikkeling van Kloosterstraat, maar in 2013 ontstaat er een definitief tekort. Dat loopt op tot

96 hectare netto (inclusief ruimtereservering tot 155 ha. netto). Wanneer Kloosterstraat niet wordt ontwikkeld, ontstaat er vanaf 2009 een tekort aan terrein dat oploopt naar 166 hectare in 2020 (inclusief ruimtereservering tot 181 ha. netto).

Het tekort in het Centrum dient opgevangen te worden in de beide flanken. Gelet op de ligging van het aanbod in de flanken, met vooral aanbod in Oss, Heesch-west en Waalwijk, kan er van worden uitgegaan dat de Oostflank (Oss, waarin Heesch-west wordt ontwikkeld) 50% van het tekort in het Centrum opvangt en de Westflank (Waalwijk) eveneens 50%.

Tabel 13: berekening ontwikkeling behoefte per jaar rekeninghoudend met de doelstelling zuinig ruimtegebruik voor de subregio Oostflank (Oss).

omvang behoefte 2006 - 2020	161
doelstelling intensief ruimtegebruik	30%
omvang herstructurering	10
aandeel herstructurering als % van de behoefte	6%
saldo doelstelling intensief ruimtegebruik	24%
behoefte inclusief doelstelling zuinig ruimtegebruik	123
behoefte inclusief doelstelling zuinig ruimtegebruik per jaar	8,2
ruimtereservering per jaar	2,6

In de tabellen 14 en 15 is de confrontatie tussen behoefte en aanbod (exclusief heesch-West en inclusief zachte plannen) weergegeven voor de Oostflank (Oss), rekeninghoudend met de opvang van 50% van het tekort in het centrum.

Tabel 14: confrontatie aanbod – behoefte subregio Oostflank (Oss) per jaar rekeninghoudend met de doelstelling zuinig ruimtegebruik en de opvang van 50% van het tekort in het Centrum bij realisering terrein Kloosterstraat.

		Ontwikk. aanbod	ontwikkeling behoefte (incl. zuinig ruimtegebruik)	aanbod - behoefte	opvang 50% tekort centrum (incl Kloosterstr)	aanbod - behoefte+ opvang 50% tekort Centrum	ruimte reserv.	aanbod - behoefte + reserv.
beschikbaar	2007	71	8,2	62,8	0,0	62,8	2,6	60,2
harde plannen	2007	74	16,4	57,6	0,0	57,6	5,1	52,5
	2008	74	24,5	49,5	0,0	49,5	7,7	41,8
	2009	74	32,7	41,3	-8,8	32,5	10,2	22,3
zachte plannen	2010	84	40,9	43,1	-5,8	37,3	12,8	24,5
	2011	84	49,1	34,9	0,0	34,9	15,3	19,6
	2012	84	57,2	26,8	-1,0	25,8	17,9	8,9
	2013	84	65,4	18,6	0,0	18,6	20,4	-1,8
	2014	84	73,6	10,4	-6,4	4,1	23,0	-18,9
	2015	84	81,8	2,2	-15,3	-13,1	25,5	-38,6
	2016	109	89,9	19,1	-12,0	7,0	28,1	-21,0
	2017	109	98,1	10,9	-21,0	-10,1	30,6	-40,7
	2018	109	106,3	2,7	-30,0	-27,2	33,2	-60,4
	2019	109	114,5	-5,5	-38,9	-44,4	35,7	-80,7
	2020	109	122,6	-13,6	-47,9	-61,5	38,3	-99,8

Tabel 15: confrontatie aanbod – behoefte subregio Oostflank (Oss) per jaar rekeninghoudend met de doelstelling zuinig ruimtegebruik en de opvang van 50% van het tekort in het Centrum indien het Kloosterstraat niet wordt gerealiseerd.

