



Rabobank

Heesch-West geeft regionale economie de ruimte

Economische effecten van de aanleg van regionaal bedrijventerrein Heesch-West

Rabobank Nederland
Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

April 2008

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
1. De aanleg van bedrijventerrein Heesch-West	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Planvorming tot nu toe	5
1.3 Regionale behoefte nader in kaart gebracht	6
1.4 Momentum en vervolgstappen	6
2. De effecten van de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Methodiek	8
2.3 Directe structurele economische effecten	9
2.4 Directe tijdelijke economische effecten	12
2.5 Indirecte structurele economische effecten	13
2.6 Conclusie	15
3. Uitdagingen voor de toekomst	16
4. Synthese	19
De belangrijkste economische effecten	19
Kritische succesfactoren	20
Geraadpleegde bronnen	22
Literatuur	22
Workshop	22
Interviews	23
Colofon	24
Titel	24
Datum	24
Samengesteld door	24
In opdracht van	24
Contactadressen	24

Voorwoord

In dit rapport leest u de resultaten van een studie naar de mogelijke economische effecten van de aanleg van Heesch-West. Deze studie is verricht door de Rabobank en voorziet daarmee in de wens van relaties van onze bank om meer inzicht te krijgen in wat de aanleg van dit terrein in economische zin betekent. De Rabobank neemt met deze studie nadrukkelijk geen politieke stelling in met betrekking tot de discussie omtrent dit terrein.

Het doel van deze studie is om ondernemers te helpen keuzes te maken voor de toekomst. Ondernemers komen voor de vraag te staan, wat het effect is van het nieuwe terrein op hun onderneming. Om economische redenen staat de Rabobank achter de keuze van de overheid om in Bernheze en Maasdonk een bedrijventerrein te ontwikkelen. De bank realiseert zich dat individuen en of maatschappelijke groeperingen hier anders over denken. Echter, het Brabantse streekplan -en de onderzoeken die hieraan ten grondslag lagen- heeft uitgewezen dat Heesch-West de beste locatie is voor het bedrijventerrein en dat, wanneer voor een alternatieve locatie gekozen wordt, er grotere offers moeten worden gebracht aan de natuur.

Wij zijn bovendien van mening dat met de komst van het terrein de duurzame balans in de grotere regio kan worden versterkt, doordat economische activiteiten zich op deze manier kunnen concentreren en zo ruimte maken voor ecologische kwaliteiten elders.

De komst van Heesch-West heeft enorme gevolgen voor de regionale economie. Welke gevolgen dat precies zijn, is tot zover onderbelicht in de discussie omtrent de ontwikkeling van het terrein. Met deze studie hoopt de Rabobank hierin verandering te brengen. In ieder geval moeten er in de verdere ontwikkeling van Heesch-West nog veel belangrijke keuzes worden gemaakt. Wij hopen dat u bij het lezen van deze rapportage nieuwe en relevante kennis opdoet en dat deze kennis de verdere ontwikkeling van Heesch-West een kwaliteitsimpuls zal geven. Ik wens u veel leesplezier.

W.T.G. (Wim) Bens MBA

Voorzitter directie

Rabobank Bernheze Maasland

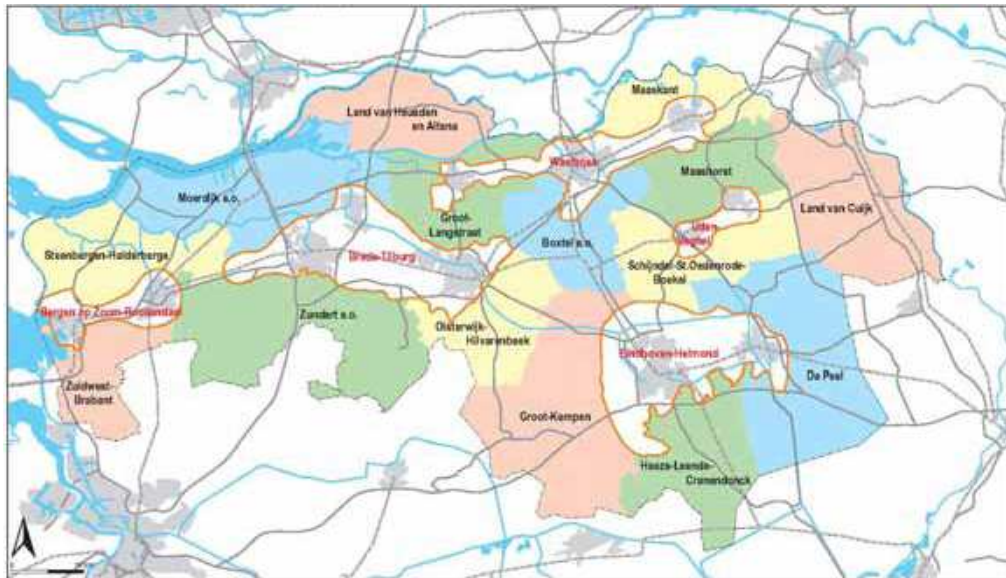
1. De aanleg van bedrijventerrein Heesch-West

1.1 Inleiding

Ruimte is in provincie Brabant een schaars goed. Door de enorme sociaal-economische dynamiek in de regio Noordoost-Brabant ontstaat er steeds meer vraag naar nieuwe woningen en nieuw bedrijventerrein. Enerzijds wil Provincie Brabant haar steden voldoende draagvlak geven voor hun rol als economische en culturele motor. Anderzijds wil zij graag het dichtslibben van het landelijk gebied tegengaan. De Provincie heeft daarom gekozen voor een beleid van concentratie van verstedelijking.¹

In de praktijk houdt dit in dat de provincie een onderscheid maakt tussen stedelijke en landelijke regio's (zie figuur 1). Bernheze en Maasdonk behoren grotendeels tot het stedelijke plangebied Waalboss, terwijl Lith behoort tot het landelijke plangebied Maaskant.

Figuur 1: plankaart 7 'stedelijke en landelijke regio's' uit het Brabantse streekplan



Bron: Provincie Brabant

In de stedelijke regio's zijn door de Provincie randvoorwaarden geschapen voor een sterke ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal hectare bedrijventerrein. In dit onderzoek staat de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Heesch-West centraal. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de opgave voor het plangebied Waalboss die in het streekplan 'Brabant in Balans' (2002) en het 'Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss' (2004) is geformuleerd.

