



**Ruimteplanner:  
planning  
bedrijfslocaties  
vanuit lokale  
behoefte**

# Structuurvisie bedrijventerreinen Oisterwijk



# Structuurvisie bedrijventerreinen

## Gemeente Oisterwijk

Rapportnummer: 206X00272.060734\_1\_4

Datum: Vastgesteld 17 november 2011

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Oisterwijk  
mevrouw J. Rama

Projectteam BRO: Didier Barrois, Wim de Ruiter, John Stohr, Ellen van  
den Oetelaar

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: Kamer van Koophandel Brabant

Beknopte inhoud: --

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. VOORWOORD</b>	<b>3</b>
<b>2. INLEIDING</b>	<b>5</b>
2.1 Doel en proces	5
2.2 Participatie ondernemers en burgers	6
<b>3. DE HOOFDLIJNEN VAN BELEID</b>	<b>9</b>
3.1 Bedrijven	10
3.1.1 Bestaande bedrijvigheid	10
3.1.2 Starters en doorstarters	11
3.1.3 Vestigers van buiten de gemeente	12
3.2 Bedrijventerreinen	12
3.2.1 Bestaande bedrijventerreinen	12
3.2.2 Nieuw bedrijventerrein	14
3.3 Overige bedrijfslocaties	15
3.3.1 Solitaire bedrijfslocaties in de kernen	15
3.3.2 Solitaire bedrijfslocaties buitengebied	16
3.4 Wonen	17
3.4.1 Woongebied Kerkhoven - Laarakkers	17
3.4.2 Verspreid gelegen dienstwoningen	17
<b>4. HET BELEID VOOR DE VERSCHILLENDE TERREINEN</b>	<b>19</b>
4.1 Bedrijventerrein Kerkhoven	19
4.2 Bedrijventerrein Laarakkers	25
4.3 Bedrijventerrein Stokeind	26
4.4 Bedrijventerrein Sonman	28
<b>5. DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR NIEUW TE ONTWIKKELEN BEDRIJVENTERREIN</b>	<b>31</b>

<b>6. UITVOERINGSPARAGRAAF</b>	<b>37</b>
6.1 Procesinstrumenten	37
6.2 Juridische instrumenten	38
6.3 Financiële instrumenten	40
6.4 Gemeentelijke organisatie	42
6.5 Maatschappelijke verankering	42

<b>7. NAWOORD</b>	<b>43</b>
-------------------	-----------

#### **BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Basisdocument
- Bijlage 2: Strategiedocument
- Bijlage 3: Hoofdbeleidskeuzes

# 1. VOORWOORD

De gemeente Oisterwijk is voornemens om de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in de gemeente te herzien. Voor het opstellen van deze nieuwe bestemmingsplannen heeft de gemeente besloten om eerst een Structuurvisie op te stellen. De Structuurvisie heeft als doel om beleid voor de bedrijventerreinen te formuleren, waarbij rekening is gehouden met de huidige en toekomstige ruimtebehoefte van de bestaande bedrijven. Het in de structuurvisie opgenomen beleid wordt later uitgewerkt in de nieuwe bestemmingsplannen.

Om inzicht te krijgen in de ruimtebehoefte van de bestaande bedrijven is gebruik gemaakt van de methodiek van de Ruimteplanner. Met de Ruimteplanner wordt op basis van een 'bottom-up' aanpak inzicht gekregen in de ruimtebehoefte van de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein. In samenspraak met de ondernemers wordt inzichtelijk gemaakt wat de kwaliteiten en knelpunten zijn van het bedrijventerrein, wat voor de ondernemers van belang is voor het functioneren en wat de toekomstmogelijkheden zijn van dat terrein. Per bedrijventerrein wordt geformuleerd welke dynamiek nodig is om investeringen mogelijk te maken. De resultaten van de ruimteplanner zijn opgenomen in de visie.

Oisterwijk is in Brabant de tiende gemeente waar de Ruimteplanner is toegepast. In een samenwerking tussen ondernemers, gemeente, Kamer van Koophandel Brabant en BRO heeft dit geleid tot een aantal deelproducten met als eindresultaat deze Structuurvisie Bedrijventerreinen. Eerdere deelproducten zijn:

- Basisdocument;
- Strategiedocument;
- Hoofdbeleidskeuzes.

Deze drie deelproducten zijn gebundeld en op 19 mei 2011 door de gemeenteraad van Oisterwijk vastgesteld.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen zijn uitgangspunten opgenomen voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor alle bedrijventerreinlocaties in Oisterwijk. De visie wordt gebruikt als input voor de herziening van de bestemmingsplannen inzake de bedrijventerreinen in Oisterwijk en Moergestel. Eventuele aanleg van nieuw bedrijventerrein in de gemeente is gekoppeld aan de herstructureringsopgave die er ligt op de bestaande terreinen. Op deze koppeling wordt nader in gegaan in de beleidskeuzes die gemaakt worden in dit stuk.

Door een projectgroep, waarin de bovengenoemde partijen participeerden, is vanuit de specifieke problemen van de individuele terreinen een visie ontwikkeld voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Oisterwijk. Het kunnen en willen faciliteren van

de in de gemeente Oisterwijk gevestigde bedrijven heeft daarbij steeds centraal gestaan.

De gevolgde aanpak heeft geleid tot een structurele herbezinning op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen. Daarbij staat het duurzaam kunnen blijven benutten van de bestaande bedrijventerreinen centraal. Alle andere beleidskeuzen voor de bedrijventerreinontwikkeling staan als het ware in dienst van dit duurzaam<sup>1</sup> benutten van de bestaande terreinen. Met deze aanpak geven ondernemers en gemeente samen bottom-up invulling aan de principes van de SER-ladder<sup>2</sup>, die door provincie en rijk richtinggevend worden gesteld voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Een aanpak die ook door het Planbureau van de Leefomgeving wordt gedeeld in hun publicatie 'De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering'.<sup>3</sup>

Het toepassen van het gedachtegoed van de SER-ladder kan alleen als de gemeente de bereidheid heeft haar regieverantwoordelijkheid voor de bedrijventerreinen te nemen. Dat leidt soms tot beleidskeuzen die vragen om een andere kijk op problemen en oplossingen.

Voor de ondernemers is het vertrouwen ontstaan dat de gemeente met haar beleid antwoord probeert te vinden op de ruimtelijke vragen die de ondernemers hebben. Daarnaast heeft de gemeente veel beter inzicht gekregen in de feitelijke vraag van de bedrijven en heeft daarmee goede bouwstenen gekregen voor haar economisch en ruimtelijk beleid.

Namens de projectgroep Structuurvisie Bedrijventerreinen:

Projectgroep:

Pieter van Gisbergen, Jan Schilders en Peter Dirks (Ondernemers)

Wouter Boon en Niek van de Klundert (Kamer van Koophandel Brabant)

Jennifer Rama en Leo Beelen (Gemeente Oisterwijk)

John Stohr, Didier Barrois en Wim de Ruiters (BRO)

---

<sup>1</sup> Onder duurzaam wordt verstaan: zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, toekomstbestendigheid en het mogelijk maken van hergebruik, onder andere door het bieden van investeringsruimte.

<sup>2</sup> De SER-ladder dient als ondersteuning van een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. Daarbij ligt het accent op herstructurering, revitalisering en meervoudig ruimtegebruik boven de aanleg van nieuwe terreinen.

<sup>3</sup> Het Planbureau pleit in deze publicatie voor een omslag in het beleid van de gemeenten: van uitbreiding naar herstructurering. Bij de keuze tussen het aanleggen van een nieuw terrein of het herstructureren van bestaande terreinen, moeten zij rekening houden met voor de maatschappij belangrijke zaken zoals het verlies van open ruimte en aantasting van het landschap. Een integrale aanpak kan dergelijke negatieve effecten voorkomen. Bij zo'n integrale aanpak zouden gemeenten de keuze voor een nieuw bedrijventerrein of herstructurering in samenhang met de planning voor woningbouw, kantoren en andere voorzieningen moeten maken.



## 2. INLEIDING

### 2.1 Doel en proces

Met deze Structuurvisie bedrijventerreinen legt de gemeente de kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor het overgrote deel van de bedrijvigheid in de gemeente Oisterwijk. De focus ligt daarbij op de bedrijvigheid op de bestaande bedrijventerreinen. Er zijn echter ook uitspraken gedaan over bedrijvigheid gevestigd in de woongebieden en het buitengebied. Daarnaast is er extra aandacht besteed aan woningen die vallen binnen de bestemmingsplangrenzen van de bedrijventerreinen.

De visie kan gezien worden als een sectorale structuurvisie. Hij richt zich dus op een onderdeel van het ruimtelijke beleid, maar vormt nog geen integraal ruimtelijk afwegingskader.

Deze Structuurvisie bedrijventerreinen doet naast concrete uitspraken over de bestaande bedrijventerreinen, ook uitspraken over de locatiekeuze en profilering voor eventueel nieuw aan te leggen bedrijventerrein. Deze visie geeft daarvoor de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden.

De visie is tot stand gekomen in samenwerking met het bedrijfsleven binnen de gemeente. Het project is gestart met het inventariseren van de bestaande situatie op de bedrijventerreinen. Hierbij zijn de kwaliteiten en knelpunten van de bestaande bedrijvigheid (op de bedrijventerreinen) in beeld gebracht. Tevens is middels een bottom-up aanpak de ruimtebehoefte in beeld gebracht. Deze inventarisatie heeft geresulteerd in het basisdocument. Dit document is de input geweest voor het formuleren van het basisbeleid van de gemeente ten aanzien van bedrijven en bedrijventerreinen.

Gezien het woongebied dat gelegen is tussen de bedrijventerreinen Kerkhoven, Laarakkers en de woonstraat Spreeuwenburgerweg is er extra aandacht voor de bewoners geweest. Deze hebben per brief een uitnodiging gekregen om te reageren op het voorgestelde beleid en daarnaast is er een inloopmiddag georganiseerd waar zij direct konden reageren.

In een uitvoeringsparagraaf is inzichtelijk gemaakt op welke wijze de gemeente het in deze visie vastgelegde beleid verwacht te kunnen realiseren. Het basisdocument, het strategiedocument en de hoofdbeleidkeuzes zijn als bijlage opgenomen. Met deze visie zet de gemeente de ruimtelijke ordening kaders neer die het bedrijfsleven in de gemeente Oisterwijk in staat stelt om zich op een ruimtelijk verantwoorde wijze te blijven ontwikkelen.

De visie gaat eerst in op de hoofdlijnen van beleid. Deze hoofdlijnen worden vervolgens uitgewerkt naar het beleid per individueel bedrijventerrein en het beleid ten aanzien van eventueel nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. De visie sluit af met de uitvoeringsparagraaf. Na vaststelling van dit visiedocument wordt direct overgegaan tot het herzien van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in Oisterwijk. De bestemmingsplannen voor Moergestel worden ook in de loop van 2011 herzien.

## **2.2 Participatie ondernemers en burgers**

Voor het opstellen van de Structuurvisie is gebruik gemaakt van de methodiek van de Ruimteplanner. Middels deze methodiek is er naar gestreefd om inzicht te krijgen in de bestaande en toekomstige ruimtebehoefte van ondernemers en wensen van bewoners in de woongebieden.

### *Inventarisatie van het gebied*

Door de projectgroep (bestaande uit de gemeente, vertegenwoordigers van de Kamer van Koophandel Brabant, vertegenwoordigers van de ondernemersverenigingen en BRO) is eerst een schouw gehouden op alle bedrijventerreinen. Tijdens deze schouw hebben de vertegenwoordigers van de ondernemersverenigingen mede de aandachtspunten voor de bedrijventerreinen aangegeven.

### *Participatie ondernemers*

Met een aantal ondernemers is een interview gehouden over de bestaande en toekomstige ruimtebehoefte voor hun bedrijf. Tevens is een algemene informatieavond/workshop georganiseerd waarbij ondernemers aandachtspunten voor de bedrijventerreinen en hun ruimtebehoefte konden aangeven bij de gemeente. Ten slotte heeft men ook de mogelijkheid gekregen om schriftelijk wensen en/of aandachtspunten aan de gemeente bekend te maken.

### *Participatie bewoners*

Voor de bewoners in de betreffende woongebieden op het bedrijventerrein is een inloopmiddag georganiseerd waar zij hun wensen en/of aandachtspunten over het bedrijventerrein en het woongebied aan de gemeente konden doorgeven. Tevens konden zij schriftelijk reageren.

### *Beleidsuitgangspunten*

Aan de hand van de hierboven genoemde vergaarde informatie zijn deeldocumenten opgesteld, namelijk het Basisdocument, de Beleidstrategie en de Beleidskeuzen. Deze documenten hebben geleid tot beleidsuitgangspunten voor de bedrijventerreinen. Deze beleidsuitgangspunten zijn door de raad vastgesteld op 19 mei 2011 en zijn thans verwerkt in de voorliggende visie.

### *Structuurvisie*

De voorliggende Structuurvisie heeft ten behoeve van inspraak met ingang van 22 juli 2011 ter inzage gelegen gedurende acht weken. Gedurende deze termijn zijn 21 inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven voor inhoudelijke aanpassingen van het in de ontwerp-structuurvisie vastgelegde beleid voor de bedrijventerreinen. Wel hebben een aantal tekstuele correcties plaatsgevonden. Een gedeelte van de reacties heeft geen betrekking op de inhoud van het beleid, maar op de doorwerking van deze inhoud naar de concrete bestemmingsplanregels. Deze opmerkingen zullen bij het opstellen van de bestemmingsplannen worden meegenomen. Voor de inhoud en de beoordeling van de inspraakreacties wordt verwezen naar de 'Nota beantwoording inspraakreacties'.

Verder hebben een aantal ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden ten aanzien van feitelijke onjuistheden of onduidelijkheden.



### 3. DE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

De gemeente Oisterwijk is een complete woon, leef, werk en recreër gemeente met een sterke positie in de regio. Het algemene beleid van de gemeente is gericht op het behouden van deze positie en, indien zich daar kansen voordoen, deze positie te versterken. Economie en werken zijn belangrijke componenten om een complete gemeente te kunnen zijn en blijven. De gemeente wil zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de wetenschap dat kwantitatieve groei in een krimpende omgeving niet altijd mogelijk is. Er zal dan ook meer ingezet moeten worden op een kwalitatieve groei binnen de gemeente.

De gemeente Oisterwijk biedt veel plaats aan handelsondernemingen en bedrijven uit de bouwnijverheid en industrie. Vooral de handel en dienstverlening is de afgelopen jaren sterk in belang toegenomen. Als al deze bedrijven goed kunnen functioneren, presteren en diensten kunnen verlenen is dat ook van betekenis voor de kwaliteit van wonen en leven in de gemeente. Voldoende, gedifferentieerd aanbod aan werkgelegenheid maakt het wonen in de gemeente Oisterwijk interessant voor mensen. Een aantrekkelijk woon- en werkklimaat in de gemeente Oisterwijk creëert op haar beurt weer draagvlak voor een compleet aanbod aan (lokale) voorzieningen.

Een goed functionerend bedrijfsleven dat zich in de gemeente kan doorontwikkelen, zijn diensten beschikbaar kan stellen en werkgelegenheid biedt draagt daarom bij aan de toekomst van de gemeente Oisterwijk.

Oisterwijk werkt op regionaal vlak samen met omliggende gemeenten. De individuele gemeenten stemmen beleid rondom bedrijven en bedrijventerreinen in dit overleg af. Daarmee kan de regio invulling geven aan de wens van de provincie om op regionaal niveau invulling te geven aan bedrijventerreinbeleid. Als basis voor het regionaal overleg zal de gemeente Oisterwijk deze Structuurvisie bedrijventerreinen inbrengen.

De gemeente Oisterwijk wordt gekenmerkt door een grote bedrijventerreinconcentratie in Oisterwijk en twee kleinere terreinen in Moergestel. De basis van deze indeling ligt in de historie van de gemeente en de afzonderlijke kernen.

Op enkele locaties staan de ontwikkelmogelijkheden onder druk, waardoor herstructurering of herontwikkeling noodzakelijk zal zijn. De gemeente en de ondernemers willen daarnaast graag op een intensieve en duurzame wijze omgaan met de beschikbare ruimte. Dit wordt mede ingegeven door het feit dat de gemeente

Oisterwijk niet meer over uitbreidingsruimte beschikt. Veel van de (her)ontwikkelingen dienen daarom op bestaand terrein te worden vormgegeven.

Uit de analyse is naar voren gekomen dat, ten aanzien van de verplaatsings- en uitbreidingsruimte in de gemeente Oisterwijk, twee sporen kunnen worden onderscheiden:

- Spoor 1 betreft de ruimtebehoefte vanuit de doorstarters in kleine bedrijfsunits, bedrijfsverzamelgebouwen en woon-werkunits. Een aantal van deze bedrijven zal een volgende stap kunnen maken en willen doorgroeien naar een volwaardige bedrijfskavel met bijbehorend vastgoed.  
In Oisterwijk zijn daarnaast nog steeds veel starters actief waardoor er ook blijvend vraag is naar ruimte voor deze starters. Daarom zal er aanbod moeten blijven in het kleinschalige marktsegment. Dit is mogelijk door woon-werkcombinaties op bepaalde plaatsen toe te staan en het realiseren van kleinschalige bedrijfsunits te stimuleren.
- Spoor 2 betreft de ruimtebehoefte die ontstaat vanuit de grotere bedrijvigheid in Oisterwijk. Veel van deze bedrijven hebben in de afgelopen 5 jaar een groeispiong gemaakt en een plek verkregen op de nieuwe terreinen Laarakkers en Sonman II. Door het gebrek aan nieuw bedrijventerrein, en dus schuifruimte, is het in Oisterwijk essentieel dat bedrijven in ieder geval nog kunnen intensiveren op de huidige locatie.

## 3.1 Bedrijven

### 3.1.1 Bestaande bedrijvigheid

Voor een stabiele lokale economie en een goede werkgelegenheid is het van belang dat bedrijven in de gemeente Oisterwijk gevestigd kunnen blijven en zich ook kunnen blijven ontwikkelen. De gemeente ziet daarbij in principe geen enkele noodzaak of meerwaarde om bepaalde bedrijven of bedrijfssectoren hierin uit te sluiten. Wel moet de bedrijvigheid in omvang (ruimtegebruik) blijven passen bij de gemeente Oisterwijk.

#### *Beleidskeuze 1*

*In de gemeente Oisterwijk gevestigde bedrijven worden in staat gesteld om in de gemeente te kunnen blijven en te kunnen blijven ontwikkelen op de bestaande locatie of een beschikbaar gekomen locatie op bestaand terrein. De gemeente zal dit doen vanuit haar integrale verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Oisterwijk.*

### *Beleidskeuze 2*

*Bestaande grootschalige bedrijven (> 5.000 m<sup>2</sup>) die op een nieuwe locatie in de gemeente Oisterwijk willen uitbreiden worden in principe niet door de gemeente gefaciliteerd. De ruimte in Oisterwijk is daarvoor te beperkt. Indien middels intensivering op de huidige locatie gegroeid kan worden dan wordt hier door de gemeente in meegedacht. Bij nieuw vestiging van dit soort grootschalige bedrijvigheid wordt dit voorstel ingebracht in het Ruimtelijk Regionaal Overleg (Hart van Brabant) om zo een geschikte plek buiten Oisterwijk te vinden.*

### **3.1.2 Starters en doorstarters**

Startende ondernemingen zijn van groot belang voor een gemeente. Ze zijn de toekomstige motor van de economie. Starters beginnen vaak een bedrijfje vanuit huis, maar starters die doorgroeien zullen op een gegeven moment behoefte krijgen aan grotere bedrijfshuisvesting. Starters zijn de potentiële toekomstige ruimtevragers naar bedrijventerrein in een gemeente. Het aantal starters in Oisterwijk was de afgelopen jaren hoog (Bron: KvK 2009, zie ook Basisdocument pag. 9). Vooral het aantal starters in de branche "Adviesdiensten" lag erg hoog. Deels heeft de omvang van het aantal opgestarte bedrijven te maken met het economisch klimaat. Als het economisch goed gaat besluiten meer mensen een eigen bedrijf te starten maar ook als het economisch slecht gaat neemt het aantal ZZP'ers toe door gedwongen ontslagen. Daarnaast is het opstarten van een bedrijf eenvoudiger als er goede randvoorwaarden bestaan. Het creëren van goede randvoorwaarden voor starters is daarmee ontzettend belangrijk.

In het vigerende beleid van de gemeente Oisterwijk is het momenteel toegestaan om ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 80 m<sup>2</sup>, van de woning en de daarbij behorende gebouwen bedrijfsmatig te gebruiken. De gemeente stelt haar randvoorwaarden dusdanig op dat er een goede inpassing in het stedelijk gebied wordt voorzien. Het faciliteren van starters vanuit woonhuizen wordt gecontinueerd, maar dient een goed afwegingskader te hebben, met name met betrekking tot mogelijke overlast (parkeren etc.). Dit afwegingskader is momenteel geregeld in de verschillende bestemmingsplannen.

### *Beleidskeuze 3*

*De gemeente stelt ten aanzien van (door)starters gunstige juridisch-planologische randvoorwaarden op, waaronder het toestaan van werken aan huis en mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen/geschakelde bedrijfspanden<sup>4</sup> en op sommige locaties woon-werkcombinaties, zodat het starten van een bedrijf wordt gestimuleerd.*

---

<sup>4</sup> Geschakelde bedrijfsgebouwen zorgen ervoor dat het ruimtegebruik efficiënter en duurzamer geregeld kan worden.

#### *Beleidskeuze 4*

*Ten aanzien van het werken aan huis wordt een afwegingskader geformuleerd waarmee een goede inpassing in de kernen wordt gewaarborgd. De mogelijkheden voor werken aan huis worden in de bestemmingsplannen opgenomen. De omvang voor aan huis werken blijft ten hoogste 40% van het oppervlak met een maximum van 80 m<sup>2</sup>. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld aan de verkeersaantrekkende werking, parkeren en de ruimtelijke inpassing. De genoemde effecten mogen niet strijdig zijn met de woonfunctie. Detailhandel en opslag van gevaarlijke stoffen worden aan huis uitgesloten.*

### **3.1.3 Vestigers van buiten de gemeente**

De gemeente heeft nog maar zeer beperkt fysieke ruimte om de behoefte van haar eigen bedrijvigheid te kunnen faciliteren. Voor bedrijven die vanwege een specifieke ruimtevraag niet te faciliteren zijn doet ze een beroep op de regio.

Door de beperkte beschikbare fysieke ruimte is Oisterwijk niet in staat bedrijven te faciliteren die van buiten de gemeente grenzen afkomstig zijn. Indien bedrijven zich melden dan zal de gemeente Oisterwijk deze door verwijzen naar buurgemeenten.

#### *Beleidskeuze 5*

*De gemeente Oisterwijk zal geen ruimte beschikbaar stellen aan buurgemeenten of individuele bedrijven van buiten de gemeente indien daartoe verzocht wordt. De nog beperkt beschikbare fysieke ruimte (nieuw uit te geven kavels) wordt enkel en alleen ingezet om de eigen bedrijvigheid te kunnen faciliteren.*

## **3.2 Bedrijventerreinen**

### **3.2.1 Bestaande bedrijventerreinen**

De gemeente Oisterwijk kent diverse bedrijventerreinen. Deze kunnen als volgt ingedeeld worden:

- Bedrijventerrein Kerkhoven, Oisterwijk;
- Bedrijventerrein Laarakkers, Oisterwijk;
- Bedrijventerrein Stokeind, Moergestel;
- Bedrijventerrein Sonman, Moergestel.

Figuur 1 geeft op hoofdlijnen de ligging en begrenzing aan van de bedrijventerreinen. In het geval van Oisterwijk kunnen bedrijven terecht op de eerste twee terreinen. Hier is nog zeer beperkt ruimte beschikbaar. Deze ruimte is niet in handen van de gemeente. Een uitbreiding van de terreinen is niet voorzien.

In Moergestel kunnen de bedrijven terecht op Stokeind en Sonman. Beide terreinen zijn momenteel volledig uitgegeven waardoor bedrijven alleen terecht kunnen in



vrijkomende bestaande bebouwing. Voor deze twee terreinen is momenteel geen uitbreiding voorzien.



