

Basisdocument

Bedrijventerreinvisie Tijvoort



Basisdocument

Bedrijventerreinvisie Tijvoort

Opgesteld door:

De projectgroep Ruimteplanner

- Evert-Jan de Kort (Stec-groep)
- Erik-Jan van Dijk (Stec-groep)
- Bram Boek (Kamer van Koophandel Brabant)
- Wouter Boon (Kamer van Koophandel Brabant)
- Marco de Bruin (gemeente Goirle)
- Hildegard de Kort (gemeente Goirle)
- Joep Horevoorts (gemeente Goirle)

Versie 27 oktober 2010

Vastgesteld gemeenteraad:

INHOUDSOPGAVE

1.	DE RUIMTEPLANNER	3
2.	SOCIAAL-ECONOMISCHE STRUCTUUR	5
2.1	Demografie.....	5
2.2	Beroepsbevolking.....	6
2.3	Werkgelegenheid en aantal vestigingen	7
2.4	Werkloosheid	9
3.	BEDRIJVENTERREINEN	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Aanbod van de bestaande bedrijventerreinen	10
3.3	Toekomstig aanbod aan bedrijventerrein.....	12
4.	ANALYSE EN KWALITEIT VAN DE BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN	13
4.1	Bedrijventerrein Tijnvoort	14
4.2	Bedrijventerrein Riel.....	25
4.3	Solitaire bedrijventerreinlocaties: Havep en Van Besouw.....	28
5.	RUIMTEVRAAG EN BEHOEFTERAMING	30
6.	REGIONALE EN LOKALE CONCURRENTIE	33
7.	VERSLAGEN VAN DE WERKSESSIES	35
7.1	Verslag Ontbijtsessie 26 april 2010.....	35
7.2	Verslag Tijnvoortse Tafel 26 mei 2010	36

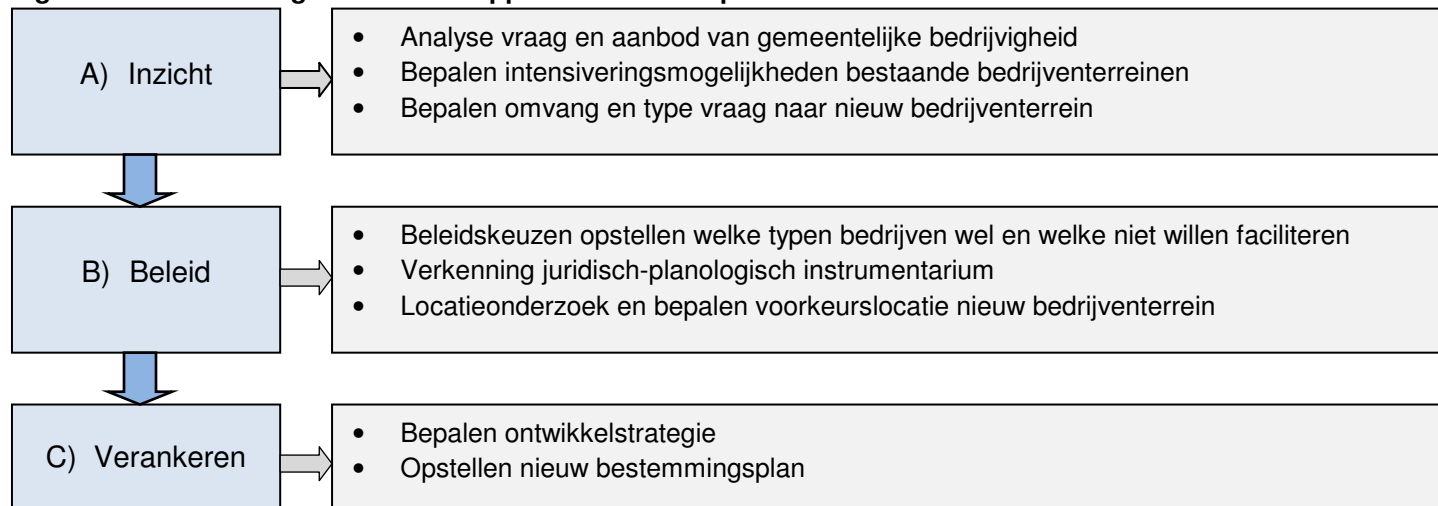
1. DE RUIMTEPLANNER

In 2007 heeft de Kamer van Koophandel Brabant in samenwerking met BRO de Ruimteplanner opgesteld. De Ruimteplanner is een hulpmiddel voor gemeenten en regio's om hun bedrijventerreinbeleid te plannen én daaraan ook ruimtelijk inhoud te geven. De Ruimteplanner is ontwikkeld omdat er behoefte is aan een meer op de feitelijke ontwikkelingen toegespitste planning van nieuwe bedrijventerreinen, op lokaal en regionaal niveau. In eerste instantie is de Ruimteplanner gericht op het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen. Uiteraard is een goed hergebruik van bestaande kavels en terreinen van groot belang. De koppeling tussen oud en 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 aanleiding voor het opstellen van de Ruimteplanner zijn de top-down ramingen voor nieuw bedrijventerrein. Hierbij worden hectares bedrijventerrein landelijk en provinciaal geraamd, regionaal verdeeld en vervolgens lokaal toebedeeld. Het ramen van hectares op basis van landelijke sectorale groeiverwachtingen sluit niet altijd goed aan bij de lokale vraag. Er was behoefte aan een op lokaal en regionaal niveau meer op de feitelijke ontwikkelingen toegespitste planning van nieuw bedrijventerrein. Het schema in figuur 1 geeft de drie hoofdstappen vanuit de Ruimteplanner om als gemeente een realistische bedrijventerreinplanning op te zetten.

Onderhavige notitie is het resultaat van stap A: het basisdocument. Het basisdocument is opgebouwd uit twee componenten: een sociaal-economische analyse en een bedrijventerreinanalyse. Het basisdocument heeft als doel inzicht te geven in het huidige bedrijventerreinareaal, en het aanbod van en vraag naar nieuw terrein. De uitkomsten van de analyses vormen input voor stap B en C uit de Ruimteplanner, de beleidskeuzen en daaraan gekoppeld de ontwikkelstrategie. Uiteindelijk zal de bedrijventerreinvisie Tijvoort als input dienen voor de nieuw op te stellen bestemmingsplan voor Tijvoort.

Figuur 1: visuele weergave van de stappen in de Ruimteplanner



2. SOCIAAL-ECONOMISCHE STRUCTUUR

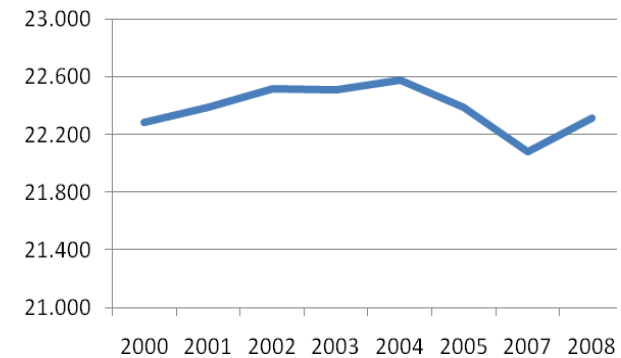
2.1 Demografie

Een lichte bevolkingstoename tot 2030

De gemeente Goirle telde per 1 januari 2008 ruim 22.000 inwoners (22.319 om precies te zijn). De gemeente Goirle is wat betreft inwoneraantal sinds 2000 ongeveer gelijk gebleven (zie figuur 2). Toch voorspellen de bevolkingsprognoses van de provincie voor de korte (2015), de middellang en lange termijn (tot en met 2020 en 2030) dat het inwoneraantal zeer licht stijgt tot iets boven de 23.000. In tegenstelling tot de stedelijke regiogemeente in RPO Breda-Tilburg e.o.¹ die groeien met meer dan 40.000 inwoners tot 2030 als gevolg van de stedelijke uitbreidingen in vooral Tilburg en Breda.

De figuur op de volgende pagina geeft de leeftijdsopbouw van de gemeente Goirle en de stedelijke regiogemeente in RPO Breda-Tilburg e.o. weer. De meeste inwoners van Goirle vallen in de categorie 30-44 jaar en 45-64 jaar. De bevolkingsopbouw van de gemeente wijkt wat dat betreft eigenlijk niet af van de bevolkingsopbouw in de regio. Wanneer we echter kijken naar de bevolkingsprognoses dan geldt dat in Goirle de leeftijdscategorie 30-44 sterk toeneemt, terwijl de categorie 45-64 sterk afneemt. In 2030 wordt de eerstgenoemde categorie zelfs groter dan de laatstgenoemde. Verder valt op dat de ontgroening vooralsnog meevalt. Het aantal inwoners tot en met 29 jaar neemt slechts zeer matig af. Aan de andere kant geldt wel dat de vergrijzing toeneemt. Wanneer we Goirle vergelijken met de regio dan valt vooral op dat de toename in de leeftijdscategorie 30-44 en de afname in de leeftijdscategorie 45-64 zich op regionaal schaalniveau bijna niet voordoet. In dat opzicht verschilt Goirle sterk met de regio.

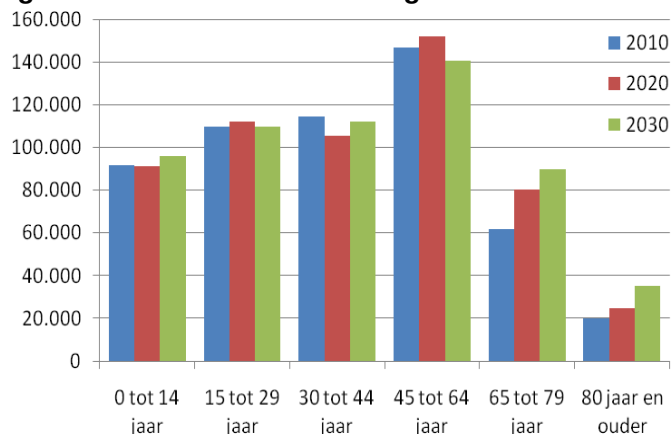
Figuur 2: ontwikkeling inwoneraantal gemeente Goirle tussen 2000 en 2008



Bron: CBS, 2010

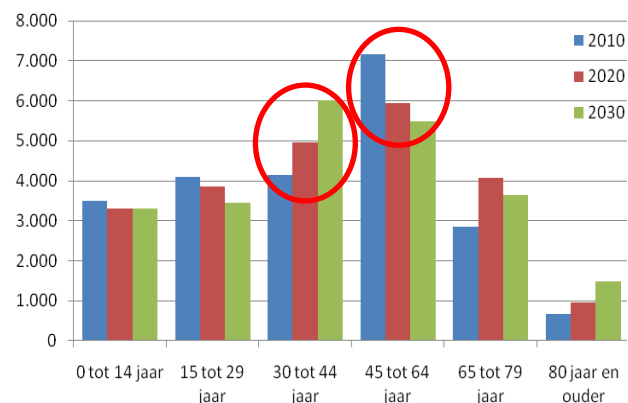
¹ Het betreft hier de gemeenten Breda, Dongen, Etten-Leur, Gilze en Rijen, Goirle, Oosterhout en Tilburg

Figuur 3: bevolkingsprognoses stedelijke regio-gemeente in RPO Breda-Tilburg e.o. tot en met 2030



Bron: 'Monitor bevolking en wonen', Provincie Noord-Brabant, 2010

Figuur 4: bevolkingsprognoses gemeente Goirle tot en met 2030



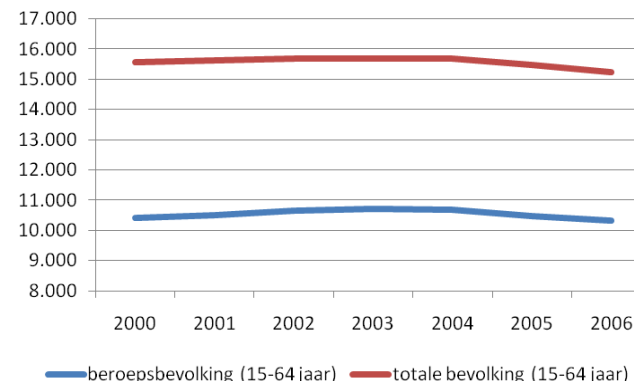
Bron: 'Monitor bevolking en wonen', Provincie Noord-Brabant, 2010

2.2 Beroepsbevolking

De beroepsbevolking in Goirle bestond in 2006 uit ruim 12.000 mensen. In de periode 2000 tot en met 2006 is deze nauwelijks toe of afgenomen. Hetzelfde geldt voor de totale bevolking in de leeftijdscategorie 15 tot en met 64 jaar. Indirect geeft dit aan dat de bruto participatiegraad² over deze periode ook nauwelijks is toe of afgenomen. In 2000 lag de deze op 66,9% en in 2006 op 67,7%, een toename van 0,8%. In vergelijking met het referentiegebied de stedelijke regiogemeente in RPO Breda-Tilburg e.o. ligt de bruto participatiegraad in Goirle op een vergelijkbaar niveau.