In totaal gaat het om een ontwikkeling van 125 hectare bedrijventerrein. Voor de gemeenten Bernheze en Maasdonk betekent dit een ruime verdubbeling van het aanbod bedrijventerrein. Ook voor het plangebied Waalboss is het plan van groot belang.²

Dit geldt met name voor de oostflank van het plangebied. Deze oostflank bestaat grofweg uit Berneze, Maasdonk en Oss. Op dit moment is in dit deel van het plangebied circa 800 hectare

¹ Provincie Noord-Brabant (2004), Streekplan Noord-Brabant 2002; Brabant in Balans.

² Plangebied Waalboss bestaat uit (delen van) de gemeenten Den Bosch, Oss, Waalwijk, Bernheze, Maasdonk, Heusden, Loon op Zand en Vught.

bedrijventerrein gelegen. Netto gaat het om zo'n 600 hectare.³ Een uitbreiding van 125 hectare heeft op een dergelijk gebied dus een enorme (economische) impact. In hoofdstuk twee wordt uitvoerig ingegaan op de effecten van de aanleg van het bedrijventerrein.

1.2 Planvorming tot nu toe

Zoals hierboven is beschreven, gaat het bij de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West om een grootschalig bedrijventerrein van circa 125 hectare (bruto). De keuze voor een dergelijke grootschalig bedrijventerrein heeft te maken met de door Provincie Brabant gesignaleerde (grote) behoefte aan bedrijventerrein in het plangebied Waalboss.⁴

In de oostflank van de regio Waalboss voorzien met name de bedrijventerreinen Vorstengrafdonk en De Geer Zuid-Oost voorlopig in de (extra) ruimtebehoefte van bedrijven. De komende jaren zal de ruimte ook op deze terreinen schaars worden. Dit zorgt voor een toenemende vraag aan bedrijventerrein en daarin moet Heesch-West al in de periode voor 2015 voorzien. Daarnaast zal het bedrijventerrein worden benut voor vestiging van bedrijven uit Bernheze, Maasdonk, Den Bosch en Oss die op hun huidige locatie onvoldoende uitbreidingsruimte hebben. In totaal voorziet de provincie een totale ruimtebehoefte van circa 125 hectare tot 2020. Daarmee gaat zij er dus vanuit dat in 2020 de bezettingsgraad van het terrein de 100% benaderd.

Ligging en ontsluiting

Het regionale bedrijventerrein zal uiteindelijk ten westen van de kern Heesch verrijzen. De helft van het terrein zal zich bevinden op het grondgebied van de gemeente Bernheze en de andere helft op het grondgebied van gemeente Maasdonk. De uiterlijke westgrens van het terrein wordt bepaald door de landschapsecologische zone tussen Nuland en Geffen, de zuidgrens wordt bepaald door de gegraven Vinkelse Loop. Aan de noordkant wordt het toekomstig terrein begrensd door de A59. Er zijn twee alternatieve mogelijkheden voor de ontsluiting van het terrein op de A59. Er is nog geen definitieve beslissing genomen ten aanzien van deze ontsluiting. Hierop gaan we in hoofdstuk 3 verder in.

Globale invulling bedrijventerrein

De ligging van Heesch-West maakt het terrein geschikt voor een aantal marktsegmenten. Zo is het bedrijventerrein voor grootschalige logistieke bedrijvigheid geschikt vanwege de ligging aan de A59 en de mogelijkheid om op het terrein grote kavels te realiseren. Door de omvang van het terrein en de afstand tot woonwijken is het ook een interessante vestigingsplaats voor bouw- en industriële bedrijven. Door de inpassing in het agrarisch landschap en de zichtbaarheid vanaf de snelweg kunnen zich bovendien op een beperkt aantal 'zichtlocaties' hoogwaardige bedrijven vestigen.

Financiering en ontwikkeling

Bedrijventerrein Heesch-West wordt ontwikkeld door de lokale overheden van Den Bosch, Maasdonk, Bernheze en Oss. De hiervoor benodigde investering en de risico's die daaraan verbonden zijn, worden gedragen naar rato van de bevolkingsomvang van deze vier gemeenten. Dit houdt in dat zij respectievelijk 55%, 5%, 12% en 28% van de financiering dekken. Eventuele opbrengsten uit de grondexploitatie worden ook naar rato verdeeld. De financiële betrokkenheid maakt het vanzelfsprekend dat het bedrijventerrein primair bedoeld is voor opvang van bedrijvigheid uit de vier gemeenten.

³ De cijfers in deze alinea zijn afkomstig van het landelijke registratiebestand IBIS, dat beheerd wordt door het DG Ruimte van het Ministerie van VROM. Op het moment van schrijven hebben de meest recente gegevens uit dit bestand betrekking op de situatie in 2006.

⁴ Provincie Noord-Brabant (2004), Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss.

1.3 Regionale behoefte nader in kaart gebracht

Zoals hierboven beschreven, heeft Provincie Brabant op basis van prognoses van het bureau ETIN Adviseurs vastgesteld dat er in de oostflank van Waalboss in de toekomst behoefte is aan circa 125 hectare bedrijventerrein.⁵ De prognoses van dit bureau zijn gebaseerd op landelijke scenario's en als zodanig vanuit een macrobenadering opgesteld. Nu de planvorming omtrent Heesch-West in een volgend stadium is gekomen, is er behoefte ontstaan om de toekomstige ruimtebehoefte te baseren op een regionale analyse van vraag en aanbod.

De potentiële 'vestigers' zijn grofweg in vier groepen te verdelen:

- Bedrijven uit de oostflank van het plangebied Waalboss (Bernheze, Maasdonk en Oss);
- Bedrijven uit Den Bosch, met name grootschalige industrie, handel en logistiek;
- Bedrijven uit omliggende landelijke gebieden die daar qua aard niet meer passen;
- Bedrijven van buiten deze regio.

In de behoefte-raming van het RBOI is 40 á 50 hectare 'concreet geïnventariseerd'.⁶ Dit houdt in dat met de op dit moment bekende vestigingswensen van bedrijven uit de regio bijna de helft van het bedrijventerrein kan worden ingevuld.

