

# Bedrijventerreinvisie Tijvoort



**stec  
groep**

# 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 30 november 2010

**Vastgesteld gemeenteraad:**

## VOORWOORD

In deze visie bedrijventerreinen is de toekomstvisie voor het bedrijventerrein Tijvoort in de gemeente Goirle weergegeven. Voor het samenstellen van de visie is gebruik gemaakt van de Ruimteplanner. Dit door de Kamer van Koophandel Brabant ontwikkelde instrument maakt duidelijk wat de huidige en de gewenste toestand van de bedrijfslocaties is. De Ruimteplanner houdt daarbij rekening met de daadwerkelijke behoefte van bestaande bedrijven in een gemeente en het gemeentelijk economisch beleid. Het grote pluspunt is de bottom-up benadering, waarbij gemeente en het lokale bedrijfsleven samenwerken. De methode van de Ruimteplanner is in de praktijk getoetst en blijkt uitstekend te werken.

De gemeente Goirle is samen met de Kamer van Koophandel begin 2010 aan de slag gegaan met het toepassen van de methodiek van de Ruimteplanner om te komen tot een gedragen bedrijven(terreinen) beleid voor de gemeente en voor de ondernemers. Via een schouw, interviews met grotere bedrijven, twee bijeenkomsten voor bedrijven en een goed bezocht spreekuur zijn de lokale ruimtebehoeftevraagstukken in beeld gebracht. Deze resultaten zijn het vertrekpunt geweest om het lokale bedrijventerreinbeleid vorm te geven. Bij de methodiek van de Ruimteplanner wordt niet alleen naar kwantitatieve aspecten gekeken, maar zeker ook naar het aspect kwaliteit en duurzaamheid.

Aanleiding voor de gemeente Goirle om met de methodiek van de Ruimteplanner aan de slag te gaan was het feit dat zij haar inzicht in de wensen en behoeften van het lokale bedrijfsleven wilde versterken. Zonder een goed inzicht is het onmogelijk om een gedragen bedrijventerreinvisie te vormen. Bij de inventarisatie zijn de bedrijventerreinen alsmede de solitaire locaties in de gemeente Goirle bekeken, te weten Tijvoort, Spoorweide/Veertels, de locaties Havep en Van Besouw. In deze visie staan de uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van Tijvoort benoemd.

Tijdens het proces is inzicht verkregen in de aard en omvang van de ruimtebehoefte. Het grootste deel van de bedrijvigheid in de gemeente is traditioneel van aard en gevestigd op Tijvoort, dat een functionele en verzorgde uitstraling kent. Uit het onderzoek is ook gebleken er nog voldoende inbreidingsruimte is om de eerste behoefte aan ruimte van ondernemers te kunnen opvangen. Op middellange termijn zal echter de aanleg van nieuw terrein aan de orde moeten komen.

De gemeente heeft door dit proces en met name door de inbreng van de ondernemers, beter inzicht gekregen in de feitelijke vraag van de bedrijven en daarmee goede bouwstenen gekregen voor haar economisch en ruimtelijk beleid voor de komende jaren. Dit doorlopen proces kan leiden tot versterking van de banden tussen ondernemers en de gemeente, hetgeen ook door de Kamer van Koophandel nagestreefd wordt.

## INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 – INLEIDING EN AANPAK.....	5
1.1    Algemeen .....	5
1.2    Proces.....	6
1.3    Leeswijzer.....	6
HOOFDSTUK 2 – INVENTARISATIE.....	7
2.1    Randvoorwaarden.....	7
2.2    Bestaand beleid.....	7
2.3    Thema’s.....	10
2.4    Inventarisatie .....	11
HOOFDSTUK 3 – ANALYSE .....	14
3.1    Ruimtelijke structuur en kwaliteit .....	14
3.2    Leegstand en uitbreidingsbehoefte .....	16
3.3    Duurzaamheid.....	17
3.4    Functiemenging en verkleuring .....	19
3.5    Infrastructuur en bereikbaarheid .....	21
3.6    Communicatie.....	22
HOOFDSTUK 4 – VISIE.....	24
4.1    Visie op ruimtelijke structuur en kwaliteit.....	25
4.2    Visie op uitbreidingsruimte en leegstand .....	25
4.3    Visie op duurzaamheid.....	26
4.4    Visie op functiemenging en verkleuring .....	26
4.5    Visie op infrastructuur en bereikbaarheid.....	27
4.6    Visie op communicatie.....	27
HOOFDSTUK 5 – REALISATIESTRATEGIE .....	28
5.1 Acties .....	28

# HOOFDSTUK 1 – INLEIDING EN AANPAK

## 1.1 Algemeen

*Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie en leefbaarheid van Goirle*

De gemeente Goirle kent twee formele<sup>1</sup> bedrijventerreinen, Tivoort in de kern Goirle en Spoorweide in de kern Riel (ook wel bekend als bedrijventerrein Riel). Tivoort is met een omvang van circa 80 ha bruto verreweg het grootste terrein.

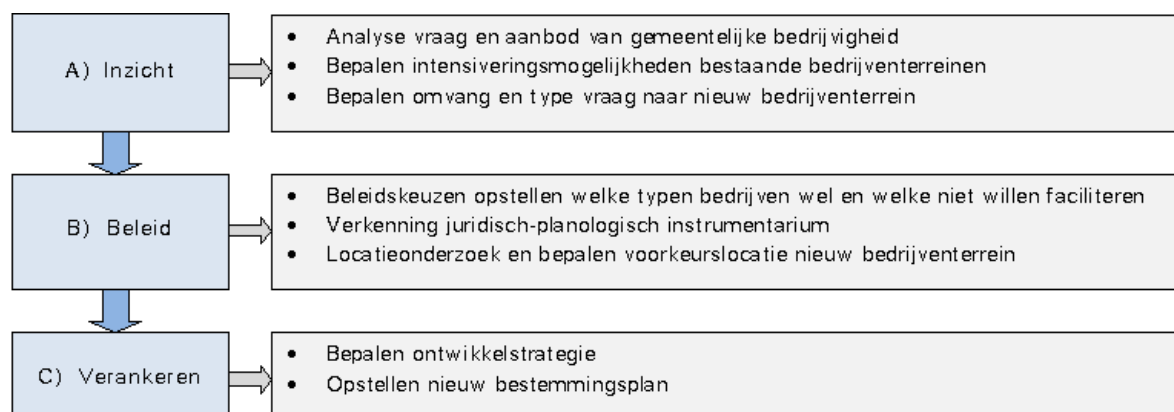
Beide terreinen hebben een belangrijke economische functie. Zo zijn de terreinen goed voor circa 40% van de werkgelegenheid in Goirle. Nemen we de indirecte werkgelegenheid mee, dan hangt meer dan de helft van de Goirlese economie samen met deze twee bedrijventerreinen.

*Gemeente Goirle wil dit zo houden en de economische functie van de terreinen versterken*

De gemeente wil de huidige terreinen dan ook up-to-date houden, zodat bedrijven en ondernemers ook in de toekomst de bedrijfsactiviteiten goed kunnen blijven uitvoeren en om de economische ontwikkeling van Goirle te stimuleren. Daarom heeft de gemeente besloten om samen met de Kamer van Koophandel Brabant een heldere en praktische visie voor de Goirlese bedrijventerreinen te maken via de methodiek van de Ruimteplanner (zie figuur 1). Het accent daarbij ligt op bedrijventerrein Tivoort. Daarbij zijn KvK en gemeente ondersteund door economisch onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep uit Arnhem.

### **Figuur 1: de ruimteplanner**

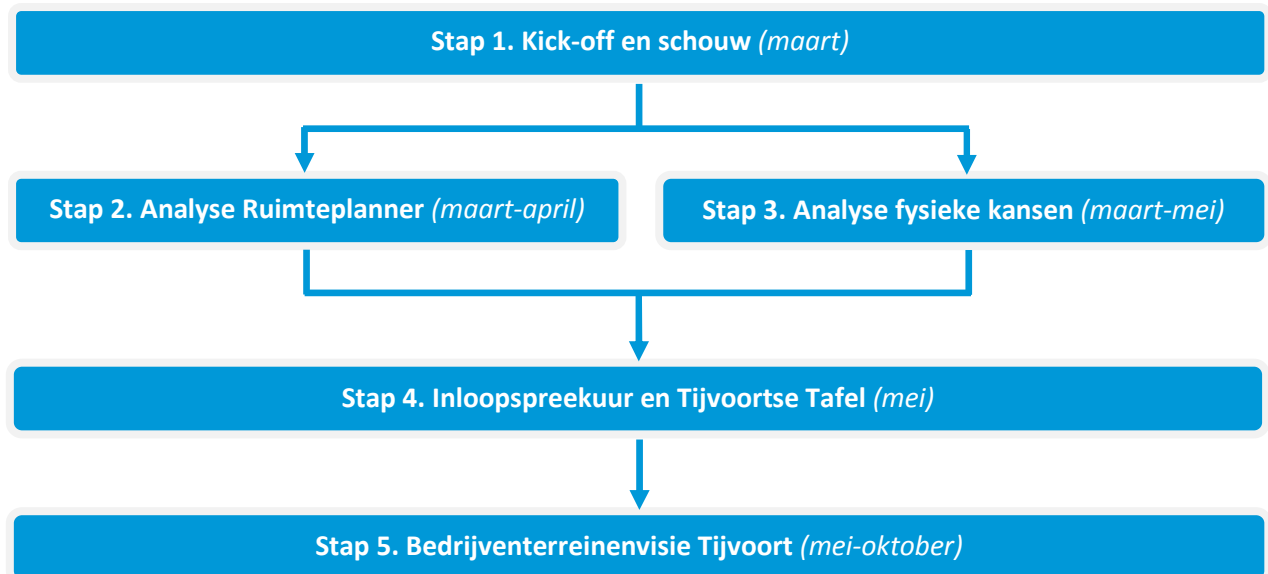
In 2007 heeft de Kamer van Koophandel Brabant in samenwerking met BRO de Ruimteplanner opgesteld. De Ruimteplanner is een hulpmiddel voor gemeenten en regio's om hun bedrijventerreinbeleid te plannen én daaraan ook ruimtelijk inhoud te geven. De aanleiding voor het opstellen van de Ruimteplanner zijn 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. Onderstaand schema geeft de drie hoofdstappen vanuit de Ruimteplanner weer.



<sup>1</sup> Een bedrijventerrein is volgens de definities van IBIS Werklocaties (de landelijke database met gegevens over bedrijventerreinen, die door Stec Groep en Arcadis wordt beheerd in opdracht van VROM) een locatie waar meerdere bedrijven bij elkaar zijn gevestigd en met een minimale omvang van 1 ha bruto. Solitaire locaties zoals Havep/Havep en Van Besouw vallen hier dus niet onder. Overigens bevindt landelijk meer dan de helft van de bedrijven zich op dergelijke solitaire locaties!

## 1.2 Proces

Voorliggende visie is het resultaat van een interactief en intensief proces met gemeente, KvK en vooral de gevestigde ondernemers in Goirle. Het proces bestond uit vijf stappen:



Na een startoverleg (stap 1), hebben gemeente Goirle, Kamer van Koophandel en Stec Groep een schouw uitgevoerd van de terreinen. Zo ontstond een eerste beeld van het ruimtegebruik en de ruimtebehoefte en fysieke kansen op de terreinen (stap 2 en 3). Dit beeld is besproken en aangescherpt in een ontbijtsessie met de ondernemers van de bedrijventerreinen. Vervolgens is op 18 mei een inloopdag georganiseerd. Deze inloopdag bood ondernemers de mogelijkheid één op één te praten over de knelpunten die zij of hun bedrijf ondervinden op Tijvoort. De informatie uit de ontbijtsessie en de inloopdag zijn gebruikt om een eerste visie op Tijvoort te formuleren. Deze visie is op woensdag 26 mei gepresenteerd aan en bediscussieerd met de ondernemers (Tijvoortse Tafel). Vervolgens is de definitieve visie opgesteld.