Als we kijken naar het toekomstscenario dan geldt dat de omvang van de totale bevolking in de leeftijdscategorie 15 tot en met 64 jaar enigszins afneemt van circa 15.400 in 2010 naar 14.750 in 2020 en daarna weer toeneemt tot 15.000 in 2030.

Figuur 5: beroepsbevolking in Goirle in de periode 2000 en 2006



Bron: ETIN, 2007

² De brutoparticipatiegraad is het deel van de beroepsbevolking dat een baan uitoefent

De belangrijkste reden hiervoor is het groeiend aantal inwoners in de leeftijdscategorie 33 tot 44 jaar. Het betreft hier overigens een prognose voor de potentiële beroepsbevolking. De prognoses laten echter niet zien hoe de daadwerkelijke beroepsbevolking zich ontwikkeld. Daarvoor is het gebruikelijk naar de bruto arbeidsparticipatiegraad te kijken. Verwacht wordt dat deze zich in positieve zin zal ontwikkelen waarbij landelijk en regionaal de verwachting is dat tegen 2020 het percentage rond de 70% ligt³. Uiteindelijk zal de daadwerkelijke beroepsbevolking dus iets toenemen.

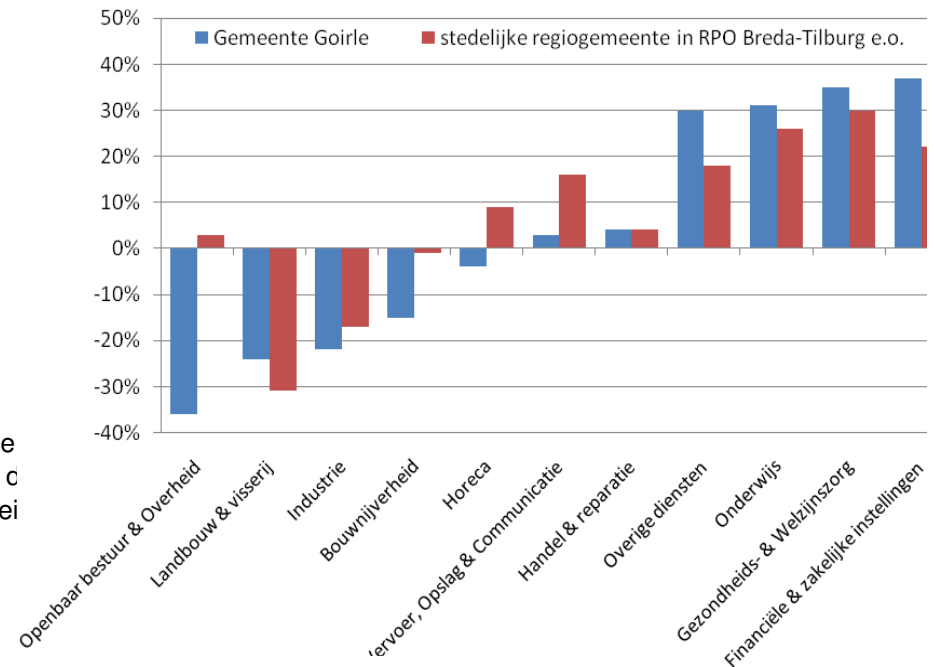
2.3 Werkgelegenheid en aantal vestigingen

De gemeente Goirle telde in 2008 ruim 7.400 arbeidsplaatsen. De sectoren die het sterkst zijn vertegenwoordigd in de gemeente zijn de gezondheids- en welzijnszorg (1.551 arbeidsplaatsen), de sector handel & reparatie (1.432 arbeidsplaatsen) en de industrie (1.145). In vergelijking met de stedelijke regiogemeente in RPO Breda-Tilburg e.o. is de sector vervoer, opslag & communicatie sterk ondervertegenwoordigd in Goirle en de sector gezondheids- en welzijnszorg sterk oververtegenwoordigd. Dat de sector vervoer, opslag & communicatie in de regio sterker vertegenwoordigd is komt vooral door de goede nationale ligging van de steden Tilburg en Breda, die op de vervoerscorridor van Nederland liggen en beschouwd worden als de logistieke hotspot van Nederland.

Als we kijken naar de ontwikkeling in arbeidsplaatsen in Goirle en de regio (zie figuur 6) dan valt vooral op dat de sectoren openbaar bestuur en bouwnijverheid in de gemeente relatief zeer sterk dalen, terwijl deze in de regio niet of nauwelijks afnemen. Verder groeien de sector horeca en vervoer, opslag & communicatie in de regio veel harder dan in Goirle, terwijl Goirle juist een sterkere groei kent in vooral de zakelijke en financiële dienstverlening en in de sector overige dienstverlening. Overigens geldt dat tussen 2000 en 2008 het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente Goirle is toegenomen met circa 360. Dit is een relatieve toename van 5%. In de regio ligt de relatieve toename met 7% iets hoger (een absolute toename van ruim 19.500 arbeidsplaatsen).

Als we kijken naar de ontwikkeling in het aantal bedrijfsvestigingen dan valt op dat in de gemeente Goirle het aantal bedrijfsvestigingen is gegroeid met bijna 400 vestigingen tussen 2000 en 2008. In vergelijking met de regio groeide de gemeente Goirle aanzienlijk harder.

Figuur 6: ontwikkeling aantal banen tussen 2000 en 2008



Bron: Lisa, 2010; Provincie Noord Brabant, 2010

³ De arbeidsparticipatie neemt toe als gevolg van een toename arbeidsparticipatie onder ouderen (55+), en een toename van c werkloosheid als gevolg van de steeds krappere werkb

De gemeente groeide met 46%, terwijl de regio met 33% groeide. In totaal telde de gemeente Goirle in 2008 bijna 1.350 vestigingen. Als we de gemeente met de stedelijke regiogemeente in RPO Breda-Tilburg e.o. vergelijken dan blijkt er zowel binnen de gemeente Goirle als in de regio er slechts twee sectoren zijn waarin het aantal vestigingen afneemt. Dit zijn de sectoren openbaar bestuur en landbouw & visserij. Verder valt op dat de sector bouwnijverheid in Goirle en in de regio het sterkst groeit, zowel absoluut als procentueel. Deze constatering is vooral opvallend omdat het aantal arbeidsplaatsen in deze sector afneemt, in Goirle harder dan in de regio. Blijkbaar is hier sprake van schaalverkleining. Het groeiend aantal zelfstandigen en kleine startende bedrijven verklaart voor een belangrijk deel het hoge aantal bedrijfsvestigingen in deze sector. Dit blijkt alleen al uit het feit dat, ondanks dat deze sector in werkgelegenheid afneemt, het aantal vestigingen ruim is verdubbeld tussen 2000 en 2008.

Tabel 1: ontwikkeling aantal vestigingen in de periode 2000 tot en met 2008

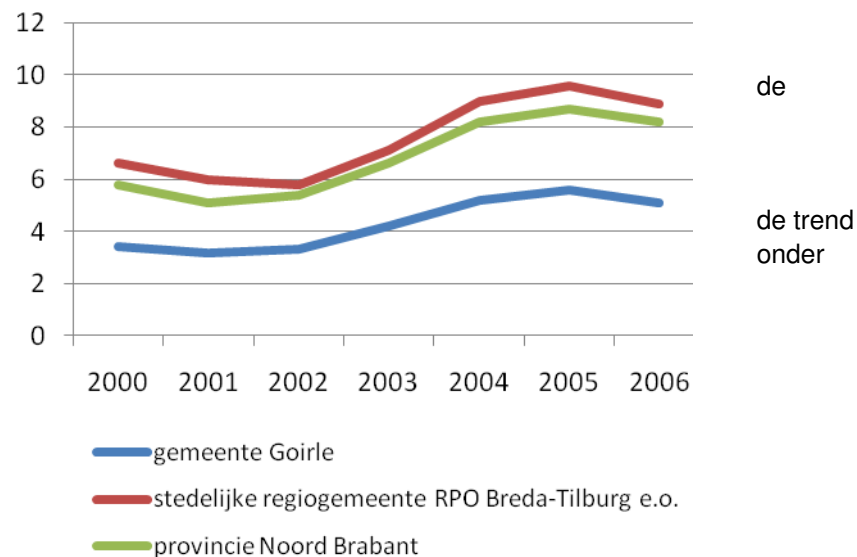
sector	Goirle		RPO Tilburg-Breda	
	absoluut	procentueel	absoluut	procentueel
Openbaar bestuur & Overheid	-1	-50%	-24	-18%
Landbouw & visserij	-17	-19%	-412	-24%
Horeca	1	3%	35	3%
Industrie	4	5%	209	12%
Handel & reparatie	31	11%	821	11%
Vervoer, Opslag & Communicatie	5	25%	262	38%
Onderwijs	9	27%	297	41%
Gezondheids- & Welzijnszorg	22	40%	578	37%
Overige diensten	48	68%	1146	56%
Financiële & zakelijke dienstverlening	192	101%	3453	61%
Bouwnijverheid	96	105%	1721	103%
Totaal	390	41%	8086	33%

Bron: Lisa, 2010; Provincie Noord Brabant, 2010

2.4 Werkloosheid

Kijken we naar het werkloosheidspercentage dan blijkt dat de werkloosheid onder mannen en vrouwen in Goirle op respectievelijk 4,5 en 5,7% ligt. Dit ligt aanzienlijk lager dan in stedelijke regiogemeente in RPO Breda-Tilburg e.o. waar het werkloosheidspercentage onder mannen en vrouwen respectievelijk 7,7 en 10,4% is. Als we kijken naar de ontwikkeling in de werkloosheid dan volgt de gemeente Goirle in de provincie en de regio. Echter, het percentage blijft ver dat van de provincie en de regio.

Figuur 7: ontwikkeling werkloosheid in percentages in de periode 2000 - 2006



Bron: ETIN, 2007; Provincie Brabant, 2010

3. BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige behoefte naar bedrijventerrein berekend. Dit betreft een vraag aanbod analyse waarbij de insteek bottom-up is met als doel de omvang en type vraag naar nieuw bedrijventerrein inzichtelijk te maken. In het eerste deel van dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bestaande bedrijventerreinen. Daarbij wordt specifiek ingegaan op de kwaliteiten en knelpunten van de bedrijventerreinen die zijn geïventariseerd. 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 kansen en mogelijkheden op.

Op basis van de kwaliteiten, knelpunten, kansen en mogelijkheden op de terreinen ontstaat een eerste inzicht in het verplaatsingsrisico per terrein. De analyse is hierbij aangevuld met informatie uit de projectgroep en de verschillende werksessies met de ondernemers. Dit geeft een indicatie naar de omvang van en type vraag naar bedrijventerrein.

Hoofdstuk drie sluit af met een indicatie van de omvang en type vraag naar nieuw bedrijventerrein in de gemeente Goirle. De intensiveringsmogelijkheden, leegstand, vrije kavels en restruimte op bestaande terreinen zijn hierin meegenomen net zo als de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken.