		ontwikkeling aanbod	ontwikkeling behoefte (incl zuinig ruimtegebruik)	aanbod - behoefte	opvang 50% tekort centrum (excl. Kloosterstr.)	aanbod - behoefte+ opvang 50% tekort Centrum	ruimte reserv.	aanbod - behoefte+ reservering
beschikbaar	2007	71	8,2	62,8	0,0	62,8	2,6	60,3
harde plannen	2007	74	16,4	57,6	0,0	57,6	5,1	52,5
	2008	74	24,5	49,5	0,0	49,5	7,7	41,8
	2009	74	32,7	41,3	-8,8	32,5	10,2	22,3
zachte plannen	2010	84	40,9	43,1	-5,8	37,3	12,8	24,6
	2011	84	49,1	34,9	-14,7	20,2	15,3	4,9
	2012	84	57,2	26,8	-23,7	3,1	17,9	-14,8
	2013	84	65,4	18,6	-20,2	-1,6	20,4	-22,0
	2014	84	73,6	10,4	-29,1	-18,7	23,0	-41,7
	2015	84	81,8	2,2	-38,1	-35,8	25,5	-61,3
	2016	109	89,9	19,1	-47,0	-28,0	28,1	-56,0
	2017	109	98,1	10,9	-56,0	-45,1	30,6	-75,7
	2018	109	106,3	2,7	-65,0	-62,2	33,2	-95,4
	2019	109	114,5	-5,5	-73,9	-79,4	35,7	-115,1
	2020	109	122,6	-13,6	-82,9	-96,5	38,3	-134,8

Wanneer het terrein Kloosterstraat wordt gerealiseerd, ontstaat er in de subregio Oostflank (Oss) vanaf 2015 een tekort aan bedrijventerrein. Dit wordt in 2016 tijdelijk opgeheven door de ontwikkeling van Kloosterstraat, maar in 2017 ontstaat er een definitief tekort. Dat oploopt tot 61 hectare netto (inclusief ruimtereservering tot 100 ha. netto).

Dit betekent dat wanneer alle (zachte) plannen voor uitbreiding van het aanbod (in het centrum en in de Oostflank) doorgang vinden, er vanaf 2015 behoefte is aan het terrein Heesch-West. Het terrein zou (uitgaande van een netto omvang van 88 hectare) pas na 2020 volledig uitgegeven zijn.

Wanneer Kloosterstraat niet wordt ontwikkeld (tabel 15) ontstaat er vanaf 2013 een tekort aan terrein dat oploopt naar 96 hectare in 2020 (inclusief ruimtereservering tot 135 ha. netto).

Dit betekent dat wanneer behalve de plannen voor het terrein Kloosterstraat alle (zachte) plannen voor uitbreiding van het aanbod (in het centrum én in de Oostflank) doorgang vinden, er vanaf 2013 behoefte is aan het terrein Heesch-West. Het terrein zou (uitgaande van een netto omvang van 88 hectare) in 2019 volledig uitgegeven zijn.

Indien Baardwijk-Buiten wordt ontwikkeld, dan kan hier vanaf 2019 dan de opvang van het tekort in het centrum en in de Oostflank plaatsvinden.

Autonome vraag

De in het voorgaande is op basis van de meest recente modellenstudie door ETIN/TNO. Deze behoefte is exclusief de behoefte die voortkomt uit het verplaatsen van bedrijven van locaties die worden omgezet naar een niet bedrijfsbestemming en bedrijven die op hun huidige locatie overlast veroorzaken (NIMBY-bedrijven). De gemeenten Oss en Dn Bosch hebben aangegeven dit laatste type bedrijven op hun huidige terreinen op te vangen. Van de gemeente Maasdonk en Bernheze zijn geen bedrijven bekend die op locaties gevestigd zijn waar ze overlast

veroorzaken of waar verplaatsing om andere redenen gewenst is. Er wordt derhalve niet uitgegaan van een aanvullende vraag vanuit de regio.

Bovenregionale vraag

In het voorgaande is berekend wanneer de beschikbaarheid van terrein op Heesch-West gewenst is vanuit de regionale vraag. Het is echter zeer wel denkbaar dat bedrijven van buiten de regio, bijvoorbeeld de aangrenzende regio's (o.a. Vegchel) zich zullen willen vestigen op het terrein Heesch-West. Hier is in de behoefteraming geen rekening-mee gehouden.

5. Kwantitatieve opbouw Heesch-West

21

Op basis van het voorgaande kan de meest waarschijnlijke/gewenste opbouw van de bedrijvigheid van het terrein Heesch-West worden bepaald.