## 1.3 Leeswijzer

Voorliggende visie bestaat uit in vijf hoofdstukken. Naast de inleiding treft u aan:

- Hoofdstuk 2 'Inventarisatie': dit hoofdstuk geeft een beeld van de uitgangssituatie voor Tijvoort. Zo wordt ingegaan op de randvoorwaarden die aan de visie ten grondslag liggen. Ook wordt inzicht gegeven in de belangrijkste beleidskaders voor Tijvoort en wordt aan de hand van een aantal thema's de huidige ruimtelijk-economische situatie van bedrijventerrein Tijvoort geschetst (inclusief bedrijventerrein Riel en de solitaire locaties Havep en Van Besouw).
- Hoofdstuk 3 'Analyse': dit hoofdstuk gaat dieper in op de inventarisatie. Er wordt een nadere analyse en oordeel gegeven over de inventarisatie uit hoofdstuk 2. Dit wordt vervolgens vertaald in een conclusie en beleidskeuze voor de bedrijventerreinen in Goirle.
- Hoofdstuk 4 'Visie': Dit betreft een kort hoofdstuk met een visiekaart en een puntsgewijze samenvatting van alle gemaakte beleidskeuzes uit hoofdstuk 3, welke betrekking hebben op bedrijventerrein Tijvoort. Het is een compacte weergave van de Visie Tijvoort, die apart gelezen kan worden.
- Hoofdstuk 5 'Realisatiestrategie': in dit hoofdstuk staat een aantal acties om de visie tot uitvoering te brengen.

Bij de visie hoort een bijlage, het Basisdocument bedrijventerreinvisie Tijvoort, waarin de resultaten van de inventarisatie van Tijvoort en de overige terreinen in de gemeente Goirle zijn opgenomen. Ook treft u hier onder andere de verslagen van de ontbijtsessie en de Tijvoortse Tafel aan.

## HOOFDSTUK 2 – INVENTARISATIE

### 2.1 Randvoorwaarden

#### *Belangrijke uitgangspunten en doelstellingen voor de visie*

Er is een aantal belangrijke uitgangspunten en doelstellingen voor de visie verwoord. Deze zijn afgeleid in de eerder vastgestelde 'Toekomstvisie: Goirle, Groen en Sociaal' en de 'Nota Economisch Beleid'.

De visie moet:

- Inzicht geven in de manier waarop Tijvoort en de daarop gevestigde bedrijven behouden en versterkt kunnen worden;
- Inzicht geven in de mogelijkheden voor vestiging van kleinschalige kennisintensieve en arbeidsintensieve bedrijvigheid en voor activiteiten op het vlak van life-sciences en vrijetijdseconomie (leisure), waarbij in het bijzonder oog moet zijn voor deze mogelijkheden aan de randen van het terrein grenzend aan het woongebied (overgangsgebieden);
- Duidelijkheid geven over de vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden van zware bedrijvigheid;
- Duidelijkheid geven over de uitbreidingsmogelijkheden voor Sportcentrum Jan de Rooij (internationaal judocentrum);
- Een onderbouwing vormen voor de mogelijke uitbreiding van bedrijventerrein Tijvoort met 5 hectare bij de entree van de Tijvoortsebaan en de wijze waarop deze vorm moet krijgen;

Aanvullend hierop wil de gemeente Goirle de kwaliteit van met name Tijvoort verder verbeteren. De laatste jaren heeft de gemeente Goirle al geïnvesteerd in verbetering van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door herinrichting/bestrating van wegen (onder andere Tijvoortsebaan). Maar hoe nu kwaliteitsverbetering en herontwikkeling van private gebieden (zoals Spinnerijlocatie) op Tijvoort mogelijk te maken?

De visie moet hiervoor een realisatiestrategie aanreiken, binnen de kaders van het faciliterend grondbeleid van de gemeente Goirle. De visie moet daarnaast input vormen voor de actualisatie van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Tijvoort.

### 2.2 Bestaand beleid

De visie op Tijvoort kan niet los gezien worden van andere ontwikkelingen en beleidskaders. De belangrijkste elementen uit het beleid waarbinnen de visie op Tijvoort moet passen, danwel rekening mee moet houden, zijn:

Schaalniveau	Beleidsdocument/-kader
Regionaal	<ul style="list-style-type: none"><li>• De Ideale Connectie</li><li>• De Leisure Boulevard</li><li>• Regionaal gronduitgifteprotocol West- en Midden-Brabant</li></ul>
Lokaal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toekomstvisie Goirle, Groen en Sociaal</li><li>• Nota Economisch Beleid Goirle</li><li>• Masterplan Duurzame Bedrijventerreinen Goirle Riel</li></ul>

### *Regionaal beleid: de ideale connectie en de Leisure Boulevard*

In de "ideale connectie" hebben de gemeenten van Midden-Brabant, de regionale onderwijs- en kennisinstellingen en het regionale bedrijfsleven de handen ineen geslagen. De ideale connectie heeft als doel de regionale economische kracht van Midden-Brabant te versterken en zichtbaar te maken voor partners in binnen- en buitenland. De focus ligt hierbij op Leisure (vrijtijd, cultuur en creatieve industrie), Logistics (logistiek en maintenance) en Life sciences (zorg), inclusief PDV/GDV<sup>2</sup> bedrijvigheid. Het project Leisure Boulevard maakt onderdeel uit van de ideale connectie en moet de regio Midden-Brabant op Europees niveau op de kaart zetten als hotspot voor cultuur, recreatie en vrijetijd.

#### *Belangrijkste kansen voor de bedrijventerreinen in Goirle en Riel, en specifiek Tijvoort*

- mogelijkheden voor de ontwikkeling van bedrijvigheid in de sector vrijetijd en recreatie, inclusief PDV/GDV bedrijvigheid, op Tijvoort

### *Regionaal beleid: overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol Midden- en West-Brabant*

Samen met de andere gemeente in Midden- en West-Brabant heeft de gemeente Goirle afgesproken om zuinig om te gaan met de (beschikbare) ruimte op bedrijventerreinen. Er wordt daarom bewust omgegaan met de uitgifte van bedrijventerrein. De vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op nieuwe terreinen worden gekoppeld aan de mogelijkheden op bestaande terreinen. Het regionaal gronduitgifteprotocol is geheel in lijn met de SER-ladder (zie Figuur 2).

#### **Figuur 2: SER-ladder**

De ladder komt van de Sociaal Economische Raad (SER). Het stelt dat overheden eerst kritisch moeten kijken naar de bestaande capaciteit op bedrijventerreinen, dan zoeken naar ruimtewinst door herstructurering van verouderde terreinen, en daarna pas eventueel een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen. De treden van de SER-ladder zijn als volgt omschreven:

1. Als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden. Als de huidige locatie opties biedt, krijgt het bedrijf tal van suggesties en alle hulp om de procedures te doorlopen.
2. Kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking.
3. Lukt het niet om het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe gebied. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) die niet onder de PDV vallen en zich vestigen buiten het kernwinkelgebied worden aangeduid als GDV.



*Lokaal beleid: Toekomstvisie Goirle, Groen en Sociaal en Nota Economisch Beleid Goirle*

In de toekomstvisie wordt op het gebied van economie en werkgelegenheid ingezet op vernieuwing van de productiestructuur, uitbreiding van de werkgelegenheid en een bloeiende lokale economie. De gemeente zet daarbij in op het versterken van de lokale economie zonder afbreuk te doen aan het groene karakter van de gemeente. De ontwikkelingsrichting op het gebied van economie en werkgelegenheid, zoals die in de toekomstvisie Goirle, Groen en Sociaal is weergegeven, is verder uitgewerkt in de Nota Economische Beleid Goirle. De belangrijkste speerpunten voor de Goirlese bedrijventerreinen zijn:

- Bestaande bedrijven behouden en versterken
- Maximale uitbreiding van bedrijventerreinen van 5 hectaren
- Aantrekken van beperkte hoeveelheid kleinschalige, kennisintensieve bedrijven
- Kansen benutten op gebied van zorg en gezondheid

*Belangrijkste kansen voor de bedrijventerreinen in Goirle en Riel, en specifiek Tijvoort*

- inzetten op verbeteren ondernemingsklimaat op Tijvoort en het terrein toekomstvast maken door middel van goed onderhoud en beheer van de openbare ruimte
- inzetten op herstructurering van verouderde delen van het terrein
- ontwikkeling van 5 hectare uitbreiding van Tijvoort om kennisintensieve bedrijven, ook binnen de gezondheids- en welzijnzorg, aan te trekken

*Lokaal beleid: masterplan duurzame bedrijventerreinen Goirle Riel*

In 2004 is door de gemeente Goirle in samenwerking met het Ondernemers Contact Goirle, de Kamer van Koophandel voor Midden-Brabant en de Provincie Noord Brabant het Masterplan Duurzame Bedrijventerreinen Goirle Riel opgesteld. Doel van het plan was om als "bedrijfsleven en overheid gemeenschappelijk te zoeken naar mogelijkheden om economische groei, versterking van de concurrentiekracht van het bedrijfsleven en toename van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen van Goirle en Riel te combineren met een verdere afname van de milieubelasting". Concreet kwam dit neer op

- Minder kosten en behoud/stijging van de waarde van de bedrijfspanden en de terreinen
- Minder milieubelasting
- Efficiënt gebruik van de ruimte op de bedrijventerreinen
- Duurzaamheid van de bedrijventerreinen bevorderen in de vorm van parkmanagement

*Belangrijkste kansen voor de bedrijventerreinen in Goirle en Riel, en specifiek Tijvoort*

- eerst ontwikkelen van vrije kavels en restruimte
- faciliteren van duurzaamheids- en parkmanagementinitiatieven
- een schoon, veilig en goed beheerd bedrijventerrein

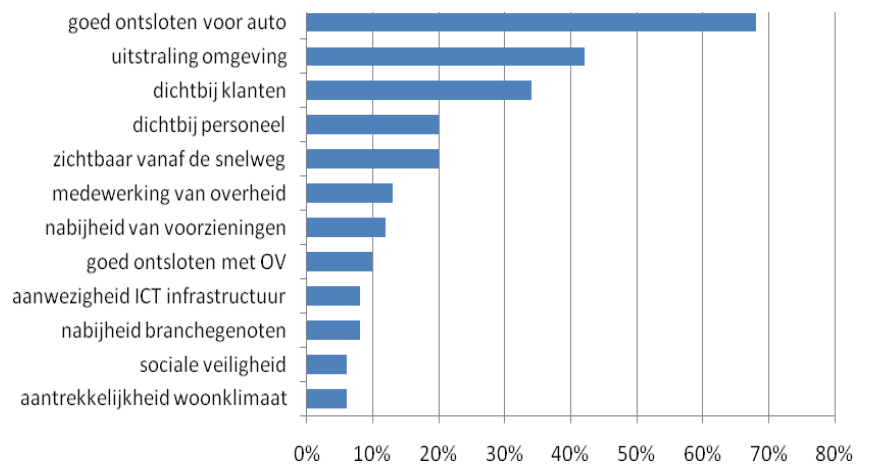
De ontwikkelingsrichtingen, zoals die in bovenstaande (beleids)documenten zijn geschetst, zijn kaderstellend en/of richtinggevend voor deze bedrijventerreinvisie.