3.2 Aanbod van de bestaande bedrijventerreinen

Een groot deel van de werkgelegenheid (ruim 40%) in de gemeente Goirle bevindt zich op bedrijventerreinen. Het overige deel van de werkgelegenheid is gevestigd in de kernen en in het buitengebied. De gemeente Goirle kent twee bedrijventerreinen, waarvan Tivoort verreweg het grootste terrein is. Naast Tivoort beschikt de gemeente ook over een bedrijventerrein in Riel, Veertels/Spoorweide. Tivoort is een grootschalig modern gemengd bedrijventerrein. De bedrijvigheid varieert van grootschalige industrie (vooral in de kleding en tapijtindustrie) tot kleine bedrijven in de creatieve dienstverlening, zoals architecten, en reguliere bedrijven in de bouwnijverheid, handel en reparatie. Het bedrijventerrein Riel is een relatief kleinschalig bedrijventerrein met een beperkt aantal bedrijven en huisvest vooral bedrijven in, op of aan huis, waarmee het veel weg heeft van een woonwerklandschap. Ten zuidwesten van het bedrijventerrein in Riel liggen twee locaties waar voornamelijk kantoorachtige bedrijven (zakelijke, financiële en creatieve dienstverlening) gevestigd zijn in kwalitatief hoogwaardige bedrijfsverzamelgebouwen.

De gemeente Goirle beschikt over een areaal van 84 ha bruto en 58 ha netto bedrijventerrein.

In totaal beschikt de gemeente Goirle over 84 hectare bruto (58 hectare netto) bedrijventerrein. De gemeente beschikt daarmee over 3% van de totale voorraad aan bedrijventerrein in de Corop Midden Noord Brabant⁴. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de omvang en het deel dat nog uitgeefbaar is van de bedrijventerreinen in de gemeente. Hieruit blijkt dat alle terreinen volledig zijn uitgegeven. Dit betekent echter niet dat op de bedrijventerreinen geen ruimte meer is voor inbreiding of dat er geen lege kavels meer zijn. In hoofdstuk 5 gaan we daar dieper op in.

Tabel 2: omvang bedrijventerreinen in de gemeente Goirle in 2009

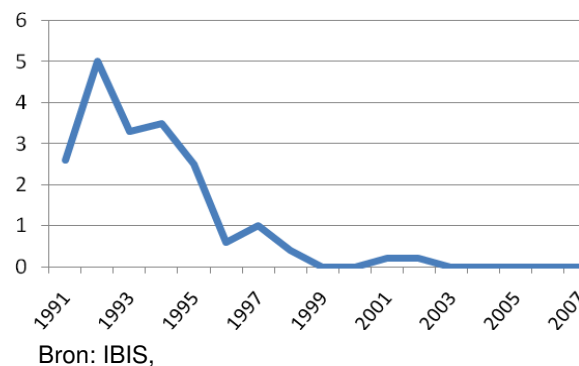
plannaam bedrijventerrein	kern	bruto ha	netto ha	uitgeefbaar
Bedrijventerrein Riel (Spoorweide)	Riel	6	4,6	0
Tijvoort	Goirle	77,6	53,6	0
Totaal		83,6	58,2	0

Bron: IBIS, 2010

Totale uitgifte vanaf 1990 van minder dan 20 hectare!

De afgelopen 20 jaar is er in Goirle zeer beperkt nieuw bedrijventerrein uitgegeven. De laatste uitgifte van bedrijventerrein dateert van 2002 en bedroeg slechts 0,2 hectare. In totaal is er slechts 19,2 hectare over de afgelopen 20 jaar uitgegeven. Dit komt neer op circa 1 hectare per jaar. Goirle heeft dan ook geen nieuw bedrijventerrein beschikbaar.

Figuur 8: historisch uitgifte bedrijventerrein 1991 tot en met 2007

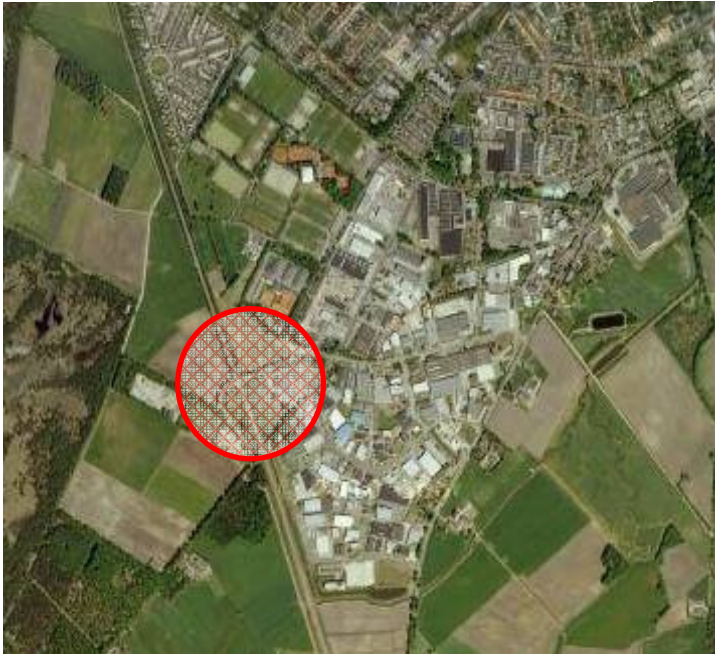


⁴ Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma. Dit was de naam van de commissie die in 1971 de indeling van Nederland in COROP-gebieden ontwierp. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. Elk COROP-gebied is een samenvoeging van gemeenten.

3.3 Toekomstig aanbod aan bedrijventerrein

Naast de bestaande bedrijventerreinen heeft de gemeente Goirle een zacht plan om bedrijventerrein Tijvoort met circa 5 hectare uit te breiden. Mede op basis van de inventarisatie van de actuele ruimtebehoefte en analyse van de toekomstige ruimtebehoefte, welke inzicht geven in de totale ruimtebehoefte naar bedrijventerrein tot 2020, kan de gemeente haar ambitie al dan niet bijstellen wat betreft de ontwikkeling van 5 hectare nieuw bedrijventerrein. Het zoekgebied voor de uitbreiding ligt ten westen van en sluit direct aan op bedrijventerrein Tijvoort (zie figuur 9).

Figuur 9: zoekgebied uitbreiding Tijvoort



4. ANALYSE EN KWALITEIT VAN DE BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

De bedrijventerreinen, te weten Tivoort, bedrijventerrein Riel en de solitaire bedrijventerreinlocaties Havep en Van Besouw, 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, informatie van de projectgroepleden en vanuit de verschillende werksessies met ondernemers.

openbare ruimte:

- kwaliteit van infrastructuur;
- kwaliteit van groenvoorziening.
- gebruik openbare ruimte voor parkeergelegenheid en laden en lossen; private ruimte;
- uitstraling van het openbaar gebied.

private ruimte:

- intensiteit van de bebouwing op de kavel;
- verplaatsings- en herinvullingsmogelijkheden;
- uitstraling van het private gebied, kavels en panden.

externe factoren:

- bereikbaarheid;
- nabijheid afzetmarkt;
- nabijheid personeel;
- invloed van functies in de omgeving;
- niet voorspelbare externe factoren.

Alle terreinen worden hieronder kort beschreven. De terrein scans hebben plaatsgevonden in april 2010.

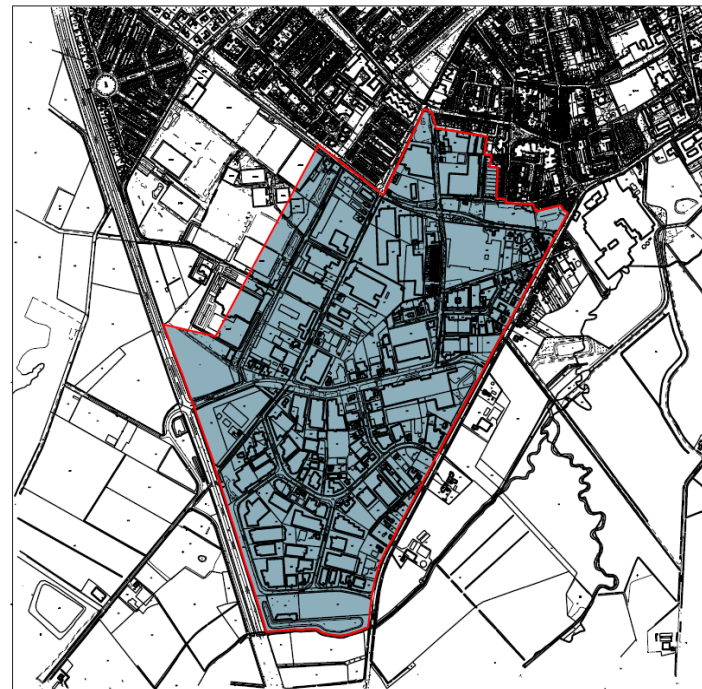
4.1 Bedrijventerrein Tijvoort

4.1.1. Bedrijventerrein profiel

Het terrein is gelegen ten zuiden van de kern Goirle. Het terrein ligt ingesloten tussen de Poppelseweg aan de oostkant en de Turnhoutsebaan aan de westkant. Het terrein grenst aan de noordzijde direct aan woonbebouwing en in het westen ligt het Sportpark (dat eventueel in de toekomst een nieuwe woningbouwlocatie wordt). Het terrein heeft een omvang van 78 hectare bruto (54 hectare netto) en is sinds 2002 volledig uitgegeven. Het is gefaseerd uitgegeven vanaf de jaren 60. Het noordelijk deel van het terrein is het oudere deel en heeft een omvang van circa 45 hectare bruto en het nieuwere zuidelijkere deel (vanaf de Tijvoortsebaan) is circa 33 hectare bruto.

Tijvoort is een typisch functioneel gemengd bedrijventerreinen en huisvest een grote variatie aan bedrijvigheid. Er zit een aantal grootschalige (oud)industriële bedrijven (TSO, Enia (DESSO), Textafoam) naast een groot aantal kleinschalige bedrijven in de bouwnijverheid, handel & reparatie. Ook zit verspreid over het terrein een aantal PDV / GDV⁵ bedrijven, zoals de Karwei, de Boerenbond en de Mulitmate bouwmarkt en een groot aantal woningen (woonwerkeenheden). Het terrein is daarmee zowel Business to Business (B2B) als Business to Consumer (B2C) georiënteerd en huisvest grotendeels lokale en bovenlokale doelgroepen. In totaal telt Tijvoort circa 250 bedrijfsvestigingen met in totaal ruim 3.100 arbeidsplaatsen. Dat betekent dat Tijvoort goed is voor iets minder dan 40% van de totale werkgelegenheid in de gemeente Goirle.

Figuur 10: afbakening en ligging bedrijventerrein Tijvoort



Bron: gemeente Goirle, 2010

⁵ PDV staat voor perifere detailhandelsvestiging en GDV staat voor grootschalige detailhandelsvestiging. Met PDV worden de volgende branches bedoeld: auto's, boten, caravans (ABC goederen), keukens, badkamers en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en /of materialen. Alle overige grootschalige detailhandelsvestigingen (>1500 m²) die niet onder de PDV vallen en zich vestigen buiten het kernwinkelgebied worden aangeduid als GDV.

4.1.2. Openbare Ruimte

Kwaliteit van de infrastructuur

- De infrastructuur op het terrein zelf is over het algemeen redelijk tot goed. Zo is bijvoorbeeld de Tijvoortsebaan recentelijk aangepakt en opgewaarderd en heeft een goede uitstraling.
- De wegen op het terrein zijn slechts matig toegankelijk voor grootschalig en zwaarder vrachtverkeer. Op een aantal kruisingen (waaronder de kruising Turnhoutsebaan – Tijvoortsebaan en de kruising Turnhoutsebaan – Nieuwkerksedijk) heeft een deel van het vrachtverkeer moeite om de draai te maken.
- Ook is het overzicht en de veiligheid aan de noordzijde van het terrein (Zandschelstraat – Nieuwkerksedijk – Weth. De Brouwerstraat) niet optimaal.
- De Nieuwkerksedijk is aan de randen beschadigd en er zitten her en der scheuren in het wegdek.