Vertaald naar branches en sectoren ziet de behoefte er grofweg als volgt uit:

- 40 á 45% groothandel en logistiek;
- 40 á 45% industrie en bouwnijverheid;
- 10 á 15% overig.

Een substantieel deel van deze behoefte is actueel en urgent. Dit geldt met name voor de ruimte-vraag vanuit Bernheze en Maasdonk en een deel van de ruimte-vraag vanuit Den Bosch. Vanuit dit oogpunt bezien, moet prioriteit worden gegeven aan het zo snel mogelijk realiseren van Heesch-West, zodat begonnen kan worden met de uitgifte.

1.4 Momentum en vervolgstappen

Zowel de behoefte-raming van ETIN Adviseurs, als de behoefte-raming van het RBOI wijst uit dat de ontwikkeling van Heesch-West nodig is om een verdere ontwikkeling van de bedrijvigheid in de regio te faciliteren. De vier betrokken gemeenten (Bernheze, Den Bosch, Maasdonk en Oss) gaan er in hun beleid dan ook alle vier vanuit dat de ontwikkeling van Heesch-West doorgang vindt. Bovendien maken het ontbreken van een reëel alternatief en de (grote) investeringen in verwerving een terugweg moeilijk.

Voor wat het toekomstige proces omtrent de ontwikkeling van het bedrijventerrein ziet de planning er grofweg als volgt uit:

- April 2008 tot maart 2009 : opstellen Milieu Effect Rapportage (MER) & bestemmingsplan
- Medio 2009 tot begin 2012: aanleg eerste deel bedrijventerrein
- Medio 2012 : Start uitgifte Heesch-West
- Omstreeks 2020 : Heesch-West volledig uitgegeven, uitgaande van een uitgifte van ca. 12 hectare per jaar.

⁵ ETIN Adviseurs (2006), Prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant 2006-2040.

⁶ RBOI (2008), Onderbouwing behoefte bedrijventerrein Heesch-West. Studie uitgevoerd in opdracht van gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch, Maasdonk en Oss.

Op dit moment is de behoefte zowel vanuit een macrobenadering geprognosticeerd door ETIN Adviseurs als vanuit een microbenadering geïnventariseerd door het RBOI. Nu beide onderzoeken hebben aangetoond dat Heesch-West nodig is voor een verdere ontwikkeling van de regionale economie, breekt een volgend stadium in het proces van de aanleg van het bedrijventerrein aan.

In dit stadium zullen belangrijke bestuurlijke keuzes moeten worden gemaakt over uiteindelijke invulling en functie van het bedrijventerrein.⁷ Door de mogelijke effecten van de aanleg van Heesch-West in kaart te brengen, kunnen deze keuzes meer gefundeerd (en beter) worden gemaakt. Wat dat betreft past deze studie naar de economische effecten van de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West goed in het proces van de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein.

Met betrekking tot de bestuurlijke keuzes gaat het om zaken die te maken hebben met de ruimtelijke inrichting van Heesch-West (inpassing in het landschap, ontsluiting, opzetten van een stedenbouwkundig plan) en om zaken die te maken hebben met de uiteindelijke functie van het bedrijventerrein. Zo is de (gewenste) regionale identiteit en de wijze waarop een regionaal bedrijventerrein hieraan kan bijdragen van groot belang voor het uiteindelijke succes van Heesch-West. Dit moet dan ook een grote rol spelen bij het maken van bestuurlijke keuzes in het vervolg van het proces. Daarbij kunnen we bijvoorbeeld denken aan het type bedrijven dat gewenst is en de fysieke uitstraling dat het terrein moet hebben.

In het vervolg van deze studie wordt op basis van de behoefteanalyse van het RBOI geanalyseerd welk economisch effect de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West op de ontwikkeling van de regionale economie heeft. Met behulp van deze analyse kunnen handvatten worden aangereikt aan de betrokken gemeenten als het gaat om het bepalen van de uiteindelijke functie van het bedrijventerrein en de wijze waarop dit kan worden geïmplementeerd in het (stedenbouwkundig) plan.

In het volgende hoofdstuk staan de economische effecten van de aanleg van het bedrijventerrein centraal. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 worden ingegaan op de cruciale thema's c.q. beleidskeuzes als het gaat om de uiteindelijke invulling van het bedrijventerrein. De studie besluit met een beknopte synthese.

⁷ Kamer van Koophandel & BRO (2007), Ruimteplannen; Een hulpmiddel bij de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.

2. De effecten van de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West

2.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is de planvorming en het ‘proces tot nu toe’ beschreven. Waar daar het verleden centraal stond, richten we onze blik in dit hoofdstuk op de toekomst. Hierbij doen we twee zeer bepalende veronderstellingen. In de eerste plaats gaan we ervan uit bedrijventerrein Heesch-West wordt gerealiseerd, ongeacht de (politieke) discussies die op dit moment in de regio plaatsvinden. De tweede veronderstelling heeft te maken met de prognoses die wij stellen. Om het toekomstige economische effect te kunnen becijferen, is kennis over het type bedrijvigheid op Heesch-West noodzakelijk. Aangezien dit nog onbekend is, zijn wij in onze berekening uitgegaan van de behoefteraming van het RBOI. Concreet houdt dit in dat we veronderstellen dat Heesch-West in de toekomst de volgende branchering kent: 45% groothandel en logistiek, 45% industrie en bouwnijverheid en 10% overig.

2.2 Methodiek

Het toekomstige economische effect van de aanleg van Heesch-West is in vier deeleffecten op te delen (zie figuur 2). In de eerste plaats is er het (directe) effect als gevolg van de aanleg van het bedrijventerrein. Het gaat hierbij om de banen die ontstaan door de bouwactiviteiten die worden gepleegd om het terrein voor uitgifte geschikt te maken. Aangezien dit effect weer ‘verdwijnt’ als het bedrijventerrein is gerealiseerd, spreken we van een *direct tijdelijk effect*. De omvang van het directe tijdelijke effect wordt in paragraaf 2.4 in kaart gebracht.

Een *direct structureel effect* is het economische effect dat optreedt als gevolg van de vestiging van bedrijven op Heesch-West. Dit effect kunnen we zowel in termen van werkgelegenheid als in termen van toegevoegde waarde uitdrukken.⁸ Hierop komen we in paragraaf 2.3 terug. In die paragraaf staat het directe structurele economische effect centraal.