## 2.3 Thema's

De aantrekkelijkheid en toekomstwaarde van een bedrijventerrein wordt in belangrijke mate bepaald door de score c.q. het functioneren van het terrein op de volgende zes thema's:

- **Ruimtelijke structuur en kwaliteit:** de toekomstwaarde van een bedrijven terrein is voor een belangrijk deel afhankelijk van de vastgoedwaarde en aantrekkelijkheid van de locatie en de waarde die bedrijven daaraan hechten. Een verzorgde ruimtelijke kwaliteit/structuur van een bedrijventerrein is immers nummer 2 van de belangrijkste vestigingsfactoren van bedrijven (figuur 1). Het belang van representativiteit en uitstraling van de vestigingsomgeving is de laatste 10 à 15 jaar steeds meer toegenomen en door de verdere verdienstelijking van de economie zal deze trend zich voortzetten.
- **Uitbreidingsbehoefte en leegstand:** de toekomstwaarde van een bedrijventerrein is ook afhankelijk van de mate waarin het aan de uitbreidingsbehoefte van ondernemers kan voldoen. Een krappe bedrijventerreinenmarkt in een regio of gemeente vormt voor ondernemers een belangrijke belemmering om te kunnen groeien. Dat betekent voor een regio of gemeente minder economische groei en werkgelegenheid. Tegelijkertijd geldt dat vanuit het landelijke, provinciale en regionale beleid de focus sterk is komen te liggen op een bewuste/zorgvuldigere uitgifte van bedrijventerrein en het terugdringen van leegstand. De overeenkomst regionaal gronduitgifteprotocol Midden- en West-Brabant is een goed voorbeeld over hoe in de regio en door de gemeente Goirle bewuster omgegaan wordt met de uitgifte van bedrijventerrein.
- **Duurzaamheid:** duurzaamheid is een belangrijk begrip bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen, zowel bij de overheid als bij bedrijven zelf. Een duurzame insteek bij de herontwikkeling van oude terreinen of de uitgifte van nieuwe terreinen is gericht op het verbeteren van het (bedrijfs-)economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik. Om een bedrijventerrein duurzaam te ontwikkelen moeten zowel op de sociaal-maatschappelijke aspecten, als de bescherming van het milieu en de economische ontwikkeling worden gelet. Een evenwicht tussen deze drie pijlers is van groot belang. Het gaat in de eerste plaats om het behoud van de waarde van het terrein voor de langere termijn, waarbij "waarde" niet alleen een economische maar ook een sociale en een ecologische betekenis heeft.
- **Funciemenging en verkleuring:** de gebruikers van bedrijventerrein zijn niet meer alleen de reguliere industriële bedrijven van een aantal decennia geleden. De opkomst van nieuwe economische sectoren heeft de structuur van bedrijventerreinen veranderd. Bedrijventerreinen huisvesten nu ook steeds meer PDV/GDV of leisure-bedrijven. Bedrijventerreinen zijn in toenemende mate gemengde economische gebieden geworden waarin wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Dit kan leiden tot conflictsituaties. Vooral in randgebieden waar het bedrijventerrein grenst aan woonbebouwing. De woonfunctie kan overlast hebben van geluid- en stankoverlast die een werkfunctie nu eenmaal met zich meebrengt. De toekomstwaarde van een bedrijventerrein hangt af van de manier waarop omgegaan wordt met dergelijke nieuwe functies en de manier waarop een goede overgang gecreëerd wordt tussen deze functies.

**Figuur 1: belangrijkste vestigingsfactoren van bedrijfsruimtegebruikers**



Bron: Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep (2002-heden)

- Infrastructuur en bereikbaarheid: Een goede infrastructuur en optimale bereikbaarheid vormen de nummer 1 vestigingsfactor voor bedrijven (zie figuur 1). Voor het overgrote deel van de bedrijven is het essentieel dat hun vestigingslocatie goed bereikbaar en herkenbaar is, nu en in de toekomst.
- Communicatie: De vitaliteit van een bedrijventerrein is ook gebaat bij een goede communicatie-infrastructuur. Verschillende belangendoelgroepen zoals ondernemers, bedrijven, ondernemersverenigingen en de Kamer van Koophandel, moeten betrokken zijn en blijven bij hun terrein, zeker wanneer het over de toekomst hiervan gaat.

Bovenstaande zes thema's vormen dan ook de basis voor de inventarisatie, analyse en visievorming op bedrijventerrein Tivoort.

## 2.4 Inventarisatie

Hieronder gaan we per thema puntsgewijs in op het huidige ruimtelijk-economisch functioneren van Tivoort. Basis hiervoor vormen bureauonderzoek, de schouw, de inspraak van ondernemers en de ambtelijke sessies. Ook wordt hierbij de verbinding gelegd met bestaande onderzoeken, afspraken en beleidsdocumenten.

In het basisdocument vindt u de uitgebreide inventarisatie van de knelpunten, kansen en verbetermogelijkheden op de bedrijventerreinen Tivoort en Riel en de solitaire bedrijventerreinlocaties van Havep en Besouw.

### *Ruimtelijke structuur en kwaliteit*

- Tivoort mist een duidelijke identiteit. Dit komt door een gebrekkige ruimtelijke structuur in functies, maar ook gebrek aan samenhang in kavelmatten en architectuur.
- Op verschillende plekken op Tivoort zijn (bedrijfs)woningen aanwezig. Er is geen probleem met (bedrijfs)woningen en er is geen overlast. De woonfunctie is ondergeschikt aan de werkfunctie.
- De spreiding van consumentgerichte bedrijven op Tivoort is schijnbaar willekeurig. Dit draagt bij aan een gebrekkige ruimtelijke structuur.
- Op Tivoort zit nu verspreid een klein aantal middelgrote kantoren en een aantal kleinschalige kantoorachtigen. Ze zitten vooral in kantoorpanden die historisch gegroeid zijn als onderdeel van een bedrijf en nu overgebleven zijn of in bedrijfsverzamel-panden.
- De entrees vormen geen duidelijke ingang naar het terrein. Ook is er geen uniformiteit in uitstraling en beeldkwaliteit, zoals aan de kruising Tivoortsebaan-Turnhoutsebaan, nabij de manege.
- Er is geen uniform en overzichtelijk bewegwijzeringssysteem op de verschillende entrees en op Tivoort zelf.
- De plaats en aanwezigheid van de manege aan de Turnhoutsebaan wordt door de meeste ondernemers niet als een belemmering ervaren.
- De meeste bedrijven zijn over het algemeen tevreden over de uitstraling en kwaliteit van Tivoort en functioneren goed.
- De kwaliteit, uitstraling en ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein in Riel is goed. Er zit veel kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid en op het terrein staan meerdere (bedrijfs)woningen. Het betreft een goed functionerend, kleinschalig gemengd woonwerkmilieu.
- De locatie van de Havep heeft een belangrijke historische waarde in Goirle. Op deze locatie vindt nog altijd een belangrijk deel van de distributie en onderzoek en ontwikkeling plaats. De productie is echter grotendeels, zo niet geheel, verdwenen, waardoor een belangrijk deel van het terrein leegstaat.
- De locatie van Van Besouw heeft net zoals Havep een belangrijke historische waarde en Van Besouw kent een sterke lokale binding. Toch zijn delen van de productie naar andere locaties verplaatst waardoor het overgrote deel van de locatie leegstaat. Tegelijkertijd bood dit kansen voor andere bedrijven die zich nu hier hebben gehuisvest.

### *Uitbreidingsbehoefte en leegstand*

- Er is een acute uitbreidingsbehoefte van circa 13.000 tot 20.000 m<sup>2</sup> in Goirle. Dit is de extra ruimte die bedrijven aangeven nodig te hebben om hun huidige (en groeiende) bedrijfsactiviteiten op de korte termijn te kunnen uitvoeren.
- Er is sinds 2002 geen bedrijventerrein meer uitgeefbaar bij de gemeente Goirle.
- Op het bedrijventerrein in Riel is bijna geen leegstand. Op het moment van de schouw was er leegstand in slechts een pand.
- Ook op Tivoort is de leegstand beperkt. In totaal is er een leegstand van bijna 19.000 m<sup>2</sup>,
- De leegstand bevindt zich voor een belangrijk deel in net opgeleverde bedrijfsverzamelgebouwen en voor een deel in incurante panden.
- Op Tivoort is wel een omvangrijk aantal hectare van het terrein niet bebouwd. Het gaat om 4,8 hectare lege kavels/restruimte die zeer kansrijk of 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.
- Er is een totale toekomstige ruimtebehoefte van circa 13 tot 16 hectare tot en met 2020 (voor een uitgebreide analyse van de ruimtebehoefte wordt verwezen naar de bijlage). De leegstaande respectievelijk braakliggende panden en kavels op Tivoort kunnen een deel van de uitbreidingsbehoefte opvangen.
- Na opvulling en gebruik te maken van alle bestaande lege kavels en inbreidingsruimte is er op de middellange tot lange termijn nog behoefte aan de ontwikkeling van zo'n 5 hectare uitbreidingsruimte op/aan Tivoort.

### *Duurzaamheid*

- Op Tivoort is op een beperkt aantal plekken sprake van oneigenlijk ruimtegebruik, verrommeling en vervuiling van de openbare ruimte. Het gaat om geparkeerde auto's of vrachtwagens op of langs de weg, vervuiling van het straatbeeld door restafval, matig onderhoud van groen en opslag van goederen op de openbare ruimte. Op bedrijventerrein Riel en de solitaire locaties Van Besouw en Havep is daarvan geen sprake.
- Enkele bedrijven op Tivoort hebben al concrete ideeën om het concept van duurzaamheid handen en voeten te geven, zoals het plaatsen van een biomassavoorziening.

### *Funciemenging en verkleuring*

- Tivoort grenst aan de noord- en oostzijde aan woonbebouwing. Verder bevindt zich in het noordelijk deel van Tivoort een woonstraat: de Zandschelstraat.
- Consumentgerichte bedrijvigheid is sterk verspreid over Tivoort. Er is geen concentratie of clustering aanwezig.
- Enkele consumentgerichte bedrijven hebben ruimte tekort op de huidige locatie en overwegen te verplaatsen.
- Op het bedrijventerrein zit ook een aantal grootschalige bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (vanaf categorie 4). Bestaande bedrijfsactiviteiten in de hogere milieucategorieën en activiteiten met relatief veel (vracht)verkeersbewegingen vormen op dit moment geen noemenswaardige belemmering of overlast op Tivoort.
- Een deel van deze zwaardere bedrijvigheid bevindt zich ook op het noordelijke deel van Tivoort, vlakbij woonbebouwing.
- Aan de noordzijde van de Parallelweg bevinden zich op een groene strook een zwembad, skatebaan en een (vrachtwagen)parkeerterrein, die er voor zorgen dat het bedrijventerrein geen goede overgang heeft tussen de noord en zuidzijde van de Parallelweg.

### *Infrastructuur en bereikbaarheid*

- Een deel van het vrachtverkeer heeft moeite om de korte draai te maken op de kruising Turnhoutsebaan-Tijvoortsebaan op Tijvoort.
- Op dit moment zijn er geen afwikkelingsproblemen op de ontsluitingsroute van het bedrijventerreinen Tijvoort. Wel geldt dat in de toekomst door de autonome groei van de automobiliteit en de verwerkingscapaciteit van het kruispunt Turnhoutsebaan-Rillaersbaan een aandachtspunt vormt.
- Voor het vrachtverkeer 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 op Tijvoort.
- De Parallelweg op Tijvoort is een brede weg en goed toegankelijk voor bestemmingsverkeer en vrachtverkeer voor Tijvoort, maar de uitstraling en inrichting is niet optimaal.
- Het vrachtwagenparkeerterrein aan de Parallelweg wordt matig tot redelijk gebruikt. Tegelijkertijd is vooral op het zuidelijk deel van Tijvoort sprake van parkeeroverlast van vrachtwagens, waardoor onder andere de verkeersveiligheid afneemt.
- Op Tijvoort wordt het parkeren op de Nobelstraat als een probleem ervaren. Her en der staan auto's geparkeerd. Dit zorgt voor onveilige situaties.
- Het bedrijventerrein in Riel is redelijk goed bereikbaar. Er zijn praktisch geen afwikkelings- of ontsluitingsproblemen. Ook is er geen probleem met parkeren. Hetzelfde geldt voor de solitaire locaties Van Besouw en Havep.

### *Communicatie*

- De gemeente Goirle beschikt over een bedrijfscontactfunctionaris.
- Een groot deel van de bedrijven is aangesloten bij het Ondernemerscontact Goirle (OCG).
- Er is goed contact tussen de gemeente en de ondernemers en er wordt getracht ondernemers, actief te betrekken bij allerlei projecten die op de bedrijventerreinen spelen.

## HOOFDSTUK 3 – ANALYSE

### 3.1 Ruimtelijke structuur en kwaliteit

#### *Bestaande bedrijven*

Op basis van de inventarisatie in hoofdstuk 2 kan gesteld worden dat Tijvoort een gemengd bedrijventerrein is met veelal traditionele bedrijvigheid met een functionele, verzorgde uitstraling. De gevestigde bedrijven zijn sterk aan Tijvoort/Goirle gebonden. Dit vanwege hun afzetmarkt en de traditionele binding met Goirle. Maar ook vanwege het gunstige ondernemersklimaat. Zo is in Goirle en de regio veel goed gekwalificeerd en gemotiveerd personeel aanwezig en zijn de meeste bedrijven tevreden met de huidige terreinen.

In totaal telt Goirle bijna 300 bedrijfsvestigingen op bedrijventerreinen met in totaal ruim 3.300 arbeidsplaatsen. Al met al zijn de bedrijven op de terreinen in Goirle goed voor meer dan 40% van de werkgelegenheid.