Figuur 1: Overzicht bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk

De gemeente kiest ervoor om alle bestaande terreinen voor bedrijfsdoeleinden te behouden. Wel zullen hier accent verschillen in optreden als gekeken wordt naar de omvang of het type bedrijvigheid dat zich er kan vestigen. De terreinen worden meer gesegmenteerd. Zo zal er bijvoorbeeld voor enkele terreinen specifiek een gebied worden aangewezen voor woon-werkcombinaties. Daarnaast wordt er een segmentering voorgesteld naar bouwhoogte mogelijkheden.

Om alle bedrijventerreinen bruikbaar/ kwalitatief goed te houden dienen acties te worden ondernomen. Dat betekent dat op alle terreinen voldoende dynamiek moet worden gecreëerd om aanpassing van bedrijfskavels en bedrijfshuisvesting ten behoeve van een doelmatig bedrijfsmatig gebruik mogelijk te maken. Incidenteel kan het daarbij noodzakelijk zijn om aanpassingen aan de openbare ruimte door te voeren.

#### *Beleidskeuze 6*

*De bestaande bedrijventerreinen zullen behouden blijven voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein. De gemeente faciliteert de dynamiek die noodzakelijk is om deze bedrijventerreinen ook in de toekomst duurzaam te kunnen*

*blijven gebruiken. Indien noodzakelijk neemt de gemeente daarbij de verantwoordelijkheid voor aanpassingen van de openbare infrastructuur.*

Om de dynamiek op bestaande terreinen mogelijk te maken is schuifruimte of intensiveringsruimte nodig. Indien geen enkel bedrijf zou verplaatsen of intensiveren zou de investeringsdynamiek op een terrein nagenoeg nul zijn.

De gemeente zal de investeringsdynamiek op bestaande bedrijventerreinen stimuleren. Dynamiek op een bedrijventerrein betekent dat er mogelijkheden moeten zijn om bestaande bedrijfskavels te hergebruiken. In veel gevallen kan dat niet zonder sloop van minder courante bedrijfsgebouwen en herindeling van de kavel. De nieuwe gebruiker moet in staat zijn de daarmee samenhangende investering te financieren. Dat kan alleen als de kavel intensiever mag worden benut (een hoger bebouwingspercentage, een grotere bouwhoogte, een bedrijfsactiviteit met een hogere toegevoegde waarde). De kavel moet dus na herstructurering een hogere gebruikswaarde hebben. De gemeente wil actief sturen op deze waardevermeerdering. Ze zal dit doen door in het bestemmingsplan waar mogelijk intensiever gebruik van de kavels juridisch-planologisch mogelijk te maken. Dit kan eventueel door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Daarnaast zal de gemeente erop sturen dat bedrijfsactiviteiten die in staat zijn deze waardevermeerdering te dragen, zich niet mogen vestigen in gebieden waar het niet noodzakelijk is om waardevermeerdering te creëren voor het behalen van ruimtelijke doelen.

#### *Beleidskeuze 7*

*De gemeente stuurt middels het juridisch-planologische instrumentarium, actief op de ruimtelijke vestigingscondities voor bedrijven, om daarmee de noodzakelijke dynamiek op bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Dit kan geregeld worden in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid.*

### **3.2.2 Nieuw bedrijventerrein**

De gemeente Oisterwijk is voornemens de groei van bedrijvigheid in de eerste plaats te faciliteren op bestaand terrein door middel van intensivering. Daarmee zou in de eerst komende periode in de vraag naar ruimte vanuit ondernemers voorzien moeten kunnen worden. Mocht naar de toekomst toe voldoende vraag naar nieuw terrein ontstaan, is de gemeente Oisterwijk bereid een uitbreiding van bestaand bedrijventerrein te overwegen.

Voor bedrijven met een grotere areaalbehoefte en bedrijven in de hogere milieucategorieën is het fysiek nagenoeg onmogelijk om op bestaande bedrijventerreinen een nieuwe locatie te realiseren. Nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen moeten daarom minimaal ruimte bieden voor die bedrijven waarvoor het fysiek niet mogelijk is zich op bestaande terreinen door te ontwikkelen of daar een nieuwe locatie te

realiseren. Bij de grootschalige bedrijven betreft het vaak bedrijvigheid met een lagere toegevoegde waarde per m<sup>2</sup> maar wel met een grote werkgelegenheidsbasis voor de gemeente.

Doel van het gemeentelijk beleid van Oisterwijk is niet een ruimtelijk fraai bedrijventerrein aanleggen waarvoor vervolgens geschikte kandidaten worden gezocht, maar het faciliteren van de bedrijvigheid, uiteraard op een ruimtelijk verantwoorde wijze. Dit betekent concreet dat bijvoorbeeld nieuwe kantoorontwikkelingen niet zullen plaats vinden op een nieuwe uitbreiding van de bedrijventerreinen maar juist wel op aangewezen gebieden.

#### *Beleidskeuze 8*

*Nieuwe uitbreidingsruimte op bedrijventerreinen wordt in principe op een zodanig manier ingericht dat het ten dienste staat van de eventuele herstructurering van de bestaande terreinen. Ruimte wordt in eerste instantie aangeboden aan omliggende bedrijven om zo hun groeiwens te kunnen faciliteren.*

### **3.3 Overige bedrijfslocaties**

#### **3.3.1 Solitaire bedrijfslocaties in de kernen**

Binnen de bestaande bestemmingsplannen van de kernen is voorzien in een vrijstellingsregeling voor het uitoefenen van kleinschalige aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten (ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte met een maximum van 80 m<sup>2</sup>). Indien een bedrijf de gemeente benadert voor vestiging of uitbreiding wordt aan de hand van maatwerk een keuze gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente samen met het bedrijf beziet of in die specifieke situatie de noodzakelijke ruimtelijke investering voldoende toekomstperspectief biedt, zowel voor het bedrijf als voor de omgeving van het bedrijf. Bij onvoldoende toekomstperspectief wordt bekeken op welke wijze het bedrijf elders kan worden gefaciliteerd, waarbij de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal worden meegenomen.

De gemeente voert geen actief basisbeleid tot sanering van bestaande bedrijfslocaties in het stedelijk gebied. Indien uit ruimtelijk-functionele overwegingen actieve sanering wenselijk wordt, dan zal de gemeente daar via een gebiedsgericht RO-project inhoud aan geven.

#### *Beleidskeuze 9*

*Ontwikkelmogelijkheden voor solitaire locaties in het bestaand stedelijk gebied zullen samen met het bedrijf, met maatwerk worden afgewogen. Indien dit niet haalbaar is wordt bekeken of het bedrijf elders gefaciliteerd kan worden. Hierbij worden de hergebruiksmogelijkheden en de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal meegenomen. De gemeente zal desgevraagd ruimtevragers*

*en aanbieders met elkaar in contact brengen om zo de bestaande locaties bruikbaar te houden. De gemeente zal echter geen bedrijfsmakelaar worden. Eventueel bij de gemeente bekende leegstaande panden zullen aan ruimtevragers bekend worden gemaakt.*

### **3.3.2 Solitaire bedrijfslocaties buitengebied**

De wijze waarop een gemeente kan en wil omgaan met de solitaire locaties in het landelijk gebied kan mede van invloed zijn op de aard en omvang van de areaalbehoefte voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

De regie op bedrijfsontwikkelingen in het buitengebied vraagt om maatwerk. Het belangrijkste regie-instrumentarium dat tot nu toe wordt toegepast is het bestemmingsplan Buitengebied. In het beleid voor het buitengebied, aangestuurd onder andere door het Reconstructieplan, wordt bedrijvigheid in het buitengebied meestal beschouwd als een gegeven situatie waarop terughoudend beleid wordt gevoerd.

#### *Beleidskeuze 10*

*Bedrijvigheid in het buitengebied kan op hun huidige locatie blijven functioneren. De gemeente voert geen actief verplaatsingsbeleid maar zal steeds middels maatwerk in relatie tot de locatiebelangen en de belangen in het buitengebied tot een keuze komen. Hierbij dient altijd een goede inpassing geregeld te worden waarbij beeld- en landschapskwaliteit leidend zijn.*

Zoals elke gemeente wordt ook Oisterwijk geconfronteerd met reeds gevestigde bedrijven in het buitengebied die men wel of niet wil laten doorontwikkelen, c.q. wel of niet zou willen verplaatsen en met concrete bedrijfsmatige initiatieven voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Kenmerkend voor deze solitaire buitengebied vragen is dat vooraf volstrekt niet te bepalen is welk initiatief, wanneer en op welke locatie aan de orde zal zijn. Individueel maatwerk is hier nog wezenlijker dan bij de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen. Om regie te kunnen voeren op de solitaire bedrijfsontwikkelingen in het landelijk gebied is een stukje aanvullend instrumentarium gewenst.

Dat instrumentarium moet de gemeente in staat stellen:

- bij een bestaande bedrijfslocatie aan te geven of verdere ontwikkeling op die locatie mogelijk is, of niet en indien ja, onder welke condities;
- initiatieven voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen beoordelen op de toelaatbaarheid op die locatie;
- initiatieven voor hergebruik van reeds bestaande bedrijfslocaties te beoordelen op de toelaatbaarheid op die locatie;
- initiatiefnemers die op zoek zijn naar een specifieke locatie in het landelijk gebied aanwijzingen te kunnen geven over de potentiële mogelijkheden van de verschillende vestigingslocaties.

## 3.4 Wonen

### 3.4.1 Woongebied Kerkhoven - Laarakkers

Midden tussen de twee bedrijventerreinen Kerkhoven en Laarakkers is een woongebied gelegen. Dit gebied wordt omgrensd door de Heusdensebaan (West), Sprendlingenstraat (Noord) en Haareneweg (Oost en Zuid).

In het woongebied zijn geen bedrijven gevestigd. Langs de randen van het gebied zijn enkele bedrijven, vaak in combinatie met woonfunctie, gerealiseerd. De overgang van het woongebied naar het werkgebied is daarmee over het algemeen goed vormgegeven. Bouwhoogte van het bedrijfsmatig onroerend goed is beperkt en door het aanwezige groen gedeeltelijk uit het zicht genomen. Door verkeersmaatregelen is het sluipverkeer tot een minimum beperkt en is er geen sprake van parkeeroverlast. Het woongenot staat in dit gebied voorop.

Daarnaast is de Spreeuwenburgerweg een woonstraat die een relatie heeft met de bedrijventerreinen.

#### *Beleidskeuze 11*

*Het bestaande woongebied en de strook langs de Spreeuwenburgerweg blijven op de huidige manier gehandhaafd. Het behoud van het woongenot staat voor deze gebieden voorop. De overgang naar het werkgebied is momenteel goed vormgegeven en blijft ook in de komende jaren op dezelfde manier gehandhaafd. Bedrijfsmatig vastgoed aan de randen kan daardoor maar van een beperkte hoogte zijn en de gevestigde functies blijven in milieucategorie beperkt. Daarmee blijft de mogelijke overlast voor het woongebied tot een minimum beperkt.*

*Bij eventuele herontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed in de randzone wordt extra aandacht besteed aan mogelijk extra sluipverkeer, parkeren en de zichtbaarheid van de nieuwe bedrijfsmatige functie.*

#### *Beleidskeuze 12*

*Binnen het woongebied is geen ruimte voor nieuwe solitaire bedrijvigheid. Daarmee worden kantoorvilla's en ander bedrijfsmatig vastgoed uitgesloten. Werken aan huis blijft wel mogelijk zodat ook in dit woongebied starters en kleine bedrijvigheid aan huis een kans hebben.*

### 3.4.2 Verspreid gelegen dienstwoningen

Op verschillende plekken op de bedrijventerreinen van Oisterwijk en Moergestel zijn dienstwoningen en af en toe burgerwoningen gerealiseerd. De dienstwoningen zijn in enkele gevallen een wenselijke ontwikkeling maar kunnen op andere plekken

juist ook belemmerend werken voor de (doorontwikkeling van de) bedrijvigheid. Zeker de burgerwoningen zorgen voor belemmering van de bedrijvigheid.

De bedrijventerreinen zijn in de eerste plaats bedoeld voor het vestigen van bedrijvigheid. Op enkele plekken zoals overgangsgebieden naar woonwijken of historische linten kan het wenselijk en noodzakelijk zijn dienstwoningen mogelijk te maken. Burgerwoningen worden op bedrijventerreinen uitgesloten.

#### *Beleidskeuze 13*

*Op grote delen van de bedrijventerreinen in Oisterwijk en Moergestel is het niet wenselijk dienstwoningen toe te staan. Enkel de randen richting het centrale woongebied en het historische lint langs de Kerkhovensestraat in Oisterwijk komen in aanmerking voor dienstwoningen. Reguliere burgerwoningen worden uitgesloten op de bedrijventerreinen. Waar mogelijk worden dienstwoningen en burgerwoningen, niet gelegen in de randzones, teruggedrongen.*

#### *Beleidskeuze 14*

*Op het terrein Stokeind in Moergestel is reeds een ontwikkeling ingezet richting een combinatie van werken en wonen. Deze ontwikkeling van bedrijfshal en dienstwoning wordt verder doorgezet met de voorwaarde dat het geen hinder oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds gevestigde bedrijvigheid. Daarnaast blijft het een bedrijventerrein waarbij de werkfunctie leidend blijft boven de woonfunctie. Een ontwikkeling van burgerwoningen is dan ook uitgesloten.*

## 4. HET BELEID VOOR DE VERSCHILLENDE TERREINEN

De hoofdlijnen van beleid worden in dit hoofdstuk doorvertaald naar een visie voor de afzonderlijke bedrijventerreinen van de gemeente. De aangegeven vier bedrijventerreinen zoals benoemd in hoofdstuk twee worden hier nader uitgewerkt. Elk terrein heeft een eigen karakteristiek en een eigen problematiek. De visies per bedrijventerrein zijn tot stand gekomen door de principes van de hoofdlijnen van beleid toe te passen op de problematiek van de individuele locaties. Middels workshops zijn de ondernemers betrokken bij het opstellen van de visie. De hierna beschreven aandachtspunten zijn tijdens de workshops aangedragen door de ondernemers.

De visies worden in de uitvoeringsparagraaf doorvertaald naar procesmatige-, instrumentele, en juridische acties die de gemeente zal nemen om het beleid tot uitvoering te brengen. De feitelijke uitvoering hiervan vindt deels plaats door de gemeente en ook deels door het bedrijfsleven.

De gemeente kent de volgende bedrijventerreinen:

- Bedrijventerrein Kerkhoven, Oisterwijk;
- Bedrijventerrein Laarakkers, Oisterwijk;
- Bedrijventerrein Stokeind, Moergestel;
- Bedrijventerrein Sonman, Moergestel.

In onderstaande paragrafen worden de verschillende bedrijventerreinen beschreven. Middels kaartbeelden worden de ontwikkelingen van de terreinen aangegeven.

### 4.1 Bedrijventerrein Kerkhoven

#### Algemene schets terrein

Bedrijventerrein Kerkhoven is het oudste bedrijventerrein van de gemeente Oisterwijk. Het terrein heeft een omvang van 85 hectare bruto en is daarmee het grootste terrein van de gemeente. De ontsluiting van het terrein is goed. Via de N264 die over het terrein loopt kan snel de N65/A65 worden bereikt. Het terrein biedt werkgelegenheid aan bijna 2.500 mensen en huisvest ongeveer 250 vestigingen.

Het terrein kent een verscheidenheid aan kavel typen. Er zijn enkele zeer grote maar ook kleine kavels op het terrein. Het terrein wordt in drie deelgebieden uit elkaar gehaald voor de analyse. De indeling van de deelgebieden is in onderstaande kaart weergegeven.



Bedrijventerrein Kerkhoven, drie deelgebieden.

### **Deelgebied 1: Ten westen van Ambachtstraat en ten zuiden van Bedrijfsweg**

Gebied dat gekenmerkt wordt door veel kleinschalige en middelgrote kavels. In dit deelgebied bevindt zich ook het KVL terrein dat herontwikkeld wordt. Daarnaast loopt door dit deelgebied de Kerkhovensestraat. Dit is een oud lint, met veel bedrijfswoningen, dat om een goede inpassing vraagt.

### **Aandachtspunt**

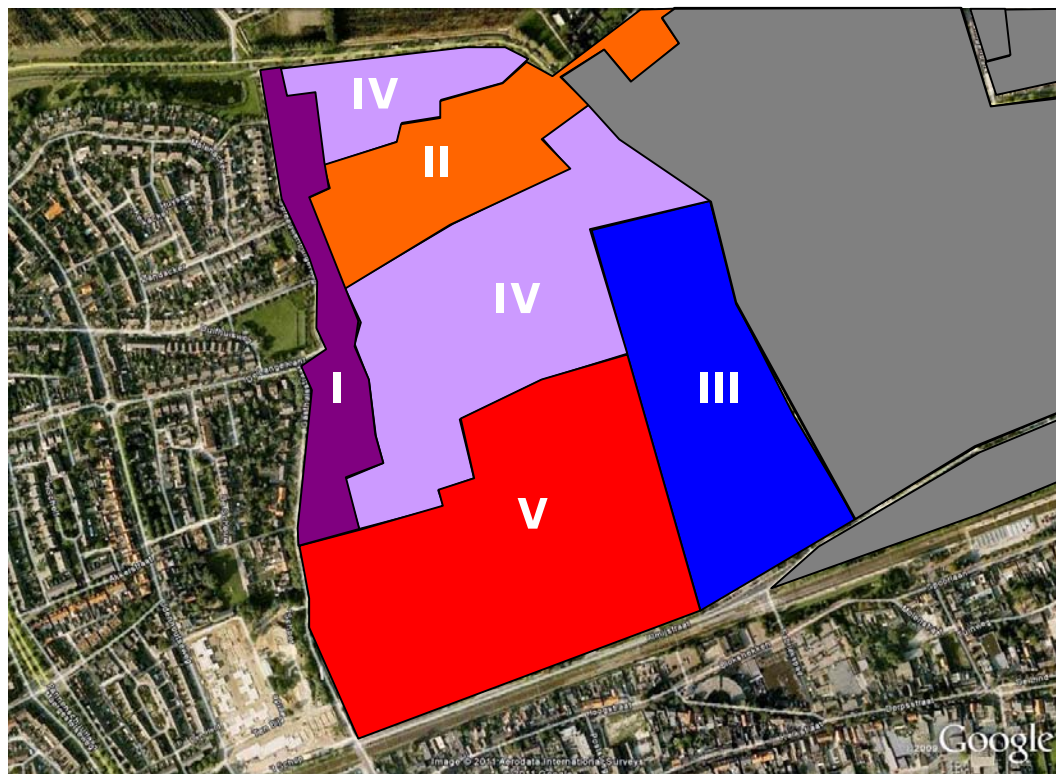
Door ondernemers is aangegeven dat het onderhoud van de infrastructuur op sommige locaties te wensen over laat. Tevens is aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid op rotondes Bedrijfsweg, Sprendlingenstraat, Nijverheidsweg, en het kruispunt Kerkhovensestraat – Bedrijfsweg. De gemeente neemt kennis van het feit dat een aantal verkeerssituaties als onveilig wordt ervaren. Vooralsnog zijn er geen plannen om hier actief mee aan de slag te gaan.

### **Toekomstvisie terrein**

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein.
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie.
- Intensivering van bebouwing op huidige kavel moet mogelijk worden mits er geen overlast/druk op de openbare ruimte ontstaat. Parkeernorm op eigen kavel en verbod op parkeren in openbare ruimte blijft van kracht.



Kaartbeeld: Kerkhoven deelgebied I



I Woongebied.

II Gebied Kerkhovensestraat, ontwikkeling van wonen-werken. Geen burgerwoningen.

III Gebied Ambachtstraat/Nijverheidsweg, investeringszone. Hogere bouwhoogte toegestaan.

IV Reguliere bedrijvigheid, geen bedrijfs- of burgerwoningen.

V KVL-ontwikkeling.

- De huidige uitstraling van de Kerkhovensestraat zo veel mogelijk behouden. Daarom het gebied verder ontwikkelen als woon-werk gebied. Er is geen ruimte voor burgerwoningen.
- Afsplitsing van bedrijf en bedrijfswoning wordt onmogelijk gemaakt door juridische maatregelen of eisen aan eventuele nieuwbouw (in pandige bedrijfswoning).
- Overige gebieden blijven gericht op bedrijfsmatig gebruik zonder dienstwoning.
- Noordelijke deel gericht op autodealers en andere handelsbedrijven met of zonder etalagefunctie. Geen ruimte voor bouwmarkten, etc. die zijn voorzien in deelgebied III rondom concentratie Sprendlingenpark.
- Het KVL terrein kent een eigen herontwikkeling met woningen en lichte bedrijvigheid. De overgang van wonen naar werken wordt zoveel mogelijk vormgegeven op het KVL terrein om zo locaties voor zwaardere bedrijvigheid beschikbaar te houden.

- Ambachtstraat/Nijverheidsweg vormt de entree tot het centrum van Oisterwijk. Opwaardering van kwaliteit is wenselijk en noodzakelijk. In dit gebied worden mogelijkheden gecreëerd door de maximale bouwhoogte te verruimen. Combinatie van functies mogelijk zolang bedrijfsmatig van aard.
- Gezien omvang van de bestaande kavels langs de Ambachtstraat/Nijverheidsweg ligt het voor de hand naar kleinschalige bedrijvigheid te gaan.

### **Deelgebied 2: Ten oosten van Ambachtstraat en ten zuiden van Sprendlingenstraat**

Gebied dat gekenmerkt wordt door de grote aanwezigheid van Opstalan. Daarnaast veel middelgrote en grote kavels. Richting het spoor zijn er enkele kleinschalige kavels met bedrijfsverzamelgebouwen. De overgang van wonen naar werken is een belangrijk aandachtspunt.

#### **Aandachtspunt**

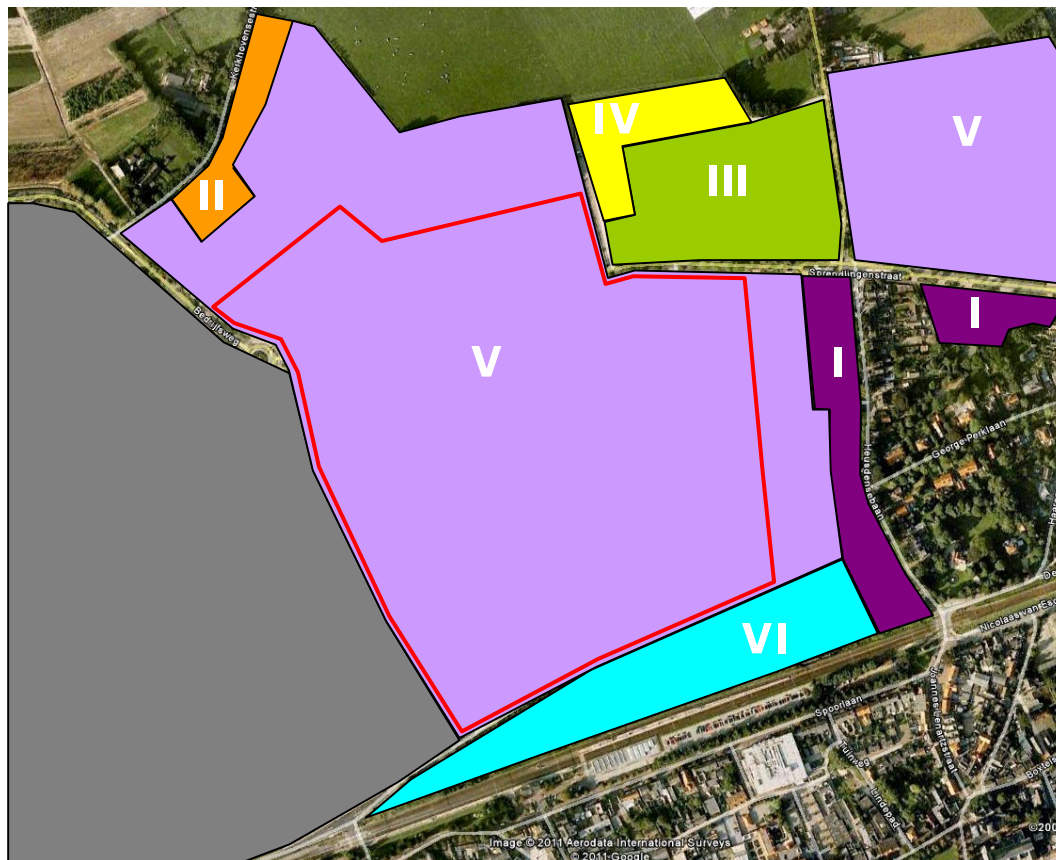
Langs de Schijfstraat zitten nog enkele bedrijven met een showroom functie. De rest van het gebied is vooral gericht op de industrie en handel. De mogelijkheid voor detailhandel (gewone en perifere) dient bij beëindiging van een huidig bedrijf onmogelijk te worden gemaakt. Perifere detailhandel is alleen toegestaan in het vestigingsgebied voor perifere detailhandel.