Parkeren

- Er is een onbewaakte vrachtwagenparkeerterrein aan de Parallelweg. Deze wordt wel gebruikt, maar lijkt niet te voldoen aan de behoefte op het terrein. Op het zuidelijk deel van het terrein staan namelijk vrachtwagens op de openbare ruimte geparkeerd. De bewegwijzering en de toegankelijkheid naar en van het terrein kan verbeterd worden. Ook zijn er geen extra voorzieningen op de parkeerplek.
- Mede omdat de vrachtwagenparkeerplaats niet voldoende gebruikt wordt en omdat op enkele plekken laden en lossen in de openbare ruimte plaats vindt, is er sprake van een vrachtwagenparkeerproblematiek.
- Op bepaalde delen op het terrein is sprake van parkeeroverlast. Op de Nieuwkerksedijk ontstaan bijvoorbeeld op drukke momenten onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties door de parkeeroverlast op de openbare ruimte.

Kwaliteit van groenvoorziening

- Over het algemeen is de kwaliteit van de groenvoorziening redelijk tot goed. Vooral op en rondom de Tijvoortsebaan is de kwaliteit goed. Op een beperkt aantal kruisingen is het onderhoud echter niet optimaal waardoor de kruising onoverzichtelijk wordt.

Gemeenschappelijke voorzieningen

- De bewegwijzering op het bedrijventerrein is niet uniform en ontbreekt op een aantal punten. De verschillende entrees tot het terrein hebben geen eenduidige en overzichtelijke bewegwijzering.

Parkmanagement

- Op het terrein is geen parkmanagement aanwezig. Wel is er een vorm van collectieve beveiliging en kunnen bedrijven zich aansluiten bij de lokale ondernemerskring

4.1.3. Private Ruimte

Uitstraling en verouderingssituatie

- De grote verscheidenheid en diversiteit van bedrijfsfuncties – bedrijven bevinden zich in de milieucategorieën 1 tot en met 4, waarbij bedrijven in de hogere categorieën een bedreiging vormen voor de omliggende woongebieden – zorgen voor een multifunctionele uitstraling.
- Dit heeft tot gevolg dat op het terrein een gebrek aan profiel en structuur heerst. Op sommige plekken doet het terrein daarom enigszins verrommeld aan (vooral noordzijde langs de industriestraat). Verder is er een aantal private panden en kavels dat verouderd is.
- De gebrekkige structuur en onsamenvangende uitstraling is ook terug te zien in de kavelmaten. Het terrein beschikt vooral over kleine en middelgrote kavels vanaf 500 tot 2.500 m² voor reguliere bedrijfsfuncties maar ook over een aantal middelgrote tot grote kavels vanaf 5.000 m² en groter voor productie, assemblage, opslag en logistieke bedrijvigheid. De grote en klein kavels wisselen elkaar schijnbaar willekeurig af.
- Verder is er, met uitzondering van de zichtlocaties aan de Edisonstraat, weinig samenhang in uitstraling van de panden en architectuur.

Figuur 11: huidige milieuhindercategorieën op Tijvoort



Bron: Hurks Vastgoedontwikkeling, 2010

spreiding van bedrijvigheid

- In het profiel is al kort ingegaan op het feit dat het terrein niet alleen een grote variatie aan bedrijfsactiviteiten huisvest maar ook dat er op het terrein Business to Consumer bedrijvigheid gevestigd is. In onderstaande twee figuren wordt duidelijk weergegeven dat de spreiding van deze consumentgerichte bedrijven schijnbaar willekeurig over het terrein verspreid zitten. De bedrijven variëren van autogarage- en verhuurbedrijven tot doe-het-zelfzaken, keuken- en meubelzaken en een aantal groothandels.

Figuur 12: spreiding (consumentgerichte) bedrijfsactiviteiten op Tivoort-noord



Figuur 13: spreiding (consumentgerichte) bedrijfsactiviteiten op Tivoort-zuid



Leegstand van circa 15.000 m²

- Op het bedrijventerrein staat circa 15.000 m² bvo bedrijfs- en kantoorruimte leeg. Ruimt de helft hiervan betreft bedrijfsruimte in bedrijfsverzamelgebouwen. In totaal staat er op dit moment circa 8.000 m² bvo bedrijfsverzamelruimte leeg. Deze is verspreid over een drietal prominente locaties, voornamelijk nieuwbouw.
- De gemiddelde omvang van een leegstaand pand, exclusief de leegstaande bedrijfsverzamelgebouwen, is circa 1.000 m² bvo en bevindt zich vooral in panden met een redelijke tot goede uitstraling.
- Er geldt dat in totaal slechts circa 4% van de totale bedrijfsruimte (circa 350.000 m² bvo) leeg staat. Dit percentage ligt rond de frictieleegstand. Onder frictieleegstand wordt verstaan de tijdelijke leegstand van onroerend goed als gevolg van bijvoorbeeld verbouwing of renovatie. In een evenwichtige markt is 3 tot 5% noodzakelijk in verband met de verhuismogelijkheden van huurders.

- Kijken we naar de duur van de aangetroffen leegstand op de bedrijventerreinen in Goirle, dan staan naar schatting slechts 2 panden langdurig of structureel leeg. We spreken hier van langdurige leegstand als een bedrijfspand naar schatting meer dan twee jaar leegstaat. In de onderstaande tabel zijn alle leegstaande panden, het type pand en de omvang van de leegstand opgenomen.

Tabel 3: leegstaande panden op bedrijventerreinen in Goirle 2010

Soort pand	Omvang in m ²	Duur leegstand	Status	Extra
Bedrijfsverzamelgebouw	300 m ² , 2 units	1 tot 2 jaar	Bestaand, verouderd	Enkellaags pand met laaddeur. Merendeel van de bedrijfsunits zijn in gebruik
Bedrijfshal	135 m ² , 1 unit	Minder dan 6 maanden	Bestaand, nieuw	2 aaneengeschakelde panden
Bedrijfshal	Onbekend	1 tot 2 jaar	Bestaand, verouderd	Betreft de oude koekjesfabriek, momenteel zitten er verschillende gebruikers in (waaronder roadmaster). Een deel van het pand staat leeg
Bedrijfshal	1470 m ² (incl. 270 m ² kantoor)	6 maanden tot 1 jaar	Bestaand, goede uitstraling	Voormalig pand van Pekago, flexibel verhuurbaar in meerdere units. Beschikt over meerdere laaddeuren
Bedrijfshal	500 m ²	6 maanden tot 1 jaar	Bestaand, goede uitstraling	Bedrijfshal naast het fitnesscentrum (Jan de Rooij).
Bedrijfshal	630 m ² (incl. 75 m ² kantoor)	6 maanden tot 1 jaar	Bestaand, goede uitstraling	Bedrijfshal met aan de voorkant een klein deel kantoor. Beschikt over een laaddeur. Hoort bij een woning (Aan de achterkant aan de Poppelseweg)
Bedrijfshal	420 m ²	Minder dan 6 maanden	Bestaand, verouderd	Kleine bedrijfshal, voorheen in gebruik voor autoreparatie en occasionverkoop (Van Herk Classicar is verhuisd)
Showroom / bedrijfshal	3500 m ²	Langer dan 3 jaar	Bestaand, verouderd	Oude locatie van roadmaster. Bedrijfshal is 2400 m ² , 1000 m ² showroom en 100 m ² kantoor.
Bedrijfsverzamelgebouw	4.865 m ² (incl. 2.020 kantoor)	Minder dan 6 maanden	nieuwbouw	Betreft 25 nieuwe units; gemiddeld 190 m ² per unit waarvan 1/3 tot 1/2 kantoor
Bedrijfspand	1.200 m ² (incl. 150 m ² kantoor)	Minder dan 6 maanden	Bestaand, redelijke uitstraling	Geen bijzonderheden. Normaal bedrijfspand, met aan de voorkant een dubbellaags kantoorruimte van circa 150 tot 200 m ²
Bedrijfsverzamelgebouw	1.388 m ²	1 tot 2 jaar	Bestaand, nieuw	3 bedrijfshallen te huur, los of als een geheel. Merendeel van de hallen is verhuurd en in gebruik.
Bedrijfspand	1.800 m ² (incl. 150 m ² kantoor)	1 tot 2 jaar	Bestaand, redelijke uitstraling	Logistieke bedrijfspand, staat al enige tijd leeg. Enkellaags, 4 laaddeuren, inclusief een klein aandeel kantoor (circa 150 m ²)
Showroom	752 m ² (incl. 30 m ² kantoor)	Minder dan 6 maanden	Bestaand goede uitstraling	Voormalige Renault showroom, inclusief werkplaats
Kantoorruimte	300 tot 500 m ²	1 tot 2 jaar	Bestaand, goede uitstraling	Voormalig kantoorpand van Kringloop B.V. Kan niet in gebruik genomen worden vanwege de achtergelegen milieustraat. Was specifiek voor de Kringloop B.V. gebouwd.

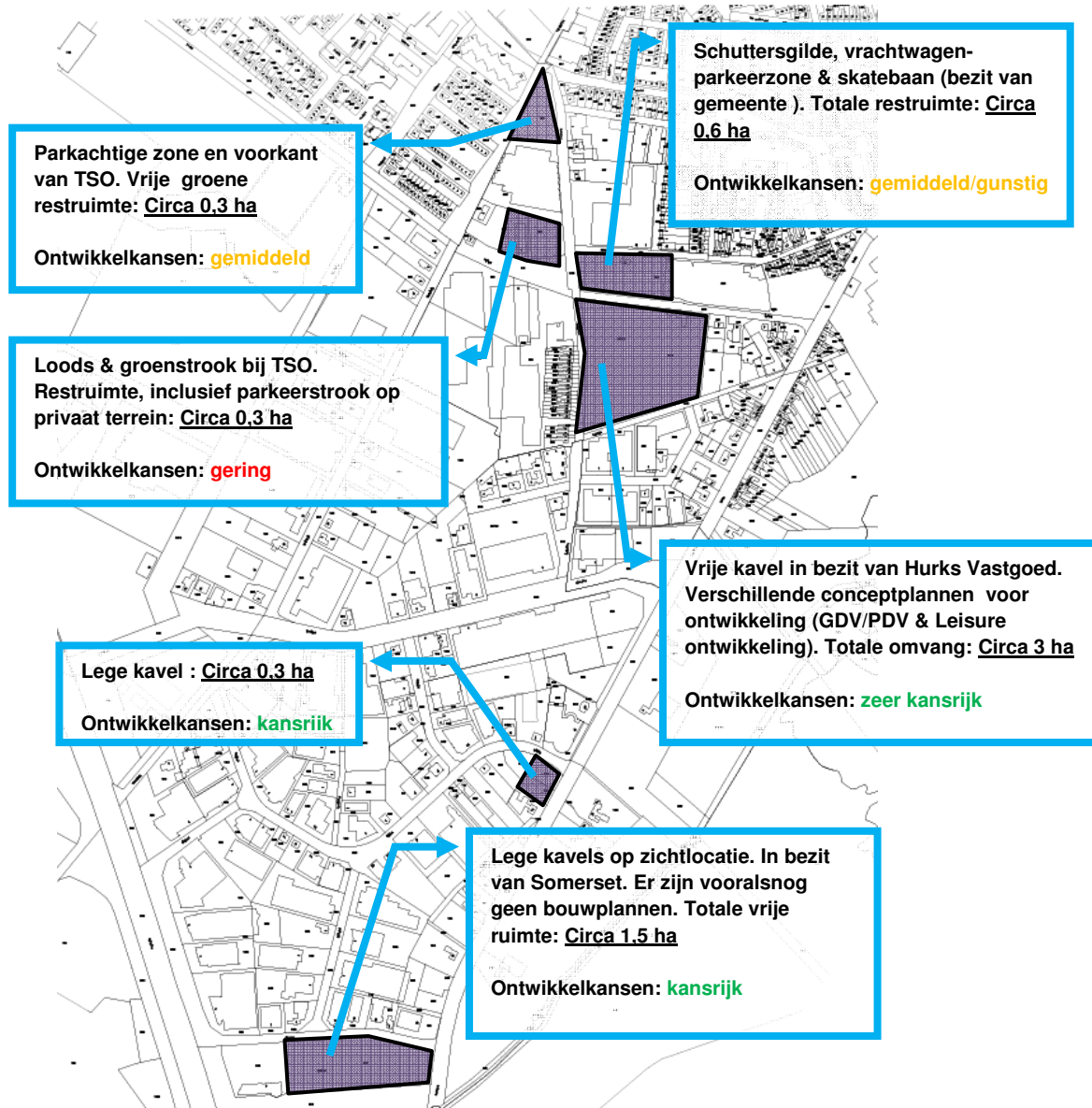
Bedrijfshal	250 tot 500 m ²	6 maanden tot 1 jaar	Bestaand, redelijke uitstraling	Deel van het Magazijn bij Soeters is niet in gebruik en staat te huur.
Bedrijfsverzamelgebouw	1.500 m ² (incl. 525 m ² kantoor)	Minder dan 6 maanden	nieuwbouw	Betreft 7 nieuwe units; gemiddeld 214 m ² per unit waarvan 1/3 kantoor
Bedrijfshal	Onbekend	Langer dan 2 jaar	Bestaand, redelijke uitstraling	Deel van de bedrijfshallen en –loodsen van DUMO zijn niet in gebruik. Het heeft een tijd te huur gestaan en er is interesse van de Karwei om zich hier te vestigen en gebruik te maken van de vrije kavelruimte aan de voorkant.