Figuur 2: Schema van de economische effecten van de aanleg van Heesch-West

Direct en structureel	Direct en tijdelijk
Indirect en structureel	<i>Indirect en tijdelijk</i>

Bron: Rabobank

Ten derde ontstaat er als gevolg van de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West een *indirect structureel effect*. Hierbij gaat het om de werkgelegenheid en productie die ontstaat als gevolg van de relaties die het op Heesch-West gevestigde bedrijfsleven onderhoudt met toeleveranciers. Om dit effect te berekenen, was een aanvullende aanname noodzakelijk. Zo nemen we in de analyse aan dat het toekomstige bedrijfsleven op Heesch-West qua toeleveranciers dezelfde oriëntatie heeft als het huidige bedrijfsleven in de regio (zie paragraaf 2.5). Onder de regio verstaan we hierbij overigens de oostflank van Waalboss, aangevuld met Lith.

⁸ Toegevoegde waarde wordt in deze studie uitgedrukt als de omzet van het regionale bedrijfsleven minus de inkoop van hetzelfde bedrijfsleven.

Tot slot bestaat er *een indirect tijdelijk effect* als gevolg van de materialen en diensten die worden aangeschaft en ingehuurd door de bouwondernemingen die het bedrijventerrein aanleggen. Dit effect is echter nauwelijks te prognosticeren. En aangezien een groot deel van dit effect waarschijnlijk neerslaat buiten de regio, laten we dit indirecte tijdelijke effect in deze studie buiten beschouwing.

2.3 Directe structurele economische effecten

Om de toekomstige vraag naar bedrijventerrein in Nederland te kunnen prognosticeren heeft het Centraal Planbureau de *Bedrijfslocatiemonitor* ontwikkeld.⁹ De methodiek die in deze monitor wordt uiteengezet, heeft de Rabobank als het ware ‘andersom’ gebruikt om de economische effecten van de aanleg van Heesch-West te berekenen. Zo berekent het CPB vanuit haar scenario’s omtrent de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid en toegevoegde waarde de toekomstige vraag naar bedrijventerrein. Andersom geredeneerd kan echter ook worden berekend hoeveel werkgelegenheid en toegevoegde waarde ontstaat bij een bepaalde uitbreiding van het areaal bedrijventerrein.

Bij beide invalshoeken zijn terreinquotiënten cruciaal. Deze worden als volgt berekend:

$q \equiv \frac{s}{l} \equiv \frac{y/l}{y/s}$			
q	terreinquotiënt	y/l	arbeidsproductiviteit
s	ruimtebeslag	y/s	ruimteproductiviteit
l	aantal werkzame personen		
y	productie in fysieke eenheden		

Bron: CPB – Bedrijfslocatiemonitor

Met behulp van terreinquotiënten kunnen hectaren bedrijventerrein worden vertaald in aantal banen en miljoenen euro gecreëerde toegevoegde waarde. Voor de berekening van het directe structurele economische effect is per sector een terreinquotiënt berekend. Dit is gedaan door het aantal banen en toegevoegde waarde in de sectoren ‘groothandel en logistiek’, ‘industrie en bouwnijverheid’ en ‘overig’ te relateren aan het areaal bedrijventerrein in een gebied.

Minimaal scenario → terreinquotiënten Nederland

De arbeids- en ruimteproductiviteit (die voor de berekening van de terreinquotiënten benodigd is) verschilt sterk per gebied. Er is daarom gekozen om in deze studie drie scenario’s uit te werken. In het minimale scenario wordt uitgegaan van de terreinquotiënten in de eerder genoemde drie sectoren in Nederland. Dit is een minimaal scenario, aangezien de arbeids- en ruimteproductiviteit in Nederland gemiddeld op een lager niveau ligt dan in Waalboss. Oftewel, in Nederland werken per hectare bedrijventerrein minder mensen dan in het plangebied.

Gemiddeld scenario → terreinquotiënten Waalboss

In het gemiddelde scenario wordt uitgegaan van de drie terreinquotiënten in Waalboss. Dit is niet alleen een gemiddeld scenario; het is ook het meest plausibele scenario als het gaat om het uiteindelijke directe structurele economische effect van de aanleg van Heesch-West. Zo wordt het nieuwe bedrijventerrein waarschijnlijk voor 80% bezet door bedrijven uit de directe regio.¹⁰

⁹ CPB (2005), De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040; Bedrijfslocatiemonitor.

¹⁰ RBOI (2008), Onderbouwing behoefte bedrijventerrein Heesch-West. Studie uitgevoerd in opdracht van gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch, Maasdonk en Oss.

Maximaal scenario → terreinquotiënten Bernheze-Maasdonk-Lith

In het maximale scenario wordt uitgegaan van de huidige terreinquotiënten in de gemeenten Bernheze, Maasdonk en Lith. Aangezien de arbeids- en ruimteproductiviteit in dit gebied op een relatief hoog niveau ligt, heeft een uitbreiding van het areaal bedrijventerrein een enorm effect. Gezien het huidige karakter van de bedrijventerrein in Bernheze, Maasdonk en Lith en het toekomstige karakter van Heesch-West ligt het echter niet voor de hand dat de arbeids- en ruimteproductiviteit in Bernheze en Maasdonk op hetzelfde hoge niveau blijven na de aanleg van het regionale bedrijventerrein.

Uitkomsten van de berekening

In figuur 3 wordt de uitkomst van de berekening getoond. Volgens het gemiddelde -meest plausibele- scenario werken in de toekomst ongeveer **2.650 mensen** op het bedrijventerrein en wordt daarbij circa **130 miljoen euro** toegevoegde waarde gecreëerd.¹¹ Dit betekent overigens **niet** in dat er met de aanleg van het bedrijventerrein 2.650 **nieuwe** banen ontstaan. Een groot deel van de bedrijven die zich op Heesch-West vestigen komt namelijk uit de eigen regio.