Het bedrijf Opstalan is een bedrijf dat isolerende dak- en gevelsystemen produceert. Het is een bedrijf met een zware bedrijfscategorie. Het is echter geen Bevi-bedrijf. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van dit bedrijf.

#### **Toekomstvisie terrein**

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein.
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie.
- Intensivering op huidige kavel moet mogelijk worden mits er geen overlast/druk op de openbare ruimte ontstaat. Parkeernorm op eigen kavel en verbod op parkeren in openbare ruimte blijft van kracht.
- Centraal in het gebied is het mogelijk de maximale bouwhoogte te verhogen. Daarbij wordt rekening gehouden met de overgang naar de woongebieden.
- Zuidelijke rand langs het spoor wordt ingezet voor starters en kantoorachtige bedrijvigheid. Eventueel hier kijken naar mogelijkheden een oversteek naar het treinstation te realiseren.

Kaartbeeld: Kerkhoven deelgebied II + III



I Heusdensebaan: woongebied

Sprendlingenstraat: Overgangsgebied van wonen naar werken. Bedrijven in lage milieucategorie met evt. bedrijfswoning.

II Gebied Kerkhovensestraat, ontwikkeling van wonen-werken. Geen burgerwoningen.

III Gebied oude meubelfabriek, PDV concentratielocatie. Enige gebied in gemeente Oisterwijk waar ruimte voor PDV activiteiten geboden wordt.

IV Starters/Doorgroeiërs gebied. Goede vestigingsmogelijkheden voor deze groepen zijn beperkt aanwezig in de gemeente Oisterwijk, dus dit is een belangrijke zone.

V Reguliere bedrijvigheid, geen (dienst)woningen.

VI Gebied voor starters en kantoorachtige bedrijvigheid.

Rood omrand gebied biedt mogelijkheden voor verhoging van de maximale bouwhoogte.

**Deelgebied 3: Ten noorden van Sprendlingenstraat**

Dit deelgebied wordt vooral gekenmerkt door de publieksgerichte en showroom-functies. De voormalige meubelfabriek Oisterwijk bevindt zich in het gebied. Dit is het concentratiegebied voor PDV in de gemeente Oisterwijk. Verder zijn in het gebied ook de gemeentewerf, milieustraat, een puinruimer en ijzerhandelaar gevestigd.

### **Aandachtspunt**

Gebied kent een directe ligging aan het buitengebied waarmee rekening dient te worden gehouden in de overgang. Eventueel ligt hier in de lange termijn nieuwe uitbreidingsruimte voor bedrijventerrein Kerkhoven.

Intensivering op de eigen kavel is in de meeste gevallen enkel nog mogelijk door de hoogte in te gaan.

Net als op deelgebied 1 vormt de Kerkhovensestraat een lint van bedrijfswoningen aan de noordzijde van het deelgebied. De weg is smal en niet geschikt voor groot vrachtverkeer.

### **Toekomstvisie**

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein.
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie.
- Intensivering op huidige kavel moet mogelijk worden mits er geen overlast/druk op de openbare ruimte ontstaat. Parkeernorm op eigen kavel en verbod op parkeren in openbare ruimte blijft van kracht.
- De huidige uitstraling van de Kerkhovensestraat zo veel mogelijk behouden. Daarom het gebied verder ontwikkelen als woon-werk gebied. Er is geen ruimte voor burgerwoningen.
- Afsplitsing van bedrijf en bedrijfswoning wordt onmogelijk gemaakt door juridische maatregelen of eisen aan eventuele nieuwbouw (in pandige bedrijfswoning).
- Overige gebieden blijven gericht op bedrijfsmatig gebruik zonder dienstwoning.
- Locatie oude meubelfabriek blijft de aangewezen concentratielocatie voor Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV) in de gemeente Oisterwijk. Elders op de terreinen in de gemeente is geen ruimte voor nieuwe PDV of detailhandel toege staan.
- De ruimte achter het Sprendlingenpark biedt ruimte voor starters en doorgroei-ers. Het gebied vormt een belangrijk vestigingsmilieu dat niet veel beschikbaar is in Oisterwijk.
- In het gebied grenzend aan de Sprendlingenstraat is het mogelijk de maximale bouwhoogte te verhogen. Overgang naar het buitengebied moet daarbij niet geschaad worden.
- In het gebied is geen ruimte voor woon-werkcombinaties of burgerwoningen. Het betreft een werkgebied. Eventueel aanwezige woningen worden indien de kans zich voordoet uit het gebied weggenomen.
- Rondom de Veldweg ontstaat een investeringsgebied door de aanwezigheid van de gemeentewerf en milieustraat. Deze kunnen geïntensiveerd worden waar- door ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Een verdere concentratie van ijzer- handelaren, puinverwerking, sloopbedrijven en dergelijke is mogelijk. Investe- ringen in het gebied dienen gepaard te gaan met investeringen in de ruimtelijke inpassing en afronding van het bedrijventerrein richting het buitengebied.

## 4.2 Bedrijventerrein Laarakkers

### Algemene schets terrein

Bedrijventerrein Laarakkers is een vrij recent uitgegeven bedrijventerrein. Het kan gezien worden als een uitbreiding van het oudere Kerkhoven. Het terrein heeft een omvang van 20 hectare bruto en is daarmee het tweede terrein van de gemeente. Het terrein is gelegen ten noorden van de kern Oisterwijk en heeft een directe aansluiting op de N264.

De kavels op het terrein zijn met name kleinschalige en middelgrote kavels. De oostzijde aan de Parklaan is gericht op woon-werk combinaties en een bedrijfsverzamelcomplex. De andere delen van het terrein zijn ingericht voor de middelgrote bedrijvigheid gericht op handel en industrie. De gevestigde bedrijven zijn, op één na, allen afkomstig uit Oisterwijk. Het betreft dus zogenaamde doorgroeiers. Het gehele gebied is zeer recent gerealiseerd en heeft daardoor een goede uitstraling.

Er zijn verschillen in bouwhoogte op het terrein ontstaan nadat later gerealiseerd vastgoed hoger mocht gaan bouwen dan voorheen toegestaan was. Kavels worden intensief gebruikt waarbij ruimte dient te blijven voor groen en parkeren. De openbare ruimte mag niet belast worden. Dit garandeert een parkachtige hoogwaardige uitstraling van het terrein.

### Aandachtspunt

De opslag van gassen zorgt voor een milieucirkel op het terrein. Nieuwe ontwikkelingen dienen hiermee rekening te houden.

De overgang van het centrale woongebied naar Laarakkers is momenteel vormgegeven door woon-werkcombinaties en een bedrijfsverzamelcomplex. Deze overgang dient gewaarborgd te blijven.

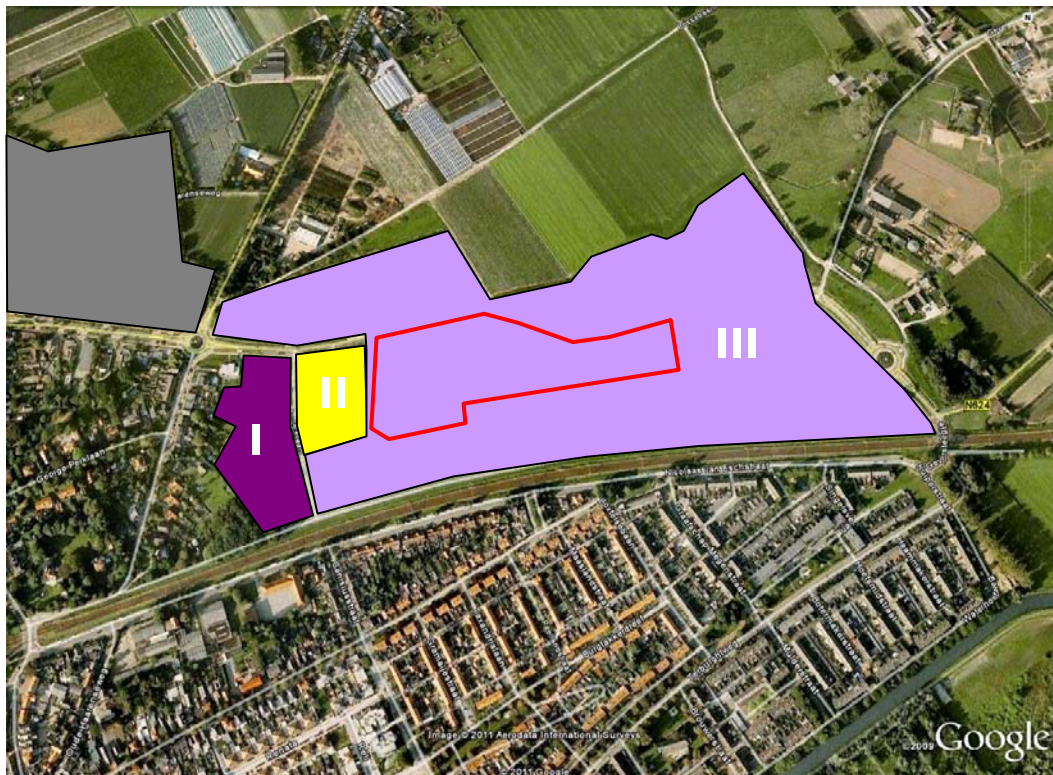
Ruimte vraag kan ontstaan vanuit het bedrijfsverzamelcomplex van bedrijven die willen doorgroeien.

### Toekomstvisie terrein

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein.
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie.
- De westelijke randzone blijft voor een groot deel gericht op starters en doorstarters die (eventueel) een combinatie zoeken van wonen en werken.
- Afsplitsing van bedrijf en bedrijfswoning wordt onmogelijk gemaakt door juridische maatregelen of eisen aan eventuele nieuwbouw (in pandige bedrijfswoning).
- Centraal op het terrein kan de maximale bouwhoogte verhoogd worden. De overgang (in hoogte) naar woongebied ten westen en zuiden blijft intact en ook de overgang naar het buitengebied moet geleidelijk verlopen.

- Intensivering op huidige kavel moet mogelijk worden mits er geen overlast/druk op de openbare ruimte ontstaat. Parkeernorm op eigen kavel en verbod op parkeren in openbare ruimte blijft van kracht.

Kaartbeeld: Laarakkers



- I Overgangsgedebied van wonen naar werken. Bedrijven in lage milieucategorie met evt. bedrijfswoning.
  - II Starters/Doorgroeiers gebied. Goede vestigingsmogelijkheden voor deze groepen zijn beperkt aanwezig in de gemeente Oisterwijk, dus dit is een belangrijke zone.
- Rood omrand gebied biedt mogelijkheden voor verhoging van de maximale bouwhoogte.

### 4.3 Bedrijventerrein Stokeind

#### Algemene schets terrein

Bedrijventerrein Stokeind is het oudste bedrijventerrein van Moergestel. Het terrein heeft een omvang van 9 hectare bruto. Het terrein is gelegen aan de noordzijde van de kern en wordt voor een deel begrensd door woningen. Het terrein maakt gebruik van de Oisterwijkseweg en Akkerweg om de A58 te bereiken. Een deel van het verkeer moet door een woongebied heen. Aan de noordoostzijde bevindt zich een camping en aan de noordzijde zijn de sportvelden en sporthal van Moergestel gelegen. Deze zijn enkel via het terrein te bereiken.

De kavels op het terrein zijn zeer divers met enkele kleinschalige kavels en enkele grote kavels. Op het terrein zijn veel bedrijfswoningen gerealiseerd waardoor niet echt meer sprake is van een volwaardig bedrijventerrein. Er zijn nog enkele grote bedrijven op het terrein gevestigd.

De infrastructuur is op sommige plaatsen vrij smal, kent veel doodlopende stukken en is daarmee niet gericht op bedrijfsmatige vervoerstromen. Er is sprake van een abrupte overgang naar de aangrenzende woonwijk. Het terrein heeft geen duidelijke structuur en entree.

Kaartbeeld: Stokeind



- I Gebied voor woon-werkcombinaties. Geen burgerwoningen, afsplitsing bedrijf en bedrijfswoning voorkomen door juridische maatregelen en in pandig bouwen bij nieuwbouw.
- II Reguliere bedrijvigheid, doorontwikkelruimte voor 2 grote bedrijven. Maximale bouwhoogte beperkt verhogen zodat ontwikkelruimte blijft bestaan.

### **Aandachtspunt**

Direct tegen het terrein aan is een camping de Bosfazant (noordoost) gelegen en zijn de sportvelden gesitueerd. Twee functies die niet goed mengen met bedrijvigheid. Verder is aan de oostzijde momenteel nog landbouwgrond gelegen. Als hier woningen worden gerealiseerd brengt dit het bedrijventerrein verder in het nauw.

### **Toekomstvisie terrein**

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein.
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie.
- Het terrein zal voor een groot deel gericht worden op starters en doorstarters die een combinatie zoeken van wonen en werken.
- Afsplitsing van bedrijf en bedrijfswoning onmogelijk maken door juridische maatregelen of eisen aan nieuwbouw (in pandige bedrijfswoning).
- De ontwikkeling richting woon-werkcombinatie mag de ontwikkelruimte van bestaande bedrijvigheid niet belemmeren.
- Maximale bouwhoogte niet verhogen om overgang naar woongebied in tact te houden. Eventueel een lichte verhoging mogelijk maken voor de twee grote bedrijfsvestigingen (van Bommel en op 't Hoog) zodat hun doorontwikkeling gewaarborgd blijft.
- Ten noordoosten van het terrein is camping de Bosfazant gelegen. In de Structuurvisie Plus staat dat de verplaatsing van deze camping mogelijk is. Momenteel zeker niet aan de orde maar indien wenselijk is dit het enige gebied waar het bedrijventerrein op lange termijn kan uitbreiden.

## **4.4 Bedrijventerrein Sonman**

### **Algemene schets terrein**

Bedrijventerrein Sonman bestaat uit twee delen. Het oudste deel is gelegen aan de oostzijde en is ongeveer 2 hectare bruto groot. Het nieuwste deel is 8 hectare bruto groot en is het laatst uitgegeven terrein van de gemeente. Het terrein is gelegen aan de A58 en beschikt zo over een goede ontsluiting.

De kavels op het oudste deel van het terrein zijn met name kleinschalig van omvang en bieden in de meeste gevallen ook ruimte aan een dienstwoning. Op het nieuwste deel zijn vooral grootschalige kavels gerealiseerd met her en der een enkele middelgrote kavel. De meeste bedrijven op het terrein bevinden zich in de sector groothandel en reparatie.

De infrastructuur is van een goede omvang en is goed onderhouden. Door parkeren op de doorgaande weg ontstaat wel enige hinder. Ondanks het verbod gebeurt dit op enkele plekken toch door grote druk op de eigen kavel. De doodlopende struc-



tuur op het oudste deel zorgt af en toe voor problemen met terugstekende vrachtwagens met oplegger. Opslag in de openbare ruimte treedt op bij de overgang van het oude deel naar het nieuwe deel van de Sonman.

### Aandachtspunt

Goede ruimtelijke afstemming is nodig tussen Sonman I en Sonman II.  
Omgang met parkeren in het gebied.

Kaartbeeld: Sonman



I Reguliere bedrijvigheid, geen bedrijfs- of burgerwoningen.

Rood omrand gebied biedt mogelijkheden voor verhoging van de maximale bouwhoogte.

### Toekomstvisie terrein

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein.
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie. Een verhoging van de maximale bouwhoogte kan daaraan bijdragen.
- Het bedrijventerrein Sonman blijft gericht op bedrijvigheid er is geen ruimte voor wonen of een combinatie van wonen en werken. Enkel op het oudste deel komen enkele dienstwoningen voor. Indien mogelijkheden zich voor doen zal getracht worden het gebied woningvrij te maken.

- Afsplitsing van bedrijf en bedrijfswoning wordt onmogelijk gemaakt.
- Uitgangspunt is het oplossen van het parkeerprobleem in de private ruimte. Als dit echt niet lukt dan kan bekeken worden of een oplossing in de openbare ruimte mogelijk is, dit met zo veel mogelijk behoud van de parkachtige uitstraling (ruim, trottoir en groen). Vooralsnog zijn er geen plannen van de gemeente om hier actief mee aan de slag te gaan.
- De parkeernorm wordt gedifferentieerd naar type functie.

## 5. DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR NIEUW TE ONTWIKKELEN BEDRIJVENTERREIN

De ruimtebehoefte aan nieuw bedrijventerrein wordt bepaald door:

- de autonome groei en doorontwikkeling van de individuele bedrijven;
- aantal startende bedrijven;
- vrijkomende ruimte ten gevolge van vertrek, of bedrijfsbeëindiging;
- ruimte die noodzakelijk is in verband met sanering van bestaande bedrijvenlocaties in het stedelijk gebied;
- ruimte die nodig is in verband met sanering van bestaande bedrijvenlocaties in het landelijk gebied;
- ruimte die nodig is om beleidsmatig afgesproken overloop te faciliteren;
- ruimte die vrijkomt ten gevolge van regionale afspraken faciliteren in gemeenten buiten Oisterwijk;
- verschuivingen binnen bedrijfsprofielen, waardoor bedrijven hun bedrijfsactiviteiten 'indikken', waardoor ruimte vrijkomt.

De mate waarin deze ruimtebehoefte zich daadwerkelijk zal manifesteren is sterk afhankelijk van de conjunctuur en de individuele bedrijfsbeslissingen die mede op basis daarvan worden genomen door ondernemers. Het ruimtelijk beleid ten aanzien van bedrijventerrein in de gemeente Oisterwijk is er dan ook op gericht een zodanige ruimtelijke ontwikkeling neer te zetten dat flexibel, maar ook duurzaam, inhoud kan worden gegeven aan de daadwerkelijk vraag.

De behoefte aan uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinontwikkeling is op lokaal schaalniveau niet nauwkeurig te voorspellen. De feitelijke vraag is een cumulatie van individuele bedrijfsontwikkelingen, waarvan de omvang en aard zeer divers is. Het moment dat deze behoefte actueel wordt is ook nog eens afhankelijk van de conjuncturele positie van het bedrijf. De gemeente Oisterwijk ziet het als haar verantwoordelijkheid op deze grote differentiatie in de vraag steeds zo goed mogelijk te kunnen inspelen.

Daarbij komt dat de planologische trajecten veel en veel meer tijd vergen dan de periode waarin het bedrijf zijn vraag graag zou zien beantwoord. Het is daarom van groot belang dat de gemeente de vraag naar ruimte zo goed mogelijk monitord.

Daarnaast is het belangrijk dat de gemeente goede contacten onderhoudt met het lokale bedrijfsleven. Op dit vlak ligt er ook een inspanningsverplichting bij de ondernemers zelf om het contact met de gemeente te zoeken.

De gemeente zal zorg dragen voor een goede structurele ontwikkeling van bedrijventerreinen. Dit doet zij door bij de ruimtelijke planning van bedrijventerrein een langere termijn vooruit te kijken en zoeklocaties te reserveren. Op die manier kan de onvoorspelbare vraag vanuit het bedrijfsleven toch op een efficiënte wijze worden beantwoord.

Het is belangrijk de dynamiek op de verschillende bedrijfslocaties te vergroten zodat ondernemers blijven investeren. Op die manier krijgt de gemeente bedrijventerreinen die over langere tijd hun nut blijven behouden en van een hoogwaardig duurzaam niveau zijn. Om dit te realiseren is een bepaalde minimale uitgifte van nieuw bedrijventerrein en verruiming van de juridisch-planologische mogelijkheden noodzakelijk.

Uit de analyse is naar voren gekomen dat, ten aanzien van de verplaatsings- en uitbreidingsruimte in de gemeente Oisterwijk, 2 sporen kunnen worden onderscheiden:

- Spoor 1 betreft de ruimtebehoefte vanuit de doorstarters in kleine bedrijfsunits, bedrijfsverzamelgebouwen en woon-werkunits. Een aantal van deze bedrijven zal een volgende stap kunnen maken en willen doorgroeien naar een volwaardige bedrijfskavel met bijbehorend vastgoed.  
In Oisterwijk zijn daarnaast nog steeds veel starters actief waardoor er ook blijvend vraag is naar ruimte voor deze starters. Daarom zal er aanbod moeten blijven in het kleinschalige marktsegment. Dit is mogelijk door woon-werkcombinaties op bepaalde plaatsen toe te staan en het realiseren van kleinschalige bedrijfsunits te stimuleren.
- Spoor 2 betreft de ruimtebehoefte die ontstaat vanuit de grotere bedrijvigheid in Oisterwijk. Veel van deze bedrijven hebben in de afgelopen 5 jaar een groeisporg gemaakt en een plek verkregen op de nieuwe terreinen Laarakkers en Sonman II. Door het gebrek aan nieuw bedrijventerrein, en dus schuifruimte, is het in Oisterwijk essentieel dat bedrijven in ieder geval nog kunnen intensiveren op de huidige locatie.

Wat betreft spoor 1 kiest de gemeente Oisterwijk er voor om bij iedere verplaatsing van een bedrijf na te gaan of 1). het terrein (en daarmee het vrijkomende pand) dat daardoor vrijkomt geschikt kan/moet worden gemaakt voor (door)starters middels herstructurering naar een bedrijfsverzamelgebouw of 2). het terrein beter gebruikt kan worden om een bedrijf dat naar een volwaardige bedrijfskavel op zoek is, te faciliteren. Op deze wijze kan de gemeente de afweging maken waar een terrein het meest geschikt voor is en waarnaar de behoefte het grootst is. Zo kunnen bedrijven worden gefaciliteerd in hun ruimtebehoefte en kunnen de ondernemingen blijven groeien en het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente toenemen.

Wat betreft spoor 2 kiest de gemeente er voor om grote bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren door grote kavels zo veel mogelijk beschikbaar te houden voor dergelijke bedrijven. Als er geen plaats is voor een bedrijf, wordt gekeken of maatwerk mogelijk is in die zin dat onderzocht wordt of er toch uitbreidingsmogelijkheden zijn. Daarbij wordt nagegaan wat de binding van het bedrijf met Oisterwijk is bijvoorbeeld door te bepalen of er veel Oisterwijkse mensen bij het bedrijf werkzaam zijn.

### **Ruimte vraag en reservering**

In het basisdocument is in paragraaf 3.3 Ruimtebehoefte opgenomen dat de korte termijn vraag naar nieuw terrein in totaal geschat wordt op 2,0 ha bruto. Het betreft hier vraag vanuit het lokale bedrijfsleven door gewenste verplaatsing vanuit het buitengebied en vraag vanuit kleine gebruikers uit bedrijfsverzamelgebouwen. De lange termijn vraag is ingeschat op ruim 7,5 ha. Deze vraag zal vooral afkomstig zijn vanuit bedrijfsverzamelgebouwen en andere startersplekken en vanuit bedrijven die grenzen aan de KVL ontwikkeling.

De feitelijke vraag naar bedrijventerrein ligt lager dan de bruto vraag. Dit heeft verschillende redenen:

- een deel van de vraag kan worden ingevuld op bestaande bedrijventerreinen;
- een oplossing op maat (bijvoorbeeld aanpassen juridisch-planologisch instrumentarium) kan verplaatsing voorkomen;
- er wordt vaak een wensbeeld gegeven; de werkelijke behoefte ligt vaak lager;
- een deel van de behoefte die wordt aangegeven is nog niet actueel.

Over het algemeen vraagt een bedrijf 1,5 tot 2 keer de ruimte die het nu tot haar beschikking heeft. De ruimte die een bedrijf achterlaat is vaak herinvulbaar voor andere bedrijven. Een beperkt deel van de ruimte die vrijkomt is herinvulbaar voor tweede of derde gebruikers.

De gemeente streeft er naar om, steeds voor 3 tot 5 jaar, vooruit voldoende vestigingsmogelijkheden op voorraad te hebben om de vraag van individuele bedrijven binnen een redelijke termijn te kunnen faciliteren. Voor de gemeente vormt daarbij de beschikbare en de weer beschikbaar komende ruimte op bestaande terreinen net zo goed onderdeel uit van de voorraad. Ook al heeft zij niet altijd de (grond)positie om daarover met andere bedrijven een privaatrechtelijk overeenkomst te sluiten.