Bron: Funda.nl, 2010 (april); Vastgoedjournaal.nl, 2010 (april); bewerking Stec Groep, 2010

vrije kavels en inbreidingsruimte van in totaal 6 hectare

- Op Tijnvoort ligt echter wel nog een groot aantal hectare braak. In figuur 14 is weergegeven op welke locaties inbreidingsruimte aanwezig is en waar nog vrije kavels liggen. De totale inbreidingsruimte is circa 1,2 hectare en de vrije kavels hebben een omvang van 4,8 ha.
- In de figuur is ook aangegeven wat de kans is op herontwikkeling van de beschikbare restkavels. 0,3 hectare inbreidingsruimte ligt op de gemeentelijk grondgebied aan de noordkant bij TSO van het bedrijventerrein. Deze restruimte heeft gemiddelde ontwikkelkansen. De restruimte aan de Wethouder de Brouwerstraat zit aan de zichtkant van TSO en wordt gebruikt als parkachtig stuk groen. Ook is de omvang en de vorm van de restruimte niet ideaal voor nieuwe ontwikkeling. Bij herontwikkeling van deze restruimte wordt tevens het zicht op de voorkant (voorgevel) van TSO ontnomen. De restruimte met een omvang van 0,3 hectare aan de zuidkant van TSO biedt iets meer kansen, maar lijkt deels in gebruik als opslagruimte en tuin en deels is de ruimte in gebruik als parkeerplaats (extensief). Overigens betreft het hier private ruimte. Daarom zijn de ontwikkelkansen hier gering.

Figuur 14: lege kavels, inbreidingslocaties en restruimte op Tijvoort



Een aantal bedrijven geeft aan uitbreidingsbehoefte/verhuisbehoefte te hebben.

Er is een aantal bedrijven dat aangeeft op dit moment verhuisplannen te hebben, uitbreidingsbehoefte heeft of erg krap in de ruimte zit.

Met deze bedrijven hebben **gesprekken** plaatsgevonden, waarvan hieronder een korte weergave staat.

Per bedrijfs-case is aangegeven wat voor soort bedrijf het is en om wat voor soort uitbreidingsbehoefte / krapte het gaat.

Case 1: ENIA (DESSO)

Het betreft een industrieel bedrijf in de tapijtindustrie. Het is gevestigd aan de Parallelweg / Nieuwkerksedijk, tegenover TSO. Enia, inmiddels overgenomen door DESSO behoort tot een van de toonaangevende aanbieders van hoogwaardig woon- en projecttapijt in Europa. In de vestiging in Goirle vindt vooral productieplaats. De bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 4. Het bedrijf heeft aangegeven dat het momenteel goed functioneert en dat er op strategisch managementniveau op dit moment nagedacht wordt / wensen zijn om de bedrijfsactiviteiten meer te clusteren. Daarom is het bedrijf bezig te inventariseren of er mogelijkheden zijn om de bedrijfsactiviteiten in Goirle uit te breiden met een logistieke/distributie functie. Deze nieuwe activiteiten kunnen niet plaats vinden binnen de huidige vestiging en het bedrijf heeft geen behoefte om te verhuizen. Het bedrijf is op zoek naar een logistieke hal / distributiecentrum in Goirle, het liefst op een kavel nabij de huidige vestiging. De totale uitbreidingsruimte is afhankelijk van de schaal van de opslag- en distributieactiviteiten die naar Goirle gehaald kunnen worden en de mogelijkheden om in de nabijheid van de vestiging bedrijfsruimte te huren / bouwen. Het gaat in totaal om een potentiële extra ruimtebehoefte van circa 1 tot 1,5 hectare. Overigens wordt hierbij eerst gekeken of er uitbreidingsmogelijkheden zijn op de eigen kavel, aan de Nieuwkerksedijk, waar de activiteiten minder conflicteren met de woonfuncties op het terrein

Ook streeft Enia (DESSO) naar het realiseren van een positieve footprint. Ofwel: het bedrijf wil de productie van wol en tapijt zodanig organiseren dat deze bijdraagt aan het in stand houden van de waarde van grondstoffen, producten en leefomgeving. Hiertoe heeft het bedrijf o.a. het gebruik van toxische stoffen al sterk teruggedrongen. Naast ambities in het productieproces heeft Enia (DESSO) ook een duurzame ontwikkelingsvisie voor de huidige vestigingslocaties, waaronder Tivoort. Zo wil het bedrijf op termijn 100% draaien op duurzame energie, zoals biomassa (vergisting) en warmte-krachtkoppeling – al dan niet in combinatie met windmolens. De hoogwaardige warmte (90 tot 100 graden Celsius) wordt daarbij gebruikt in het productieproces. De laagwaardige warmte die overblijft kan gebruikt worden door bedrijven in de omgeving, zoals eventuele nieuwe functies op de Spinnerijlocatie en door het zwembad. Al met al kan Enia (DESSO) zo gaan fungeren als een echt duurzaam energie/milieupunt op Tivoort.



Case 2: Karwei

Aan de Edisonstraat zit een vestiging van de bouwmarkt Karwei. Het bedrijf functioneert goed. Op de huidige locatie is echter beperkt ruimte voor parkeren en opslag. Op de achterkant en zijkanten van de kavel, naast de bedrijfshal, vindt veel opslagplaats. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer op de kavel zelf. De grootte van de kavel is circa 3.600 m². Momenteel is de Karwei bezig met het inventariseren naar mogelijke verhuislocaties op het terrein in Goirle. De extra uitbreidingsbehoefte van Karwei is circa 1.000 tot 1.500 m². In principe is het bedrijf op zoek naar een kavel van om en nabij de 5.000 m².

Case 3: sportcentrum / fitness Jan de Rooy

Aan de oostkant van het bedrijventerrein Tijvoort, nabij de kruising Tijvoortsebaan-Poppelseweg, zit het sportcentrum Jan de Rooy. Het sportcentrum is begonnen met een judoschool en is inmiddels uitgebreid met een groot aantal andere faciliteiten en voorzieningen, waaronder een fitness, sauna en een kinderopvang (www.janderooy.nl, 2010). Ook beschikt het centrum over faciliteiten voor fysiotherapie. Er is op dit moment een prangende behoefte om uit te breiden en er zijn plannen om dit in de aangrenzende, vrijgekomen, bedrijfshal onder te brengen. Het gaat om een extra uitbreidingsbehoefte van circa 750 tot 1.000 m².



Case 4: Boerenbond

De Boerenbond, een perifere detailhandelszaak gespecialiseerd in artikelen op het gebied van buitenleven, buitenklussen en dierenleven, zit aan de noordzijde van het bedrijventerrein aan de Wethouder de Brouwerstraat en grenst direct aan een woonomgeving. Het ligt daarmee dicht in de buurt van de afzetmarkt. Op de huidige locatie ontbreekt het echter aan voldoende parkeerplaatsen. Het pand waar de Boerenbond op dit moment in zit wordt gedeeld met een woonwinkel (Kasunga). Het pand en de kavel bieden geen mogelijkheden voor uitbreiding, terwijl het pand te klein is geworden voor de bedrijfsactiviteiten. Ook met betrekking tot de wens van de gemeente Goirle een beter concentratiebeleid te voeren op bedrijventerreinen ten aanzien van PDV / GDV zijn er mogelijkheden de Boerenbond (en eventueel ook Kasunga) te verplaatsen naar een andere locatie op het terrein. De totale uitbreidingsbehoefte ligt rond de 500 m², inclusief extra parkeergelegenheid en opslagcapaciteit. In principe is het bedrijf op zoek naar een kavel van om en nabij de 1.500 m².



Case 5: Mutsy

Het bedrijf Mutsy zit op de zuidkant van het bedrijventerrein Tijvoort aan de Nieuwkerksedijk. Mutsy is een wereldwijd opererend bedrijf in baby-producten en gespecialiseerd in kinderwagens en babyzitjes. De vestiging in Goirle houdt zich voornamelijk bezig met de productie en vervaardiging van deze producten. De huidige locatie, de omvang van het pand en een gebrekkige opslag en productiecapaciteit voldoen niet meer geheel aan de bedrijfsactiviteiten. Belangrijkste oorzaak is de groei in productie en de verwachte toename van de bedrijfsactiviteiten in de toekomst. Het bedrijf heeft een uitbreidingswens van circa 1.000 tot 1.250 m². In principe is het bedrijf op zoek naar een kavel van om en nabij de 3.500 m².



De totale uitbreidingsbehoefte van de 5 cases bedraagt circa 2 hectare.

Het betreft hier vooral de acute uitbreidingsbehoefte op dit moment. Echter in de toekomst zullen ook andere bedrijven krimpen en groeien.

4.1.4. Externe factoren

Bereikbaarheid

- De bereikbaarheid en ontsluiting via de weg is voor de huidige gebruikers voldoende, alhoewel het terrein voor vrachtwagens matig toegankelijk is. De Bergstraat ontsluit het bedrijventerrein, via het centrum van Goirle, richting het noorden en Tilburg. Deze ontsluiting is vooral voor het langzame verkeer bedoeld en niet voor het doorgaande vrachtverkeer. Aan de westzijde van het terrein ontsluit de Turnhoutsebaan het terrein in zuidelijke richting naar België en in noordelijke richting naar A58.
- De verbinding met het openbaar vervoer is matig. Op het terrein zelf is een busverbinding aanwezig. Het station van Tilburg ligt op circa 10 kilometer afstand.

Nabijheid afzetmarkt

- Op het terrein bevindt zich een mix van zowel lokaal als bovenlokaal georiënteerde bedrijven. Een aantal grootschalige bedrijven in de logistiek, industrie en productie (waaronder TSO, Textafoam, Enia (DESSO), HaveP enz.) opereren voor de een bovenregionale markt.

Nabijheid personeel

- Het overgrote deel van het personeel is afkomstig uit de gemeente Goirle. Het terrein heeft dan ook een belangrijke economische waarde voor de gemeente. Dit blijkt ook uit de cijfers in hoofdstuk 2. Iets minder dan 40% van de werkgelegenheid in Goirle bevindt zich op de bedrijventerreinen.