Conclusie: De gevestigde bedrijven op Tijvoort (en op de overige terreinen/locaties) zijn van belang voor het behoud van werkgelegenheid en economische groei van Goirle.

**Beleidskeuze: Zet in op het behoud van de huidige gevestigde bedrijven in Goirle.**

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

De bedrijventerreinen Tijvoort en Riel functioneren veelal goed. Ook ondernemers geven aan voor een groot deel tevreden te zijn over de bedrijventerreinen. Toch is er op een aantal punten winst te behalen om te zorgen dat Tijvoort en Riel ook in 2020 nog als goed functionerend (modern) gemengd bedrijventerrein te boek staan.

Primair moet er ruimte blijven voor traditionele, reguliere bedrijven op de terreinen. Immers, 60 tot 70% van de bedrijfsruimte vraag zoekt naar bedrijventerreinen met gemiddelde tot goede beeldkwaliteit, ook in Goirle. Dit betekent bijvoorbeeld dat de kleinere knelpunten aangepakt moeten worden om het terrein up-to-date een aantrekkelijk te houden. Zoals het aanpakken van de gebrekkige uniformiteit in uitstraling en beeldkwaliteit van de entrees en het ontbreken van een uniforme en overzichtelijk bewegwijzeringssysteem. De Tijvoortsebaan is al heringericht en heeft een goede uistraling gekregen. Voor een uniforme uitstraling kunnen alle entrees een vergelijkbare uistraling krijgen.

Rigoureuze ingrepen in de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het terrein zijn markttechnisch niet nodig. Slechts een beperkt deel heeft behoefte aan een meer hoogwaardige beeldkwaliteit en Tijvoort kent al een hoogwaardige strook aan de Edisonstraat. Het lijkt dan ook wenselijk de vraag naar hoogwaardige beeldkwaliteit te concentreren rondom deze strook, en aan de randen langs de doorgaande wegen. Om de ruimtelijke kwaliteit en het ondernemingsklimaat van Tijvoort nu en in de toekomst te behouden en te verbeteren volstaat het daarom om in te zetten op pragmatische en praktische ingrepen.

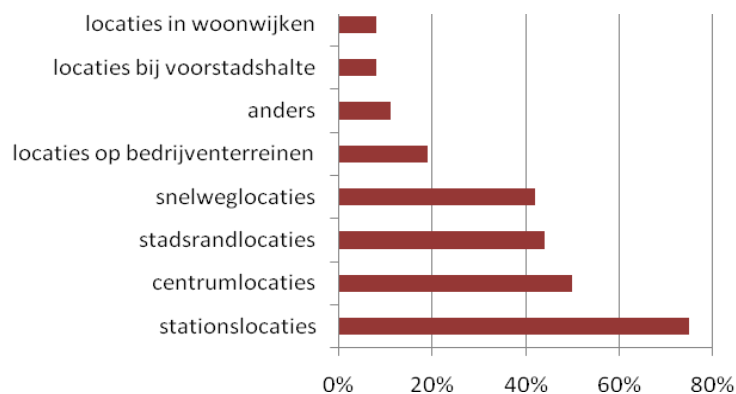
Conclusie: De bedrijventerreinen in Goirle en Riel functioneren over het algemeen goed en ondernemers zijn grotendeels tevreden over de uitstraling en kwaliteit van de terreinen.

**Beleidskeuze: kwaliteit wordt verbeterd door “kleine“ ingrepen om praktische problemen op te lossen.**

### Solitaire kantoren

Op Tivoort – maar ook op verspreid gelegen solitaire bedrijfslocaties in Goirle – komen nu (solitaire) kantoren voor. Deze situatie wordt zo gelaten, maar nieuwe ontwikkeling van solitaire kantoorpanden wordt tegengegaan. Belangrijkste redenen hiervoor zijn allereerst dat de kantoorchtigen goed terecht kunnen in bestaande bedrijfsverzamelgebouwen op Tivoort of de kantoorchtige gebouwen nabij bedrijventerrein Riel. Ten tweede geldt dat de ontwikkeling van nieuwe solitaire kantoorpanden moet voorkomen worden om een verdere versplintering in uitstraling in beeldkwaliteit en ruimtelijke structuur te voorkomen. Ten derde geldt dat vooral kantoorpanden op bedrijventerrein op langere termijn minder aantrekkelijk zijn (figuur 2). In de praktijk komen deze panden vaker en sneller leeg te staan, wat verrommeling en verval van een terrein in de hand speelt en toekomstige aantrekkelijkheid van een bedrijventerrein in gevaar kan brengen.

**Figuur 2: welke kantorenlocatietypes gaan het maken volgens kantoorgebruikers, ontwikkelaars en beleggers?**



Bron: Stec Groep, 2010<sup>3</sup>

Conclusie: Nieuwe solitaire kantoorontwikkeling is niet wenselijk

**Beleidskeuze: Geen ruimte nieuwe solitaire kantoorontwikkeling op Tivoort.**

### Detailhandel

Op Tivoort komt detailhandel voor die gekoppeld is aan de hoofdactiviteit van het bedrijf, alsmede PDV vestigingen. Dit willen wij graag zo houden en solitaire kleinschalige detailhandel en GDV uitsluiten. Belangrijkste redenen:

- Ten eerste om te voorkomen dat er op deze manier onnodige concurrentie ontstaat met de detailhandelsvestigingen in het centrum van Goirle en de nieuw gerealiseerde voorzieningen in de Hovel, dit is ook nadrukkelijk geformuleerd in de visie detailhandel en horeca Goirle en Riel (vastgesteld in de gemeenteraad van 15 december 2009).
- Ten tweede om de structuur en samenhang op het bedrijventerrein niet verder te versnipperen en om verrommeling te voorkomen. Detailhandel zorgt namelijk voor meer wandel-, fiets- en autoverkeer. De ruimtelijke inrichting van Tivoort is hier niet op toegesneden. Meer wandel- en fietsverkeer zorgt voor onveilige situaties, mede omdat er bijna geen voetgangers- of fietsvoorzieningen zijn zoals fietspaden en stoepen. Ook kan de toename van autoverkeer door bezoekers aan de detailhandel afbreuk doen aan de verkeersveiligheid. De huidige bedrijfspanden en percelen beschikken over te weinig parkeervoorzieningen waardoor de kans vergroot wordt dat er op de openbare ruimte geparkeerd wordt.

<sup>3</sup> In deze figuur is aan gebruikers, ontwikkelaars en beleggers gevraagd welke locatietypen zij het meest aantrekkelijk vinden. Meerdere antwoorden waren mogelijk, waardoor de gezamenlijke som niet op 100% uitkomt.

Conclusie: Vestiging van kleinschalige detailhandel en GDV op bedrijventerreinen is niet wenselijk. Specifieke aan de hoofdactiviteit van het bedrijf gekoppelde detailhandelsactiviteiten, alsmede PDV vestigingen, kunnen wel toegestaan worden.

**Beleidskeuze: Geen ontwikkeling van kleinschalige detailhandel en GDV op Tijnvoort.**

#### *Bedrijfswoningen*

Op Tijnvoort, en ook op bedrijventerrein Riel, staat een groot aantal (bedrijfs)woningen. Vaak geldt dat de functie werken kan botsen met wonen. Vooral bedrijven in de hogere milieucategorieën hebben de kans in conflict te komen met de functie wonen als gevolg van geluids- en of stankoverlast.

Er is vooralsnog geen conflict opgetreden tussen het wonen en werken en ondernemers en woonachtigen op Tijnvoort geven aan geen hinder te ondervinden van de (bedrijfs)woningen, of andersom. Dit kan echter wel gebeuren als woningen op het bedrijventerrein doorverkocht worden los van de bedrijfsruimte. Op deze manier komen er namelijk mensen op Tijnvoort wonen die zelf geen directe binding meer hebben met de bedrijfsactiviteiten. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen of woonwerkseenheden op Tijnvoort wordt daarom sterk afgeraden.

De enige uitzondering hierop vormt de overgangszone, zoals weergegeven in figuur 3, paragraaf 3.4. De gemeente heeft namelijk de wens deze zone op termijn te verkleuren naar lichtere bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. Er blijven mogelijkheden bestaan voor de ontwikkeling van een beperkt aantal kleinschalige woonwerklandschap bijvoorbeeld op de Oude Spinnerijlocatie en aan de Parallelweg. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie: Vestiging van (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen is niet wenselijk.

**Beleidskeuze: Geen nieuwe (bedrijfs)woningen op Tijnvoort, met uitzondering van woonwerkseenheden in de overgangszone.**

### **3.2 Leegstand en uitbreidingsbehoefte**

#### *Leegstand*

Uit de inventarisatie in hoofdstuk 2 blijkt dat er in Goirle zeer weinig bedrijfspanden leeg staan. Op Tijnvoort bevinden zich wel relatief veel vrije kavels en inbreidingsruimte. In lijn met regionale afspraken (regionaal uitgifteprotocol Midden- en West-Brabant) streeft de gemeente ernaar om deze braakliggende kavels in te vullen (zie Figuur 2, pagina 7). Dit betekent dat, voordat overgegaan wordt tot de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein, er eerst wordt gekeken of de behoefte ondergebracht kan worden in de huidige leegstaande panden en ruimten. Daarnaast kan een aantal vrije kavels herontwikkeld worden en daarmee voorzien in de ruimtebehoefte. Deze aanpak voorkomt een ongebreidelde uitleg aan nieuw bedrijventerrein, met als gevolg oplopende leegstand en verloedering van de bestaande bedrijventerreinen.

Conclusie: De leegstand op bedrijventerreinen in Goirle is beperkt, maar er is nog wel uitbreidingsruimte op een aantal lege kavels.

**Beleidskeuze: inbreiden op bestaande locaties voordat uitbreiding van nieuw bedrijventerrein gerealiseerd wordt.**



### *Uitbreidingsbehoefte*

Tot en met 2020 kent de gemeente Goirle een totale netto ruimtebehoefte aan bedrijventerrein van 13 tot 16 hectare. Echter, ruim 8 hectare hiervan kan opgevangen worden door invulling van leegstaande kavels (en panden) en inbreidingsruimte op Tijvoort. Dat betekent dat er op de korte termijn voldoende mogelijkheden zijn om aan de vraag naar bedrijventerreinen te voldoen in Goirle.

Op de middellange tot lange termijn ontstaat echter een tekort aan bedrijventerrein van circa 5 tot 8 hectare netto. Dat betekent dat er in potentie voldoende uitbreidingsbehoefte is voor de (voorziene) ontwikkeling van minimaal 5 hectare uitbreidingsruimte op/aan Tijvoort. De uiteindelijk opzet en invulling van deze uitbreidingsruimte zal te zijner tijd nader bepaald moeten worden.

De ontwikkelingen op de solitaire bedrijventerreinlocaties Havep en Van Besouw spelen daarbij ook echter ook een rol. Deze bedrijven hebben belangrijke delen van hun bedrijfsvoering in de loop der tijd verplaatst waardoor grote hallen en loodsen slechts ten dele gebruikt worden. Deze locaties kunnen op termijn geheel leeg komen te staan. Zo heeft Havep al aangegeven op termijn misschien te willen verhuizen, eventueel naar een locatie op Tijvoort. Afhankelijk van hun ligging (aan doorgaande weg, aan rand van Goirle en/of nabij het centrum) en de markttechnische situatie bieden deze locaties vooral kansen voor de herontwikkeling tot PDV locatie en woonwerklocatie. Een (gedeeltelijke) herontwikkeling van deze locaties tot (kleinschalig) bedrijventerrein met weinig milieubelastende activiteiten blijft ook voorstelbaar, hoewel ruimtelijk gezien minder aantrekkelijk. Voor de wat zwaardere bedrijfsactiviteiten blijft het bestaande bedrijventerrein Tijvoort, inclusief de mogelijke uitbreiding, het meest geëigend.

Een herontwikkeling van deze locaties tot (kleinschalig) bedrijventerrein is ruimtelijk gezien minder aantrekkelijk en zou het draagvlak/de marktruimte voor de uitbreiding van Tijvoort ondermijnen.