Een eventueel nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zal te zijner tijd door middel van een ruimtereservering worden vastgelegd in een integrale structuurvisie van de gemeente Oisterwijk. Door middel van deze ruimtereservering geeft de gemeente aan dat, bij noodzakelijke ontwikkeling van bedrijventerrein, die ontwikkeling in dat reserveringsgebied zal plaatsvinden. En dat zij er tevens voor kiest om andere ontwikkelingen in dat reserveringsgebied niet toe te laten, zodat de ontwikkeling van bedrijventerrein in de toekomst niet onnodig wordt belemmerd. Het reserve-

ringsgebied zal in fasen, naar behoefte, worden vertaald in een bestemmingsplan bedrijventerrein waarbinnen de uitgifte van gronden mogelijk is.

Ten behoeve van een goede regie op de juiste beschikbaarheid van bestaand en nieuw bedrijventerrein streeft de gemeente er naar daarin een actieve rol te vervullen (actieve grondpolitiek). Daar waar marktpartijen op basis van het zelfrealisatierecht zelf invulling willen geven aan de ontwikkeling van bedrijventerrein, zal de gemeente desgevraagd en tegen betaling al haar beschikbare publiekrechtelijke instrumenten inzetten om ook dit particulier ontwikkelde bedrijventerrein volledig inzetbaar te maken voor de door de gemeente gewenste bedrijventerreinontwikkeling. De gemeente maakt gebruik van een uitgifte protocol voor nieuwe bedrijventerrein. Op deze wijze wordt de uitgifte op een duurzame wijze vormgegeven. Daarbij zullen ook aanwijzingen voor de groene inbedding van bedrijfsontwikkeling worden opgenomen.

### **Ruimtelijke inrichting van eventueel nieuw terrein**

Gezien de onzekerheid over de aard, omvang, tempo en de inrichtingswens van de vraag naar bedrijventerrein betekent dit voor de structuurinrichting van het terrein dat deze flexibel moet zijn. Doel van het gemeentelijk beleid van Oisterwijk is niet een ruimtelijk fraai bedrijventerrein aanleggen waarvoor vervolgens geschikte kandidaten worden gezocht, maar het faciliteren van de bedrijvigheid, uiteraard op een ruimtelijk verantwoorde wijze.

Nieuwe terreinen worden in eerste instantie ontwikkeld om gevestigde grootschaligere bedrijven in hun ruimtebehoefte te voorzien. Hierdoor ontstaat schuifruimte op bestaande terreinen zodat kleinschaligere bedrijven zich daar kunnen vestigen. Hierdoor wordt op een efficiënte manier met de ruimte omgegaan. Schuifruimte geeft mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen en zorgt daarmee tevens voor een kwalitatieve impuls voor een terrein.

Een goed nieuw terrein beschikt over interne en externe kwaliteiten. Een terrein beschikt over een interne kwaliteit door flexibel om te gaan met de functies die er terecht kunnen. Door de functies die terecht kunnen op een terrein niet vast te leggen maar flexibel te houden kan de ruimte benut worden op een manier die aansluit bij de vraag en ontwikkelingen van het bedrijfsleven op dat moment. Belangrijk daarbij is dat ook de inrichting en ontsluiting van het terrein kan blijven inspelen op de veranderende vraag en ontwikkelingen.

Een terrein beschikt over externe kwaliteit als duidelijk is wat wel en niet mag op het terrein ten opzichte van de omgeving. Voor bedrijven en directe omgeving is het van belang dat de grenzen en randen van het terrein duidelijk en scherp zijn vastgelegd. Voor bedrijven gaat het erom dat duidelijk is welke milieucategorieën toegestaan zijn, op welke afstand functies zoals wonen blijven. Voor de omgeving is de

inflexibiliteit ook van belang. Natuurwaarde en waterhuishouding kunnen beter gewaarborgd worden bij een terrein waarvan de grenzen scherp zijn vastgelegd.

Door bij een terrein beide kwaliteiten te regelen kan de inpassing van het terrein in de omgeving op een goede wijze tot stand worden gebracht. Iedereen, bedrijfsleven, natuur, inwoners en belangenorganisaties weten op welke vlakken bedrijvigheid de ruimte krijgt en op welke vlakken juist niet. Voor de bedrijven is echter de flexibiliteit op het terrein van belang om op een goede wijze de bedrijfsvoering te laten voortbestaan.





## 6. UITVOERINGSPARAGRAAF

Om uitvoering te kunnen geven aan dit bedrijventerreinenbeleid zal de gemeente procesinstrumenten, juridische instrumenten en financiële instrumenten inzetten.

### 6.1 Procesinstrumenten

Voor de effectuering van het beleid kunnen twee soorten procesinstrumenten worden onderscheiden:

- de wijze waarop de gemeente met een individuele bedrijfsvraag om wil gaan;
- de wijze waarop de gemeente met het vastleggen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil omgaan.

Voor de *individuele bedrijfsvragen* hanteert de gemeente het volgende principe-stappenplan.

- Het bedrijf neemt contact op met de gemeente over zijn huisvestingswensen. De gemeente zal in haar overleg met het bedrijfsleven steeds blijven aangegeven dat het voor beide partijen van groot belang is dat de ondernemer in een zo vroeg mogelijk stadium contact opneemt met de gemeente Oisterwijk.
- De gemeente brengt samen met het bedrijf de huisvestingscondities in beeld. Daarbij wordt eerst bekeken of er mogelijkheden zijn om de huidige kavel beter te kunnen benutten. Indien daarvoor aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is, zal de gemeente onderzoeken of zij daar medewerking aan kan verlenen. Dit is afhankelijk van het beleid zoals verwoord in deze visie.
- Indien de huidige locatie onvoldoende mogelijkheden biedt zal de gemeente, samen met de ondernemer eerst bezien welke mogelijkheden elders op bestaande bedrijfskavels zijn, of naar verwachting op korte termijn zullen ontstaan.
- Indien blijkt dat bestaande terreinen geen mogelijkheden bieden om binnen aanvaardbare tijd tot herhuisvesting te komen wordt bekeken op welke wijze op een nieuw bedrijventerrein een kavel kan worden aangeboden.
- Indien de gemeente via een privaatrechtelijke overeenkomst aan het bedrijf een kavel verkoopt zal de gemeente afwegen of het in haar belang is de vrijkomende bedrijfskavel over te nemen (recht van eerste koop) of hierbij te bemiddelen. Doel hiervan is het waarborgen van een goede (her)invulling van vrijkomende bedrijfskavels en genereren van voldoende werkgelegenheid.
- Bij verplaatsing van solitaire gevestigde bedrijven zal de herontwikkeling van de te verlaten kavel onderdeel vormen van de afweging. Er dient een plan voor de herinvulling te zijn.

- Hulp bij verplaatsing van bedrijvigheid wordt door gemeente gegeven indien dit noodzakelijk is vanuit bedrijfseconomische redenen en niet vanwege onroerend goed technische redenen.

Voor het vastleggen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert de gemeente in principe de gemeentelijke inspraakverordening en uiteraard de wettelijke procedures van de Wro.

Indien de gemeente voornemens is de beleidskeuze ten aanzien van de bedrijventerreinen te herzien zal zij daarover vooraf overleg plegen met het georganiseerde lokale bedrijfsleven.

Voor een goede planning en beheer van de bedrijventerreinen zal de gemeente actief overleg voeren met het georganiseerd bedrijfsleven uitvoeren.

Een goede planning en beheer van bedrijventerreinen legt naast een inspanningsverplichting bij de gemeente, ook een inspanningsverplichting bij de ondernemers. Beide partijen dienen elkaar op de hoogte te houden van de feitelijke ontwikkelingen doormiddel van frequent contact en overleg.

## 6.2 Juridische instrumenten

In deze visie zijn de ruimtelijk relevante beleidskeuzen voor zowel de bestaande als nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen en de overige bedrijfslocaties in de gemeente Oisterwijk vastgelegd.

De gemeente zal de vigerende bestemmingsplannen voor de bestaande terreinen toetsen op de uitvoeringscondities om de in het beleid geformuleerde noodzakelijke ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen realiseren. Daar waar de condities daarvoor onvoldoende aanwezig zijn zal uitvoering van het beleid door actualisering van de bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Om ook voldoende regie te kunnen voeren op de ruimtelijke kwaliteit van de uitvoering zullen met behulp van een beeldkwaliteitplan criteria worden vastgelegd die kunnen worden toegepast bij het beoordelen van bouwaanvragen op welstand (situering en geleding van gebouwen, materiaal- en kleurgebruik en detaillering) en bij het verlenen van andere, voor de realisatie relevante vergunningen (terreininrichting, parkeren, inrit, beplanting etc.).

Niet alle door een bedrijf gewenste ontwikkelingen zullen via het bestemmingsplan direct mogelijk worden gemaakt. De gemeente streeft naar een maximale flexibiliteit, maar voor sommige ontwikkelingen wil de gemeente de mogelijkheid hebben om van medewerking af te zien indien onvoldoende kwalitatieve garanties kunnen worden geboden. Om de gemeente juridisch daartoe in staat te stellen zullen dergelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan niet direct worden toegestaan. Als blijkt dat er voldoende kwalitatieve garanties zijn en deze ook in een overeenkomst

zijn verankerd zal de gemeente dit verbod via een daarop toegesneden bestemmingsplanherziening omzetten in een positieve bestemming.

Bestaande solitaire bedrijfslocaties in de woongebieden, kernrandzones en in het buitengebied zullen individueel specifiek worden bestemd. Bij hergebruik of herontwikkeling van zo'n locatie zal, als blijkt dat er voldoende kwalitatieve garanties zijn en deze ook in een overeenkomst zijn verankerd, via een daarop toegesneden bestemmingsplanherziening de nieuwe ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

De gemeente wil de maximale flexibiliteit bieden door altijd een ruime bedrijfsbestemming op te nemen in bestemmingsplannen. Dit is conform beleidskeuze 1 uit hoofdstuk 3 van deze visie. Dit is een zeer belangrijk uitgangspunt. Een en ander is wel nader gespecificeerd door de overige beleidskeuzes (2 t/m 10) die ook in hoofdstuk 3 staan. In Oisterwijk verschuift de typering van de bedrijven van productie steeds meer naar handel en dienstverlening. De flexibiliteit in bestemmingsplannen moet deze wijziging mogelijk maken.

In de bestemmingsplannen worden maximale bebouwingspercentages en maximale bouwhoogtes opgenomen. Deze zijn zodanig dat het voor bedrijven interessant blijft om in het bedrijventerrein te investeren. Dit zorgt ook voor spin off in de omgeving.

Voor wat betreft de ontwikkeling van zelfstandige kantoren dient de gemeente een regiefunctie te hebben. Beleidskeuze 6 'De bestaande bedrijventerreinen zullen behouden blijven voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein' is in deze een belangrijk uitgangspunt. Het bedrijventerrein dient dus voor bedrijvigheid beschikbaar te blijven. Kantoorruimte op bedrijventerreinen is goedkoper, waardoor er een wens vanuit ondernemers bestaat om te verhuizen naar deze locaties. Dit is echter niet wenselijk omdat dan de kantoorfunctie aan de daarvoor bestemde gronden (elders in de gemeente) wordt onttrokken en leegstand van kantoorpanden ontstaat.

Er zijn uitzonderingsituaties voorstelbaar. Op een moment dat die zich voordoen kan daar middels maatwerk op ingegaan worden. Een voorbeeld is het tegengaan van verpaupering. Op het moment dat voor een locatie op een bedrijventerrein geen geschikte gebruiker gevonden kan worden, kan een kantoorfunctie op zijn plaats zijn. Verder kan een kantoorfunctie tot de mogelijkheden behoren indien andere ontwikkelingen niet gefrustreerd worden. Naburige terreinen mogen geen last hebben van ontwikkelingen. Zo is ook de ontwikkeling van het KVL terrein met kantoorpanden mogelijk.

Voor kantoorfuncties behorende bij bedrijven zal in bestemmingsplannen een percentage van het bruto vloeroppervlak opgenomen worden (gedacht wordt aan 20%). Daarbij geldt de voorwaarde opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein.

Over de mogelijkheden voor het realiseren van bedrijfswoningen heeft de gemeente Oisterwijk een Notitie bedrijfswoningen opgesteld. In nieuwe situaties dient een fysieke koppeling aanwezig te zijn tussen een bedrijf en de bedrijfswoning.

Nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zal via twee lijnen juridisch worden veranderd. Terrein dat zal dienen als eerstvolgende fase van uitgifte zal via een gebiedsgericht bestemmingsplan positief worden bestemd. Bij het bepalen van de ruimtelijke structuur en kwaliteiten van het nieuw te ontwikkelen terrein zal rekening worden gehouden met de verdere doorontwikkeling van het terrein in de toekomst.

Gebieden waar, in de toekomst, verdere bedrijfsontwikkeling wordt verwacht zullen conserverend worden bestemd om nieuwe ontwikkelingen die mogelijke realisatie van een bedrijfsbestemming onmogelijk of lastig zouden maken te voorkomen.

### **6.3 Financiële instrumenten**

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om haar beleid te financieren:

- Via actieve grondpolitiek en uitgifte van kavels (eigen gemeentelijke grondexploitatie).
- Via een anterieure overeenkomst (afgesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld).
- Via een exploitatieplan (vast te stellen tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan) zolang het opgenomen is op de kostensoortenlijst.
- Via het opnemen van een surplus op de uitgifteprijs van nieuw terrein om zo herstructurering van bestaande terreinen deels te kunnen financieren.
- Via bijdrage in bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten.
- Via subsidies en bijdragen van derden (bv waterschap, provincie, BHB e.d.).
- Via bijdrage uit de algemene middelen van de gemeente.

De gemeente hanteert als beginsel dat nieuw te realiseren bedrijventerrein minimaal kostendekkend gerealiseerd kan worden. Ten aanzien van nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein streeft de gemeente ernaar om via een actieve grondpolitiek en een gemeentelijke grondexploitatie de realisatie mogelijk te maken. Indien de gemeente geen volledig eigenaar van de grond is, zal ze eerst proberen om via een anterieure overeenkomst met partijen tot realisatie te komen. Blijkt een anterieure overeenkomst niet haalbaar, dan zal de gemeente via een exploitatieplan het verhaal van haar kosten voor realisatie veilig stellen.

Bij ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen zal de gemeente veelal niet in staat zijn om via actieve grondpolitiek en een gemeentelijke grondexploitatie planontwikkeling te realiseren. Ze streeft ernaar om deze ontwikkelingen zo veel mogelijk op basis van een anterieure overeenkomst te realiseren. Indien deze overeen-

komst niet haalbaar blijkt zal de gemeente via een exploitatieplan kostenverhaal veilig stellen. Dit is alleen mogelijk indien sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Kort samengevat staat in dit artikel dat er sprake is van een bouwplan bij nieuwbouw dan wel bij belangrijke omvangrijke verbouwplannen met een functiewijziging. Het kostenverhaal betreft bij een exploitatieplan enkel de kosten die op de kostensoortenlijst staan en een eventuele bovenplanse verevening. Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is niet via een exploitatieplan verhaalbaar.

Voor een goede bedrijfsontwikkeling is een directe samenhang tussen de ontwikkelmogelijkheden op de bestaande terreinen en die op de nieuwe terreinen van essentieel belang. De nieuwe terreinen moeten immers de noodzakelijke dynamiek op de bestaande terreinen faciliteren. De gemeente vindt deze relatie zo van betekenis dat zij, indien nodig bovenplanse verevening tussen de bestaande en nieuwe plannen zal toepassen.

Bij bovenplanse verevening (ook wel bovenplanse kosten genoemd), een instrument uit de GREX-wet, worden alle ontwikkelingen als het ware onder één fictieve exploitatie geplaatst, waarbij negatieve exploitatie resultaten van het ene plan kunnen worden verevend met positieve exploitatie resultaten van het andere plan.

### **Inzet algemene middelen**

De gemeente streeft ernaar de kosten van realisatie van het beleid waar mogelijk binnen planontwikkeling te financieren of op planontwikkeling te verhalen. Vooralsnog wordt geen structurele inzet van algemene middelen verwacht om exploitatietekorten op planontwikkelingen af te dekken.

Aan de algemene middelen zullen wel een aantal kosten moeten worden toegerekend die niet of onvoldoende via exploitatielasten kunnen worden verrekend. In beginsel gaat het daarbij om:

- De actualisering van de bestemmingsplannen voor de bestaande bedrijventerreinen.
- De actualisering van beeldkwaliteitplannen voor de bestaande bedrijventerreinen.
- De procesondersteuning van revitalisering van bedrijfslocaties.

De gemeente heeft in haar meerjarenbegroting de financiële ruimte gecreëerd om deze activiteiten in de periode 2010-2015 tot uitvoering te brengen.

## **6.4 Gemeentelijke organisatie**

### **Inzet**

Op het voorgestelde beleid ten aanzien van bedrijvigheid en bedrijventerreinen tot uitvoering te kunnen brengen is inzet vanuit de gemeente noodzakelijk. Om de situatie op de bedrijventerreinen op een gedegen wijze in beeld te brengen en te houden is veel inzet noodzakelijk.

### **Ondersteuning**

De gemeente verwacht voor een succesvolle uitvoering ook de ondersteuning vanuit het bedrijfsleven. Inzet vanuit de gemeente is een eerste stap maar zonder de steun en inzet vanuit de ondernemers zelf zal het niet mogelijk zijn het bedrijventerreinbeleid tot uitvoering te brengen op de voorgestelde wijze.

De gemeente krijgt daarnaast ondersteuning vanuit de Kamer van Koophandel Brabant voor eventueel benodigde gegevens. Te denken valt aan gegevens uit het bedrijvenregister zoals bijvoorbeeld het aantal starters in de gemeente.

## **6.5 Maatschappelijke verankering**

Bij het opstellen van het beleid voor deze visie zijn de directe belanghebbenden intensief betrokken geweest.

De ondernemers hebben op bestuurlijk niveau deelgenomen aan het formuleren van het beleid. In een workshop hebben alle ondernemers de mogelijkheid gehad om per terrein hun inbreng te hebben ten aanzien van de problematiek en de oplossingsrichtingen.

Met een aantal ondernemers zijn gerichte gesprekken gevoerd.

Nadat het eerste concept van de visie gereed was, is deze via de vertegenwoordigers van de ondernemersverenigingen aan ondernemers voorgelegd. Eventuele opmerkingen zijn vervolgens besproken in de projectgroep en meegenomen in de definitieve visie. Daarna wordt de visie ter inzage gelegd voor het indienen van inspraak.

## 7. NAWOORD

Met deze Structuurvisie bedrijventerreinen kan de gemeente regie voeren op het ruimtelijk spoor ten aanzien van de ontwikkelcondities van het bedrijfsleven in de gemeente Oisterwijk. Maar niet alleen de gemeente is aan zet, ook het bedrijfsleven zelf. Bedrijven zullen niet alleen individueel de mogelijkheden op moeten pakken, maar hebben ook een collectieve medeverantwoordelijkheid voor goed functionerende bedrijventerreinen en bedrijfslocaties. De projectgroep doet daarom ook een dringend beroep op het bedrijfsleven om de goede basis die nu met de Ruimteplanner en deze Structuurvisie is gelegd vast te pakken, maar ook vast te houden.

Zij vraagt daarvoor aan de ondernemersverenigingen, de verantwoordelijkheid te nemen voor:

- het creëren van draagvlak voor de visie van het Ruimteplannertraject;
- het stimuleren van haar leden om individuele huisvestingswensen richting de gemeente duidelijk te maken;
- het informeren van de gemeente over zaken die spelen bij het bedrijfsleven.

Samen met de gemeente Oisterwijk zullen de ondernemersverenigingen aandacht moeten besteden aan:

- het in beeld brengen en monitoren van de huisvestingswensen van de ondernemers;
- het revitalisering van verouderde bedrijventerreinen;
- het initiëren van parkmanagement;

De projectgroep wil iedereen die zich heeft ingezet om het traject van de Ruimteplanner te laten slagen hartelijk bedanken. Wij zijn er van overtuigd dat we met dit project samen, het bedrijfsleven en de gemeente Oisterwijk, een belangrijke stap hebben gezet voor een goede ontwikkeling van het bedrijfsleven in Oisterwijk. We vinden dat we daar met elkaar ook trots op mogen zijn. Iets wat we met elkaar ook mogen uitdragen, zowel binnen en buiten Oisterwijk.

Namens de projectgroep Structuurvisie Bedrijventerreinen:

Projectgroep:

Pieter van Gisbergen, Jan Schilders en Peter Dirks (Ondernemers)

Wouter Boon en Niek van de Klundert (Kamer van Koophandel Brabant)

Jennifer Rama en Leo Beelen (Gemeente Oisterwijk)

John Stohr, Didier Barrois en Wim de Rooter (BRO)





## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Basisdocument**

**Bijlage 2: Strategiedocument**

**Bijlage 3: Hoofdbeleidskeuzes**



**Bijlage 1: Basisdocument**



# Basisdocument Oisterwijk

Gemeente Oisterwijk





# Basisdocument Oisterwijk

## Gemeente Oisterwijk

Rapportnummer: 206x00272.060734\_6

Datum: 30 maart 2011

Contactpersoon opdrachtgever: Jennifer Rama-Alberto en Leo Beelen

Projectteam BRO: Didier Barrois, Wim de Ruiter

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: -

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401





<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. ACHTERGRONDINFORMATIE</b>	<b>5</b>
2.1 Historie gemeente Oisterwijk	5
2.2 Bevolking en beroepsbevolking	6
2.3 Werkgelegenheid en aantal vestigingen	7
2.4 Lokaal en provinciaal economisch beleid	9
<b>3. BEDRIJVENTERREINEN</b>	<b>1</b>
3.1 Inleiding	1
3.2 Aanbod en vraag bestaande bedrijvigheid	1
3.2.1 Huidige bedrijvigheid	1
3.2.2 Bedrijventerrein Kerkhoven	3
3.2.3 Bedrijventerrein Laarakkers	9
3.2.4 Opmerking uit de interviews (Oisterwijk)	11
3.2.5 Bedrijventerrein Sonman	12
3.2.6 Bedrijventerrein Stokeind	14
3.2.7 Opmerking uit de interviews (Moergestel)	16
3.3 Ruimtebehoefte	17



# 1. INLEIDING

De gemeente Oisterwijk wenst een visie op de bedrijventerreinen van Oisterwijk en Moergestel. De visie dient een beeld te geven van het toekomstig gebruik van de terreinen. Welke wensen liggen er vanuit de ondernemers? Welke behoefte stellen zij aan onder andere de bouwhoogte, uitbreidingsruimte en ontsluiting? Welke regionale en landelijke trends zorgen voor een veranderend gebruik van de bedrijventerreinen? Door beantwoording van dit soort vragen kan de gemeente een beleid vormgeven waarmee het ondernemers faciliteert en ondersteunt in hun ontwikkeling.

De visie voor de terreinen in Oisterwijk wordt meteen gebruikt en omgezet in beleid. De vertaling van de visie gaat hier een stap verder met een herziening van het bestaande bestemmingsplan. Middels het aangepaste bestemmingsplan kan de gemeente ook actief sturen op de gewenste toekomstige ontwikkeling van de terreinen.

De gemeente heeft ervoor gekozen de Ruimteplanner aanpak te selecteren voor het opstellen van de visie. Middels de Ruimteplanner wordt voor alle bedrijventerreinen in de gemeente Oisterwijk inzichtelijk welke problemen en kansen er liggen voor de toekomst. De visie dient voor de twee terreinen in de kern Oisterwijk als vertrekpunt voor de herziening van het bestemmingsplan. De terreinen in de kern Moergestel worden op deze manier reeds voorzien van een visie maar zullen op een later tijdstip in aanmerking komen voor een herziening van het bestemmingsplan.

## **De Ruimteplanner**

In 2007 heeft de Kamer van Koophandel Brabant in samenwerking met BRO de Ruimteplanner opgesteld. De Ruimteplanner is een handreiking voor gemeenten om op een bottom-up manier de lokale behoefte aan bedrijventerrein beter te plannen. Uiteraard is een goed hergebruik van bestaande kavels en terreinen van groot belang en staat dit dan ook centraal in de aanpak. De koppeling tussen oud en eventueel nieuw terrein komt terug in de Ruimteplanner. Een goede samenwerking tussen de verschillende overheden en bedrijfsleven is van essentieel belang om de stappen van de Ruimteplanner goed uit te kunnen voeren.

De Ruimteplanner is een hulpmiddel om op een gestructureerde wijze de aard en omvang van nieuwe ontwikkelingen op bedrijventerreinen te bepalen. De Ruimteplanner is daarbij primair gericht op de beleidskeuzen die een gemeente moet maken om op een verantwoorde wijze, met adequate inzet van het beschikbare instrumentarium, toekomstgericht beleid te voeren op het gebied van bedrijventerrein.