Figuur 3: Direct structureel economisch effect van de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West

	DIRECT STRUCTUREEL			
	Minimaal	Prognose KEO	Waarvan in regio	Maximaal
Werkgelegenheid	2.150	2.650	2.650	3.800
Toegevoegde Waarde (mln.)	€ 110	€ 130	€ 130	€ 170

Bron: Rabobank

De mate van functieverandering bepaalt in grote mate het additionele economische effect

Gemiddeld genomen komt 80% van de bedrijven, die zich op het nieuwe terrein willen vestigen, uit de eigen regio. Dat betekent dat slechts 20% van de bedrijven op Heesch-West een additioneel economisch effect voor de regio oplevert.

Het bedrijfsleven dat uit de regio naar Heesch-West trekt, laat echter ook bedrijfslocaties achter. Op het moment dat die bedrijfslocaties door nieuwe bedrijven worden 'bemand' met hetzelfde aantal banen, ontstaan er wél 2.650 nieuwe banen in de regio. In de praktijk zal Heesch-West echter voor een deel worden ingevuld met bedrijven die op dit moment op locaties zijn gevestigd die daarvoor niet geschikt zijn. Denk bijvoorbeeld aan bedrijven in woonwijken of op locaties met een hoge landschappelijke en/of culturele waarde. Deze locaties zullen in het kader van de aanpak van de verrommeling van het landschap in de toekomst een andere functie krijgen.

Daarnaast is er sprake van een **cumulatief effect**. Bedrijfslocaties van bedrijven die zich op Heesch-West vestigen, worden ingenomen door (kleinere) bedrijven die op dat moment op andere plaatsen in de regio zijn gevestigd. En de locaties van die kleinere bedrijven worden -indien ze de functie van bedrijfslocatie behouden- op hun beurt weer opgenomen door (nog kleinere) bedrijven die elders zijn gevestigd, et cetera. Op verschillende locaties in de regio zal een verandering van functie plaatsvinden. Deze economische dynamiek is van essentieel belang voor een gezonde economie.

Het huidige bedrijfsleven krijgt een uitgelezen kans om (weer) te groeien

Het blijft echter een feit dat het nieuwe bedrijventerrein een (groot) aantal bedrijven nieuw perspectief biedt. Een groot deel van het bedrijfsleven dat zich op Heesch-West wil vestigen, zit immers op dit moment 'op slot'. In die zin leidt de aanleg van Heesch-West dus wel degelijk tot de

¹¹ De prognose gaat overigens uit van het effect dat optreedt als het gehele bedrijventerrein is uitgegeven.

groei van de regionale werkgelegenheid en productie. De hierboven gegeven calculatie geeft een indicatie van deze effecten, maar moet dus met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. De precieze omvang van het directe structurele effect is namelijk niet te ramen.

Gunstige (directe structurele) neveneffecten

De groei die het regionale bedrijfsleven als gevolg van de aanleg van het bedrijventerrein zal doormaken heeft een aantal neveneffecten, waarvan de belangrijkste hieronder kort worden uiteengezet:

- **Imago-effect:** de komst van een dermate grootschalig bedrijventerrein geeft Bernheze en Maasdonk een gezicht als het gaat om de potentie van beide gemeenten als vestigingslocatie voor bedrijven. In eerste instantie zal dit 'imago-effect' neerslaan op het bedrijventerrein zelf. Maar wanneer de regio de kansen benut zal dit ook zijn effect hebben op het imago van de gehele regio. Zo kan de regio bijvoorbeeld meer in beeld komen bij bedrijven die een toeleverende functie voor de bedrijvigheid op het bedrijventerrein willen vervullen, zoals bijvoorbeeld (kleinschalige) zakelijke dienstverlening.
- **Kansen op de arbeidsmarkt:** als gevolg van de aanleg van Heesch-West ontstaat er in de toekomst meer werkgelegenheid in het gebied. Dit biedt de beroepsbevolking in de oostflank van Waalboss (en daarbuiten) dus ook meer mogelijkheden op de arbeidsmarkt. De regionale werkloosheid zal dalen en de bedrijven zullen met elkaar concurreren voor de diensten van werknemers; wat zich in het algemeen vertaalt in betere arbeidsvoorwaarden en/of hogere lonen. Waar de aanleg van Heesch-West in dit opzicht voor werknemers kansen biedt, kan er vanuit de optiek van bedrijven het probleem van verdringing ontstaan. Als bedrijven geen geschikte werknemers (meer) kunnen vinden, worden zij belemmerd in hun groei. Een gelijkopgaande groei van de beroepsbevolking is daarom van groot belang. Groei van de woningvoorraad is een voorwaarde voor een gezonde regionaal-economische ontwikkeling.
- **Kansen voor de woningmarkt:** hoe groot het bovenstaande verdringingseffect uiteindelijk zal zijn, hangt in belangrijke mate af van de omvang van de beroepsbevolking in het gebied. De aanleg van Heesch-West moet dan ook hand in hand gaan met een (verdere) ontwikkeling van het regionale woningaanbod. Hierbij gaat het niet alleen om het woningaanbod van Bernheze en Maasdonk, maar om dat van de omliggende gemeenten. Op het moment dat vraag en aanbod op de arbeidsmarkt goed op elkaar aansluiten, zal de aanleg van Heesch-West een sterke impuls betekenen voor de lokale economie. Indien er een (groot) gat gaapt tussen vraag en aanbod, zal dit minder het geval zijn.
- **Oplossing voor verrommeling:** de aanleg van Heesch-West vergroot de mogelijkheden als het gaat om de functieverandering van locaties in het gebied. Door het eerder beschreven cumulatieve effect komen hiervoor in de toekomst waarschijnlijk veel locaties in aanmerking. Dit neveneffect kan (bij goede planvorming) ertoe bijdragen dat de huidige verrommeling van het landschap wordt aangepakt. Meer clustering van functies behoort tot de mogelijkheden, waardoor de scheiding tussen 'rood' en 'groen' ook in de beleving van mensen meer zichtbaar wordt. Op die manier kan de aanleg van Heesch-West ook een positief effect hebben op de leefkwaliteit in en de toeristische potentie van het gebied.
- **Verdringing van economische activiteiten?:** functieverandering van achtergelaten bedrijfsruimte zorgt echter wel weer voor een verkleining van het directe additionele economische effect. Daarentegen kan het omzetten van achtergelaten bedrijfsruimte in woningen wel indirect voor een economische impuls zorgen. Zo zorgt een uitbreiding van het woningaanbod voor een toename van het aantal inwoners. Daarmee wordt het draagvlak voor voorzieningen vergroot en neemt de omvang van de arbeidsmarkt toe. Zelfs wanneer bedrijfsruimte wordt omgezet in natuur kan dit positieve economische effecten hebben. Zo komt de groene ruimte ten goede aan de leefkwaliteit in en de toeristische potentie van het gebied. Het gebied wordt hierdoor aantrekkelijker voor (welgestelde) mensen om er te wonen en/of recreëren. Grondprijzen zullen stijgen en het imago van het gebied wordt versterkt.