Het is duidelijk geworden dat een belangrijk deel van het terrein zal worden gebruikt voor de opvang van het tekort in het centrum. Dit is zeker het geval indien het terrein Kloosterstraat in Dn Bosch, zoals op dit moment het meest waarschijnlijk geval lijkt, niet zal worden gerealiseerd. Gelet op de samenstelling van de terreinen in de verschillende subregio's lijkt het waarschijnlijk dat hier alle segmenten van de behoefte kunnen worden opgevangen. De overloop van bedrijven uit het centrum, waar een tekort aan terrein is, naar de West- en Oostflank zal overeenkomen met de gemiddelde samenstelling van de behoefte in het centrum.

Tabel 16 berekening opbouw bedrijvigheid bedrijventerrein Heesch-West (zowel indien Kloosterstraat wordt gerealiseerd, als indien Kloosterstraat niet wordt gerealiseerd)

Toedeling behoefte naar subregiobehoefte	groei 2006-2020	behoefte Centrum 2006 - 2020	% opbouw Centrum	behoefte Oostflank 2006 - 2020	% opbouw Oostflank
nijverheid	108	43	13%	32	20%
logistiek	201	80	24%	60	37%
consumentendiensten en overige dienstverlening	158	95	29%	32	20%
financiële en zakelijke dienstverlening	153	92	28%	31	19%
overheid en kwartaire dienstverlening	30	18	5%	6	4%
totaal	651	328	100%	161	100%

opbouw Heesch-West inclusief Kloosterstraat	Opvang behoefte Centrum 2006 - 2020	% opbouw Centrum	opvang behoefte Oostflank 2006 - 2020	% opbouw Oostflank	Invulling Heesch-West	% opbouw Heesch-West
nijverheid	6	13%	3	20%	9	15%
logistiek	12	24%	5	37%	17	27%
consumentendiensten en overige dienstverlening	14	29%	3	20%	17	27%
financiële en zakelijke dienstverlening	13	28%	3	19%	16	26%
overheid en kwartaire dienstverlening	3	5%	1	4%	3	5%
totaal	48	100%	14	100%	62	100%

opbouw Heesch-West exclusief Kloosterstraat	behoefte Centrum 2006 - 2020	% opbouw Centrum	behoefte Oostflank 2006 - 2020	% opbouw Oostflank	Invulling Heesch-West	% opbouw Heesch-West
nijverheid	11	13%	3	20%	14	14%
logistiek	20	24%	5	37%	25	26%
consumentendiensten en overige dienstverlening	24	29%	3	20%	27	28%
financiële en zakelijke dienstverlening	23	28%	3	19%	26	27%
overheid en kwartaire dienstverlening	5	5%	1	4%	5	5%
totaal	83	100%	14	100%	97	100%

Beleidsmatig dient het terrein Heesch-West:

- te voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein, lokaal (Bernheze - Maasdonk, sub-regionaal (De Oostflank) en regionaal (Waalboss);
- ruimte te bieden voor de lokale behoefte zowel vanuit de ontwikkeling van de lokale bedrijvigheid als vanuit het uitplaatsen van bedrijven die momenteel op ongewenste lokaties zijn gevestigd.

Daarnaast dient de invulling van het terrein bij te dragen aan de gewenste ontwikkeling van de regionale structuur. Dat wil zeggen ruimte bieden aan zowel de bedrijven die passen in de profilering van regionale werkgelegenheidsgemeenten Den Bosch en Oss.

De speerpunt sectoren voor Den Bosch zijn:

- value added logistics;
- groothandel;
- hoogwaardige productie en research en development.

De Speerpuntsectoren voor Oss zijn:

- logistiek;
- farmacie/life science;
- voedings- en genotmiddelen industrie.

Dit betekent dat het terrein ruimte dient te bieden voor:

- de bedrijvigheid vanuit Bernheze en Maasdonk;
- logistiek (value added);
- groothandel;
- farmacie/life science;
- voedings- en genotmiddelen industrie;
- hoogwaardige productie en research en development.

Uit tabel 16 blijkt dat de invulling van Heesch-West relatief hoogwaardig zal zijn. Het netto ruimtebeslag op Heesch-West zal volgens deze berekening voor ongeveer voor 15% uit nijverheid zal bestaan, voor 30% uit logistiek, en voor het overige uit diensten.