Conclusie: Tot 2020 is een ruimtebehoefte van circa 14 tot 16 hectare en een aanbod van circa 8 hectare. Dit betekent dat er tot 2020 een tekort aan bedrijventerrein is van circa 5 tot 8 hectare.

**Beleidskeuze: de realisatie van 5 hectare nieuw bedrijventerrein op/aan Tijvoort op de middellange tot lange termijn.**

### **3.3 Duurzaamheid**

#### *Schoon, heel en veilig*

Op een aantal plekken op Tijvoort is de straat enigszins vervuild of beschadigd en is de groenvoorziening niet goed bijgehouden. Ook wordt soms geparkeerd op plekken waar dit niet mag en vindt opslag plaats in de openbare ruimte. Dit zorgt voor onveilige situaties en een verrommelde uitstraling van het terrein. Het betreft echter slechts een beperkt aantal locaties. Op Tijvoort wordt al veel gedaan om deze knelpunten aan te pakken en delen van het terrein, zoals de Tijvoortsebaan, zijn gerevitaliseerd. Het bedrijventerrein Riel kent eigenlijk geen knelpunten op het gebied van oneigenlijk ruimtegebruik of verrommeling en vervuiling van de openbare ruimte.

Om te voorkomen dat auto's op de stoep, in de berm of op de openbare weg worden geparkeerd, parkeerplekken als opslagterrein voor spullen en opleggers worden gebruikt en om het dumpen van restafval tegen te gaan, is een strikte handhaving een goede oplossing. Dit betekent echter dat duidelijk gecommuniceerd moet worden naar bedrijven en ondernemers wat mag en wat niet mag, maar ook wat de consequenties zijn van het overtreden van regels. Ook kunnen de ondernemers zelf

een rol spelen bij het schoon, heel en veilig houden van de bedrijventerrein. Ze dienen elkaar aan te spreken, ook hierbij geldt dat het duidelijk moet zijn wat gewenst is en wat ongewenst is.

Conclusie: Tijnvoort en Riel hebben een redelijke tot goede uitstraling en kwaliteit, maar op een enkele staat deze kwaliteit onder druk door oneigenlijk ruimtegebruik, verrommeling en vervuiling van de openbare ruimte.

**Beleidskeuze: Via strikte handhaving in de openbare ruimte wordt de kwaliteit van Tijnvoort en Riel bewaakt.**

#### *Herstructurering en herinrichting*

De herstructurering of herinrichting van een bedrijventerrein moet ervoor zorgen dat het ook in de toekomst haar economische waarde blijft behouden en er duurzaam omgegaan wordt met de beschikbare ruimte. Hiermee wordt onnodige verplaatsing van bedrijven (en daarmee leegstand) voorkomen en duurzaam ruimtegebruik bevordert. Voor Tijnvoort geldt dat er op een aantal punten geïnvesteerd kan worden in herstructurering. Denk aan herinvulling van leegstaande panden en braakliggende kavels zoals de Spinnerijkavel of de Sommersetkavel. Daarnaast kan gedacht worden aan het verbeteren van de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit, waardoor de toekomstwaarde van het terrein verbetert en ondernemers eerder geneigd zijn ook te investeren in hun kavels en panden. Een goed voorbeeld hiervan is de revitalisering van de Tijnvoortsebaan.

Voor bedrijventerrein Riel geldt dat het terrein geheel is uitgegeven. Ook is er praktisch geen inbreidingsruimte en voldoet de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit. Herstructurering of herinrichting van bedrijventerrein Riel zal dan ook geen noemenswaardige bijdrage leveren aan een verbetering van de duurzaamheid en toekomstwaarde van dit terrein.

Conclusie: Op Tijnvoort zijn mogelijkheden voor herstructurering en/of herinrichting. Dit kan een belangrijke bijdrage leveren aan de toekomstwaarde van het bedrijventerrein door verrommeling en leegstand te voorkomen.

**Beleidskeuze: Mogelijke nieuwe herstructurering of herinrichting van (lege kavels op) Tijnvoort moet een bijdrage leveren aan duurzaamheid (zorgvuldig ruimtegebruik).**

#### *Duurzaamheidsinitiatieven*

Duurzaamheid is ook een thema dat binnen de bedrijven zelf leeft. Zo hebben diverse bedrijven op Tijnvoort aangegeven dat ze ambities hebben op het gebied van duurzaamheid. De gemeente kan dit soort initiatieven stimuleren via een actueel bestemmingsplan, door de huidige industriebestemming van de locatie ongewijzigd te laten en de toegestane milieucategorie te handhaven (minimaal categorie 3 is nodig voor een biomassavoorziening).

Ook zal het bestemmingsplan ruime bouwhoogten en bebouwingspercentages moeten bieden om duurzame ontwikkelingen mogelijk te maken. Zo heeft bijvoorbeeld een biomassavoorziening een aanzienlijk ruimtebeslag, afhankelijk van de aard van de biomassa. Bij droge biomassa moet in elk geval al snel uitgegaan worden van een ruimtebeslag van 500 tot 1.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast is een milieuvergunning nodig voor het realiseren van de voorziening en het aanleggen van (transport)leidingen naar andere bedrijven.

Conclusie: Diverse bedrijven hebben gevorderde plannen voor een variëteit aan duurzaamheidsinitiatieven, waaronder bijvoorbeeld de ontwikkeling van een biomassavoorziening

**Beleidskeuze: Het ruimtelijk juridisch instrumentarium zal worden gericht op het stimuleren van duurzaamheidsinitiatieven van bedrijven.**

### 3.4 Functiemenging en verkleuring

#### *Verkleuring*

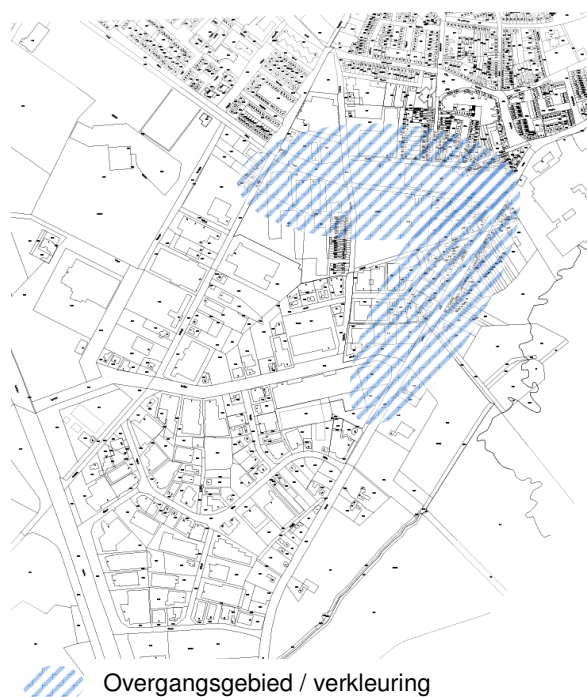
De rand ten noorden en oosten van bedrijventerrein Tijvoort en de Zandschelstraat grenst aan woonbebouwing. Hier zit ook een aantal grootschalige bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (vanaf categorie 4). Op deze plekken kan de werkfunctie botsen met de woonfunctie. Stankoverlast, geluidsoverlast en stofoverlast zijn op plekken waar bedrijventerreinen grenzen aan woonbebouwing veel genoemde knelpunten, alhoewel ondernemers aangeven dat dit niet specifiek voor Tijvoort geldt.

Echter, met het oog op een toekomstig aantrekkelijk vestigingsmilieu van Tijvoort zou deze randzone, waar bedrijven dicht tegen de woonwijken aanliggen, op termijn kunnen verkleuren met meer bedrijven in de lichtere milieucategorieën (categorie 1 en 2) en minder overlastveroorzakende bedrijven (zie figuur 2). Op deze manier kan een betere ruimtelijke verbinding gecreëerd worden tussen de noordelijke woon- en leefmilieus en het bedrijventerrein Tijvoort.

Tegelijkertijd geldt dat veel consumentgerichte bedrijvigheid sterk verspreid zijn over Tijvoort. Er is geen concentratie of clustering aanwezig. Daarnaast hebben enkele consumentgerichte bedrijven een tekort aan ruimte op de huidige locatie en overwegen te verplaatsen. Verder geldt dat functies als leisure en consumentgerichte bedrijvigheid een steeds groter deel in de vraag naar bedrijventerrein hebben. De verwachting is dat dit de komende 10 tot 20 jaar alleen maar toeneemt, dus is het ook logisch deze vraag beter en meer te faciliteren. In bovenstaand licht bekeken past ook een ontwikkeling van een internationaal judocentrum bij de locatie van Sportcentrum Jan de Rooij.

Daarbij ligt de locatie van de Oude Spinnerij, maar ook de solitaire bedrijventerreinlocaties Havep en Van Besouw voor de hand. Belangrijkste reden hiervoor is dat deze locaties grenzen aan de woonbebouwing, dichtbij het centrum en aan een doorgaande weg liggen. Het zijn kansrijke gebieden om te herontwikkelen tot een gemengd economisch gebied. Er is voldoende marktruimte om deze locatie in te vullen met functies als PDV, recreatieve en vrijetijdsfuncties en/of woonwerkfuncties (door groei van het aantal ZZP-ers). Er is bovendien binnen Goirle een aantal bedrijven geïnteresseerd die als trekkers kunnen fungeren bij de ontwikkeling van een PDV boulevard. Een (gedeeltelijke) herontwikkeling van deze locaties tot (kleinschalig) bedrijventerrein met weinig milieubelastende activiteiten blijft voorstelbaar, hoewel ruimtelijk gezien minder aantrekkelijk. Voor de wat zwaardere bedrijfsactiviteiten blijft het bestaande bedrijventerrein Tijvoort, inclusief de mogelijke uitbreiding, het meest geëigend.

**Figuur 3: overgangszone verkleuring Tijvoort**



Bij een eventuele herontwikkeling van de randzone tot gemengd economisch gebied zal dit in samenhang ontwikkeld moeten worden met de opwaardering van de Parallelweg en de daaraan gelegen locatie van de skatebaan, de schuttersgilde, het zwembad en het vrachtwagenparkeerterrein. Dat betekent wel dat bij een herontwikkeling van de schuttersgildelocatie, voor het zwembad en het vrachtwagenparkeerterrein gezocht moet worden naar alternatieve locaties.

Bij de randzone moeten ook de zware bedrijven aan de noordzijde van de Parallelweg worden betrokken, zoals TSO en Houtepen. Mochten deze bedrijven ooit vertrekken, dan komt ruimte vrij om ook hier een "zachte rand" te realiseren.

Conclusie: De noordelijke en oostelijke rand van Tivoort kent een sterk gemengd economisch milieu, waarbij de woonfunctie kan conflicteren met de werkfunctie vanwege de aanwezigheid van zwaardere bedrijven. Daarnaast zit verspreid over het terrein een aantal consumentgerichte bedrijven, waarvan sommige uitbreidings- of verplaatsingswensen hebben. De kansen en beperkingen in deze randzone bieden mogelijkheden voor de verkleuring van deze randzone op termijn.

**Beleidskeuze: de randen van het terrein, in de buurt van woonlocaties, moet ruimte bieden voor lichtere bedrijvigheid.**

**Beleidskeuze: uitbreiding van Sportcentrum Jan de Rooij met een internationaal judocentrum is passend in het licht van de toenemende vraag naar consumentgerichte bedrijvigheid en Leisure.**

#### *Behoud en clustering zwaardere bedrijven*

Bovenbeschreven ontwikkeling sluit goed aan bij het creëren van een goede overgang tussen de woon- en leefmilieu's ten noorden van Tivoort en het reguliere bedrijfsmilieu. Dit betreft echter een wensbeeld. De Spinnerijlocatie biedt namelijk nog altijd de mogelijkheid voor de ontwikkeling van zwaardere bedrijvigheid. Daar komt bij dat op Tivoort verspreid over het terrein, en ook aan de randen, een aantal grote tot zeer grote bedrijven zitten die behoren tot milieucategorie 4 of hoger. Deze bedrijven zijn niet alleen goed voor veel werkgelegenheid, maar hebben ook forse kavels in bezit.

Uit gesprekken met deze bedrijven is naar voren gekomen dat zij graag in Goirle gevestigd blijven. Het is zonder meer belangrijk om deze bedrijven te behouden. De aard en omvang van deze grote bedrijven leidt echter ook tot enkele knelpunten, zoals veel vrachtverkeer en geluids- en stofoverlast. Ook ervaren enkele grote bedrijven dat groeien op Tivoort op de huidige locatie niet altijd vanzelfsprekend is vanwege ruimtegebrek.