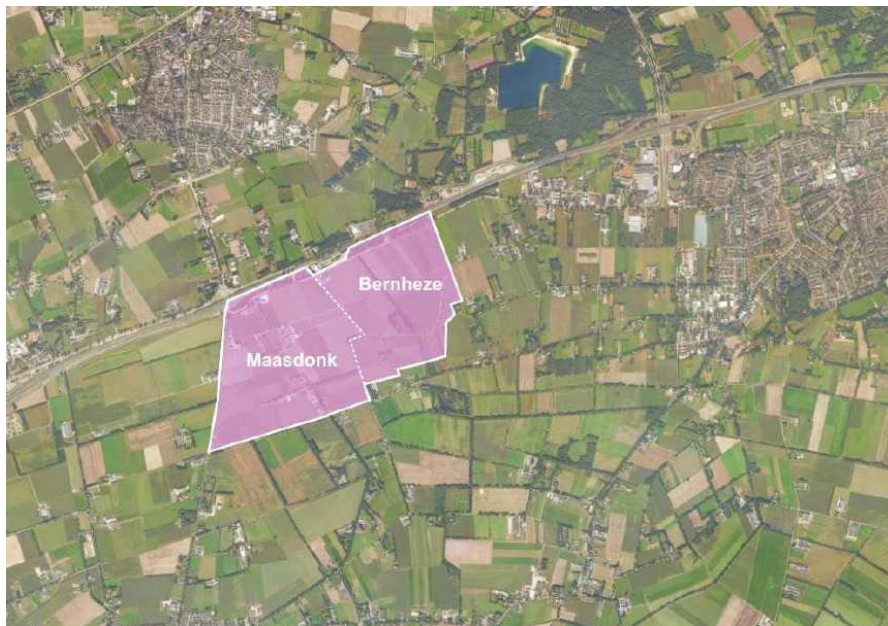
2.4 Directe tijdelijke economische effecten

De aanleg van het bedrijventerrein gaat gepaard met veel bouwactiviteiten, waardoor er in de regio (tijdelijk) een groot aantal banen ontstaat. De omvang van dit 'directe tijdelijke economische effect' staat in deze paragraaf centraal.

Transformatie van het landschap

Met de aanleg van het bedrijventerrein wordt het landschap tussen Nuland, Geffen, Heesch en Munnikensvinkel (zie figuur 4) volledig getransformeerd. De landbouw -die op dit moment de belangrijkste drager van het landschap is- zal hier plaats maken voor andere economische activiteiten. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de landbouw versterkt en is uitbreiding van het bedrijventerrein uitgesloten. De overgang moet aan deze zijde van het plangebied, evenals aan de west- en zuidzijde, geleidelijk zijn. Aan de noordzijde wordt een '*facilityzone*' ontwikkeld. Afhankelijk van de keuze voor de uiteindelijke verkeersontsluiting worden ook gronden ten noorden van de A59 aan het bedrijventerrein toegevoegd of zal de Bosschebaan tussen de aansluitingen Nuland en Heesch bij de ontwikkeling worden betrokken. Het regionale bedrijventerrein dient te worden ontwikkeld als een duurzaam, kwalitatief hoogwaardig, compact en efficiënt ingericht bedrijventerrein.¹²

Figuur 4: plangebied Heesch-West en omgeving



Bron: Witteveen+Bos (2007)

Methodiek en uitkomst van de berekening

Om in kaart te brengen hoeveel banen bij de aanleg van het bedrijventerrein ontstaan, is gebruik gemaakt van een aantal externe bronnen. In de eerste plaats is een grove schatting gemaakt van de investeringskosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hierbij is gebruik gemaakt van kentallen uit een onderzoek van adviesbureau INBO.¹³ Deze kentallen zijn vervolgens op basis van de verwachte branchering van Heesch-West (45% groothandel en logistiek, 45% industrie en bouwnijverheid en 10% overig) vertaald naar de gemiddelde

¹² RBOI (2007), Nota van Uitgangspunten; Bedrijventerrein Heesch-West.

¹³ INBO (2003), De kostencomponent van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

investeringskosten per vierkante meter. Deze bedraagt volgens onze berekening tussen de €808,- en €836,- (prijsspeil 2006).¹⁴

Vervolgens hebben wij de aannahme gedaan dat de verhouding tussen de investeringskosten en het hiervoor benodigde aantal mankrachten door de tijd heen niet veranderd. Met behulp van deze aannahme en het feit dat de gemiddelde omzet per werknemer in de bouw gemiddeld €175.000,- bedraagt (prijsspeil 2006)¹⁵, kan worden berekend hoeveel werknemers nodig zijn voor de aanleg van Heesch-West. Dit aantal blijkt tussen de **5.800** en **6.150** te liggen (zie figuur 5).

Figuur 5: Direct tijdelijk economisch effect van de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West

	DIRECT TIJDELIJK			
	Minimaal	Prognose KEO	Waarvan in regio	Maximaal
Werkgelegenheid	5.800	5.950	onbekend	6.150
Toegevoegde Waarde (mln.)	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend

Bron: Rabobank

Aandachtspunten bij de analyse en interpretatie

Zoals hierboven is beschreven, gaat de berekening van het directe tijdelijke economische effect uit van de nodige veronderstellingen. In hoeverre de uitkomst van de berekening in de toekomst bewaarheid wordt, hangt in belangrijke mate af van het tijdstip waarop het bedrijventerrein wordt gerealiseerd en de innovaties die tot dat moment in de bouwsector plaatsvinden. Zo kunnen er bijvoorbeeld (technologische) innovaties plaatsvinden die ervoor zorgen dat er voor het bouwproces minder mankrachten nodig zijn.