Hierbij is er wel van uitgegaan dat de overloop van bedrijven door het tekort in Den Bosch overeenkomt met de samenstelling van de behoefte in het centrum (Den Bosch). Het is echter zeer wel denkbaar dat vooral de wat meer grootschalige en hinderlijke bedrijven bij een krasser wordend aanbod eerder zullen uitwijken. In dat geval zal het aandeel nijverheid en logistiek op Heesch-West toenemen. Gedacht zou kunne worden aan 15-25% nijverheid, 30 – 45% logistiek en het overige deel diensten.

Het terrein zal een mix zijn van een distributiekamp, een gemengd bedrijventerrein en een hoogwaardig bedrijventerrein. Deze mix kan zijn weerslag vinden in de zonering van het terrein in verschillende sferen:

- grootschalig logistiek;
- een "normaal" bedrijventerrein voor het gemengde deel;
- een parkachtig hoogwaardig deel, eventueel in de zichtzone voor (een deel van) de diensten.

Deze indeling kan weer worden vertaald naar milieucategorieën. Voor de nijverheid wordt maximaal milieucategorie 4 gedacht, voor logistiek zal categorie 3.2 volstaan en voor de diensten is dat 3 of minder.

6. Conclusie

23

De in de streekplanuitwerking geraamde omvang voor Heesch-West, is in deze notitie vergeleken met de recente prognoses voor bedrijventerreinbehoefte in Waalboss en met het aanbod in de regio. Geconcludeerd kan worden dat de planningsbehoefte tussen 2002 en 2006 is toegenomen van 250 naar ruim 290 hectare bruto. Hierbij wordt rekening gehouden met het realiseren van de doelstelling zuinig ruimtegebruik (30% minder terreinbehoefte)

Hiermee zou geconcludeerd kunnen worden dat de noodzaak voor het realiseren van bedrijventerrein Heesch-West kan worden bevestigd.

Bedrijventerrein Heesch-West is echter één van de mogelijkheden voor het realiseren van deze planningopgave. Exclusief Heesch-West zijn er in de stedelijke regio Waalboss (zachte) plannen om tussen 2010 en 2020 in totaal 264 hectare netto zijnde 377 hectare bruto bedrijventerrein te realiseren. Inclusief Heesch-West is dit 503 hectare bruto. Dat is ruim meer dan de planningsopgave van 297 hectare bruto, maar minder dan de planningsopgave + ruimtereservering (577 hectare bruto).

Berekend is of en vanaf wanneer er behoefte is aan een uitbreiding van het aanbod bedrijventerreinen door het terrein Heesch-West. Dit hangt sterk samen met het al dan niet realiseren van het terrein Kloosterstraat bij Den Bosch omdat de invulling van Heesch-West voor belangrijk deel voortkomt uit de ruimtevrage uit het centrum, waar onvoldoende aanbod is.

- Wanneer het terrein Kloosterstraat wordt gerealiseerd, ontstaat er tussen 2015 en 2017 behoefte aan het terrein Heesch-West. Dat loopt op tot 61 hectare netto (inclusief ruimtereservering tot 100 ha. netto) in 2020.
- Wanneer Kloosterstraat niet wordt ontwikkeld (tabel 15) ontstaat er vanaf 2013 behoefte aan het terrein Heesch-West dat oploopt naar 96 hectare in 2020 (inclusief ruimtereservering tot 135 ha. netto).
- Het ruimtegebruik op Heesch-West zal voor ongeveer voor 15-25% uit nijverheid bestaan, voor 30 – 45% uit logistiek en voor het overige deel diensten. Het terrein zal een mix zijn van een distributiepark, een gemengd bedrijventerrein en een hoogwaardig bedrijventerrein. Deze mix kan zijn weerslag vinden in de zonering van het terrein in verschillende sferen met verschillende milieucategorieën.

Gebruikte Bronnen

ETIN en TNO, Prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant 2006-2040, 's-Hertogenbosch/Delft, 2006

Provincie Noord-Brabant, Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss, 's-Hertogenbosch, 2004

BRO, SMB Heesch-West

CBS, Statline