In dat kader is het wenselijk om op de lange termijn grootschalige en zwaardere bedrijven op Tivoort te clusteren. Zo kan de overlast voor overige bedrijven worden beperkt. Clustering draagt echter ook bij aan behoud van het aantrekkelijke vestigingsmilieu van Tivoort in de toekomst en aan het creëren van een betere ruimtelijke verbinding tussen de noordelijke woon- en leefmilieus en het bedrijventerrein. Hierbij geldt dat het zuidelijk-westelijke deel van Tivoort, aan de Edisonstraat, zich een zichtlocatie bevindt. De beeldkwaliteit van deze panden kent een hoogwaardige uitstraling. Clustering van grootschalige en zwaardere bedrijven nabij deze strook is niet wenselijk.

Conclusie: Op Tivoort zit een aantal grote tot zeer grote bedrijven die behoren tot milieucategorie 4 of hoger. Deze bedrijven creëren relatief veel werkgelegenheid en willen ook graag in Goirle gevestigd blijven. Toch is de locatie nabij woningen niet altijd optimaal wat betreft bijvoorbeeld geluid- of stankoverlast.

**Beleidskeuze:**

- **Behoud grootschalige (industriële) bedrijven, maar zet in op het weren van nieuwe grootschalige (industriële) bedrijven aan de randen van Tivoort, nabij woningen.**
- **Nieuwe vestigingen van grootschalige (industriële) bedrijven worden geconcentreerd in het zuidelijke deel en het centrum van Tivoort, met uitzondering van de zichtlocatie aan de Edisonstraat.**
- **Voer geen actief uitplaatsing- of verplaatsingsbeleid.**

### 3.5 Infrastructuur en bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid en infrastructuur is vestigingsplaatsfactor 1 onder bedrijfsruimtegebruikers, zo blijkt o.a. uit onze Database Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld. Het is belangrijk voor de (economische) toekomstwaarde van Tivoort om de bereikbaarheid op orde te hebben.

#### *Externe bereikbaarheid*

Kijkende naar de externe bereikbaarheid van Tivoort en bedrijventerrein Riel, dan is deze redelijk tot goed. Op dit moment zijn er slechts beperkt afwikkelingsproblemen op de ontsluitingsroute bekend. Recente doorrekeningen van de hoofdwegenstructuur geven echter aan, dat door de autonome groei van de automobiliteit, de verwerkingscapaciteit van het kruispunt Turnhoutsebaan-Rillaersebaan (en dus de route naar/van de kern Riel c.q. de aansluiting op de A58) een aandachtspunt is. Op de middellange termijn is het wenselijk om te kijken naar een verbetering van deze ontsluitingsroute. Bij het ontwerp een eventuele rotonde zal rekening gehouden worden met een goede doorstroming van het vrachtverkeer.

Conclusie: De externe bereikbaarheid van Tivoort en bedrijventerrein Riel is redelijk tot goed, maar de verwerkingscapaciteit van het kruispunt Turnhoutsebaan-Rillaersebaan vormt een aandachtspunt.

**Beleidskeuze: Op termijn aandacht voor de hoofdontsluitingsroute naar de A58 .**

#### *Interne bereikbaarheid*

Voor de interne bereikbaarheid van bedrijventerrein Riel geldt dat deze op maat is. Voor Tivoort geldt dat er een beperkt aantal knelpunten is. Het parkeren op de Nobelstraat wordt als een probleem ervaren. Her en der staan auto's geparkeerd. Dit zorgt voor onveilige situaties. Daarnaast is op de Nieuwkerksedijk een aantal delen van het wegprofiel verouderd. Er zitten scheuren in het wegdek en de randen zijn verzakt. Ook is er een knelpunt op de Parallelweg op Tivoort, een brede weg die goed toegankelijk is voor bestemmingsverkeer en vrachtverkeer. De uitstraling en inrichting van de weg is niet optimaal. Het is wenselijk om de uitstraling en het profiel te verbeteren. In het gemeentelijk infrastructuurplan staat de Parallelweg op de planning voor grootschalig onderhoud. Daarbij zal de weg tevens worden heringericht, o.a. met betere voorzieningen voor het fietsverkeer. Daarbij blijft ook de bruikbaarheid voor vrachtverkeer gegarandeerd. Het uiteindelijke profiel is mede afhankelijk van de functie die de Parallelweg vervult binnen de hoofdwegenstructuur. In ieder geval dient de Parallelweg goed bereikbaar te blijven voor vrachtverkeer.

Verder wordt het vrachtwagenparkeerterrein aan de Parallelweg slechts matig gebruikt. Dit terwijl vooral op het zuidelijk deel van Tivoort sprake van parkeeroverlast van vrachtwagens. Mogelijk is het vrachtwagenparkeerterrein niet goed bereikbaar, staat het niet goed aangegeven of voldoet niet aan de wensen en eisen voor vrachtwagens die op het zuidelijk deel van het terrein staan.

De komende tijd zal bekeken moeten worden wat met het parkeerterrein moet gebeuren. De eerste mogelijkheid is het verbeteren van het gebruik van het terrein door vrachtwagens betere te wijzen op het bestaan van het terrein, bijvoorbeeld via een beter bewegwijzeringssysteem in combinatie met strengere handhaving van het verbod op (oneigenlijk) geparkeerde vrachtwagens in de openbare ruimte. Het vrachtwagenparkeerterrein ligt echter binnen de overgangszone waarin het wenselijk is een betere ruimtelijke overgang te creëren tussen de noordelijke woon- en leefmilieus en het bedrijventerrein. In dat kader zou het terrein wellicht ook voor herontwikkeling in aanmerking komen. In dat geval ligt het voor de hand dat samen met ondernemers wordt bekeken wat de behoefte is aan een vrachtwagenparkeerterrein op Tivoort en in welke opzet en op welke locatie een dergelijk terrein het beste tot zijn recht komt.

Conclusie: De interne bereikbaarheid van Riel is voldoende. Voor Tivoort geldt dat er knelpunten zijn ten aanzien van (vrachtwagen)parkeren, wegprofielen en bewegwijzering.

**Beleidskeuze: bij de actualisering van de beheersplannen voor Goirle dient voor wat betreft Tivoort onder andere ingegaan te worden op de knelpunten van het profiel en de veroudering van de Parallelweg en de Nieuwkerksedijk, de parkeeroverlast op de Nobelstraat en de problemen met het parkeren van vrachtwagens op het zuidelijk deel van het terrein.**

### 3.6 Communicatie

#### *Communicatie*

Voor ondernemers is het van belang te weten hoe de toekomst van het bedrijventerrein eruit komt te zien. Om ervoor te zorgen dat ondernemers blijven investeren in hun pand en onderneming is duidelijkheid en visie over de toekomst belangrijk. Daarom is het wenselijk de resultaten van deze toekomstvisie te communiceren aan de achterban (ondernemers, bestuur, omwonenden, etc.) en deze te mobiliseren om hun bijdrage te leveren aan de verbetering van Tivoort.

Conclusie: Ondernemers hebben veel input geleverd aan de totstandkoming van de toekomstvisie en blijven graag betrokken bij en geïnformeerd over beleid en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen.

**Beleidskeuze: versterking van de communicatie naar ondernemers.**

#### *Accountmanagement*

De gevestigde ondernemers zijn over het algemeen goed te spreken over het accountmanagement. Ondernemers geven aan dat het belangrijk is een duidelijk contactpunt te hebben binnen de gemeente waar zij terecht kunnen voor vragen en klachten. Goed accountmanagement is echter ook belangrijk voor de gemeente zelf. Met goed en actief accountmanagement kunnen de toekomstige wensen en behoefte van ondernemers goed in beeld gebracht worden en kunnen de vorderingen en uitwerkingen van de gedane investeringen gemonitord worden. Onder goed accountmanagement wordt verstaan:

- de implementatie en de uitvoering van deze toekomstvisie;
- goed afstemmen en communiceren over toekomstig beleid, projecten en keuzes;

- intern, binnen de gemeente, maar ook extern naar ondernemers toe blijven uitdragen dat bedrijventerreinen, en Tivoort in het bijzonder, zeer belangrijk zijn voor de Goirle en Riel.

Daarnaast kan de bedrijfscontactfunctionaris een belangrijke taak vervullen als tussenpersoon tussen ondernemers en bedrijven en de vastgoedmarkt. Een bedrijfscontactfunctionaris is goed op de hoogte van verhuis- en uitbreidingswensen van bedrijven en ondernemers en knelpunten en problemen op het bedrijventerrein. Door te inventariseren en bij te houden hoe de vastgoedmarkt op het terrein zich ontwikkelt (leegstand en nieuwbouw) kan de gemeente gemakkelijker maatwerk bieden aan bedrijven en ze verder helpen. Overigens geldt niet dat de gemeente de taak van de makelaar op zich moet nemen. Wel kan de gemeente ondernemers en bedrijven sturen en op de juiste weg helpen.

Conclusie: Ondernemers hebben behoefte aan een centraal aanspreekpunt binnen de gemeente. Voor de gemeente geldt dat accountmanagement belangrijk is om de wensen en behoefte van ondernemers goed te kunnen monitoren.

**Beleidskeuze: continuering van het accountmanagement voor een ondernemers.**

#### *Samenwerking ondernemers/gemeente*

Een groot deel van de ondernemers in Goirle is aangesloten bij een ondernemersvereniging (Ondernemers Contact Goirle, OCG). Een aantal ondernemers en het OCG is in het verleden betrokken geweest bij een inventarisatie naar mogelijkheden voor het opzetten van parkmanagement. Een aantal zaken is al door een deel van de bedrijven opgepakt, maar het ontbreekt nog aan initiatieven die door de meerderheid van de bedrijven wordt gesteund. Ook geldt dat niet alle initiatieven tot ontplooiing komen door een gebrek aan draagvlak, sturing, regie, of financiële middelen. De gemeente heeft een kans om opnieuw verschillende initiatieven, waaronder bijvoorbeeld ook duurzaamheidsaspecten (zie 3.3), beheer en onderhoud, collectieve beveiliging en het opzetten en onderhouden van een helder bewegwijzeringssysteem samen met ondernemers op te pakken. Daarbij kan de gemeente goed gebruik maken van de bestaande organisatiestructuur van het OCG.

Conclusie: Een groot deel van de ondernemers is verenigd in het OCG en is actief betrokken bij nieuwe initiatieven op het gebied van parkmanagement en duurzaamheid.

**Beleidskeuze: een structurele samenwerking met de ondernemersvereniging OCG.**

#### *Quick wins*

Laat aan de ondernemers en bedrijven zien dat de gemeente serieus is in het aanpakken en tegengaan van veroudering en het oplossen van de knelpunten op de bedrijventerreinen. Daarbij kan eerst het 'laaghangend fruit' geplukt worden. Denk aan een aantal quickwins, zoals het verbeteren van de beeldkwaliteit van de entrees van en naar Tivoort en het realiseren van een uniform bewegwijzeringssysteem. Op deze manier geeft de gemeente een duidelijk signaal af aan ondernemers dat de klachten en wensen van bedrijven serieus genomen worden. Daarnaast laat de gemeente zien dat belangrijke knelpunten op het bedrijventerrein in een korte tijd weggewerkt kunnen worden. Voor zover de quick wins niet binnen de bestaande budgetten kunnen worden gefinancierd, zal per quick win apart budget gezocht moeten worden.