Een ander aandachtspunt bij de interpretatie van de in figuur 5 gepresenteerde resultaten is het feit dat hierbij is uitgegaan van de verwachte branchering (RBOI). Op het moment dat Heesch-West in de toekomst een (iets) andere functie krijgt en er bijvoorbeeld meer (hoogwaardige) kantoren moeten worden ontwikkeld, betekent dit dat de aanleg gepaard gaat met grotere investeringen. De bouwkosten per vierkante meter kantoor zijn nu eenmaal groter dan de bouwkosten per vierkante meter 'productie en opslag'.

2.5 Indirecte structurele economische effecten

In paragraaf 2.3 kwam naar voren dat de bedrijven die zich op Heesch-West vestigen volgens een gemiddeld scenario 130 miljoen euro aan toegevoegde waarde creëren en zo'n 2.650 mensen een baan bieden. Het spreekt voor zich dat deze bedrijven in de toekomst relaties onderhouden met bedrijven binnen en buiten de regio.¹⁶ In deze paragraaf wordt de omvang van dit 'indirecte structurele economische' effect in termen van werkgelegenheid en toegevoegde waarde in kaart gebracht.

Om het indirecte structurele effect te berekenen is de aannahme gedaan dat het toekomstige bedrijfsleven op Heesch-West dezelfde handelsoriëntatie heeft als de bedrijvigheid die op dit moment in de oostflank van Waalboss is gevestigd. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er vanuit is gegaan dat de toekomstige bedrijven op Heesch-West bijna 50% van hun producten en diensten binnen de oostflank van Waalboss zelf inkopen.

¹⁴ Deze kosten zijn berekend met kentallen uit de publicatie 'De kostencomponent van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen'. Deze publicatie presenteert cijfers die betrekking hebben op het prijspeil in 2003. Met behulp van indexcijfers en prognoses Reed Business, marktgroep 'Kosteninformatie Bouw & Infra' (zie www.bouwkosten.nl) zijn de cijfers van het adviesbureau INBO vertaald naar het prijspeil van 2006.

¹⁵ Stec Groep (2006), Quicksan impact groei aanbod kantoren en bedrijventerreinen.

¹⁶ Als we het in deze paragraaf over de regio hebben, gaat het om de oostflank van het plangebied Waalboss aangevuld met Lith. Dit houdt in dat het gepresenteerde effect in figuur 6 erop wijst dat er van de 4.500 banen, 2.500 banen in de gemeenten Den Bosch, Maasdonk, Bernheze, Oss en Lith zijn geconcentreerd.

Belang van Heesch-West als afnemer

Hoe belangrijk is het toekomstige bedrijfsleven van Heesch-West voor andere bedrijven? Om dit in kaart te brengen zijn per sector alle betalingen aan toeleveranties bij elkaar opgeteld en verdeeld naar de oostflank van Waalboss en de 'rest' van Nederland.

De uitkomst is een overzicht van percentages die het belang van het huidige bedrijfsleven in de oostflank van Waalboss als afnemer van producten en diensten duiden. Deze percentages kunnen vervolgens worden vertaald naar banen en toegevoegde waarde. En hiermee ontstaat dus een beeld van het huidige indirecte economische effect van het bedrijfsleven in de oostflank van Waalboss.

Dit huidige effect van het bedrijfsleven in de regio is de basis voor onze berekening van het toekomstige effect van het bedrijfsleven in Heesch-West. Bij de berekening van dit toekomstige indirecte structurele effect zijn wij verder uitgegaan van de cijfers die eerder in figuur 3 werden gepresenteerd. De uitkomst is dat Heesch-West, naast het directe effect van 2.650 banen, zal zorgen voor **4.500 banen** elders in Nederland, waarvan zo'n **2.500** in de oostflank van Waalboss (zie figuur 6).

Figuur 6: Indirect structureel economisch effect van de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West

	INDIRECT STRUCTUREEL			
	Minimaal	Prognose KEO	Waarvan in regio	Maximaal
Werkgelegenheid	3.650	4.500	2.500	5.650
Toegevoegde Waarde (mln.)	€ 180	€ 190	€ 100	€ 250

Bron: Rabobank

Aandachtspunten bij de analyse en interpretatie

Evenals de berekening van het directe structurele en het directe tijdelijke economische effect, gaat de berekening van het indirecte structurele economische effect uit van de nodige veronderstellingen. Eén van de belangrijkste hiervan is dat het toekomstige bedrijfsleven op Heesch-West dezelfde (regionale) handelsoriëntatie heeft als het bedrijfsleven dat op dit moment in de oostflank van Waalboss is gevestigd. Het is echter plausibel dat het bedrijfsleven qua aard en omvang juist in een groter marktgebied opereert. In dat geval zal het indirecte structurele effect dat in de regio neerslaat minder groot zijn.

Verder moeten de cijfers in figuur 7 niet worden geïnterpreteerd als additionele werkgelegenheid en toegevoegde waarde. Evenals de cijfers die in paragraaf 2.3 werden gepresenteerd, tonen de cijfers in deze paragraaf het effect van Heesch-West. In hoeverre er sprake is van additionele werkgelegenheid en toegevoegde waarde voor de regio hangt voor een belangrijk deel af van de ontwikkeling van bedrijven in de regio, alsmede de functie die huidige bedrijfslocaties in de toekomst gaan vervullen (zie paragraaf 3 onder het kopje 'De mate van functieverandering bepaalt in grote mate het additionele economische effect').

Tot slot gaat de berekening van het indirecte structurele economische effect uit van de resultaten van de berekening van het directe structurele effect. Dit, terwijl de uitkomst van deze berekening ook op de nodige veronderstellingen stoelde. De belangrijkste hiervan is de toekomstige branchering van het bedrijventerrein. Op het moment dat het bedrijventerrein uiteindelijk een andere functie en branchering kent, dan op basis van het onderzoek van het RBOI is vastgesteld, zullen ook de uitkomsten van de berekening van het indirecte structurele economische effect anders uitvallen.

2.6 Conclusie

De berekeningen van directe en indirecte structurele en tijdelijke effecten geven een goed beeld van de aard van deze effecten. Ook vormen de resultaten van deze berekeningen een goede indicatie van de uiteindelijke omvang van de economische impuls die de komst van Heesch-West voor de regio betekent. In dit hoofdstuk is echter duidelijk geworden dat met name de omvang van deze impuls nog met de nodige vraagtekens is omgeven.