Eigenlijk gaat de ruimteplanner over de vragen:

- Welke ontwikkelmogelijkheden heeft het bedrijfsleven op de bestaande bedrijventerreinen en locaties?
- Wil de gemeente deze ontwikkelmogelijkheden allemaal faciliteren?
- Wat moet de gemeente doen ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen om deze ontwikkelmogelijkheden goed te faciliteren?
- Wat moet de aard en omvang zijn van eventueel nieuw te ontwikkelen locaties of nog uit te geven percelen om ontwikkelingen op bestaande terreinen goed te kunnen ondersteunen?
- Welke regie moet de gemeente kunnen voeren om dit op een ruimtelijk en financieel verantwoorde wijze te kunnen doen?
- Daarbij wordt als belangrijk vertrekpunt gehanteerd dat ondernemers baat hebben bij een goede bedrijfsomgeving en de bereidheid hebben daarin te investeren.

## 2. ACHTERGRONDINFORMATIE

### 2.1 Historie gemeente Oisterwijk

De gemeente Oisterwijk bestaat uit de kernen Oisterwijk, Moergestel en Heukelom. De gemeente is in 1997 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Oisterwijk en Moergestel. Gemeente Oisterwijk is met 6.511 hectare een van de randgemeenten van Tilburg. In Oisterwijk wonen 25.845 inwoners (peildatum 1 januari 2010). De kern Oisterwijk is het grootste met bijna 20.000 inwoners.

De kern Oisterwijk is gelegen aan de zuidrand van de Meierij van 's-Hertogenbosch, het zuidoostelijk deel (Moergestel) behoort tot de Kempen. De gemeente heeft een belangrijke functie op het gebied van de recreatie, het ligt dan ook in een prachtig omgeving met veel bossen en vennen. Beide voormalige gemeenten kennen een lange en rijke culturele historie.

In Moergestel stond van oudsher vooral de schoenenindustrie centraal. Vroeger werden schoenen veelal vanuit huis gemaakt maar met de ontwikkeling van Van Bommel ontstond ook de eerste schoenenfabriek waar veel inwoners van Moergestel een baan vonden. Nog steeds werken er veel mensen bij Van Bommel maar een deel van de productie is vertrokken.

Ook in Oisterwijk was het de schoenenindustrie, met daar aan gerelateerde bedrijvigheid zoals de Koninklijke Verenigde Leder, die centraal stond en veel werkgelegenheid opleverde. Toen de schoenindustrie eind jaren zestig begin jaren zeventig ging afbouwen, konden velen terecht bij Opstalan en de Meubelfabriek Oisterwijk.

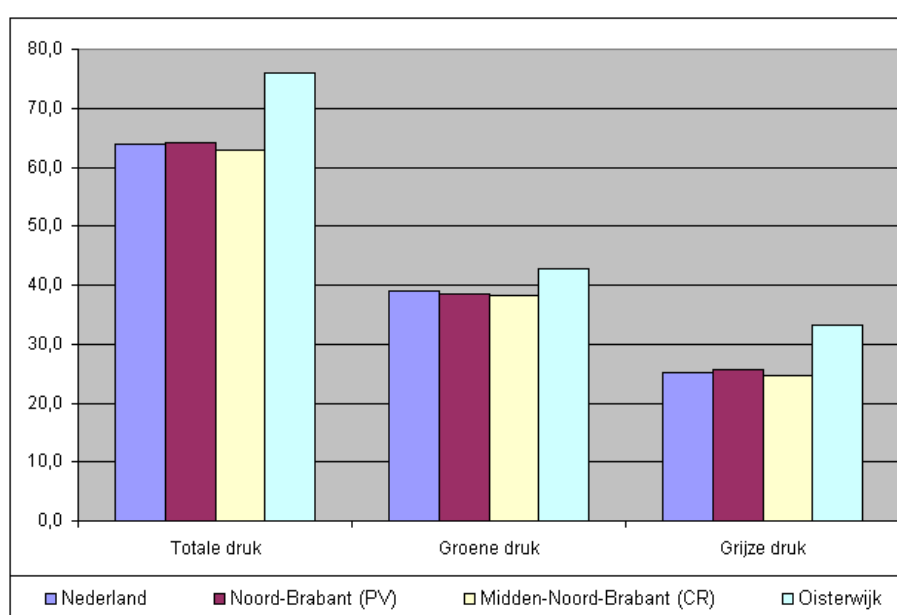
In Oisterwijk ontstond vanaf 1968 namelijk de meubelindustrie die zou uitgroeien tot een grote leverancier van werkgelegenheid. Klein begonnen aan de Beneluxstraat met de vervaardiging van dekenkisten groeide het bedrijf uit tot de Meubelfabriek Oisterwijk met vele vestigingen (showrooms) in Nederland. De Meubelfabriek Oisterwijk was bekend van radio en tv reclames. Het hoofdkantoor en de productie waren gevestigd in het dorp. In 1990 ging het bedrijf failliet en is in zeer afgeslankte vorm doorgestart. Van een echte meubelindustrie is in Oisterwijk dan ook geen sprake meer.

De gemeente Oisterwijk biedt nu veel plaats aan handelsondernemingen en bedrijven uit de bouwnijverheid en industrie. Vooral de handel en dienstverlening is de afgelopen jaren sterk in belang toegenomen.

## 2.2 Bevolking en beroepsbevolking

Het aantal inwoners van Oisterwijk ligt momenteel net onder de 26.000. Prognoses laten zien dat Oisterwijk zal doorgroeien richting de 26.500 inwoners. De groei blijft in vergelijking met Midden-Brabant achter. Ook in vergelijking met de landelijke en provinciale verwachtingen treedt een vertraagde groei op in Oisterwijk.

Momenteel wordt de gemeente Oisterwijk gekenmerkt door een grote groep jongeren en een grote groep ouderen. De middenlaag is in vergelijking met de regio ondervertegenwoordigd. Dit komt ook naar voren als gekeken wordt naar de groene en grijze druk.



Overzicht demografische druk, CBS Statline 2010

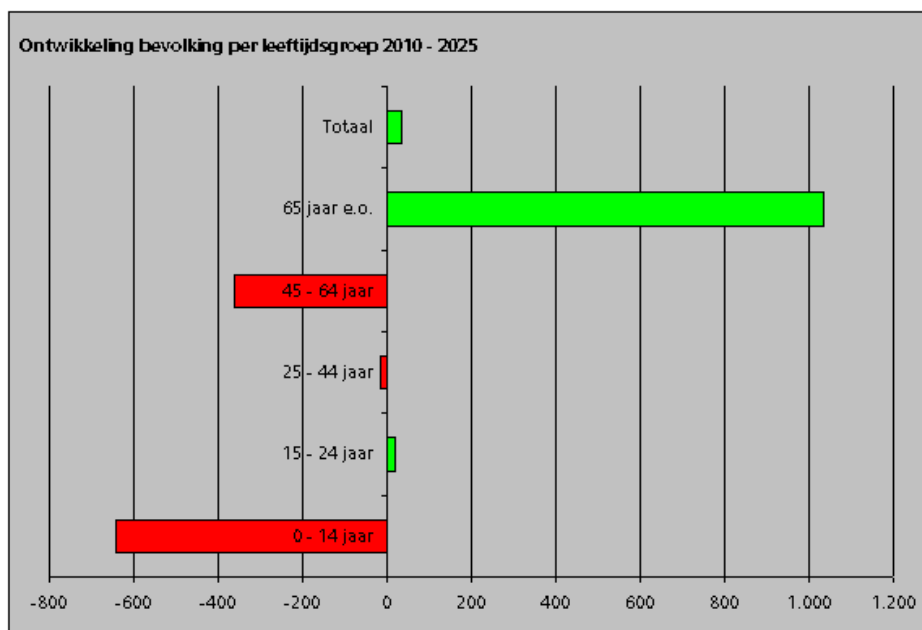
De samenstelling van de bevolking zal in de komende jaren ook sterk veranderen. Zo zal er een sterke toename van het aantal inwoners zijn in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder. Terwijl er een sterke afname zal zijn van het aantal inwoners in de leeftijdscategorieën 0 – 14 jaar en 45 – 64 jaar. Deze wijzigingen in opbouw van de bevolking zorgen voor een veranderende basis voor bepaalde voorzieningen. De basis voor zorgvoorzieningen zal worden vergroot. De basis onder basisscholen, kinderopvang en bijvoorbeeld speelgoedzaken zal juist afnemen.

### Beroepsbevolking

Ook de opbouw van de beroepsbevolking is aan verandering onderhevig. De beroepsbevolking zal allereerst in omvang afnemen. De laatste jaren is het aandeel hoger en lager opgeleiden in de beroepsbevolking van Oisterwijk toegenomen ten koste van het aandeel middelbaar opgeleiden. De arbeidsparticipatie blijft in Ois-

terwijl iets achter op provinciale en landelijke gemiddelden. Momenteel ligt deze rond de 69% (2008) terwijl die voor de provincie en nationaal rond de 71-72% ligt.

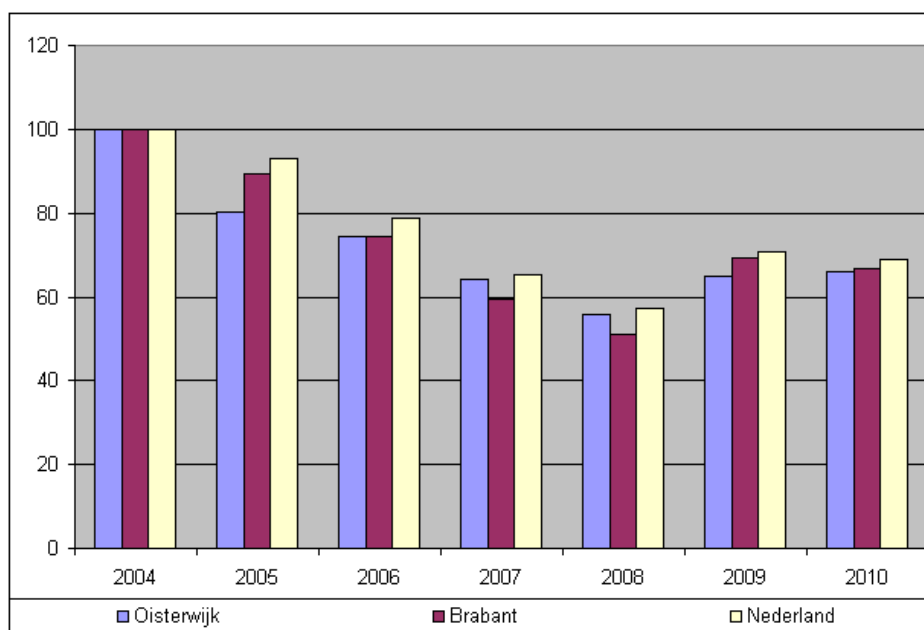
De werkloosheid ligt al jaren stabiel tussen de 400 á 500 personen. In 2010 is de werkloosheid ten opzichte van 2009, mede onder invloed van de crisis, enigszins toegenomen. Van de werkzoekenden in Oisterwijk is 40% laagopgeleid en 20% hoogopgeleid. Gemiddeld genomen zijn in Oisterwijk meer mensen met een middelbare en hogere opleiding op zoek naar een baan. De lager opgeleiden werkzoekenden zijn vooral op zoek naar een baan in de techniek, transport en administratie. Middelbaar opgeleiden zoeken vooral naar werk in de techniek en administratie.



Ontwikkeling bevolking Oisterwijk 2010 – 2025, CBS Statline 2010

### 2.3 Werkgelegenheid en aantal vestigingen

In onderstaand overzicht is te zien dat in 2010 2.293 bedrijven in Oisterwijk werkgelegenheid aan 10.571 werknemers boden. Sinds 2000 zijn er ongeveer 500 bedrijven bijgekomen en is het aantal werkzame personen in de bedrijven met bijna 2.100 toegenomen.



Ontwikkeling werkzoekenden in Oisterwijk in vergelijking tot Brabant en Nederland, CBS Statline 2010

De sectoren handel en reparatie, zorg en bouwnijverheid zijn sterk vertegenwoordigd in Oisterwijk. In termen van het aantal vestigingen voeren de sectoren handel en reparatie en zakelijke dienstverlening de lijst aan. Zie tabel 2.1.

Tabel 2.1: Overzicht aantal werkzame personen en vestigingen Oisterwijk, 2010

Sector	Aantal vestigingen	Aantal werkzame personen
Agrarische sector	183	477
Industrie	107	819
Bouwnijverheid	259	1.215
Handel en reparatie	510	2.687
Horeca	97	789
Vervoer en opslag	33	418
Informatie en communicatie	65	98
Financiële instellingen	27	234
Zakelijke dienstverlening	554	1.174
Openbaar bestuur en overheid	1	205
Onderwijs	87	449
Gezondheids- en welzijnszorg	188	1.636
Overige diensten	182	370
<b>Totaal</b>	<b>2.293</b>	<b>10.571</b>

Bron: Gemeente Oisterwijk juli 2010



In de gemeente Oisterwijk zijn de meeste personen werkzaam in de Handel en reparatie. Opvallend is dat het aantal werkzame personen in de gezondheids- en welzijnszorg sinds 2000 sterk gegroeid is. Sinds 2000 zijn er ook veel meer personen werkzaam in de horeca, groothandel, financiële dienstverlening en zakelijke dienstverlening. Het aantal werkzame personen in de industrie is in de periode 2000 – 2009 sterk afgenomen met ongeveer 23%. Binnen de industrie zijn vooral de kleding en schoenen, meubels en metaalbewerking goed vertegenwoordigd. In de overige sectoren is het aantal werkzame personen vrijwel stabiel gebleven.

#### Vergelijking Noord-Brabant, Midden Brabant en Oisterwijk

	Noord-Brabant	Midden Brabant	Oisterwijk
Groei vestigingen	35%	43%	46%
Groei werkgelegenheid	10%	12%	21%

Grootste groei qua vestigingen in Oisterwijk in de sectoren "Informatie en communicatie" en "Advies en onderzoek". Voor Noord-Brabant en Midden Brabant betreft dit de sectoren "Informatie en communicatie" en "Bouwnijverheid".

Qua werkgelegenheid wordt de grootste groei in Oisterwijk gerealiseerd in de sectoren "Vrije tijd", "Advies en onderzoek" en "Vervoer en opslag". In Noord-Brabant en Midden Brabant betreft dit de sectoren "Zorg", "Advies en onderzoek" en "Onroerend goed".

#### Starters

Sinds 2004 is het aantal starters per jaar toegenomen van 185 naar 277 in 2008. De belangrijkste groep starters bevond zich de afgelopen jaren in de branche Adviesdiensten. Slechts één jaar leverde deze branche niet de grootste hoeveelheid oprichtingen. In veel andere gemeenten in Nederland behoorde de bouwnijverheid tot de grootste stijgers. Deze groep is in Oisterwijk ook groot maar nooit de grootste groep. Het aantal opheffing is in de loop der jaren licht gestegen van 79 in 2004 tot 103 in 2008. Deze stijging ligt lager dan de stijging van het aantal opgerichte bedrijven. Het grootste aantal opheffing zat in vrijwel alle jaren in de detailhandel.

## 2.4 Lokaal en provinciaal economisch beleid

### Lokaal economisch beleid

Vanuit de gemeente Oisterwijk worden middels de bestemmingsplannen enkele voorwaarden gesteld aan de mogelijkheden tot ondernemen op de bedrijventerreinen. Andere belangrijke instrumenten zijn de parkeernormen die gehanteerd worden en de notitie met betrekking tot bedrijfswoningen.

### *Notitie bedrijfswoningen*

In 2000 is door de gemeente een notitie bedrijfswoningen toegevoegd aan de verschillende bestemmingsplannen. Deze notitie stelt dat de noodzakelijkheid van wonen bij het werk aangetoond dient te worden. Bedrijfswoningen nemen veel ruimte in beslag op bedrijventerreinen waardoor er minder ruimte overblijft om bedrijven te huisvesten. Een onwenselijke situatie gezien de zeer beperkte fysieke ruimte in de gemeent Oisterwijk. De notitie is opgesteld voor de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen Sonman II en Laarakkers maar is ook van toepassing op de reeds bestaande bedrijventerreinen.

### *Parkeernorm*

Momenteel maakt de gemeente Oisterwijk gebruik van een parkeernorm die voor alle bedrijventerreinen en alle type functies gelijk is. Deze parkeernorm leidt in sommige gevallen tot ongewenst grote hoeveelheden parkeerplaatsen waardoor kavels niet efficiënt benut kunnen worden. Een aanpassing van de parkeernorm naar type functie lijkt dan ook wenselijk.

### **Regionaal beleid**

De gemeente Oisterwijk werkt samen met omliggende gemeenten in een regionaal samenwerkingsverband (RRO Hart van Brabant). In deze samenwerking wordt zitting genomen door de Provincie, Brabantse Delta, Waterschap de Dommel, gemeenten Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk. Binnen het regionaal overleg wordt gesproken over infrastructuur, buitengebied, wonen en werken.

Beslissingen ten aanzien van ruimte voor bedrijvigheid worden in dit overleg besproken. Aanleg van nieuw terrein, herstructurering van bestaand terrein en verplaatsing van bedrijvigheid komt aan de orde.

Door het RRO is een "Voortgangsrapportage Werken 2010" vastgesteld. In dit document komt het aanbod, de planning en realisatie van bedrijventerrein aan bod.

### **Provinciaal beleid**

Met de invoering van de nieuwe Wro per 1 juli 2008 is de rol van de verschillende overheden veranderd. Het provinciale beleid van de provincie Noord-Brabant is verankerd in de opgestelde Interimstructuurvisie Noord-Brabant, Brabant in ontwikkeling. Daarnaast is de provinciale verordening I van kracht geworden en wordt momenteel gewerkt aan het vaststellen van de provinciale verordening II.

De provincie Noord-Brabant streeft naar een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur. Dit wil zij bereiken door:

1. Voorzien in een kwantitatief en kwalitatief op de behoefte aansluitend aanbod van bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur;
2. Realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en het bevorderen van herstructurering van verouderde terreinen.

Centraal in het beleid staat zuinig omgaan met ruimte. De aandacht van de provincie gaat daarom uit naar:

- intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen;
- herstructureren van verouderde bedrijventerreinen;
- intensiveren van het ruimtegebruik op nieuwe (uitbreidings)locaties.

Bedrijventerreinen zijn geschikt voor bedrijfsactiviteiten die niet in een woonomgeving passen. Oneigenlijk gebruik van bedrijventerrein, zoals wonen, kantoren, en detailhandelsfuncties, dient voorkomen te worden.

Noord-Brabant wil in 2011 1.000 ha verouderd terrein geherstructureerd hebben. Voor 2015 is 1.295 ha geherstructureerd het doel. De Brabantse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen wordt hiervoor ingezet.

Naast de provinciale structuurvisie heeft de provincie Noord-Brabant ook de (ontwerp) verordening Ruimte opgesteld. De onderwerpen in deze verordeningen komen voort uit de provinciale structuurvisie. Middels een verordening probeert de provincie haar belang veilig te stellen. Een van de belangrijkste uitspraken in de verordening Ruimte is dat in landelijk gebied bestaande bedrijven onder bepaalde voorwaarden mogen uitbreiden tot een kavelomvang > 5.000 m<sup>2</sup>.



## **3. BEDRIJVENTERREINEN**

### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de bestaande bedrijvigheid in de gemeente geanalyseerd. Dit betreft een vraag aanbod analyse waarbij de insteek bottom-up is met als doel de omvang en type vraag naar nieuw bedrijventerrein en ontwikkelingsmogelijkheden inzichtelijk te maken. Als eerste worden de kwaliteiten en knelpunten van de bedrijventerreinen geïnventariseerd. Dit gebeurt aan de hand van drie thema's te weten openbare ruimte, private ruimte en externe factoren. Deze analyse resulteert in een overzicht van de belangrijkste kwaliteiten en knelpunten per terrein en levert tevens een lijst van aandachtsbedrijven op. Aandachtsbedrijven hebben een bepaald element, specifiek of complex productieproces, en/of specifieke vestigingseisen dat hun locatiekeuze gecompliceerd maakt.

De geobserveerde knelpunten op de bedrijventerreinen geven een eerste inzicht in het verplaatsingsrisico per terrein. De analyse is hierbij aangevuld met informatie uit de projectgroep. Dit geeft een eerste indicatie naar de omvang van en type vraag naar nieuw bedrijventerrein en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de gemeente is momenteel geen lijst beschikbaar van mogelijke ruimtevragers. Voor de eerdere uitgiftes van Sonman en Laarakkers is hier wel gebruik van gemaakt maar nadien zijn er nog maar beperkt ruimtevragers bij de gemeente geweest. De mogelijke ruimtevraag wordt daardoor bepaald door inzichten verworven tijdens het Ruimteplanner traject. Deze worden niet ondersteund door reeds bekende ruimtevraag bij de gemeente.

Hoofdstuk drie sluit af met een indicatie van de omvang en type vraag naar nieuw bedrijventerrein in de gemeente Oisterwijk. De intensiveringmogelijkheden op bestaande terreinen zijn hierin meegenomen.

### **3.2 Aanbod en vraag bestaande bedrijvigheid**

#### **3.2.1 Huidige bedrijvigheid**

Zo'n 30% van de werkgelegenheid in de gemeente Oisterwijk bevindt zich op de bedrijventerreinen (LISA 2009). Gemiddeld genomen ligt dit percentage in Nederland tussen de 30 en 35%. De kern Oisterwijk beschikt over het grootste areaal aan bedrijventerrein (105 ha). In de kern Moergestel betreft het twee kleine bedrijventerreinen van 10 ha (Sonman) en 9 ha (Stokeind) groot.

Het overige deel van de werkgelegenheid (71%) is gevestigd in de kernen en in het buitengebied. Zie onderstaande kaarten voor de ligging van de bedrijventerreinen in de gemeente.



Kaart 3.1. Overzicht bedrijventerreinen Laarakkers, Kerkhoven, Sonman en Stokeind

Tabel 3.1 geeft een overzicht van de omvang en uitgifte van de bedrijventerreinen in de gemeente. Nagenoeg alle terreinen zijn volledig uitgegeven. In Moergestel kan nog 0,9 hectare worden uitgegeven terwijl in Oisterwijk nog 3,3 hectare beschikbaar is.

**Tabel 3.1: Overzicht omvang bedrijventerreinen in de gemeente Oisterwijk**

Naam terrein	Kern	Bruto	Netto	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar	Aant. Arbeidsplaatsen
Kerkhoven	Oisterwijk	85,0	69,2	0,0	1,9	2.300
Laarakkers	Oisterwijk	20,0	12,6	0,4	0,0	283
Sonman	Moergestel	9,9	7,1	0,9	0,0	149
Stokeind	Moergestel	9,0	6,0	0,0	0,0	159
<b>Totaal</b>		<b>123,9</b>	<b>94,9</b>	<b>1,3</b>	<b>1,9</b>	<b>2.891</b>

Bron: infodesk werklocaties Provincie Noord-Brabant, gemeente Oisterwijk

Alle terreinen worden door IBIS aangeduid als gemengd bedrijventerrein. Op bedrijventerrein Kerkhoven zijn met name de grootschalige bedrijven van de gemeente gevestigd. In de gemeente Oisterwijk staan geen uitbreidingen van bedrijventerreinen in de planning.

De bedrijventerreinen worden geanalyseerd aan de hand van drie thema's. De thema's omvatten een aantal criteria die de kwaliteit van een bedrijventerrein bepalen en een eerste inzicht schetsen in de omvang en type vraag naar nieuw bedrijventerrein. De input voor de analyse is verkregen door terreininventarisatie en door informatie van de projectgroepleden.

openbare ruimte:

- kwaliteit van infrastructuur;
- gebruik openbare ruimte voor parkeergelegenheid en laden en lossen;
- kwaliteit van groenvoorziening.

private ruimte:

- intensiteit van de bebouwing op de kavel;
- verplaatsings- en herinvullingsmogelijkheden.

externe factoren:

- bereikbaarheid;
- uitstraling van het terrein als geheel, kwaliteit overige panden;
- nabijheid afzetmarkt;
- nabijheid personeel;
- invloed van functies in de omgeving;
- niet voorspelbare externe factoren.