Invloed van functies in de omgeving

- Het terrein ligt aan de noordzijde dicht tegen de woonbebouwing aan. Dit betekent dat de functie werken kan botsen met wonen. Vooral bedrijven in de hogere milieucategorieën hebben de kansen in conflict te komen met de functie werken als gevolg van geluids- en of stankoverlast.
- Vanuit de gemeente bestaat de ambitie om, indien mogelijk, een lichte verkleuring te laten optreden van de randen van het terrein, in de buurt van woonlocaties.
- Aan de westzijde van het terrein ligt het Sportpark. In de Toekomstvisie Goirle is vastgelegd dat het huidige sportpark 'Van den Wildenberg' verplaatst wordt naar het Rielse Kwadrant, gelegen op de hoek Rillaersebaan/Turnhoutsebaan. Tevens is toen vastgelegd dat op de vrijgekomen locatie aan de Spoorbaan mogelijk woningen worden gebouwd. Op de huidige sportlocatie aan de Spoorbaan kunnen waarschijnlijk tussen de 400 en 450 woningen worden gebouwd. Inmiddels is besloten om vooralsnog dit project geen doorgang te laten vinden. Hierdoor verandert er aan deze zijde van het bedrijventerrein niets ten opzichte van de huidige situatie.

4.2 Bedrijventerrein Riel

4.2.1. Bedrijventerrein profiel

Het terrein is gelegen ten zuidenwesten van de kern Riel. Het terrein ligt ingepast in een groene omgeving en wordt ontsloten door de Alphenseweg. Het terrein grenst aan de noordoostzijde direct aan een woningbouwlocatie. Het terrein heeft een omvang van 5 hectare bruto (4 hectare netto) en is sinds 1996 volledig uitgegeven.

Bedrijventerrein Riel is een typisch gemengd bedrijventerreinen. Op het terrein zit een groot aantal kleinschalige bedrijven en woonwerkseenheden. De voornaamste sectoren zijn bouwnijverheid, handel & reparatie en zakelijke dienstverlening en huisvest grotendeels lokale doelgroepen. In totaal telt bedrijventerrein Riel circa 35 bedrijfsvestigingen met in totaal circa 200 arbeidsplaatsen.

Naast het bedrijventerrein, aan de zuidzijde aan de Alphenseweg bevinden zich twee kantoorachtige locaties / bedrijfsverzamel panden. Deze locaties onderscheiden zich van de overige bedrijventerreinen vanwege de kantoorachtige en hoogwaardige uitstraling en landschappelijke inpassing. In deze panden bevinden zich vooral bedrijven in de dienstverlening (zakelijk, financieel, creatief) en de gezondheids- en welzijnzorg.

4.2.2. Openbare Ruimte

Kwaliteit van de infrastructuur

- De infrastructuur op het terrein zelf is over het algemeen redelijk tot goed. De Alphenseweg is de enige ontsluitingsweg en is redelijk onderhouden. De interne structuur van het terrein is toereikend voor de huidige bedrijfsactiviteiten.
- De wegen op het terrein zijn redelijk toegankelijk voor grootschalig en zwaarder vrachtverkeer, maar er zitten echter geen grootschalige logistieke bedrijven of distributiecentra op het terrein.

Parkeren

- Aan de zijkant van de straat Spoorweide is voldoende parkeergelegenheid. Deze wordt echter op bepaalde tijden gebruikt door vrachtwagens, waarvoor de ruimte niet is bedoeld.
- Parkeren is hoofdzakelijk gerealiseerd op het eigen terrein. Er zijn geen indicaties dat er een groot parkeerplaatsentekort is of veel parkeeroverlast.

Figuur 15: Bedrijventerrein Riel



Kwaliteit van groenvoorziening

- De groenvoorzieningen zijn redelijk tot goed onderhouden. Er zijn geen problemen met het beheer en onderhoud. Ook zijn er geen onoverzichtelijke punten of gevaarlijke kruisingen als gevolg van slechts onderhouden groenstructuren.

Gemeenschappelijke voorzieningen

- Er zijn geen gemeenschappelijke voorzieningen op het terrein aanwezig. Ook ontbreekt het aan duidelijke en uniforme bewegwijzering.

Parkmanagement

- Op het terrein is geen parkmanagement aanwezig. Wel is er een vorm van collectieve beveiliging en kunnen bedrijven zich aansluiten bij de lokale ondernemerskring

4.2.3. Private Ruimte

Uitstraling en verouderingssituatie

- De uitstraling van de panden en de private ruimte is goed. De panden zijn over het algemeen goed onderhouden. Dit komt ook voor een belangrijk deel doordat op het terrein veel woonwkeenheden staan en er dus relatief veel op het terrein gewoond wordt. De uitstraling van de groenstructuren zijn prima, omdat deze vooral in gebruik zijn als tuin.
- Er is slechts een klein aantal panden dat enige verouderingskenmerken begint te vertonen. De gevels zijn vervuild en er is sprake van enig achterstallig onderhoud.
- De twee kantoorachtige locaties / bedrijfsverzamelgebouwen hebben een relatief hoogwaardige uitstraling en de private kavels en panden zien er goed uit.

Spreiding van bedrijvigheid

- Omdat het een relatief klein bedrijventerrein betreft kan er niet echt gesproken worden over een echte spreiding van bedrijvigheid. Op het terrein zit, zoals al eerder geconstateerd, een groot aantal woonwkeenheden, en de belangrijkste bedrijfsactiviteiten behoren tot de sectoren bouwnijverheid, handel- en reparatie en zakelijke (en creatieve) dienstverlening.

Leegstand van circa 3.750 m²

- Op het terrein staat een pand leeg, te weten het oude pand van Sligro. Het betreft een pand met enkele meters kantoor en relatief veel bedrijfsruimte (inclusief laaddeuren en koel- en vriesruimte). Het pand staat korter dan een jaar te huur, maar juist vanwege de specifieke faciliteiten en voorzieningen in het pand is het iets lastiger te verhuren. Inmiddels is er wel al interesse in het pand van een bakkersbedrijf.
- Op de kantoorachtige locatie / bedrijfsverzamelgebouwen aan de Alphenseweg staat een aantal units / enkele kantoorruimte vrij. Het gaat in totaal om ongeveer 400 tot 500 m². Deze ruimten zijn flexibel in te delen en verhuurbaar.



Geen vrije kavels of inbreidingsruimte

- Op het bedrijventerrein zijn geen vrije kavels meer beschikbaar en ook is er geen inbreidingsruimte. Het terrein is sinds 1996 volledig uitgegeven.

Geen extra uitbreidingsbehoefte van de aanwezige bedrijven.

- De aanwezige bedrijven functioneren voornamelijk goed en hebben geen specifieke uitbreidingswensen. Ook zijn de bedrijven niet of nauwelijks geneigd te verhuizen. Deze ontwikkeling hangt grotendeels samen met het feit dat er relatief veel woonwkeenheden gevestigd zijn op het terrein. Gevolg is dat ondernemers niet alleen op het terrein ondernemen, maar ook wonen.

4.2.4. Externe factoren

Bereikbaarheid

- De bereikbaarheid en ontsluiting via de weg is voor de huidige gebruikers voldoende. De Alphenseweg ontsluit het gehele terrein op twee punten via de Spoorweide. De weg is goed onderhouden en breed genoeg opgezet.
- De verbinding met het openbaar vervoer is matig. Aan de voorkant van het terrein op de Alphenseweg is er een bushalte. Het station van Tilburg ligt op circa 12 kilometer afstand.

Nabijheid afzetmarkt

- Op het terrein bevinden zich vooral lokaal en bovenlokaal georiënteerde bedrijven.

Nabijheid personeel

- Het overgrote deel van het personeel is afkomstig uit de gemeente Goirle.

Invloed van functies in de omgeving

- Het terrein ligt aan de noordzijde dicht tegen een woonlocatie aan. Dit betekent dat de functie werken kan botsen met wonen. Vooral bedrijven in de hogere milieucategorieën hebben de kansen in conflict te komen met de functie werken als gevolg van geluids- en of stankoverlast. Op het terrein zijn echter praktisch geen bedrijven die in tot deze categorie behoren (met uitzondering van de oude Sligrolocatie).

4.3 Solitaire bedrijventerreinlocaties: Havep en Van Besouw

4.3.1. profiel Havep

Naast de reguliere bedrijventerrein in Riel en Goirle, kent de gemeente ook een tweetal solitaire bedrijventerreinlocaties. De eerste locatie is Havep. Het betreft een grootschalige industrieterrein met een omvang van circa 5 hectare. Havep is een toonaangevende speler op de internationale markt voor professionele werk- en veiligheidskleding in hoogwaardige textielweefsels. Het bedrijf is gevestigd aan de Bergstraat, ten zuiden van de kern van Goirle en grenst ten noordoosten aan bedrijventerrein Tijvoort. Het bedrijf is al sinds eind 19^{de} eeuw in Goirle gevestigd. Op het terrein staan verschillende loodsen en productiewerkplaatsen. Ook vindt op de locatie in Goirle een belangrijk deel van de distributie plaats. Een belangrijk deel van de productie is inmiddels uit Goirle verdwenen, mede vanwege de recente economische crisis. Daardoor staat een groot deel van de hallen en panden leeg, ondanks dat in 2006/2007 door de Havep nog is geïnvesteerd in een uitbreiding van de opslag en productiecapaciteit. Wel vindt op de locatie in Goirle nog altijd veel onderzoek en ontwikkeling en een groot deel van de distributie plaats. Het bedrijf heeft geen plannen om ook deze activiteiten op de korte of middellange termijn in Goirle te sluiten. Het bedrijf heeft namelijk een rijke geschiedenis in Goirle en is daardoor zeer sterk aan Goirle gebonden. Ook geldt dat een deel van het gebouw, waaronder een van de schoorstenen, een monumentale status heeft.

Momenteel staat een aantal hallen leeg en is niet meer up-to-date en incourant. Naar de toekomst wordt nagedacht over een eventuele functiewijziging. Omdat een deel van het gebouw een monumentale status heeft, en in de fabriek nog een oude stoommachine staat, wordt gedacht aan het realiseren van een (textiel)museum. Ook kan een deel van de leegstaande hallen doorverhuurd worden als reguliere bedrijfsruimte. Op de middellange tot lange termijn kan deze locatie eventueel in aanmerking komen voor de ontwikkeling tot woningbouwlocatie. Hier is echter in het geheel geen duidelijkheid over.

4.3.2. profiel Van Besouw

De locatie Van Besouw is gelegen aan de Kerkstraat, ten zuiden van de kern van Goirle. Ook dit terrein is circa 5 hectare groot. Het bedrijf fabriceerde onder andere tapijten en kunststoffen textielproducten. De kunststoffendivisie is enkele malen van eigenaar veranderd en uiteindelijk in 2008 overgenomen door het Deense Icopal. De productie daarvan bleef in Goirle gevestigd. De tapijtdivisie vertrok in 2008 definitief vanuit Goirle naar Blokzijl. Van het complex zijn een kantoorgebouw uit 1952 en een ketelhuis met schoorsteen uit het begin van de 20e eeuw aangewezen als gemeentelijk monument.

Een deel van het pand staat op dit moment leeg, terwijl een deel van het kantoorgebouw en een loodsachtige hal inmiddels in gebruik zijn genomen door andere bedrijven. Ook voor Van Besouw geldt dat zij in Goirle actief willen blijven, mits dit markttechnisch mogelijk blijft. Net zoals Havep heeft Van Besouw een rijke historie opgebouwd in Goirle en heeft het een sterke lokale binding. Toch heeft een toenemende schaalvergroting en internationale concurrentie er voor gezorgd dat ook dit bedrijf delen van de productie naar andere locaties heeft moeten verplaatsen. Verder heeft de economische crisis ook bij Van Besouw ervoor gezorgd dat de productie voor een deel is teruggedrongen. De toekomst van deze locatie staat op dit moment ter discussie. Het is de vraag of deze locatie behouden blijft voor andere vormen van bedrijvigheid of dat op de middellange tot lange termijn deze locatie eventueel in aanmerking komt voor de ontwikkeling tot woningbouwlocatie. Hier is echter in het geheel geen duidelijkheid over.

5. RUIMTEVRAAG EN BEHOEFTERAMING

In deze paragraaf wordt de omvang van het type vraag naar bedrijventerrein in kaart worden gebracht. Tevens vindt er een match tussen de vraag naar en het beschikbare aanbod van oud en nieuw bedrijventerrein plaats. Dit is inclusief een indicatie van de intensiveringsmogelijkheden van vraag op bestaande bedrijventerreinen en leegstand op de bedrijventerreinen. De werkelijke intensiveringsmogelijkheden worden uiteindelijk bepaald door de geschapen randvoorwaarden van de gemeente.