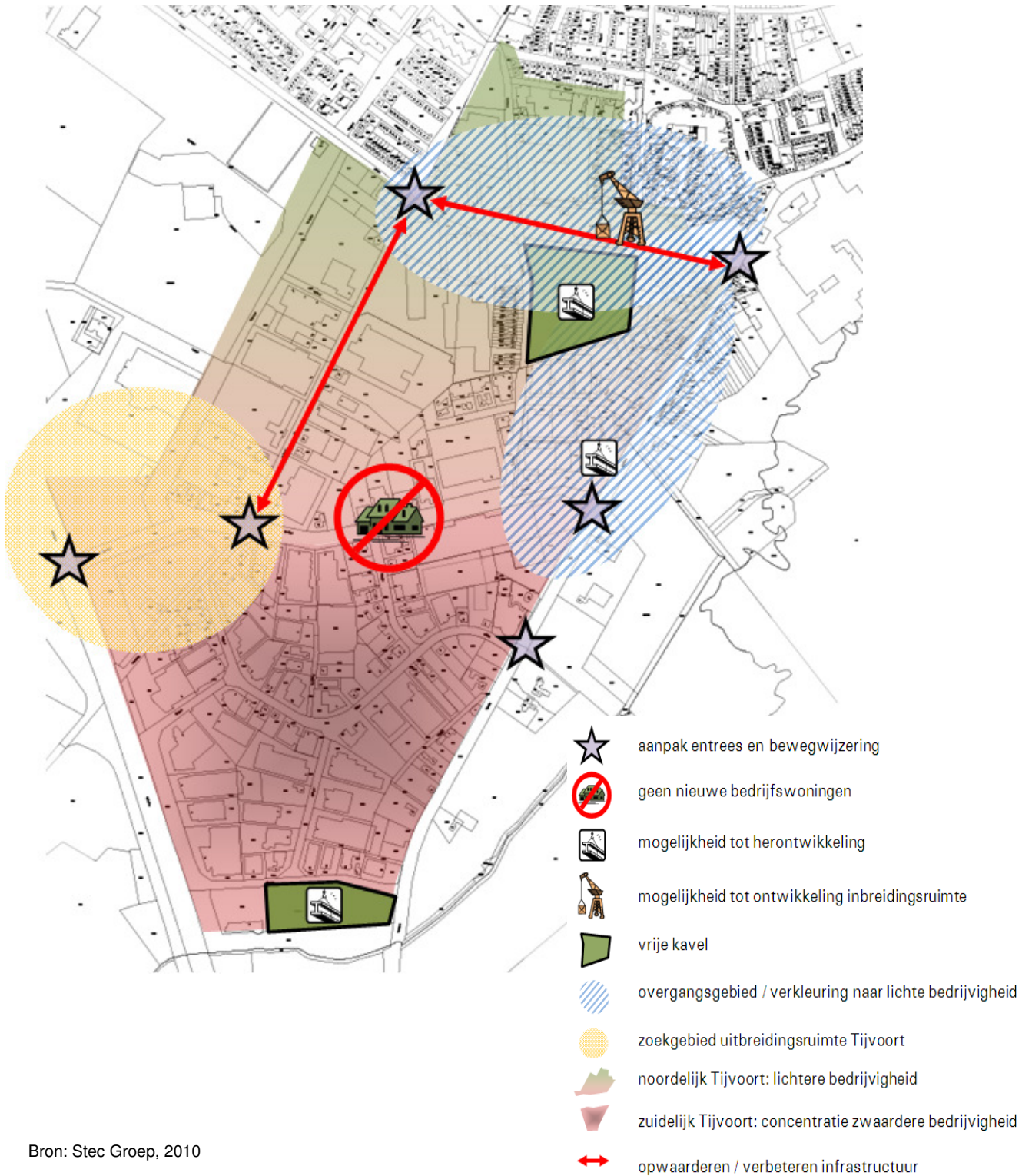
Conclusie: Ondernemers vinden het belangrijk dat hun klachten en wensen serieus genomen worden en dat de gemeente acties onderneemt.

**Beleidskeuze: een aantal quick wins snel uitvoeren door snel en duidelijk op klachten en wensen te reageren.**

## HOOFDSTUK 4 – VISIE

In dit hoofdstuk wordt een puntsgewijze opsomming gepresenteerd van de visie van de gemeente op de thema's die in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 gepresenteerd zijn. In onderstaande figuur is het uiteindelijke eindbeeld van de bedrijventerreinvisie Tivoort visueel weergegeven.

**Figuur 4: Overzichtskaat bedrijventerreinvisie Tivoort**



Bron: Stec Groep, 2010



## 4.1 Visie op ruimtelijke structuur en kwaliteit

1. De gemeente zet in op het behoud van de huidige gevestigde bedrijven op Tijvoort.  
Om de werkgelegenheid te behouden/versterken en de economische groei van Goirle te stimuleren is het belangrijk dat de huidige gevestigde bedrijven behouden blijven. Dit zijn de bedrijven die nu en in de toekomst in belangrijke mate de economische kar van Goirle zullen trekken. De bovenregionale instroom van bedrijven is – zeker in een gemeente als Goirle – beperkt en moet in voorkomende gevallen vooral als een mooi extraatje worden gezien.
2. De gemeente zet in op pragmatische “kleine” ingrepen om problemen in de beeldkwaliteit en representativiteit van Tijvoort op te lossen.  
De bedrijventerreinen in Goirle en Riel functioneren veelal goed en ondernemers zijn grotendeels tevreden over de uitstraling en kwaliteit van de terreinen. Op een klein aantal plekken op Tijvoort laat de kwaliteit en uitstraling te wensen over. Rigoureuze ingrepen zijn daarom markttechnisch niet nodig en onverstandig.
3. De gemeente biedt geen ruimte voor nieuwe solitaire kantoorontwikkeling op Tijvoort .  
Om een verdere versplintering in uitstraling in beeldkwaliteit en ruimtelijke structuur te voorkomen wordt nieuwe solitaire kantoorontwikkeling tegengegaan. Belangrijkste reden is dat kantoorpanden op bedrijventerrein vaker en sneller leeg komen te staan, wat verrommeling en verval van een terrein in de hand speelt en toekomstige aantrekkelijkheid van een bedrijventerrein in gevaar kan brengen. Daarnaast kunnen kantoorachtige bedrijven nu goed terecht in bestaande bedrijfsverzamelgebouwen op Tijvoort of de kantoorachtige gebouwen nabij bedrijventerrein Riel.
4. De gemeente biedt geen ruimte voor kleinschalige detailhandel en GDV op Tijvoort .  
Om de structuur en samenhang op het bedrijventerrein niet (verder) te versnipperen, verrommeling tegen te gaan en onnodige concurrentie met de detailhandelsvestigingen in het centrum van Goirle te voorkomen, wordt kleinschalige detailhandel en GDV op Tijvoort tegengegaan. Alleen specifieke aan de hoofdactiviteit van het bedrijf gekoppelde detailhandelsactiviteiten, alsmede PDV vestigingen, kunnen wel toegestaan worden.
5. De gemeente biedt geen ruimte voor nieuwe (bedrijfs)woningen op Tijvoort, met uitzondering van woon-werkeenheden in de overgangszone.  
Omdat de functie werken vaak sterk kan botsen met de woon- en leef functie (vooral bedrijven in de hogere milieucategorieën hebben de kans in conflict te komen met de functie wonen als gevolg van geluids- en of stankoverlast) wordt ingezet op het voorkomen de ontwikkeling van nieuwe (bedrijfs)woningen op Tijvoort. Uitzondering hierop is de overgangszone.

## 4.2 Visie op uitbreidingsruimte en leegstand

1. De gemeente zet in op een optimale inbreiding op bestaande locaties voordat uitbreiding van nieuw bedrijventerrein gerealiseerd wordt.  
Er is een ruimtebehoefte aan bedrijventerrein van 13 tot 16 hectare, terwijl er tegelijkertijd nog circa 8 hectare aan vrije kavels, inbreidingsruimte en leegstand op Tijvoort is. De gemeente wil eerst deze inbreidingsmogelijkheden optimaal benutten. Hiermee geeft de gemeente uitvoering aan het in regionaal verband ondertekende regionaal gronduitgifteprotocol Midden- en West-Brabant en wordt verrommeling en leegstand van Tijvoort (en de overige terreinen/locaties) tegengegaan.

2. De gemeente gaat voor de behoefte op de middellange tot lange termijn 5 hectare nieuw bedrijventerrein realiseren.

Op de korte termijn zijn er voldoende mogelijkheden om aan de toekomstige behoefte naar bedrijventerreinen te voldoen. Op de middellange tot lange termijn ontstaat er echter een tekort aan bedrijventerrein van circa 5 tot 8 hectare. Dat betekent dat er in potentie voldoende uitbreidingsbehoefte is voor de ontwikkeling van minimaal 5 hectare uitbreidingsruimte op/aan Tijvoort.

#### **4.3 Visie op duurzaamheid**

1. De gemeente zet in op een strikte handhaving in de openbare ruimte om Tijvoort en bedrijventerrein Riel schoon, heel en veilig te houden.

Om te voorkomen dat auto's op de stoep, in de berm of op de openbare weg worden geparkeerd, parkeerplekken als opslagterrein voor spullen en opleggers worden gebruikt en om het dumpen van restafval tegen te gaan, is een strikte handhaving een goede oplossing. Ook ondernemers dienen elkaar onderling hierop aan te spreken.

2. De gemeente zet in op een duurzame invulling en bijdrage van nieuwe herstructurering of herinrichting van Tijvoort.

Duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte is een belangrijk speerpunt voor de gemeente. Hiermee wordt onnodige verplaatsing van bedrijven (en daarmee leegstand en verrommeling) voorkomen en duurzaam/zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven aan het regionaal gronduitgifteprotocol.

3. De gemeente zet in op het stimuleren van duurzaamheidsinitiatieven van bedrijven.

Diverse bedrijven hebben gevorderde plannen voor een variëteit aan duurzaamheidsinitiatieven, waaronder bijvoorbeeld de ontwikkeling van een biomassavoorziening.

#### **4.4 Visie op functiemenging en verkleuring**

1. De gemeente biedt mogelijkheid tot verkleuring aan de randen van het terrein, in de buurt van woonbebouwing, naar lichtere bedrijvigheid.

De rand ten noorden en oosten van Tijvoort en de Zandschelstraat grenst aan woonbebouwing. Op deze plekken kan de werkfunctie botsen met de woonfunctie als gevolg van de aanwezigheid van zwaardere (industriële) bedrijven. Stankoverlast, geluidsoverlast en stofoverlast zijn veel genoemde knelpunten. Tegelijkertijd geldt dat veel consumentgerichte bedrijvigheid sterk verspreid zijn over Tijvoort. Enkele willen uitbreiden maar hebben geen ruimte meer en overwegen te verplaatsen. Dergelijke bedrijven passen goed in een overgangszone van wonen naar werken.

2. De gemeente wil grootschalige (industriële) bedrijven behouden.

Op Tijvoort zit verspreid over het terrein, en ook aan de randen, een aantal grote tot zeer grote bedrijven zitten die behoren tot milieucategorie 4 of hoger. Deze bedrijven bieden plaats aan veel werkgelegenheid en zijn belangrijk voor de Goirlese economie. Deze bedrijven willen ook graag in Goirle gevestigd blijven.

3. De gemeente wil nieuwe vestigingen van grootschalige (industriële) bedrijven idealiter concentreren in het zuidelijke deel en het centrum van Tijvoort.

De aard en omvang van grootschalige (industriële) bedrijven leidt tot enkele knelpunten, zoals veel vrachtverkeer en geluids- en stof- of stankoverlast. Ook ervaren enkele grote bedrijven dat groeien op Tijvoort op de huidige locatie niet vanzelfsprekend is vanwege ruimtegebrek.

4. De gemeente voert geen actief uitplaatsing- of verplaatsingsbeleid.

De huidige gevestigde bedrijven belangrijk zijn voor de Goirlese economie en brengen veel werkgelegenheid met zich mee brengen. De gemeente wil de bedrijven graag behouden en ook de bedrijven willen graag blijven zitten.

#### **4.5 Visie op infrastructuur en bereikbaarheid**

1. De gemeente acht het wenselijk dat op termijn de hoofdontsluitingsroute naar de A58 verbeterd wordt.

De externe bereikbaarheid van Tivoort en bedrijventerrein Riel is redelijk tot goed, maar de verwerkingscapaciteit van het kruispunt Turnhoutsebaan-Rillaersebaan vormt een aandachtspunt.

2. De gemeente neemt infrastructurele knelpunten op in het beheerplan voor gemeente Goirle.

De interne bereikbaarheid van bedrijventerrein Riel is voldoende. Voor Tivoort geldt dat er knelpunten zijn ten aanzien van (vrachtwagen)parkeren, wegprofielen en bewegwijzering. Met name het profiel en veroudering van de Parallelweg en de Nieuwkerksedijk verdienen aandacht. De Parallelweg dient voor vrachtwagenverkeer goed bereikbaar te blijven. Qua parkeerproblematiek ligt het zwaartepunt op de Nobelstraat en op het parkeren van vrachtwagens op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein.