Voor alle drie bovengenoemde thema's wordt het verplaatsingsrisico ingeschat en visueel weergegeven in een matrix. Het totale verplaatsingsrisico voor een terrein is een indicatie van de ruimtebehoefte naar nieuw terrein of verruiming van de planologische mogelijkheden op de huidige locatie. Alle terreinen worden hieronder kort beschreven. De terreinscans hebben plaatsgevonden in juli 2010.

### **3.2.2 Bedrijventerrein Kerkhoven**

#### **Huidig Profiel**

Bedrijventerrein Kerkhoven is het oudste bedrijventerrein van de gemeente Oisterwijk. Het terrein heeft een omvang van 85 hectare bruto en is daarmee het grootste terrein van de gemeente. De eerste uitgifte van kavels op het terrein vond reeds aan het begin van de vorige eeuw plaats. Het terrein kent een verscheidenheid aan kaveltypen. Er zijn enkele zeer grote maar ook kleine kavels op het terrein. Het terrein wordt in drie deelgebieden uit elkaar gehaald voor de analyse. De indeling van de deelgebieden is in onderstaande kaart weergegeven.

De ontsluiting van het terrein is goed. Via de N264 die over het terrein loopt kan snel de N65/A65 worden bereikt. Het terrein biedt werkgelegenheid aan bijna 2.500 mensen en huisvest ongeveer 250 vestigingen. Cofely is met 480 arbeidsplaatsen de grootste werkgelegenheidsleverancier. Ook Opstalan (178 arbeidsplaatsen), Reinders (113 arbeidsplaatsen) en TNT (112 arbeidsplaatsen) leveren veel werkgelegenheid.



Kaart 3.2: Bedrijventerrein Oisterwijk, drie deelgebieden.

#### Deelgebied 1: Ten westen van Ambachtstraat en ten zuiden van Bedrijfsweg

Gebied dat gekenmerkt wordt door veel kleinschalige en middelgrote kavels. In dit deelgebied bevindt zich ook het KVL terrein dat herontwikkeld wordt. Bij de toekomstvisie voor dit deel van het terrein dient dan ook goed rekening gehouden te worden met deze herontwikkeling en de functies die hier voorzien zijn.

Daarnaast loopt door dit deelgebied de Kerkhovensestraat. Dit is een oud lint, met veel bedrijfswoningen, dat om een goede inpassing vraagt.

#### **Openbare Ruimte**

- De onderhoudsstaat van het openbaar groen is goed te noemen. Het terrein heeft een groene uitstraling door grote bomen en groenstroken;
- Onderhoud van de wegen laat op sommige locaties te wensen over. Op enkele plekken zijn bermten in de bocht kapot gereden en ontstaan grote gaten;
- Vooral het onderhoud van de Nijverheidsweg grenzend aan het KVL terrein laat te wensen over;



- De Bedrijfsweg, Sprendlingenstraat en Nijverheidsweg/Ambachtstraat beschikken over een goed profiel voor bedrijfsmatig gebruik. De Nijverheidsweg is een stuk smaller. De Gasthuisstraat is gedeeltelijk voor vrachtverkeer afgesloten en de Kerkhovensestraat is te smal voor intensief bedrijfsmatig gebruik;
- De Cul-de-sac van de Nijverheidsweg wordt door de aanwezige bedrijven gebruikt om te parkeren. Ook in de berm langs de Nijverheidsweg wordt geparkeerd.
- Er ontstaat veel hinder door het laden en lossen op de bedrijfsweg. Daarnaast zorgt het ook voor gevaarlijke verkeerssituaties.
- Een aantal gevaarlijke verkeerssituaties: In en uitritten langs de bedrijfsweg in combinatie met het fietspad, het kruispunt Kerkhovensestraat en Bedrijfsweg, de rotonde Bedrijfsweg, Sprendlingenstraat, Nijverheidsweg en de spoorwegovergang.

#### **Private Ruimte**

- Er is sprake van een redelijk lage bebouwingsintensiteit. Op het grootste deel van de kavels kan nog uitgebreid worden. Dit zal wel zorgen voor parkeerproblemen in het gebied. Intensivering kan ook zeker gevonden worden in de bouwhoogte die op sommige delen zeer beperkt is;
- De Ambachtstraat is de belangrijkste route richting het centrum. Enkele kavels aan de Ambachtstraat hebben een slechte uitstraling door buiten opslag;
- Het vastgoed in het deelgebied ziet er over het algemeen goed en verzorgd uit. Op enkele plaatsen zijn ondernemers bezig geweest met gevelverbetering of zijn nieuwe panden gerealiseerd;
- Tussen de Kerkhovensestraat en de Sprendlingenstraat is nog tussen de 1 á 2 hectare braakliggende grond beschikbaar. Rond dit gebied is eerder een ontwikkeling in gang gezet tot woon-werkcombinaties;
- In het gebied (noorden) liggen veel autodealers. Daarnaast zijn er aan de Nijverheidsweg veel bedrijfsgebouwen omgebouwd naar kleinschalige kantoren;
- Er is een bedrijfsperceel dat net buiten het bedrijventerrein is gelegd maar wel er binnen zou moeten vallen;
- Enorme parkeerdruk op de kavels aan de Nijverheidsweg er zou een oplossing geboden moeten worden in de openbare ruimte.




#### **Externe factoren**

- Terreindeel beschikt over 1 bushaltes aan de zuidzijde (Almijstraat). Daarnaast is het treinstation dichtbij;
- Goede bereikbaarheid aangezien het terrein grenst aan de N264;
- Hoge milieucategorie bedrijvigheid aanwezig wat kan leiden tot doorgroei problemen en de ontwikkelingsmogelijkheden van het KVL terrein;
- Directe ligging aan spoor en woonbebouwing waarmee rekening dient te worden gehouden;
- Aan de Ambachtstraat is een woonwagenlocatie gelegen.

## Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Automobielbedrijven	Sprendlingenstraat en Bedrijfsweg	Er kunnen problemen ontstaan met stalling van auto's. Daarnaast is parkeren van opleggers een probleem op de bedrijfsweg.
Alucast	Nijverheidsweg 11	Hoge milieucategorie en bedrijf is failliet gegaan

## Verplaatsingsrisico

Redenen	Laag	Hoog
Openbare ruimte		
Private ruimte		
Externe factoren		

Gebied met een beperkt verplaatsingsrisico. De meeste bedrijven kunnen nog vooruit op de huidige kavel. Wel zal verplaatsing kunnen optreden bij de ontwikkeling van het KVL terrein. Op dit terrein zijn veel kantoorachtige functies voorzien waardoor de panden aan de Nijverheidsweg leeg kunnen komen te staan.

### Deelgebied 2: Ten oosten van Ambachtstraat en ten zuiden van Sprendlingenstraat

Gebied dat gekenmerkt wordt door de grote aanwezigheid van Opstalan. Daarnaast veel middelgrote en grote kavels. Richting spoor zijn er enkele kleinschalige kavels met bedrijfsverzamelgebouwen. In het gebied ligt ook een hotel en congrescentrum en ligt een woonwijk in het groen. De overgang van wonen naar werken is dan ook een belangrijk aandachtspunt. In het gebied zijn ook nog enkele (perifere) detailhandelslocatie gevestigd maar deze worden door maatregelen in het huidige bestemmingsplan afgebouwd.

### Openbare Ruimte

- De openbare ruimte is vrij recent aangepakt. Er is een nieuw wegprofiel gerealiseerd met ruimte voor groen en trottoirs. Het gebied heeft door het aanwezige groen en het goede onderhoud een goede uitstraling;
- Na verbeteringen aan waterafvoer toch nog steeds problemen. Enkele bedrijfs-halen komen onder water te staan bij hevige regenval;
- Aan de Belgiëstraat wordt een proef gedraaid met speciale led straatverlichting;
- De toegangswegen vanaf het terrein richting de woonwijk zijn versmald waardoor vrachtverkeer deze routes niet nemen en de woonwijk wordt ontzien;
- Er wordt niet of nauwelijks op de openbare weg geparkeerd.

### Private Ruimte

- In dit deelgebied zijn veel panden reeds onderhanden genomen. Ze zijn totaal vernieuwd of hebben een nieuwe voorgevel gekregen. Toch blijft op enkele

plaatsen nog vernieuwing noodzakelijk om de totale uitstraling van het gebied op peil te houden;

- Er is sprake van veel buitenopslag op de kavel van Opstalan. Deze ziet er echter verzorgd uit en leidt niet direct tot problemen;
- Langs het spoor worden nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen en kantoortjes gerealiseerd;
- Aan de Belgiëstraat en Schijfstraat is nog ongeveer 0,6 á 0,7 ha braakliggende grond beschikbaar;
- In het gebied (Nijverheidsweg/Ambachtstraat) is sprake van veel buitenopslag van onder andere tegels, zand en puin;
- Langs de Schijfstraat zitten nog enkele bedrijven met een showroom functie. De rest van het gebied is vooral gericht op de industrie en handel. De mogelijkheid voor (perifere) detailhandel zal bij beëindiging van een huidig bedrijf onmogelijk worden gemaakt.

#### Externe factoren

- Er rijden geen busdiensten over dit deelgebied. Het station Oisterwijk ligt echter direct tegen het gebied aan;
- Goede bereikbaarheid aangezien het terrein grenst aan de N264;
- Vooral het bedrijf Opstalan heeft een milieucirkel waar rekening meegehouden dient te worden;
- Directe ligging aan spoor en woonbebouwing waarmee rekening dient te worden gehouden.

#### Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Opstalan	Beneluxstraat 1	Zeer groot bedrijf met eigen ontwikkelingsdynamiek.
Basiq Dental BV	Industrielaan 2	Bedrijf heeft aangegeven ruimte nodig te hebben.
Van Breugel	Sprendlingenstraat 22	Buitenopslag van tegels
Wolfs Aannemingsbedrijf	Sprendlingenstraat 29	Buitenopslag van zand en grind
Cofely Zuid BV	Schijfstraat 21	Groot (inter)nationaal bedrijf met veel werkgelegenheid.
Hotel de Leijhof	Heusdensebaan 7	Hotel en congrescentrum gaan uitbreiden.

#### Verplaatsingsrisico

Redenen	Laag	Hoog
Openbare ruimte		
Private ruimte		
Externe factoren		

Gebied met een beperkt verplaatsingsrisico. Opstalan heeft op de eigen kavel nog enige ruimte voor uitbreiding. Op enkele plaatsen kunnen bedrijven nog intensiveren door de hoogte in te gaan. Het deelgebied zit er door de vernieuwing van de openbare ruimte goed uit en is goed bereikbaar. Daardoor zullen bedrijven minder snel geneigd zijn het gebied te verlaten.

### Deelgebied 3: Ten noorden van Sprendlingenstraat

Dit deelgebied wordt vooral gekenmerkt door de publieksgerichte en showroomfuncties. De voormalige meubelfabriek Oisterwijk bevindt zich in het gebied. Momenteel is dit de PDV locatie van de gemeente Oisterwijk. Verder is in het gebied ook de gemeentewerf gelegen en vormt dit de overgang van bedrijventerrein naar buitengebied. Aan de rotonde is een grote puinverwerker gelegen.

#### **Openbare Ruimte**

- De Sprendlingenstraat heeft recent een nieuwe asfaltlaag gekregen. De inrichting van de openbare ruimte is ruim en groen. Het onderhoud is op een goed niveau;
- De Veldweg is een doodlopende straat waaraan onder andere de gemeentewerf, kringloop, milieustraat en een sloopbedrijf is gelegen. Enkele bermen zijn hier kapot gereden;
- De Veldweg kent daarnaast een groot probleem met parkerende vrachtwagens. En op vrijdag files vorming door auto's die naar de gemeentewerf willen komen;
- Net als op deelgebied 1 vormt de Kerkhovensestraat een lint van bedrijfswoningen aan de noordzijde van het deelgebied. De weg is smal en niet geschikt voor groot vrachtverkeer;
- Er wordt niet of nauwelijks op de openbare weg geparkeerd.

#### **Private Ruimte**

- Het meeste vastgoed in het gebied heeft een goede uitstraling. Zeer veel showrooms en kantoorachtige panden zorgen voor een goede uitstraling;
- Aan de Veldweg blijft de ontwikkeling van het vastgoed enigszins achter;
- De puinverwerker is goed ingepast en afgeschermd waardoor er vrijwel geen direct zicht is op de activiteiten;
- Aan de oostzijde staan enkele zeer grote panden. Momenteel wordt één hiervan verbouwd en in gebruik genomen. De andere staat al geruime tijd leeg;
- Rond de PDV cluster worden steeds vaker de grenzen van het toelaatbare en gewenste opgezocht;
- De gemeentewerf beslaat momenteel een groot oppervlak. Deze zou verkleind of verplaatst kunnen worden waardoor nieuwe ontwikkelruimte ontstaat;
- Intensivering op de eigen kavel is in de meeste gevallen enkel nog mogelijk door de hoogte in te gaan.

### Externe factoren

- Er rijden geen busdiensten over dit deelgebied. Het station Oisterwijk ligt redelijk dichtbij het gebied;
- Goede bereikbaarheid aangezien het terrein grenst aan de N264;
- Directe ligging aan buitengebied waarmee rekening dient te worden gehouden in de overgang. Eventueel nieuwe uitbreidingsruimte voor bedrijventerrein Kerkhoven.

### Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Etesmi BV	Heusdensebaan 50	Nieuwe ontwikkeling, richting groot-handel en showroomfunctie.
Gebied Meubelfabriek Oisterwijk	Sprendlingenpark	Grenzen van wenselijke en toelaatbare detailhandel worden opgezocht.
Gemeentewerf	Veldweg	Gemeentewerf beslaat te groot oppervlak wordt verkleind. Nieuwe ontwikkelruimte komt beschikbaar
Wolfs BV	Sprendlingenstraat 29	Puinverwerker met veel buitenopslag.

### Verplaatsingsrisico

Redenen	Laag	Hoog
Openbare ruimte		
Private ruimte		
Externe factoren		

Bedrijven in het gebied kunnen op de eigen kavel vrijwel niet meer uitbreiden. Bij sommige type bedrijven is het mogelijk de hoogte te gaan benutten maar dit zal niet voor iedereen mogelijk zijn. Gebied is echter in zowel de openbare als private ruimte goed op orde waardoor bedrijven niet snel geneigd zullen zijn te vertrekken.

### 3.2.3 Bedrijventerrein Laarakkers

#### Huidig Profiel

Bedrijventerrein Laarakkers is een vrij recent uitgegeven bedrijventerrein. Het kan gezien worden als een uitbreiding van het oudere Kerkhoven. Het terrein heeft een omvang van 20 hectare bruto en is daarmee het tweede terrein van de gemeente. De start van de uitgifte van kavels op het terrein was in 2002/2003. Op het terrein is momenteel nog 0,4 hectare terstond uitgeefbaar. De kavels op het terrein zijn met name kleinschalige en middelgrote kavels. De oostzijde aan de Parklaan is gericht op woon-werk combinaties en een bedrijfsverzamelcomplex. De andere delen van het terrein zijn ingericht voor de middelgrote bedrijvigheid gericht op handel en industrie. Het terrein is gelegen ten noorden van de kern Oisterwijk en heeft een directe aansluiting op de N264. Het terrein kan zich goed presenteren richting de N264. Het

terrein grenst aan de zuidzijde aan het spoor, de noord en oostzijde grenst het buitengebied van Oisterwijk. De westzijde grenst aan een woongebied dat een scheiding vormt tussen de bedrijventerreinen Laarakkers en Kerkhoven.

Het terrein biedt werkgelegenheid aan meer dan 500 arbeidsplaatsen. Een exacte inschatting is momenteel lastig te maken doordat in de afgelopen 2 jaar nog veel bedrijven op het terrein zijn gevestigd en deze in de statistieken nog niet zijn meegenomen. De grootste werkgelegenheid wordt geleverd door Vivisol (89 arbeidsplaatsen) en American Dental (53 arbeidsplaatsen). De gevestigde bedrijven zijn, op één na, allen afkomstig uit Oisterwijk. Het betreft dus zogenaamde doorgroeiërs. Het gehele gebied is zeer recent gerealiseerd en heeft daardoor een goede uitstraling.

#### **Openbare Ruimte**

- De onderhoudsstaat van het openbaar groen is redelijk tot goed te noemen. Gemeente kiest ervoor het groen vrij te laten. Ondernemers zien graag strak onderhouden groenstroken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en ondernemers;
- In de openbare ruimte zijn geen parkeermogelijkheden, het is verboden langs de weg te parkeren. Grotendeels houden de bedrijven zich hier aan op een uitzondering na;
- Langs de N264 is een los gelegen fietspad en overal zijn voetpaden gerealiseerd.

#### **Private Ruimte**

- Er is sprake van een redelijk hoog bebouwingspercentage ondanks het feit dat parkeren op de eigen kavels dient te gebeuren;
- Er is sprake van enige leegstand, vooral langs het spoor aan de zuidzijde van het terrein;
- Het vastgoed op het terrein is recent gerealiseerd en nog in goede staat;
- Op enkele plekken wordt het groen op de private kavels verwaarloosd. Betreft vooral leegstaande locaties;
- Later gevestigde bedrijven hebben hoger mogen bouwen dan aanvankelijk de bedoeling was. Hierdoor is een onevenwichtig beeld ontstaan.


#### **Externe factoren**

- Terrein ligt op minder dan een kilometer afstand van station Oisterwijk;
- Daarnaast een goede bereikbaarheid voor personenauto's en vrachtverkeer door de ligging aan de N264 die aansluit op de verbindingsweg Tilburg – Den Bosch (N65);
- Directe ligging aan spoor en woonbebouwing waarmee rekening dient te worden gehouden;
- Verder opslag van gassen onder andere bij de Cromvoirtse waarmee rekening gehouden dient te worden.

## Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Tobroco Machines	De Nedervonder	Verschillende vestigingen ook op Kerkhoven. De locatie op Laarakkers wordt niet gebruikt.
American Dental Trading BV	Laarakkerweg 5	Groot bedrijf dat meerdere kavels aan elkaar heeft gekoppeld.

## Verplaatsingsrisico

Redenen	Laag	Hoog
Openbare ruimte		
Private ruimte		
Externe factoren		

De hier gevestigde bedrijven hebben net een groeisprong achter de rug. Daardoor is de kans op een volgende verplaatsing vrij laag. Daarnaast kunnen vrijwel alle bedrijven nog een uitbreiding op hun huidige kavel realiseren. Daarbij dient er wel aandacht te blijven voor het parkeren op eigen kavel. De auto's kunnen vanwege het relatief smalle wegprofiel immers niet op de straat staan. Vanuit het bedrijfsverzamelgebouw zal er op termijn wel ruimte vraag komen.

### 3.2.4 Opmerking uit de interviews (Oisterwijk)

- Centrale deel (deelgebied 2 en in mindere mate deelgebied 3) en Laarakkers richten op bedrijvigheid. Er is geen ruimte voor bedrijfswoningen. Zo blijft er (groei)ruimte voor de industriële bedrijvigheid van Oisterwijk;
- De randen (deelgebied 3 en overgang naar woongebied centraal op het terrein) kunnen ruimte bieden aan kleinschaligere bedrijvigheid eventueel in combinatie met wonen;
- Parkachtige karakter van Laarakkers moet behouden blijven;
- Bouwhoogte vooral in deelgebied 2 en Laarakkers verhogen. Behoeftte aan minimaal 12 en liefst 15 á 16 meter;
- Handhaving door gemeente moet veel strikter (bv. stop verbod voor vrachtwagens, parkeren op straat of kantoorvestiging). Regels gelden voor iedereen, iedereen dient gelijk te worden behandeld;
- Ontwikkeling richting kantoorachtige bedrijvigheid niet tegenhouden. Er is veel vraag naar kleine bedrijfsruimte die eventueel als kantoor ingericht kunnen worden. Ideale ruimte voor doorstarters vanaf het eigen huis. Hiervoor is momenteel te weinig ruimte beschikbaar in Oisterwijk;
- De ontwikkeling van KVL kan als oneerlijke concurrentie worden gezien. Alle kantoorachtige bedrijvigheid zou hier volgens de gemeente gevestigd dienen te worden. Zo wel een goede markt bedienen maar tegen veel te hoge prijzen;

- Nieuwe terrein is niet direct noodzakelijk maar ondernemers moeten wel kunnen blijven groeien. Aanpassing van bouwhoogte of bebouwd oppervlak zijn dan wel noodzakelijk;
- De Nijverheidsweg/Ambachtstraat dient een goede entree voor Oisterwijk te worden. Geen ruimte voor ijzer-, tegels-, puin of vrachtwagenopslag;
- Een vrachtwagenparkeerplek kan een uitkomst zijn voor de problemen met vrachtwagens momenteel op het terrein;
- Een tunnel of brug bij het treinstation zorgt voor een directere verbinding met het terrein;
- Collectieve beveiliging en parkmanagement komt lastig van de grond;
- Efficiënter ruimtegebruik mogelijk bij verhogen maximale bouwhoogte. Zou tussen de 12 á 15 meter moeten zijn. Dan is er ook niet direct behoefte aan nieuwe uitbreiding van het terrein;
- De parkeernorm is voor alle bedrijven gelijk. Deze zou naar functie uitgesplitst moeten worden. Een kantoorgebruiker heeft meer personeel dan een transportonderneming;
- Wijs net als voor PDV vaste locaties aan waar kantoorachtige bedrijvigheid of bedrijfswoningen wel mogen;
- Gebied rond de gemeentewerf ontwikkelen. Gemeentewerf verplaatsen en de ruimte gebruiken voor reguliere bedrijvigheid en uitbreidingsruimte voor omliggende bedrijven. Of ijzerhandelaren, puinverwerkers, etc. hier een plek bieden en de achtergebleven locaties verder ontwikkelen.

### 3.2.5 Bedrijventerrein Sonman

#### Huidig Profiel

Bedrijventerrein Sonman bestaat uit twee delen. Het oudste deel is gelegen aan de oostzijde en is ongeveer 2 hectare bruto groot. Het nieuwste deel is 8 hectare bruto groot en is het laatst uitgegeven terrein van de gemeente. Het terrein is gelegen aan de A58 en beschikt zo over een goede ontsluiting. De start van de uitgifte van kavels op het oudste deel van het terrein is begonnen rond 1975. Het nieuwste deel is gestart met de uitgifte rond de zelfde tijd als Laarakkers in Oisterwijk (2202/2003).

De kavels op het oudste deel van het terrein zijn met name kleinschalig van omvang en bieden in de meeste gevallen ook ruimte aan een dienstwoning. Op het nieuwste deel zijn vooral grootschalige kavels gerealiseerd met her en der een enkele middelgrote kavel.

Het terrein is gelegen ten zuiden van de kern Moergestel en heeft via de Schoolstraat een directe aansluiting op de A58. Het terrein kan zich goed presenteren richting deze A58. Het terrein grenst aan de noordzijde aan de schoolstraat en de eerste woningbouw van Moergestel.



Het terrein biedt werkgelegenheid aan ongeveer 225 arbeidsplaatsen. Het grootste deel hiervan wordt geleverd door Janssen Aannemers BV en Becx Tuinmachines BV. In het geval van het aannemersbedrijf is veel van de werkgelegenheid niet op de vestigingsplaats van het bedrijf actief. De meeste bedrijven op het terrein bevinden zich in de sector Groothandel en reparatie. De bedrijfspanden die op het terrein zijn gevestigd zijn vrijwel allemaal in de afgelopen 5 á 7 jaar gerealiseerd.

### **Openbare Ruimte**

- De onderhoudsstaat van het openbaar groen, op sommige plaatsen vrij beperkt, is redelijk tot goed te noemen;
- De infrastructuur is van een goede omvang. Vrachtwagens kunnen er op een goede manier gebruik van maken zolang er niet op de weg geparkeerd wordt;
- Ondanks het parkeerverbod op de rijbaan wordt dit toch regelmatig gedaan waardoor veel hinder en verkeersgevaarlijke situaties ontstaan;
- De doodlopende structuur op het oudste deel zorgt af en toe voor problemen met terugstekende vrachtwagens met oplegger;
- Onvrede over het waterbeheer. Bij aanleg geïnvesteerd in collectieve waterhuishouding nu zijn er nieuwe regels waardoor meer infiltratie op eigen terrein dient plaats te vinden;
- Relatief weinig parkeermogelijkheden in de openbare ruimte (slechts op één plek). Iedereen parkeert op eigen terrein;
- De openbare parkeermogelijkheden en bermen rond de oostelijke entree worden door een ondernemer gebruikt om zijn marktkramen op te stallen;
- Bij de westelijke entree is de openbare ruimte (berm en stoep) kapot gereden. Vrachtwagens rijden hier overheen om toegang te krijgen tot een braakliggende kavel. Onbekend of het bouwverkeer voor de naastgelegen kavel betreft of vrachtwagens die parkeren op de braakliggende kavel.