Er is een acute uitbreidingsbehoefte van 13.000 tot 20.000 m² op Tivoort

Vanuit de ruimteplanner blijkt dat er een “acute” uitbreidingsbehoefte is tussen de 13.250 en 19.250 m². Dit is de extra ruimte die bedrijven aangeven nodig te hebben om hun huidige (en groeiende) bedrijfsactiviteiten op de korte termijn te kunnen uitvoeren. Indien deze bedrijven op zoek moeten naar nieuwvestiging om hun huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten te kunnen onderbrengen dan is de behoefte naar bedrijventerrein aanzienlijk groter, namelijk zo’n 2 tot 2,5 hectare netto.

Tabel 4: indicatie “acute” ruimtebehoefte bedrijven in gemeente Goirle

Plannaam/bedrijf	Type uitbreiding	Uitbreidingsbehoefte in m ²	Nieuwbouw/verhuisbehoefte omvang kavel/perceel
Tivoort			
• Enia (DESSO)	logistiek/distributie/opslag	10.000 tot 15.000 m ²	10.000 tot 15.000 m ² ⁶
• Karwei	winkelruimte/opslag/parkeren	1.000 tot 1.500 m ²	5.000 m ²
• Sportcentrum Jan de Rooy	sportfaciliteiten	750 tot 1.000 m ²	n.v.t. ⁷
• Boerenbond	winkelruimte/parkeren	500 m ²	1.500 m ²
• Mutsy	productie/assemblage/opslag	1.000 tot 1.250 m ²	3.500 m ²
Riel			
n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal		13.250 tot 19.250 m²	20.000 tot 25.000 m²

Bron: Stec Groep, 2010

Toekomstige uitbreidingsbehoefte van 13 tot 16 hectare

⁶ De extra bedrijfsactiviteit die Enia eventueel wil ontplooiën op Tivoort kan per definitie niet op de huidige locatie. Echter wij gaan er niet van uit dat de locatie waar Enia nu gehuisvest is zal veranderen. Enia zelf zal niet verhuizen.

⁷ Sportcentrum Jan de Rooy heeft al vergevorderde ideeën om naast zijn eigen, huidige pand de uitbreiding voort te zetten. Het sportcentrum zelf verhuist niet.

Echter in de toekomst zullen ook andere bedrijven krimpen en groeien. Aan de hand van de BLM methode (zie box 1) wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige behoefte aan bedrijventerrein. De ruimtebehoefte tot en met 2020 bedraagt circa 12 tot 14 hectare. Deze BLM is echter een vertaling van landelijke en regionale werkgelegenheidscijfers welke vertaald moeten worden naar de lokale schaal.

Box 1: Bedrijfslocatiemonitor, versie 2005 (BLM)

Eind 2005 is de nieuwe BLM (CPB, 2005) verschenen. Deze geeft een update van de prognoses uit 1999. De algehele uitkomst van de nieuwe berekeningen is dat de vraag naar bedrijventerreinen in Nederland tot en met 2020 nog toeneemt (tussen 0,4 en 1,5% per jaar), echter wel in een flink lager tempo dan in de jaren negentig (gemiddeld 2,4% per jaar). Verschillen in groeipercentages tussen regio's zijn daarbij overigens groot. Na 2020 neemt de vraag naar bedrijventerreinen in Nederland af. Afhankelijk van het scenario is zelfs sprake van een negatieve vraag. Belangrijkste oorzaak is de afname van het arbeidsaanbod na 2020 door de vergrijzing en ontgroening van de Nederlandse (beroeps)bevolking. Dit speelt ook in de BLM-prognoses voor de gemeente Goirle.

Wanneer we kijken naar de verschillende cases dan blijkt dat er op de korte termijn een behoefte bestaat van circa 1 tot 2 hectare. Als we dit doorvertalen naar de behoefte op de middellange (tot en met 2015) en de lange (tot en met 2020) termijn, dan is het aannemelijk te veronderstellen dat er een minimale behoefte bestaat van circa 12 tot en met 24 hectare tot en met 2020. Hetzelfde geldt als we naar de historische uitgifte kijken dan kunnen we op zijn minst uitgaan van een behoefte tot en met 2020 van circa 12 hectare (over de periode 2009 tot en met 2020, uitgaande van een gemiddelde uitgifte van 1 hectare per jaar). Deze schatting ligt echter aan de lage kant omdat de gemeente al gedurende ruim 10 jaar praktisch niets heeft uitgegeven (met uitzonder van 0,4 hectare in 2001 en 2002). Het is daarom aannemelijk te veronderstellen dat er een extra inhaalbehoefte bestaat.

Daarom wordt de BLM behoefte raming aangevuld met de "acute" lokale behoefte die is geïnventariseerd op de terreinen in Goirle zelf (zie tabel 5).

Tabel 5: vraag naar bedrijventerrein tot en met 2020 in de gemeente Goirle

Vraag	Netto hectares 2009-2020
BLM-prognose (TM-scenario)	12 tot 14
Vervangingsvraag	-
"acute" uitbreidingsbehoefte	1 tot 2 hectare
Totaal	13 tot 16

Bron: CPB, 2005; Bewerking: Stec Groep, 2010

Voldoende uitbreidingsbehoefte voor de ontwikkeling van 5 hectare nieuw bedrijventerrein

Een deel van de vraag naar nieuw terrein kan worden ingevuld op bestaande terreinen. In hoofdstuk 4 zijn we per terrein uitvoerig ingegaan op de beschikbare restruimte, lege kavels en bestaande leegstand op de verschillende terreinen. In totaal is er een leegstand van bijna 19.000 m², 4,8 hectare lege kavels/restruimte die kansrijk of zeer kansrijk zijn voor herontwikkeling, 0,6 hectare lege kavel/restruimte die redelijk tot gemiddeld kansrijk zijn voor herontwikkeling en 0,6 hectare lege kavels/restruimte waarbij de kans gering is dat het herontwikkeld wordt. op de bedrijventerreinen. In onderstaande tabel wordt de toekomstige behoefte raming afgezet tegen het huidige en bestaande aanbod aan bedrijfsruimte en bedrijventerrein.

Tabel 6: vraag naar bedrijventerrein tot en met 2020 in de gemeente Goirle

vraag-aanbod confrontatie	Netto hectares 2009-2020
BLM prognose (TM scenario)	12 tot 14 hectare
Vervangingsvraag	-
“acute” uitbreidingsbehoefte	1 tot 2 hectare
Netto behoefte	13 tot 16 hectare
<hr/>	
Harde plannen	-
leegstand	2 hectare
Lege kavels & intensiveringsruimte	6 hectare
Totaal aanbod	8 hectare
<hr/>	
Saldo (netto tekort)	-/- 5 tot 8 hectare

Bron: Stec Groep, 2010

De bovenstaande raming geeft daarmee aan dat er voor de gemeente voldoende ruimte is voor de ontwikkeling van 5 hectare uitbreidingsruimte. Bij deze uitkomst moeten twee kanttekeningen gemaakt worden. Ten eerste is er vanuit gegaan dat er ook daadwerkelijk een match is tussen de huidige vraag en het beschikbare bestaande aanbod. Op dit moment is dat niet het geval. Kijken we naar de behoefte van de “acute” vraag en het huidige aanbod aan leegstand, dan geldt dat deze match niet terecht is. Alleen Mutsy zou eventueel een ander pand erbij kunnen huren om in de uitbreidingsbehoefte te voorzien. Ten tweede geldt dat er sprake is van een totaal van 6 ha intensiveringsruimte. Dit is op lege kavels en op inbreidingslocaties. Deze ruimte kan herontwikkeld worden. Echter de herontwikkeling moet grotendeels door de markt opgepakt worden. Ondanks dat de gemeente hier wel een bepaalde mate van sturing aan kan geven, geldt dat de gemeente zelf geen actieve rol gaat spelen in het aankopen en herontwikkelen van deze ruimten. Er geldt dat op dit moment alleen de Spinnerijlocatie (aan de Parallelweg) zeer waarschijnlijk op de korte termijn ontwikkeld gaat worden.

6. REGIONALE EN LOKALE CONCURRENTIE

Dit hoofdstuk gaat in op de regionale en lokale concurrentie. In de regio is een drietal bedrijventerreinen dat in meer of mindere mate concurreert met de doelgroepen van de bedrijventerreinen in Goirle en Riel, en specifiek met Tijvoort. Het gaat om Tradepark 58 en Katsbogten in Tilburg en Broekakkers in Gilze. Tabel 7 geeft een overzicht van de concurrentiepositie van Tijvoort ten opzichte van de drie concurrenten in de regio. Hieruit blijkt dat Broekakkers de belangrijkste concurrent is voor Tijvoort. Onder de tabel is vervolgens uitgewerkt hoe we tot het concurrentieoverzicht zijn gekomen.

Tabel 7: overzicht regionale concurrentie bedrijventerreinen

Plannaam	Uitgeefbare grond (netto ha.)	Segment	Doelgroepen	Ontsluiting	Eindoordeel concurrentie
Tradepark 58	14	Hoogwaardig, technologisch en innovatief, middelgroot	Hoogwaardige, creatieve en innovatieve dienstverlening en productie.	++	-
Katsbogten	3	Modern gemengd distributiekamp, grootschalig	Vooraf logistiek en distributie	++	0
Broekakkers	13	Modern gemengd, kleinschalig en middelgroot	industrie, bouwnijverheid en handel en reparatie	++	+

Bron: Stec Groep, 2010

Tradepark 58 (Tilburg)

Tradepark 58 is gelegen ten zuidwesten van Tilburg, direct aan de A58, te midden van water en groen. Het bedrijventerrein is opgedeeld in twee fases/plandelen. Het bedrijventerrein is in totaal circa 30 hectare bruto. Voor Plandeel Zuid waren 29 kavels beschikbaar die bijna allemaal zijn uitgegeven. Plandeel Noord kent zo'n 30 kavels en deze worden in het laatste kwartaal van 2010 uitgegeven. Tradepark 58 is een duurzaam concept voor innovatieve bedrijven die een waardevaste investering willen doen. Daarom is voor het bedrijventerrein een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor Tradepark 58 geldt dat er hoge eisen gesteld worden aan de stedenbouwkundige kwaliteit van zowel de openbare als de private ruimte. Ook is op het bedrijventerrein parkmanagement aanwezig. Tot het takenpakket behoort: collectieve beveiliging, bewegwijzering en helpdesk. Daarnaast zal de parkmanager het algemene management en de communicatie voor zijn rekening nemen. Tenslotte stuurt hij het dagelijkse beheer en onderhoud van de openbare ruimte aan. Tevens kan de parkmanager, afhankelijk van de behoefte bij de ondernemers, ook andere (collectieve) diensten aanbieden, zoals afvalinzameling, beheer van de private kavels, verzekeringen en onderhouden van de bedrijfspanden. Vestiging op Tradepark is niet voor alle bedrijven weggelegd.

Er gelden strenge selectiecriteria. Vestiging is bijvoorbeeld niet mogelijk voor:

- Louter productie- of louter opslagbedrijven.

- Detailhandel (waaronder ook autobedrijven, caravanhandel, botenverkoop en dergelijke).
- Horecabedrijven (behalve als onderdeel van het faciliteitencentrum).
- Transporteurs en expeditiebedrijven.
- Bedrijven met buitenopslag en/of buitenactiviteiten.
- Bouwbedrijven, installatietechnische bedrijven en machinefabrieken.

Tijvoort concurreert slechts in beperkte mate met Tradepark 58. De doelgroepen die niet op Tradepark mogen vestigen zijn namelijk belangrijke doelgroepen die zich reeds hebben gevestigd op Tijvoort. Ook is Tijvoort meer een modern gemengd bedrijvigheid waarbij functionele kwaliteit belangrijk is. Tradepark zet specifiek in op bedrijven met een hoge tot zeer hoge beeldkwaliteit. Dit zijn geen bedrijven die in eerste instantie voor Tijvoort kiezen, alhoewel deze doelgroep niet wordt uitgesloten op Tijvoort.