#### **4.6 Visie op communicatie**

1. De gemeente zorgt voor een heldere en tijdige communicatie naar ondernemers.

Ondernemers hebben veel input geleverd aan de totstandkoming van de toekomstvisie en blijven graag betrokken bij en geïnformeerd over beleid en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen. Bovendien heeft de gemeente de ondernemers nodig om de visie daadwerkelijk tot een succes te maken.

2. De gemeente zorgt voor goed accountmanagement en voor een goede monitoring van de wensen en behoeften van ondernemers.

Ondernemers hebben behoefte aan een centraal aanspreekpunt binnen de gemeente. Voor de gemeente geldt dat accountmanagement belangrijk is om de wensen en behoefte van ondernemers goed te kunnen monitoren.

3. De gemeente zorgt voor een goede samenwerking met ondernemersverenigingen en verken de mogelijkheden voor uitbouw van het takenpakket.

Een groot deel van de ondernemers is verenigd in het OCG en is actief betrokken bij nieuwe initiatieven op het gebied van parkmanagement en duurzaamheid. Echter niet alle initiatieven komen tot ontplooiing door een gebrek aan draagvlak, sturing, regie, of financiële middelen.

4. De gemeente zet in op het snel uitvoeren van een aantal quickwins.

Ondernemers vinden het belangrijk dat hun klachten en wensen serieus genomen worden en dat de gemeente acties onderneemt. Door snel een aantal quickwins uit te voeren toont de gemeente dat ze ondernemers serieus neemt en dat bedrijventerreinen prioriteit hebben in Goirle. Momenteel ontbreekt echter budget, dus per quick win onderzocht moeten worden of er budget voor vrij kan worden gemaakt.

## HOOFDSTUK 5 – REALISATIESTRATEGIE

### 5.1 Acties

In dit hoofdstuk wordt de visie vertaald in een aantal concrete acties. De acties zijn gebaseerd op basis van de doelstellingen en kansen, deze zullen opgepakt moeten worden om de herstructurering in gang te zetten en uit te voeren.

De acties die we hebben opgenomen in dit uitvoeringsplan zijn:

1. Opstellen nieuw bestemmingsplan Tijvoort
2. Herontwikkeling lege kavels op Tijvoort
3. Opwaarderen entrees van en naar Tijvoort
4. Openbare ruimte bedrijventerrein Tijvoort
5. Goed accountmanagement
6. Realisatie uitbreiding van Tijvoort

Actie 1: Opstellen nieuw bestemmingsplan Tijvoort	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op Tijvoort zijn op dit moment verschillende bestemmingsplannen vigerend. Deze zijn grotendeels verouderd. Daarom is er behoefte aan een nieuw bestemmingsplan voor het gehele bedrijventerrein Tijvoort. Deze toekomstvisie dient als input voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.</li> <li>• Ook de verschillende geplande ontwikkelingen vragen om een bestemmingsplan dat up-to-date is. Belangrijke ontwikkelingen zijn de herontwikkeling van de Oude Spinnerijlocatie, inclusief het gebied rondom de Parallelweg en de mogelijke herontwikkeling van de Somersetlocatie aan de Edisonstraat.</li> <li>• In het bestemmingsplan komen nieuwe richtlijnen voor               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kantoren: geen nieuwe solitaire kantoorontwikkeling op Tijvoort;</li> <li>○ Wonen: geen nieuwe bedrijfswoningen op Tijvoort, met uitzondering van de overgangszone aan de noordelijke en oostelijke rand;</li> <li>○ Detailhandel: geen detailhandel op Tijvoort. Specifieke aan de hoofdactiviteit van het bedrijf gekoppelde activiteiten, alsmede PDV vestigingen, kunnen wel worden toegestaan;</li> <li>○ Bouwhoogten: nader vast te stellen;</li> <li>○ Milieucategorieën/segmentering: het zuidelijke deel van Tijvoort laat milieucategorieën toe tot en met 4. Het noordelijke deel van Tijvoort kan aan de randen, in het overgangsgebied, op termijn verkleuren, wat betekent dat in de toekomst in die zone alleen milieucategorie 1 en 2 zich nog kan vestigen. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige bedrijven blijven zitten, als zodanig worden bestemd en niet worden uitgeplaatst. Alleen bij vertrek wordt de bestemming, indien mogelijk, gewijzigd.</li> </ul> </li> </ul>
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heel het bedrijventerrein Tijvoort</li> </ul>
Trekker / betrokkenen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Goirle, betrekken van ondernemersvereniging</li> </ul>
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureaukeuze: eind 2010</li> <li>• Opstellen bestemmingsplan: 2010/2011</li> </ul>
Rolverdeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondernemersvereniging: actief betrekken bij opstellen van het bestemmingsplan;</li> <li>• Private partijen: individuele bedrijven en bewoners Tijvoort krijgen inspraakmogelijkheden bij totstandkoming bestemmingsplan;</li> <li>• Gemeente Goirle: opstellen bestemmingsplan</li> </ul>

<b>Actie 2: Herontwikkeling lege kavels op Tivoort</b>	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aan de Parallelweg ligt nu circa 3 hectare aan bedrijventerrein braak en aan de Edisonstraat ligt nu circa 1,5 hectare</li> <li>• Er is ruimte (zowel bestemmingsplantechnisch als vanuit behoefte bedrijven) voor de herontwikkeling als regulier bedrijventerrein</li> <li>• Er zijn kansen voor de herontwikkeling van de kavels tot PDV-bedrijfsactiviteiten en leisure.</li> <li>• Ook is er beperkt ruimte voor de ontwikkeling van woonwkeenheden in de overgangszone Parallelweg en Bergstraat</li> </ul>
Deelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventarisatie wensen en uitgangspunten voor herontwikkeling, waarbij ook de gehele overgangszone (vrachtwagenparkeerterrein, schuttersgilde, skatebaan, zwembad)</li> <li>• Opstellen en vaststellen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan</li> <li>• Herontwikkeling van de vrije kavels</li> </ul>
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kavel Parallelweg (voormalig Spinnerij De Wijs)</li> <li>• Kavel Edisonstraat (voormalig Rubbermaid)</li> </ul>
Trekker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelaars</li> </ul>
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Korte tot middellange termijn</li> </ul>
Rolverdeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelaars: trekkers van het project en hoofdfinancier van de herontwikkeling van de vrije kavel.</li> <li>• Gemeente Goirle: regiefunctie voor gebiedsontwikkeling, stelt bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast</li> <li>• Private partijen: individuele bedrijven en omwonenden betrekken bij de herontwikkeling (maatwerkoplossingen)</li> </ul>

<b>Actie 3: Opwaarderen entree van en naar Tivoort</b>	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De entree aan de Tivoortsebaan-Turnhoutsebaan, nabij de manage, lijkt niet op een entree van een bedrijventerrein.</li> </ul>
Deelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er moet een uniform en helder bewegwijzeringssysteem op Tivoort komen</li> <li>• Alle entrees moeten een gelijke uitstraling en beeldkwaliteit krijgen.</li> </ul>
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoofdentree Turnhoutsebaan-Tivoortsebaan</li> <li>• Nader te bepalen overige entrees</li> </ul>
Trekker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Goirle</li> </ul>
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lange termijn</li> </ul>

<b>Actie 4: Openbare ruimte bedrijventerrein Tijvoort</b>	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het onderhoud van groenvoorzieningen en openbare ruimte laat op dit moment op een klein aantal plaatsen te wensen over. Zie ook het basisdocument voor de belangrijkste onderhouds- en veiligheidsproblemen. Belangrijkste knelpunten zijn op dit moment de Nieuwkerksedijk, de kruising Zandschelstraat en Vollerstraat, en de Parallelweg</li> <li>• Verkennen en oppakken van mogelijke opwaardering/verbetering van de Parallelweg en de Nieuwkerksedijk</li> <li>• Samen met ondernemers verkennen mogelijkheden voor verplaatsing van de gezamenlijke (vrachtauto)parkeerterrein aan de Parallelweg en uitzoeken wat de behoefte is aan, en wat de mogelijkheden zijn voor, een beter geoutilleerd (vrachtwagen)parkeerterrein</li> <li>• Verbeteren van de bewegwijzering op Tijvoort.</li> </ul>
Deelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderhoud groenvoorzieningen en openbare ruimte, alsmede infrastructurele knelpunten meenemen in beheerplan voor gemeente Goirle</li> <li>• Verkennen verplaatsing vrachtwagenparkeerterrein</li> </ul>
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hele bedrijventerrein Tijvoort</li> </ul>
Trekker / betrokkenen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Goirle</li> <li>• Bedrijven actief betrekken</li> </ul>
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beheerplannen gemeente Goirle continu proces</li> <li>• Vrachtwagenparkeerterrein middellange en lange termijn</li> </ul>

<b>Actie 5: Goed accountmanagement</b>	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door accountmanagement kan de levensduur van bedrijventerreinen worden verlengd. Door snel en actief in te spelen op verouderingsproblemen kunnen deze worden verholpen of tegen gegaan.</li> <li>• Voor goed accountmanagement en intensief contact tussen gemeente en ondernemers is het belangrijk dat de ondernemers op bedrijventerreinen goed georganiseerd zijn. Een actieve ondernemersvereniging kan hierbij ook het voortouw nemen. Het merendeel van de bedrijven op Tijvoort is lid van deze club.</li> </ul>
Deelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goede afspraken maken over het onderhoud van groen en grijs op het bedrijventerrein. Afhandeling van klachten moet goed worden opgepakt</li> <li>• Duidelijkheid over taakverdeling: wat doen de bedrijven zelf, wat doet de gemeente. Handhaving moet ook gebeuren. Ondernemers dienen elkaar ook onderling aan te spreken.</li> <li>• Continuering huidig aanspreekpunt</li> <li>• Verbeteren huidige structureel overleg tussen gemeente en ondernemersvereniging</li> </ul>
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijventerreinen in Goirle en Riel</li> </ul>
Trekker	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Goirle in samenwerking met de ondernemersvereniging</li> </ul>
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continu proces</li> </ul>
Rolverdeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezamenlijk oppakken in Goirle</li> </ul>

Actie 6: Realisatie uitbreiding van Tijvoort	
Aanleiding en beschrijving actie / project	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is berekend dat in Goirle er, ook na herontwikkeling van de lege kavels en een optimale benutting van mogelijke inbreidingslocaties, nog een extra ruimtebehoefte bestaat van 5 tot 8 hectare. Er is dus voldoende ruimte voor de uitbreiding van Tijvoort met 5 hectare.</li> <li>• Er geldt wel dat deze uitbreiding pas op de middellange termijn (vanaf 2015) nodig zal zijn. Eerst dienen de lege kavels ontwikkeld te worden.</li> <li>• Tegelijkertijd kan de gemeente nu het zoekgebied instellen en de uiteindelijke locatie van de nieuw te ontwikkelen uitbreiding vaststellen.</li> <li>• De gemeente kan alvast een start maken met alle voorbereidingen en plannen (inclusief het vaststellen van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het verwerven van gronden, etc.)</li> </ul>
Deelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen van zoekgebied en uiteindelijke uitbreidingslocatie en afstemmen met de regiogemeenten;</li> <li>• Verwerven van gronden;</li> <li>• Opstellen van bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, uitgifteprotocol;</li> <li>• Bouwrijp maken en uitgeven van bedrijventerrein.</li> </ul>
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hele bedrijventerrein Tijvoort</li> </ul>
Trekker / betrokkenen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Goirle, provincie Noord Brabant, eventuele grondeigenaren</li> </ul>
Fasering / Termijn	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaststellen uitbreidingslocatie: korte termijn</li> <li>• Verwerven van gronden: middellange termijn</li> <li>• Opstellen van bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, uitgifteprotocol: middellange termijn</li> <li>• Bouwrijp maken en uitgifte: middellange tot lange termijn</li> </ul>
Rolverdeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeente Goirle: trekker, regierol, financier. Ook verantwoordelijk voor communicatie naar ondernemers en afstemming met provincie Noord Brabant en regiogemeenten</li> <li>• Provincie Noord Brabant: goedkeuring en afstemming planvorming en uitgifte.</li> </ul>