### **Private Ruimte**

- Er is een minimum bebouwingspercentage vastgesteld van 60%. Door de eis dat parkeren en opslag op de eigen kavel moet plaatsvinden is op enkele kavels sprake van weinig bebouwd oppervlak. Door de eisen is er weinig tot geen ruimte voor uitbreiding;
- Woonwijk en bedrijventerrein zijn op een goede wijze van elkaar gescheiden;
- Net als de openbare ruimte is ook de private ruimte en het vastgoed zeer recent gerealiseerd. Daardoor beschikt de private ruimte over een goede uitstraling;
- Enkele kavels zijn momenteel nog in ontwikkeling en liggen braak;
- Op het oudere deel komen veel bedrijfswoningen voor.

### **Externe factoren**

- Aan de oostzijde nabij het tankstation is een bushalte gelegen;
- Goede bereikbaarheid voor (vracht)auto's, aangezien het terrein grenst aan de A58;

- Aan de rand van het terrein is een tankstation gelegen. Daarnaast is er ook 1 tankstation op het terrein gevestigd;
- Twee doodlopende wegen gelegen in het oudere deel van het terrein;
- Weinig tot geen leegstand op het terrein.

#### Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
van Dijk party verhuur	De Sonman 17	Onvoldoende ruimte op eigen terrein voor opslag marktkramen.
Power Pipping International BV	De Sonman 15	Groot bedrijf met weinig uitbreidingsruimte op eigen kavel.

#### Verplaatsingsrisico

Redenen	Laag	Hoog
Openbare ruimte		
Private ruimte		
Externe factoren		

Het terrein is vrij recent aangelegd en bevat vrijwel alleen bedrijven afkomstig uit de gemeente Oisterwijk. Deze bedrijven hebben dus sinds kort een groeispromg gemaakt. Daardoor lijkt het verplaatsingsrisico voor de komende jaren erg klein. Punt van aandacht is wel dat een aantal bedrijven over weinig uitbreidingsruimte op de eigen kavel beschikken en rondom deze kavels ook geen ruimte meer is.

Op het nieuwe deel zijn geen bedrijfswoningen gerealiseerd. Op het oudere deel blijven deze een punt van aandacht. Bedrijfswoningen kunnen bij doorverkoop voor problemen zorgen als bedrijfsfunctie en woonfunctie gesplitst worden.

### 3.2.6 Bedrijventerrein Stokeind

#### Huidig Profiel

Bedrijventerrein Stokeind is het oudste bedrijventerrein van Moergestel. Het terrein heeft een omvang van 9 hectare bruto en is daarmee van een vergelijkbare omvang als het andere terrein in Moergestel. De start van de uitgifte van kavels op het terrein is rond 1950 begonnen. De kavels op het terrein zijn zeer divers met enkele kleinschalige kavels een enkele grote kavels. Het terrein is gelegen aan de noordzijde van de kern en wordt voor een deel begrensd door woningen. Het terrein maakt gebruik van de Oisterwijkseweg en Akkerweg om de A58 te bereiken. Een deel van het verkeer moet door een woongebied heen. Aan de noordoostzijde bevindt zich een camping en aan de noordzijde zijn de sportvelden en sporthal van Moergestel gelegen. Deze zijn enkel via het terrein te bereiken.

Het terrein biedt werkgelegenheid aan ongeveer 350 arbeidsplaatsen. Het grootste deel hiervan wordt geleverd door Schoenenfabriek van Bommel. Naast van Bommel bevinden zich op het terrein vooral bedrijven in de bouwnijverheid, industrie en handel en reparatie.

Op het terrein zijn veel bedrijfswoningen gerealiseerd waardoor niet echt meer sprake is van een volwaardig bedrijventerrein. Er zijn nog enkele grote bedrijven op het terrein gevestigd. De uitstraling van het vastgoed is over het algemeen goed.

#### **Openbare Ruimte**

- De onderhoudsstaat van het beperkt aanwezige openbaar groen is goed. Ook de infrastructuur is goed onderhouden;
- De infrastructuur is op sommige plaatsen vrij smal en kent veel doodlopende stukken. Dit kan hinder opleveren voor vrachtwagens;
- Er wordt weinig tot niet op de weg geparkeerd;
- Er is geen duidelijke structuur op het terrein. Onduidelijke entree van het terrein aan de zuidzijde.

#### **Private Ruimte**

- Er is op enkele plaatsen sprake van een hoog tot zeer hoog bebouwingspercentage. Enkele grote ondernemingen lijken nog wel ruimte voor uitbreiding te hebben. Daarbij dient parkeren op de eigen kavel wel goed gewaarborgd te blijven;
- Onderhoud aan privaat groen is goed en ook het vastgoed ziet er over het algemeen goed verzorgd uit. Op enkele plekken is recent aan gevelverbetering gedaan;
- Er is sprake van een abrupte overgang naar de aangrenzende woonwijk;
- Er zijn veel bedrijfswoningen die het terrein meer op een woonwijk laten lijken.

#### **Externe factoren**

- Op enige afstand is aan de zuidzijde van het terrein een bushalte aanwezig;
- Het terrein is voor personenauto's redelijk goed bereikbaar. Voor vrachtwagens kunnen problemen optreden door de route door een woonwijk;
- Direct tegen het terrein aan is een camping (noordoost) gelegen en zijn de sportvelden gesitueerd. Om beide te bereiken dient het verkeer over het bedrijventerrein te rijden;
- Weinig tot geen leegstand op het terrein;

### Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Schoenenfabriek Van Bommel BV	Oisterwijkseweg 40	Groot bedrijf voor deze locatie. Heeft enkele buurkavels opgekocht. Ontsloten via woonwijk.
Aannemersbedrijf en Ramenfabriek op 't Hoog	Industrieweg 20	Groot bedrijf voor deze locatie. Beperkte groeimogelijkheden

### Verplaatsingsrisico

Redenen	Laag	Hoog
Openbare ruimte		
Private ruimte		
Externe factoren		

Stokeind is een terrein met een redelijk hoog verplaatsingsrisico. De aanwezige bedrijvigheid heeft weinig ruimte voor groei en wordt gehinderd door bedrijfswoningen, reguliere woningen en functies als de sportvelden en camping. Daarnaast zitten hier veel kleinere bedrijven in combinatie met bedrijfswoning. Deze bedrijven kunnen vaak nog een groeisprong maken maar kunnen deze niet realiseren op de huidige locatie. Daarnaast is de ontsluiting van het terrein niet optimaal. Een deel van het verkeer dient door een woonwijk te rijden.

#### 3.2.7 Opmerking uit de interviews (Moergestel)

- Op Stokeind is 8 meter bouwhoogte voldoende voor de gevestigde bedrijven voor de toekomst. Gezien de ligging dicht tegen de woningbouw is dit ook een goede maatvoering;
- Bedrijf op Stokeind wil mogelijk aardwarmte gaan benutten. Bestaande milieucirkels moeten gehandhaafd blijven. Groei van de bedrijven gewaarborgd. Geen nieuwe woningbouw rond het terrein dat dit zou kunnen belemmeren;
- Momenteel is de wateropslag op private grond als natuurgebied opgenomen in het bestemmingsplan terwijl het dit niet is;
- Gevaarlijke situatie met fietsers en voetgangers bij het opdraaien van Stokeind aan de zuidzijde;
- Bedrijfswoningen geen probleem zolang functie werken gekoppeld blijft aan wonen. Het is en blijft een werkgebied en geen woonwijk;
- Toekomstige ontwikkeling van woon-werkcombinaties is een goede ontwikkeling voor Stokeind. Het biedt ruimte aan starters en doorgroeiërs die nu minimaal geboden wordt in de gemeente;
- Op Sonman wordt veel geparkeerd op de doorgaande weg terwijl dit niet is toegestaan;

- Het minimum bebouwingspercentage op de Sonman vormt een probleem voor veel bedrijven in de doorgroeimogelijkheden. Bedrijven willen meer kunnen bouwen om zo groei te kunnen realiseren;
- De groenstroken op de Sonman worden slecht bijgehouden. Ondernemers hebben voor gesteld dit zelf op te pakken maar dat mag niet van de gemeente;
- Vreemde en soms te strakke eisen aan waterinfiltratie op eigen terrein.

### 3.3 Ruimtebehoefte

In deze paragraaf wordt de omvang van het type vraag naar bedrijventerrein in kaart gebracht. In onderstaande tabel is het verplaatsingsrisico per terrein nader uitgewerkt. Hierbij is aangegeven wat de geschatte ruimtebehoefte is en in welk segment de vraag te verwachten is. De geschatte ruimtebehoefte is onderverdeeld in korte termijn vraag en langere termijn vraag. Korte termijn vraag is de acute vraag. De vraag op langere termijn is vraag die binnen circa 1 á 5 jaar actueel wordt.

De ruimtevraag is bepaald op basis van de desk- en veldinventarisatie, de gehouden workshop, interviews en lokale informatie. Zowel de korte als de lange termijn vraag zijn een inschatting van de ruimtebehoefte en zijn dus geen harde getallen.

Tabel 3.3 Verplaatsingsrisico per terrein

Locatie	Mutatie- verwachting	Geschatte korte termijn vraag	Geschatte lange termijn vraag	Segment
Kerkhoven				
Deelgebied 1	-	0 ha	2 ha	Middelgrote kavels
Deelgebied 2	-	0 ha	0,5 ha	Grote kavels
Deelgebied 3	-	0 ha	0,5 ha	Middelgrote kavels
Laarakkers	-	0 ha	0,5 ha	Middelgrote kavels
Sonman	0	0 ha	2 ha	Middelgrote kavels Grote kavels
Stokeind	+	1 ha	2 ha	Middelgrote kavels
Kern	--	0 ha	0 ha	-
Buitengebied	-	1 ha	0 ha	Grote kavel
Totaal		2 ha	7,5 ha	

++ Zeer hoog, + Hoog, 0 Neutraal, - Laag, -- Zeer laag

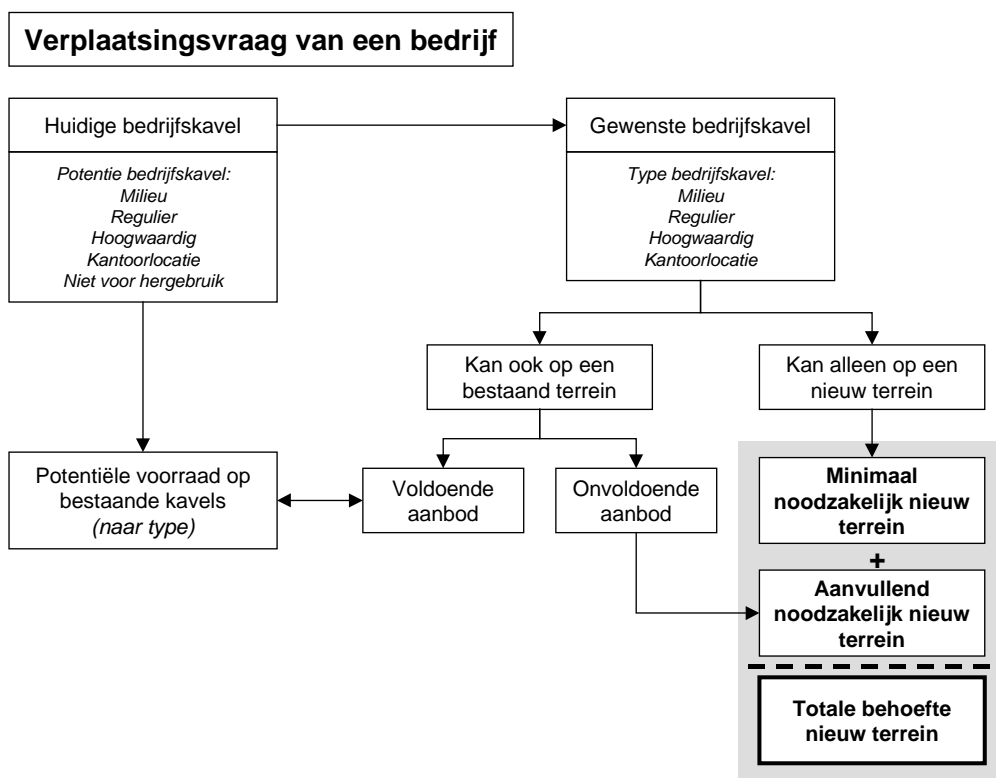
Grootschalig => 5.000 m<sup>2</sup>, Middelgroot = tussen 1.000 en 5.000 m<sup>2</sup>, Kleinschalig = tot en met 1.000 m<sup>2</sup>

In totaal wordt de korte termijn vraag naar nieuw terrein geschat op 2,0 ha bruto. Het betreft hier vraag vanuit het lokale bedrijfsleven door gewenste verplaatsing vanuit het buitengebied en vraag vanuit kleine gebruikers uit bedrijfsverzamelgebouwen. Bij deze 2,0 ha dienen een aantal kantekeningen geplaatst te worden:

- Een aantal bedrijven heeft plannen om de huidige kavel te herontwikkelen of uit te breiden. Indien de gemeente deze initiatieven niet faciliteert stijgt de ruimtebehoefte naar nieuw terrein;
- De lange termijn vraag is ingeschat op ruim 7,5 ha. Deze vraag is een inschatting op basis van mogelijke groei die bij bedrijven ontstaat. De vraag zal vooral afkomstig zijn vanuit bedrijfsverzamelgebouwen en andere starters plekken en vanuit bedrijven die grenzen aan de KVL ontwikkeling.

### Verplaatsingsvraag

Een deel van de vraag naar nieuw terrein kan worden ingevuld op bestaande terreinen. Intensivering kan plaatsvinden door verruiming van de juridisch-planologische instrumenten. Daarnaast kunnen bestaande panden heringevuld worden door een tweede gebruiker. Onderstaand schema geeft inzicht in de manier waarop de verplaatsingsvraag van een bedrijf loopt.



De bedrijven met een korte termijn ruimtebehoeftevraag nemen op dit moment circa 2 ha in beslag. De bedrijven met een lange termijn ruimtevraag nemen circa 7,5 ha ruimte in beslag. Als bepaalde bedrijven geen mogelijkheden krijgen op eigen kavel te herontwikkelen komt al deze ruimte vrij voor tweede gebruikers. Het vrijkomende onroerend goed op het bedrijventerrein Stokeind is voor een groot deel verouderd en kavels zijn volledig benut. Dit zorgt ervoor dat ze op het eerste oog moeilijk herinvulbaar zijn voor tweede gebruikers.

Het bedrijfsonroerend goed op de bedrijventerreinen Laarakkers en Sonman is grotendeels recenter ontwikkeld en voor het overgrote deel geschikt voor tweede gebruikers. In het geval van Kerkhoven is er een deel dat verouderd is maar ook een deel dat nog goed te gebruiken is.





## **Bijlage 2: Strategiedocument**



**Advies** : **Strategie document**

Datum : 10 januari 2010

Opdrachtgever : Gemeente Oisterwijk

Projectnummer : 206X00272

Opgesteld door : Didier Barrois, John Stohr

---

## **Strategie document bedrijventerreinen Oisterwijk**

### **Aanleiding**

De gemeente Oisterwijk wordt gekenmerkt door een grote bedrijventerreinconcentratie in Oisterwijk en twee kleinere terreinen in Moergestel. De basis van deze indeling ligt in de historie van de gemeente en de afzonderlijke kernen.

Op enkele locaties staan de ontwikkelmogelijkheden onder druk, waardoor herstructurering of herontwikkeling noodzakelijk zal zijn. De gemeente en ondernemers willen daarnaast graag op een intensieve en duurzame wijze omgaan met de beschikbare ruimte. Dit wordt mede ingegeven door het feit dat de gemeente Oisterwijk niet meer over uitbreidingsruimte beschikt. Veel van de (her)ontwikkelingen dienen daarom op bestaand terrein te worden vormgegeven.

Veel van de werkgelegenheid (ongeveer 30%) is geconcentreerd op de terreinen in Oisterwijk en Moergestel. De bestemmingsplannen van de terreinen in Oisterwijk zijn toe aan herziening waardoor daar de directe focus op komt te liggen. Maar ook de bestemmingsplannen van Moergestel zullen op korte termijn (start eind 2011) opgepakt worden om zo als gemeente te kunnen blijven sturen op gewenste en minder gewenste ontwikkelingen.

Op enkele plekken dient rekening gehouden te worden met (bedrijfs)woningen of de overgang van bedrijventerrein naar woongebied. Deze kwetsbare gebieden verdienen aandacht zodat de leefkwaliteit gewaarborgd blijft maar omliggende bedrijvigheid ook nog ontwikkelingsmogelijkheden behoudt.

In samenwerking met de gemeente, het lokale bedrijfsleven, de Kamer van Koophandel en ondersteund door BRO is onderzoek verricht naar de gewenste ontwikkeling van de bedrijvigheid in de gemeente Oisterwijk vanuit bovenstaand perspectief.

## Analyse

In het kader van het onderzoek heeft een schouw van alle terreinen plaatsgevonden, zijn er bedrijfsinterviews gehouden en is er een workshop met het bedrijfsleven geweest over de specifieke problemen per individueel bedrijventerrein. De resultaten van de schouw, interviews en de workshop zijn neergelegd in het basisdocument.

Bij een goed ondernemerschap zullen bedrijven regelmatig investeren in hun bedrijfsomgevingen (gebouwen en kavel). Door deze investeringen blijft het bedrijventerrein interessant voor het bedrijfsleven, maar vinden ook kwalitatieve verbeteringen plaats die ten goede komen aan de totale kwaliteit van het terrein (waardevermeerdering van de kavel). Daardoor wordt leegstand en verrommeling voorkomen.

Uit de resultaten van het basisdocument blijkt dat op een aantal locaties in de gemeente Oisterwijk deze mogelijkheden binnen de huidige planologische kaders onvoldoende aanwezig zijn. Bedrijven in de gemeente Oisterwijk hebben daardoor weinig mogelijkheden te verplaatsen of te groeien. Waardoor de dynamiek op de bestaande bedrijventerreinen achter blijft.

Om de dynamiek op bestaande bedrijventerreinen op gang te krijgen is minimaal een bepaalde hoeveelheid verplaatsingsruimte of toename van de mogelijkheden op de huidige kavel noodzakelijk.

Uit de analyse is naar voren gekomen dat, ten aanzien van de verplaatsings- en uitbreidingsruimte in de gemeente Oisterwijk, twee sporen kunnen worden onderscheiden:

- Spoor 1 betreft de ruimtebehoefte vanuit de doorstarters in kleine bedrijfsunits, bedrijfsverzamelgebouwen en woon-werkunits. Een aantal van deze bedrijven zal een volgende stap kunnen maken en willen doorgroeien naar een volwaardige bedrijfskavel met bijbehorend vastgoed.

In Oisterwijk zijn daarnaast nog steeds veel starters actief waardoor er ook blijvend vraag is naar ruimte voor deze starters. Daarom zal er aanbod moeten blijven in het kleinschalige marktsegment. Dit is mogelijk door woon-werkcombinaties op bepaalde plaatsen toe te staan en het realiseren van kleinschalige bedrijfsunits te stimuleren.

- Spoor 2 betreft de ruimtebehoefte die ontstaat vanuit de grotere bedrijvigheid in Oisterwijk. Veel van deze bedrijven hebben in de afgelopen 5 jaar een groeisprong gemaakt en een plek verkregen op de nieuwe terreinen Laarakkers en Sonman II. Door het gebrek aan nieuw bedrijventerrein, en dus schuifruimte, is het in Oisterwijk essentieel dat bedrijven in ieder geval nog kunnen intensiveren op de huidige locatie.

## Strategie

De eerste prioriteit van de gemeente Oisterwijk is gelegen in het behouden van, en dus faciliteren van, de ontwikkelingsruimte van de bedrijven die nu reeds in Oisterwijk zijn gevestigd. Daarbij ontstaat een verschil tussen de ruimtebehoefte vanuit kleinschalige gebruikers en grootschalige gebruikers. De eerste groep kan een plek vinden op de schaarse nog beschikbare ruimte, de ruimte die vrijkomt door vertrek van grotere bedrijven uit Oisterwijk en de intensiveringsmogelijkheden op de bestaande locaties. De grootschalige gebruikers kunnen binnen de gemeentegrenzen enkel gebruik maken van de intensive-

ringsmogelijkheden. Kan daarmee de groei niet gefaciliteerd worden dan zal het bedrijf naar een nieuwe plek in bijvoorbeeld Tilburg moeten kijken. Dit vanwege het ontbreken van nieuwe uitbreidingsruimte voor de bedrijventerreinen in Oisterwijk. De 2 benoemde sporen hebben gevolgen voor de wijze van sturing, regie en beleidsvorming voor Oisterwijk.

## **De gemeentelijke beleidsstrategie**

De gemeente zal voor de verdere ontwikkeling van de bestaande en nieuwe bedrijfslocaties de volgende beleidslijnen hanteren:

1. De gemeente kiest ervoor de bestaande bedrijventerreinen op een duurzame wijze te (blijven) benutten. De terreinen worden dus behouden voor de bedrijvigheid.
2. De gemeente is voornemens alle bestaande bedrijven (en starters) in Oisterwijk te faciliteren. Er is geen noodzaak aanwezig om bepaalde bedrijven uit te sluiten. Alle aanwezige bedrijven moeten de mogelijkheid hebben om in Oisterwijk gevestigd te blijven en zich ook kunnen doorontwikkelen. Vooral bedrijven die bijdrage aan de werkgelegenheid zijn daarbij van belang. De gemeente zoekt bij het faciliteren van de bedrijven in de komende jaren eerst naar mogelijkheden in de bestaande ruimte. Er wordt pas bij voldoende vraag naar nieuw bedrijventerrein een nieuw terrein tot ontwikkeling gebracht om in de ruimtebehoefte te voorzien.
3. De gemeente kijkt goed naar de overgang van bedrijvigheid naar woonwijk. Ontwikkeling van de bedrijvigheid moet mogelijk zijn mits deze de leefkwaliteit in de bestaande woongebieden niet aantast.
4. Jong ondernemerschap wordt door de gemeente aangemoedigd en gestimuleerd in alle kernen. De gemeente houdt in haar bestemmingsplannen specifiek rekening met de mogelijkheden om in en aan huis te kunnen ondernemen. Alle ondernemers kunnen daarnaast via de bedrijfscontactfunctionaris informatie en ondersteuning inwinnen bij de gemeente.
5. De gemeente richt zich bij het faciliteren van de ruimtebehoefte alleen op eigen lokale bedrijvigheid. Bedrijvigheid van buiten de gemeente zal via het RRO Hart van Brabant worden verwezen naar andere gemeenten. De beperkte nog beschikbare fysieke ruimte wordt gericht op de eigen lokale bedrijvigheid.
6. De gemeente wil ondernemers ruimere mogelijkheden geven in het gebruik van hun kavel. Op die manier wil de gemeente bijdrage aan een intensiever en duurzamer gebruik van de bedrijventerreinen. De eisen voor ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit, parkeernormen, etc. worden duidelijk richting ondernemers gecommuniceerd en getoetst.
7. Bedrijvigheid kan blijven functioneren binnen de kernen. Indien bedrijvigheid zelf aangeeft weg te willen of door te willen ontwikkelen wordt middels maatwerk gezocht naar een nieuwe locatie en wordt gesproken over de mogelijke herinvulling van de bestaande locatie. De gemeente zal waar mogelijk ruimtevragers en aanbieders met elkaar in contact brengen om zo de bestaande locaties bruikbaar te houden.
8. Bedrijvigheid in het buitengebied kan op deze locaties blijven functioneren. De gemeente voert geen actief verplaatsingsbeleid maar zal steeds middels maatwerk in relatie tot locatie en buitengebied belangen tot een keuze komen. Hierbij dient altijd een goede inpassing geregeld te zijn / te worden.

9. Eventuele nog te realiseren uitbreidingsruimte (nieuw bedrijventerrein) wordt op een zodanig manier ingericht dat het ten dienste staat aan de herstructurering van de bestaande terreinen. Ruimte wordt daarbij in eerste instantie aangeboden aan direct omliggende bedrijvigheid om zo hun groeiwens te kunnen faciliteren.

## **Vervolgtraject**

Op de afzonderlijke bedrijventerreinen, overige bedrijfslocaties en de 9 genoemde beleidslijnen wordt in de sectorale structuurvisie dieper ingegaan. Per locatie worden de ontwikkelrichtingen en mogelijkheden beschreven.