Katsbogten (Tilburg)

Katsbogten is ontwikkeld aan het einde van de jaren '80. Het bedrijventerrein ligt direct aan de A58, ten zuidwesten van Tilburg. Het ligt tegenover het bedrijventerrein Tradepark 58. Concrete aanleiding voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein waren gegadigden uit de transport- en distributiesector die een locatie zochten aan de A58. De voorkeur voor Katsbogten vloeide voort uit de goede bereikbaarheid van het terrein vanaf de A58. Inmiddels zijn er ongeveer 30 bedrijven uit de logistieke sector neergestreken. Bekende namen zijn bijvoorbeeld: The Sting, Dobotex, Tristar, Cristian Salvesen. Het bedrijventerrein is circa 70 hectare bruto en is zo goed als volledig uitgegeven (met uitzondering van intensiverings- en restruimte). Het terrein richt zich specifiek op grootschalige logistieke bedrijvigheid en in mindere mate op industriële bedrijven en bedrijven in de sector handel, reparatie en bouwnijverheid. Katsbogten is geen echte concurrent omdat het andere doelgroepen voorstaat en omdat het terrein bijna volledig is uitgegeven.

Broekackers (Gilze)

Het terrein Broekackers ligt ten noordoosten van de kern Gilze en grenst direct aan de kern. Het terrein ligt direct aan de N260 en de A58. Het betreft, net zoals Tijvoort, een modern gemengd bedrijventerrein. Het terrein bestaat uit drie delen, te weten Broekackers, Broekackers Zuid en het recent ontwikkelde Broekackers Oost (ten oosten van de N260). Broekackers en Broekackers Zuid zijn beide volledig uitgegeven, maar Broekackers Oost is pas recentelijk op de markt gekomen. Broekackers Oost is ontwikkeld voor de groei van de locale/regionale economie. De regel is: aan lokale en regionale ondernemers/bedrijven kan grond worden verkocht. Bij schaarste hebben deze ondernemers/bedrijven dus altijd voorrang. Ook moet het bedrijf dat zich wil vestigen op Broekackers Oost aantoonbaar een lokale of regionale binding hebben. Dat houdt in dat de ondernemer of veel personeel in de gemeente of regio woont, het bedrijf tijdelijk elders was gevestigd en terug wil of het bedrijf moet een groot deel van de klanten/afzetmarkt in Gilze en Rijen hebben. De belangrijkste doelgroepen voor Broekackers Oost zijn reguliere bedrijven in de sectoren industrie, bouwnijverheid en handel en reparatie. De uitbreiding Broekackers Oost is circa 17 hectare bruto. Voor Tijvoort geldt dat dit terrein op bovenlokaal en regionaal niveau een belangrijke concurrent is. Het huisvest dezelfde soort doelgroepen, en is van een gelijke (beeld)kwaliteit. Tegelijkertijd is de ligging van Broekackers aan de N260 én de A58 een aantrekkelijkere vestigingslocatie.

7. VERSLAGEN VAN DE WERKSESSIES

7.1 Verslag Ontbijtsessie 26 april 2010

De eerste bijeenkomst was in de vorm van een ontbijtsessie en werd gebruikt om de eerste indrukken te presenteren van een fysieke schouw van de bedrijventerreinen. Daarnaast werden de aanwezigen meegenomen in het proces geïnformeerd over het traject. Na de opening door de wethouder, die het belang van de samenwerking aangaf, werd ingegaan op de eerste indrukken die zijn overgehouden op basis van de schouw en de inventarisatie. In de presentatie werd kort en bondig toegelicht waarom er gewerkt wordt aan een nieuwe visie op de bedrijventerreinen in Goirle, hoe het proces eruit ziet en wat het verwachte eindresultaat moet opleveren. Ook werd duidelijk gemaakt dat de input van ondernemers en bedrijven van essentieel belang is voor het kunnen opstellen van een haalbare en wenselijke visie op de bedrijventerreinen in Goirle en specifiek voor Tijvoort.

Vervolgens werd ingegaan op de eerste indrukken die zijn overgehouden op basis van gesprekken met de gemeente en Kamer van Koophandel en een analyse van bedrijfsactiviteiten. Op de eerste kaart van Tijvoort (zie ook figuur 12 en 13 in deze bijlage), opgesplitst in een noordelijke en een zuidelijk deel waarbij de tijvoortse baan de grens vormt tussen beide delen, werd getoond op wat voor manier de, vooral consumentgerichte, bedrijfsactiviteiten verspreid zijn over het terrein. Vervolgens werd aan de hand van een kansenkaart van Tijvoort de eerste kansen, mogelijkheden en knelpunten getoond.

Uiteindelijk werd de ontbijtsessie afgesloten met een 'beren op de weg' sessie. De aanwezigen werden in vier groepen opgedeeld en kregen een kaart van het bedrijventerrein Tijvoort. De opdracht was om als groep op de kaart de vijf belangrijkste 'beren' (knelpunten of belemmeringen) aan te brengen om deze vervolgens aan de volgende groep te geven. Deze had de taak om op de 'beren' te 'schieten'. Oftewel, oplossingen te bedenken voor de genoemde knelpunten.

De belangrijkste problemen en knelpunten die werden aangedragen, en vaak ook meerdere keren werden genoemd, waren

- 1). de matige en onsamenvangende uitstraling van de entree tot Tijvoort bij de manage
- 2). de vrachtwagenparkeerproblematiek
- 3). de verrommelde uitstraling op het noordelijk deel van het terrein (in de "kleine straatjes")
- 4). de beslissnelheid van de gemeente is niet optimaal
- 5). het ontbreekt enigszins aan een duidelijke informatiestructuur naar de ondernemers toe (centraal aanspreekpunt)
- 6). Infrastructuur (kruising Tijvoortsebaan-Nieuwkerksedijk) is niet geschikt voor huidig (vrachtwagen)gebruik.

De oplossingen betroffen het verplaatsen van de manage verder naar westen (de bosrand) en een opwaardering van de entree door beeldbepalende bebouwing, het zoeken naar een nieuwe vrachtwagenparkeerplaats op het zuidelijk deel van het terrein, inclusief betere bewegwijzering en een strikte handhaving

7.2 Verslag Tijvoortse Tafel 26 mei 2010

Deze sessie was een brede werkbijeenkomst met als doel samen met ondernemers de gewenste ontwikkelingsrichting (visie) voor Tijvoort bepalen. Daarbij werd ook gebruik gemaakt van de informatie en ideeën uit de vorige sessies. De sessie begon met een overzicht van de belangrijkste conclusies uit de vorige werksessies en de inventarisatie. Daarbij werd ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit en structuur van Tijvoort, het economisch toekomstperspectief en mogelijke kansen en knelpunten op het bedrijventerrein.

Vervolgens werden de aanwezigen in een aantal groepen opgedeeld met als doel de belangrijkste knelpunten op een kaart van Tijvoort aan te geven. Vervolgens werden de kaarten met knelpunten doorgegeven aan een andere groep, zodat deze oplossingen konden aandragen voor de knelpunten. Hieronder staan de belangrijkste knelpunten en oplossingen samengevat per thema:

Bereikbaarheid en infrastructuur

- Gebruik maken van een uniform en overzichtelijk bewegwijzeringssysteem op de verschillende entree's naar het bedrijventerrein. Vooral aan de kruising Tijvoortsebaan-Turnhoutsebaan zodat duidelijk is dat hier een entree naar het bedrijventerrein is.
- Opwaarderen van de entree's. De entree's moeten overzichtelijk zijn en een duidelijke ingang vormen naar het terrein. De uniformiteit kan verbeterd worden door bijvoorbeeld niet op 1 punt een kunstwerk neer te zetten (zoals nu aan de rotonde Poppelseweg-Nobelstraat), maar op meerdere punten. Ook kan bijvoorbeeld het groen en de omgeving uniformer.
- Hoofdentree aan noordzijde (Nieuwkerksedijk-Zandschelstraat-Wethouder de Brouwerstraat) is onoverzichtelijk. Dit kan deels opgelost worden door duidelijke bewegwijzering.
- Voor vrachtwagens is het belangrijk dat de op- en afritten naar private terreinen niet belemmerd worden door ophogingen, gaten of goten. Dit is vooral het geval aan de Nieuwkerksedijk. De infrastructuur aan vooral de Nieuwkerksedijk moet vrachtwagen vriendelijker worden. Dit zorgt er ook voor dat stoepen, goten en zijkanalen van wegen minder snel beschadigen.
- Het is wenselijk de breedte van de Parallelweg te behouden. Het is niet wenselijk de weg te versmallen (zoals bij de Tijvoortsebaan, ondanks de goede uitstraling) met het oog op verkeersbewegingen.
- De vrachtwagenparkeerplaats aan de Parallelweg is niet voldoende geschikt voor vrachtwagens. Deze plek kan worden vergroot en beter geschikt gemaakt voor vrachtwagens. Ook kan de parkeerplek op het gehele terrein beter aangegeven worden. Op deze manier kan de parkeerproblematiek van een hoop verkeerd/illegaal geparkeerde vrachtwagens grotendeels worden opgelost. Overigens is het dan ook aan te raden betere voorzieningen te plaatsen (bijv. een toilet).

Verbeteren groenstructuur:

- De groenstructuur en –opzet aan de Zandschelstraat-Vollerstraat wordt niet goed bijgehouden. Hierdoor wordt de kruising onoverzichtelijk. De groenstroken dienen vaker gesnoeid en beter bijgehouden te worden.
- Er moet nader geïnventariseerd worden of op andere plekken op het terrein de veiligheid en beeldkwaliteit geschaad wordt door slecht onderhouden of beheerde groenstructuren en –stroken.

Afspraken en overeenkomsten tussen ondernemers en gemeente:

- Er moeten duidelijke en heldere afspraken met gemeente en ondernemers gemaakt worden over onderhoud en beheer van vooral de groenstructuren en –stroken omdat het soms onduidelijk is waar het openbaar gebied ophoudt en wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud.
- Heldere afspraken betekent ook een goede controle en naleving. Dat betekent dat de gemeente moet handhaven en ondernemers elkaar aanspreken.
- Samenwerking op het gebied van duurzaamheid, veiligheid, energie, afvalverwerking, gezamenlijke inkoop etc. moeten vooral realistisch zijn. Sluit aan bij de al aanwezige initiatieven en bouw vanuit de bestaande samenwerkingsverbanden verder.

Beveiliging:

- Het terrein wordt al deels beveiligd. Er rijdt een surveillant over delen van het terrein. Dit biedt kansen om de beveiliging uit te breiden voor het gehele terrein. Het is wenselijk dat meer ondernemers zich verenigen en gezamenlijk de beveiliging ter hand nemen.

Energie en duurzaamheid:

- Er zijn al plannen bij enkele ondernemers op het gebied van duurzame energie (biomassa verbranding). Er moet gekeken worden of er een samenwerkingsverband tussen ondernemers en gemeente kan ontstaan om optimaal aan te kunnen sluiten bij de plannen.

Extra opmerkingen:

- De Turnhoutsebaan (vanuit het zuiden van Tijvoort) wordt niet als een primaire ontsluiting beschouwd. De kavels aan de zuidzijde (inclusief de onbebouwde kavels van Somerset) worden dan ook niet gezien als echte zichtlocatie. De bebouwing op de kavels hoeft geen hoogwaardige en beeldbepalende kwaliteit te hebben.
- De plaats en aanwezigheid van de manage aan de Turnhoutsebaan wordt niet als een belemmering ervaren. Op zich kan de manage blijven zitten waar hij nu zit. De entree's rondom de manage en de uitstraling en beeldkwaliteit van de manage zijn wel knelpunten. Er moet onder andere door een betere bewegwijzering duidelijk worden dat de kruisingen rondom de manage de entree's vormen voor het bedrijventerrein. Ook kan de manage beter 'ingepakt' worden, bijvoorbeeld met groenstructuren, en moet de verrommeling rondom de manage verholpen worden.