De gekozen beleidsstrategie vraagt van de gemeente een actieve rol:

- Ten aanzien van het contact met het bedrijfsleven en individuele bedrijven met verplaatsingsvragen.
- Ten aanzien van de grondpolitiek, in relatie tot vrijkomende kavels op de bestaande terreinen, al dan niet in samenhang met herstructurering.
- Ten aanzien van de inzet van planologisch-juridisch instrumentarium, zowel voor eventueel nieuw terrein, als voor de herstructurering en transformatie van bestaand terrein.
- Ten aanzien van de sturing op beeldkwaliteit en omgevingskwaliteit van bij de kwaliteiten en karakteristieken van Oisterwijk passende bedrijfsomgevingen.

### **Bijlage 3: Hoofdbeleidskeuzes**





# 1. DE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

De gemeente Oisterwijk is een complete woon, leef, werk en recreëer gemeente met een sterke positie in de regio. Het algemene beleid van de gemeente is gericht op het behouden van deze positie en, indien zich daar kansen voordoen, deze positie te versterken. Economie en werken zijn belangrijke componenten om een complete gemeente te kunnen zijn en blijven. De gemeente wil zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de wetenschap dat kwantitatieve groei in een krimpende omgeving niet altijd mogelijk is. Er zal dan ook meer ingezet moeten worden op een kwalitatieve groei binnen de gemeente.

De gemeente Oisterwijk biedt veel plaats aan handelsondernemingen en bedrijven uit de bouwnijverheid en industrie. Vooral de handel en dienstverlening is de afgelopen jaren sterk in belang toegenomen. Als al deze bedrijven goed kunnen functioneren, presteren en diensten kunnen verlenen is dat ook van betekenis voor de kwaliteit van wonen en leven in de gemeente. Voldoende, gedifferentieerd aanbod aan werkgelegenheid maakt het wonen in de gemeente Oisterwijk interessant voor mensen. Een aantrekkelijk woon- en werkklimaat in de gemeente Oisterwijk creëert op haar beurt weer draagvlak voor een compleet aanbod aan (lokale) voorzieningen.

Een goed functionerend bedrijfsleven dat zich in de gemeente kan doorontwikkelen, zijn diensten beschikbaar kan stellen en werkgelegenheid biedt draagt daarom bij aan de toekomst van de gemeente Oisterwijk.

Oisterwijk werkt op regionaal vlak samen met omliggende gemeenten. De individuele gemeenten stemmen beleid rondom bedrijven en bedrijventerreinen in dit overleg af. Daarmee kan de regio invulling geven aan de wens van de provincie om op regionaal niveau invulling te geven aan bedrijventerreinbeleid. Als basis voor het regionaal overleg zal de gemeente Oisterwijk deze Structuurvisie bedrijventerreinen inbrengen.

De gemeente Oisterwijk wordt gekenmerkt door een grote bedrijventerreinconcentratie in Oisterwijk en twee kleinere terreinen in Moergestel. De basis van deze indeling ligt in de historie van de gemeente en de afzonderlijke kernen.

Op enkele locaties staan de ontwikkelmogelijkheden onder druk, waardoor herstructurering of herontwikkeling noodzakelijk zal zijn. De gemeente en de ondernemers willen daarnaast graag op een intensieve en duurzame wijze omgaan met de beschikbare ruimte. Dit wordt mede ingegeven door het feit dat de gemeente Oisterwijk niet meer over uitbreidingsruimte beschikt. Veel van de (her)ontwikkelingen dienen daarom op bestaand terrein te worden vormgegeven.

Uit de analyse is naar voren gekomen dat, ten aanzien van de verplaatsings- en uitbreidingsruimte in de gemeente Oisterwijk, twee sporen kunnen worden onderscheiden:

- Spoor 1 betreft de ruimtebehoefte vanuit de doorstarters in kleine bedrijfsunits, bedrijfsverzamelgebouwen en woon-werkunits. Een aantal van deze bedrijven zal een volgende stap kunnen maken en willen doorgroeien naar een volwaardige bedrijfskavel met bijbehorend vastgoed.

In Oisterwijk zijn daarnaast nog steeds veel starters actief waardoor er ook blijvend vraag is naar ruimte voor deze starters. Daarom zal er aanbod moeten blijven in het kleinschalige marktsegment. Dit is mogelijk door woon-werkcombinaties op bepaalde plaatsen toe te staan en het realiseren van kleinschalige bedrijfsunits te stimuleren.

- Spoor 2 betreft de ruimtebehoefte die ontstaat vanuit de grotere bedrijvigheid in Oisterwijk. Veel van deze bedrijven hebben in de afgelopen 5 jaar een groeisprong gemaakt en een plek verkregen op de nieuwe terreinen Laarakkers en Sonman II. Door het gebrek aan nieuw bedrijventerrein, en dus schuifruimte, is het in Oisterwijk essentieel dat bedrijven in ieder geval nog kunnen intensiveren op de huidige locatie.

## 1.1 Bedrijven

### 1.1.1 Bestaande bedrijvigheid

Voor een stabiele lokale economie en een goede werkgelegenheid is het van belang dat bedrijven in de gemeente Oisterwijk gevestigd kunnen blijven en zich ook kunnen blijven ontwikkelen. De gemeente ziet daarbij in principe geen enkele noodzaak of meerwaarde om bepaalde bedrijven of bedrijfssectoren hierin uit te sluiten. Wel moet de bedrijvigheid in omvang (ruimtegebruik) blijven passen bij de gemeente Oisterwijk.

#### *Beleidskeuze 1*

*In de gemeente Oisterwijk gevestigde bedrijven worden in staat gesteld om in de gemeente te kunnen blijven en te kunnen blijven ontwikkelen op de bestaande locatie of een beschikbaar gekomen locatie op bestaand terrein. De gemeente zal dit doen vanuit haar integrale verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Oisterwijk.*

#### *Beleidskeuze 2*

*Bestaande grootschalige bedrijven (> 5.000 m<sup>2</sup>) die op een nieuwe locatie in de gemeente Oisterwijk willen uitbreiden worden in principe niet door de gemeente gefaciliteerd. De ruimte in Oisterwijk is daarvoor te beperkt. Indien middels intensivering op de huidige locatie gegroeid kan worden dan wordt hier door de gemeente in meegedacht. Bij nieuw vestiging van dit soort grootschalige bedrijvigheid wordt dit voorstel ingebracht in het Ruimtelijk Regionaal Overleg (Hart van Brabant) om zo een geschikte plek buiten Oisterwijk te vinden.*

### 1.1.2 Starters en doorstarters

Startende ondernemingen zijn van groot belang voor een gemeente. Ze zijn de toekomstige motor van de economie. Starters beginnen vaak een bedrijfje vanuit huis, maar starters die doorgroeien zullen op een gegeven moment behoefte krijgen aan grotere bedrijfshuisvesting. Starters zijn de potentiële toekomstige ruimtevragers naar bedrijventerrein in een gemeente. Het aantal starters in Oisterwijk was de afgelopen jaren hoog (Bron: KvK 2009, zie ook Basisdocument pag. 9). Vooral het aantal starters in de branche "Adviesdiensten" lag erg hoog. Deels heeft de omvang van het aantal opgestarte bedrijven te maken met het economisch klimaat. Als het economisch goed gaat besluiten meer mensen een eigen bedrijf te starten maar ook als het economisch slecht gaat neemt het aantal

ZZP'ers toe door gedwongen ontslagen. Daarnaast is het opstarten van een bedrijf eenvoudiger als er goede randvoorwaarden bestaan. Het creëren van goede randvoorwaarden voor starters is daarmee ontzettend belangrijk.

In het vigerende beleid van de gemeente Oisterwijk is het momenteel toegestaan om ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 80 m<sup>2</sup>, van de woning en de daarbij behorende gebouwen bedrijfsmatig te gebruiken. De gemeente stelt haar randvoorwaarden dusdanig op dat er een goede inpassing in het stedelijk gebied wordt voorzien. Het faciliteren van starters vanuit woonhuizen wordt gecontinueerd, maar dient een goed afwegingskader te hebben, met name met betrekking tot mogelijke overlast (parkeren etc.). Dit afwegingskader is momenteel geregeld in de verschillende bestemmingsplannen.

#### *Beleidskeuze 3*

*De gemeente stelt ten aanzien van (door)starters gunstige juridisch-planologische randvoorwaarden op, waaronder het toestaan van werken aan huis en mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen/geschakelde bedrijfspanden<sup>1</sup> en op sommige locaties woonwerkcombinaties, zodat het starten van een bedrijf wordt gestimuleerd.*

#### *Beleidskeuze 4*

*Ten aanzien van het werken aan huis wordt een afwegingskader geformuleerd waarmee een goede inpassing in de kernen wordt gewaarborgd. De mogelijkheden voor werken aan huis worden in de bestemmingsplannen opgenomen. De omvang voor aan huis werken blijft ten hoogste 40% van het oppervlak met een maximum van 80 m<sup>2</sup>. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld aan de verkeersaantrekkende werking, parkeren en de ruimtelijke inpassing. De genoemde effecten mogen niet strijdig zijn met de woonfunctie. Detailhandel en opslag van gevaarlijke stoffen worden aan huis uitgesloten.*

### **1.1.3 Vestigers van buiten de gemeente**

De gemeente heeft nog maar zeer beperkt fysieke ruimte om de behoefte van haar eigen bedrijvigheid te kunnen faciliteren. Voor bedrijven die vanwege een specifieke ruimtevraag niet te faciliteren zijn doet ze een beroep op de regio.

Door de beperkte beschikbare fysieke ruimte is Oisterwijk niet in staat bedrijven te faciliteren die van buiten de gemeente grenzen afkomstig zijn. Indien bedrijven zich melden dan zal de gemeente Oisterwijk deze door verwijzen naar buurgemeenten.

#### *Beleidskeuze 5*

*De gemeente Oisterwijk zal geen ruimte beschikbaar stellen aan buurgemeenten of individuele bedrijven van buiten de gemeente indien daartoe verzocht wordt. De nog beperkt beschikbare fysieke ruimte (nieuw uit te geven kavels) wordt enkel en alleen ingezet om de eigen bedrijvigheid te kunnen faciliteren.*

---

<sup>1</sup> Geschakelde bedrijfsgebouwen zorgen ervoor dat het ruimtegebruik efficiënter en duurzamer geregeld kan worden.

## 1.2 Bedrijventerreinen

### 1.2.1 Bestaande bedrijventerreinen

De gemeente Oisterwijk kent diverse bedrijventerreinen. Deze kunnen als volgt ingedeeld worden:

- Bedrijventerrein Kerkhoven, Oisterwijk;
- Bedrijventerrein Laarakkers, Oisterwijk;
- Bedrijventerrein Stokeind, Moergestel;
- Bedrijventerrein Sonman, Moergestel.

Figuur 1 geeft op hoofdlijnen de ligging en begrenzing aan van de bedrijventerreinen. In het geval van Oisterwijk kunnen bedrijven terecht op de eerste twee terreinen. Hier is nog zeer beperkt ruimte beschikbaar. Deze ruimte is niet in handen van de gemeente. Een uitbreiding van de terreinen is niet voorzien.

In Moergestel kunnen de bedrijven terecht op Stokeind en Sonman. Beide terreinen zijn momenteel volledig uitgegeven waardoor bedrijven alleen terecht kunnen in vrijkomende bestaande bebouwing. Voor deze twee terreinen is momenteel geen uitbreiding voorzien.



Figuur 1: Overzicht bedrijventerreinen gemeente Oisterwijk

De gemeente kiest ervoor om alle bestaande terreinen voor bedrijfsdoeleinden te behouden. Wel zullen hier accent verschillen in optreden als gekeken wordt naar de omvang of het type bedrijvigheid dat zich er kan vestigen. De terreinen worden meer gesegmenteerd. Zo zal er bijvoorbeeld voor enkele terreinen specifiek een gebied worden aangewezen voor woon-werkcombinaties. Daarnaast wordt er een segmentering voorgesteld naar bouwhoogte mogelijkheden.

Om alle bedrijventerreinen bruikbaar/ kwalitatief goed te houden dienen acties te worden ondernomen. Dat betekent dat op alle terreinen voldoende dynamiek moet worden gecreëerd om aanpassing van bedrijfskavels en bedrijfshuisvesting ten behoeve van een doelmatig bedrijfsmatig gebruik mogelijk te maken. Incidenteel kan het daarbij noodzakelijk zijn om aanpassingen aan de openbare ruimte door te voeren.

#### *Beleidskeuze 6*

*De bestaande bedrijventerreinen zullen behouden blijven voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein. De gemeente faciliteert de dynamiek die noodzakelijk is om deze bedrijventerreinen ook in de toekomst duurzaam te kunnen blijven gebruiken. Indien noodzakelijk neemt de gemeente daarbij de verantwoordelijkheid voor aanpassingen van de openbare infrastructuur.*

Om de dynamiek op bestaande terreinen mogelijk te maken is schuifruimte of intensiveringsruimte nodig. Indien geen enkel bedrijf zou verplaatsen of intensiveren zou de investeringsdynamiek op een terrein nagenoeg nul zijn.

De gemeente zal de investeringsdynamiek op bestaande bedrijventerreinen stimuleren. Dynamiek op een bedrijventerrein betekent dat er mogelijkheden moeten zijn om bestaande bedrijfskavels te hergebruiken. In veel gevallen kan dat niet zonder sloop van minder courante bedrijfsgebouwen en herindeling van de kavel. De nieuwe gebruiker moet in staat zijn de daarmee samenhangende investering te financieren. Dat kan alleen als de kavel intensiever mag worden benut (een hoger bebouwingspercentage, een grotere bouwhoogte, een bedrijfsactiviteit met een hogere toegevoegde waarde). De kavel moet dus na herstructurering een hogere gebruikswaarde hebben. De gemeente wil actief sturen op deze waardevermeerdering. Ze zal dit doen door in het bestemmingsplan waar mogelijk intensiever gebruik van de kavels juridisch-planologisch mogelijk te maken. Dit kan eventueel door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Daarnaast zal de gemeente erop sturen dat bedrijfsactiviteiten die in staat zijn deze waardevermeerdering te dragen, zich niet mogen vestigen in gebieden waar het niet noodzakelijk is om waardevermeerdering te creëren voor het behalen van ruimtelijke doelen.

#### *Beleidskeuze 7*

*De gemeente stuurt middels het juridisch-planologische instrumentarium, actief op de ruimtelijke vestigingscondities voor bedrijven, om daarmee de noodzakelijke dynamiek op bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Dit kan geregeld worden in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid.*

### **1.2.2 Nieuw bedrijventerrein**

De gemeente Oisterwijk is voornemens de groei van bedrijvigheid in de eerste plaats te faciliteren op bestaand terrein door middel van intensivering. Daarmee zou in de eerst komende periode in de vraag naar ruimte vanuit ondernemers voorzien moeten kunnen worden. Mocht naar de toekomst toe voldoende vraag naar nieuw terrein ontstaan, is de gemeente Oisterwijk bereid een uitbreiding van bestaand bedrijventerrein te overwegen.

Voor bedrijven met een grotere areaalbehoefte en bedrijven in de hogere milieucategorieën is het fysiek nagenoeg onmogelijk om op bestaande bedrijventerreinen een nieuwe locatie te realiseren. Nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen moeten daarom minimaal ruimte bieden voor die bedrijven waarvoor het fysiek niet mogelijk is zich op bestaande terreinen door te ontwikkelen of daar een nieuwe locatie te realiseren. Bij de grootschalige bedrijven betreft het vaak bedrijvigheid met een lagere toegevoegde waarde per m<sup>2</sup> maar wel met een grote werkgelegenheidsbasis voor de gemeente.

Doel van het gemeentelijk beleid van Oisterwijk is niet een ruimtelijk fraai bedrijventerein aanleggen waarvoor vervolgens geschikte kandidaten worden gezocht, maar het faciliteren van de bedrijvigheid, uiteraard op een ruimtelijk verantwoorde wijze. Dit betekent concreet dat bijvoorbeeld nieuwe kantoorontwikkelingen niet zullen plaats vinden op een nieuwe uitbreiding van de bedrijventerreinen maar juist wel op aangewezen gebieden.

#### *Beleidskeuze 8*

*Nieuwe uitbreidingsruimte op bedrijventerreinen wordt in principe op een zodanig manier ingericht dat het ten dienste staat van de eventuele herstructurering van de bestaande terreinen. Ruimte wordt in eerste instantie aangeboden aan omliggende bedrijven om zo hun groeiwens te kunnen faciliteren.*

### **1.3 Overige bedrijfslocaties**

#### **1.3.1 Solitaire bedrijfslocaties in de kernen**

Binnen de bestaande bestemmingsplannen van de kernen is voorzien in een vrijstellingsregeling voor het uitoefenen van kleinschalige aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten (ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte met een maximum van 80 m<sup>2</sup>). Indien een bedrijf de gemeente benadert voor vestiging of uitbreiding wordt aan de hand van maatwerk een keuze gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente samen met het bedrijf beziet of in die specifieke situatie de noodzakelijke ruimtelijke investering voldoende toekomstperspectief biedt, zowel voor het bedrijf als voor de omgeving van het bedrijf. Bij onvoldoende toekomstperspectief wordt bekeken op welke wijze het bedrijf elders kan worden gefaciliteerd, waarbij de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal worden meegenomen.

De gemeente voert geen actief basisbeleid tot sanering van bestaande bedrijfslocaties in het stedelijk gebied. Indien uit ruimtelijk-functionele overwegingen actieve sanering wenselijk wordt, dan zal de gemeente daar via een gebiedsgericht RO-project inhoud aan geven.

#### *Beleidskeuze 9*

*Ontwikkelmogelijkheden voor solitaire locaties in het bestaand stedelijk gebied zullen samen met het bedrijf, met maatwerk worden afgewogen. Indien dit niet haalbaar is wordt bekeken of het bedrijf elders gefaciliteerd kan worden. Hierbij worden de hergebruiksmogelijkheden en de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal meegenomen. De gemeente zal desgevraagd ruimtevragers en aanbieders met elkaar in contact brengen om zo de bestaande locaties bruikbaar te houden. De gemeente*

*zal echter geen bedrijfsmakelaar worden. Eventueel bij de gemeente bekende leegstaande panden zullen aan ruimtevragers bekend worden gemaakt.*

### **1.3.2 Solitaire bedrijfslocaties buitengebied**

De wijze waarop een gemeente kan en wil omgaan met de solitaire locaties in het landelijk gebied kan mede van invloed zijn op de aard en omvang van de areaalbehoefte voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

De regie op bedrijfsontwikkelingen in het buitengebied vraagt om maatwerk. Het belangrijkste regie-instrumentarium dat tot nu toe wordt toegepast is het bestemmingsplan Buitengebied. In het beleid voor het buitengebied, aangestuurd onder andere door het Reconstructieplan, wordt bedrijvigheid in het buitengebied meestal beschouwd als een gegeven situatie waarop terughoudend beleid wordt gevoerd.

#### *Beleidskeuze 10*

*Bedrijvigheid in het buitengebied kan op hun huidige locatie blijven functioneren. De gemeente voert geen actief verplaatsingsbeleid maar zal steeds middels maatwerk in relatie tot de locatiebelangen en de belangen in het buitengebied tot een keuze komen. Hierbij dient altijd een goede inpassingen geregeld te worden waarbij beeld- en landschapskwaliteit leidend zijn.*

Zoals elke gemeente wordt ook Oisterwijk geconfronteerd met reeds gevestigde bedrijven in het buitengebied die men wel of niet wil laten doorontwikkelen, c.q. wel of niet zou willen verplaatsen en met concrete bedrijfsmatige initiatieven voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Kenmerkend voor deze solitaire buitengebied vragen is dat vooraf volstrekt niet te bepalen is welk initiatief, wanneer en op welke locatie aan de orde zal zijn. Individueel maatwerk is hier nog wezenlijker dan bij de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen. Om regie te kunnen voeren op de solitaire bedrijfsontwikkelingen in het landelijk gebied is een stukje aanvullend instrumentarium gewenst.

Dat instrumentarium moet de gemeente in staat stellen:

- bij een bestaande bedrijfslocatie aan te geven of verdere ontwikkeling op die locatie mogelijk is, of niet en indien ja, onder welke condities;
- initiatieven voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen beoordelen op de toelaatbaarheid op die locatie;
- initiatieven voor hergebruik van reeds bestaande bedrijfslocaties te beoordelen op de toelaatbaarheid op die locatie;
- initiatiefnemers die op zoek zijn naar een specifieke locatie in het landelijk gebied aanwijzingen te kunnen geven over de potentiële mogelijkheden van de verschillende vestigingslocaties.

## 1.4 Wonen

### 1.4.1 Woongebied Kerkhoven - Laarakkers

Midden tussen de twee bedrijventerreinen Kerkhoven en Laarakkers is een woongebied gelegen. Dit gebied wordt omgrensd door de Heusdensebaan (West), Spendlingenstraat (Noord) en Haareneweg (Oost en Zuid).

In het woongebied zijn geen bedrijven gevestigd. Langs de randen van het gebied zijn enkele bedrijven, vaak in combinatie met woonfunctie, gerealiseerd. De overgang van het woongebied naar het werkgebied is daarmee over het algemeen goed vormgegeven. Bouwhoogte van het bedrijfsmatig onroerend goed is beperkt en door het aanwezige groen gedeeltelijk uit het zicht genomen. Door verkeersmaatregelen is het sluijverkeer tot een minimum beperkt en is er geen sprake van parkeeroverlast. Het woongenot staat in dit gebied voorop.

#### *Beleidskeuze 11*

*Het bestaande woongebied blijft op de huidige manier gehandhaafd. Het behoud van het woongenot staat voor dit gebied voorop. De overgang naar het werkgebied is momenteel goed vormgegeven en blijft ook in de komende jaren op dezelfde manier gehandhaafd. Bedrijfsmatig vastgoed aan de randen kan daardoor maar van een beperkte hoogte zijn en de gevestigde functies blijven in milieucategorie beperkt. Daarmee blijft de mogelijke overlast voor het woongebied tot een minimum beperkt.*

*Bij eventuele herontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed in de randzone wordt extra aandacht besteed aan mogelijk extra sluijverkeer, parkeren en de zichtbaarheid van de nieuwe bedrijfsmatige functie.*

#### *Beleidskeuze 12*

*Binnen het woongebied is geen ruimte voor nieuwe solitaire bedrijvigheid. Daarmee worden kantoorvilla's en ander bedrijfsmatig vastgoed uitgesloten. Werken aan huis blijft wel mogelijk zodat ook in dit woongebied starters en kleine bedrijvigheid aan huis een kans hebben.*

### 1.4.2 Verspreid gelegen dienstwoningen

Op verschillende plekken op de bedrijventerreinen van Oisterwijk en Moergestel zijn dienstwoningen en af en toe burgerwoningen gerealiseerd. De dienstwoningen zijn in enkele gevallen een wenselijke ontwikkeling maar kunnen op andere plekken juist ook belemmerend werken voor de (doorontwikkeling van de) bedrijvigheid. Zeker de burgerwoningen zorgen voor belemmering van de bedrijvigheid.

De bedrijventerreinen zijn in de eerste plaats bedoeld voor het vestigen van bedrijvigheid. Op enkele plekken zoals overgangsgebieden naar woonwijken of historische linten kan het wenselijk en noodzakelijk zijn dienstwoningen mogelijk te maken. Burgerwoningen worden op bedrijventerreinen uitgesloten.



#### *Beleidskeuze 13*

*Op grote delen van de bedrijventerreinen in Oisterwijk en Moergestel is het niet wenselijk dienstwoningen toe te staan. Enkel de randen richting het centrale woongebied en het historische lint langs de Kerkhovensestraat in Oisterwijk komen in aanmerking voor dienstwoningen. Reguliere burgerwoningen worden uitgesloten op de bedrijventerreinen. Waar mogelijk worden dienstwoningen en burgerwoningen, niet gelegen in de randzones, teruggedrongen.*

#### *Beleidskeuze 14*

*Op het terrein Stokeind in Moergestel is reeds een ontwikkeling ingezet richting een combinatie van werken en wonen. Deze ontwikkeling van bedrijfshal en dienstwoning wordt verder doorgezet met de voorwaarde dat het geen hinder oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van reeds gevestigde bedrijvigheid. Daarnaast blijft het een bedrijventerrein waarbij de werkfunctie leidend blijft boven de woonfunctie. Een ontwikkeling van burgerwoningen is dan ook uitgesloten.*