In ieder geval is het duidelijk dat het bedrijventerrein in de toekomst een prominente plaats krijgt in de regionale economie. Op het moment dat de in dit hoofdstuk gepresenteerde prognoses worden bewaarheid, werken straks 2.650 mensen op het bedrijventerrein, zorgen die indirect voor 4.500 banen in toeleverende sectoren. Om nog maar niet te spreken van het aantal banen en toegevoegde waarde dat wordt gecreëerd in (indirect) afnemende sectoren. Want het terrein zal ook bedrijvigheid naar de regio trekken die producten of diensten afnemen van de bedrijven die op Heesch-West gevestigd zijn. Bovendien geef het bedrijventerrein al op korte termijn een impuls aan de (regionale) bouwsector. Afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het bedrijventerrein, zorgt de aanleg al snel voor bijna 6.000 banen.

De uitkomsten van onze berekeningen moeten in de eerste plaats als indicatie worden gezien van het uiteindelijke economische effect. De omvang van dit effect wordt namelijk voor een belangrijk deel bepaald door (beleids)keuzes die nog moeten worden gemaakt. Welke functie krijgt het bedrijventerrein in de toekomst, hoe ziet het aanbod aan bedrijfspanden en kantoren er in de toekomst uit, in hoeverre wordt er parallel aan de ontwikkeling van Heesch-West een (nieuw) woningmarktbeleid gevoerd, in hoeverre wordt de ontwikkeling van Heesch-West benut om bedrijven uit te plaatsen en 'oude' bedrijfslocaties een nieuwe functie te geven en welke prijsstelling wordt er in de toekomst gehanteerd voor de uiteindelijke bedrijfslocaties? Allemaal zeer relevante vragen die in belangrijke mate de omvang van het economische effect bepalen. In het volgende hoofdstuk staan deze vragen -en de wijze waarop hierop kan worden ingespeeld- dan ook centraal.

3. Uitdagingen voor de toekomst

In het vorige hoofdstuk kwam naar voren dat de omvang van het uiteindelijk economische effect voor een belangrijk deel afhangt van (beleids)keuzes die in de (nabije) toekomst worden gemaakt. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste hiervan uiteengezet. Daarbij gaan we in op de afwegingen die hierbij moeten worden gemaakt en de mogelijke consequenties die uit bepaalde keuzes (kunnen) voortvloeien.

Functie van het bedrijventerrein

In de eerste plaats zal er een keuze moeten worden gemaakt als het gaat om de uiteindelijke functie van het bedrijventerrein. In Bernheze en Maasdonk bestaat de angst dat Heesch-West in de toekomst het 'afvalputje' van de regio wordt. Zo vreest men dat de vrijgekomen bedrijfsruimte in de toekomst met name wordt benut door (Bossche) bedrijven, die qua functie en omvang niet meer op huidige locaties passen.

Deze angst is echter ongegrond. In de eerste plaats heeft de behoeferaming van het RBOI duidelijk gemaakt dat de overloop vanuit Den Bosch (slechts) 35 tot 40% van de tot nu toe bekende behoefte vormt. Belangrijker is echter het feit dat de betrokken gemeenten zelf kunnen bepalen welk profiel en functie het bedrijventerrein in de toekomst krijgt. Het belang om hierin snel (beleids)keuzes te maken, wordt onderstreept door het feit dat de aantrekkingskracht van een nieuw bedrijventerrein voor een groot deel wordt bepaald door het imago dat het heeft.

Concreet zouden de gemeenten daarom een uitgiftekader moeten opstellen voor de bedrijven die zich op Heesch-West willen gaan vestigen. Bij het opstellen van dit uitgiftekader moet in ieder geval rekening worden gehouden met het profiel van bedrijventerreinen in de directe omgeving. Het profiel van Heesch-West moet hiervan voldoende onderscheidend zijn; wat de aantrekkingskracht van het terrein op bedrijven van buiten de regio vergroot. In de praktijk kan dit ertoe leiden dat niet 20% van de toekomstige bedrijvigheid op Heesch-West van buiten Waalboss afkomstig is, maar een veelvoud hiervan. Dit zorgt er tot slot voor dat het (additionele) economische effect van de aanleg van Heesch-West wordt vergroot.

Landschappelijke inpassing

Ten tweede moeten belangrijke keuzes worden gemaakt als het gaat om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om de ontsluiting en de beeldkwaliteit van het gebied. Dit laatste zowel bezien vanaf de snelweg, als vanuit de omliggende kernen en het landschap.

Zoals reeds vermeld, liggen er twee mogelijkheden voor de ontsluiting van het bedrijventerrein op tafel. De vier gemeenten hebben een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) laten uitvoeren om de twee alternatieven te vergelijken. Hieruit is gebleken dat de regionale congestie met een parallelstructuur beduidend minder groot is dan met een directe ontsluiting. De gemeenten moeten nog een definitief besluit nemen, maar wachten hiervoor de resultaten van de milieueffectrapportage (MER) af. In deze MER worden de effecten van beide opties op het milieu en de leefkwaliteit in het gebied nader onderzocht.

Onafhankelijk van de resultaten van de MER moet de ontsluitingsweg zijn aangelegd, voordat bedrijven zich op Heesch-West kunnen vestigen. De ontsluiting zal namelijk in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein bepalen, aangezien bereikbaarheid nog steeds als één van de belangrijkste vestigingsplaatsvoorkeuren van bedrijven geldt. Vaak vindt een ontwikkeling

van een goede ontsluiting in een (te) laat stadium plaats, wat remmend kan werken op het economische effect van het bedrijventerrein.

Ook met betrekking tot de beeldkwaliteit van het gebied moeten belangrijke keuzes worden gemaakt. Dit is van groot belang voor het imago van het terrein en het woon- en leefklimaat in de regio. Tevens zal een goede beeldkwaliteit het draagvlak voor de ontwikkeling van Heesch-West onder de (lokale) bevolking vergroten.

Dit houdt in dat er (stevig) moet worden geïnvesteerd in de 'randen' van het bedrijventerrein. Investeren in natuur is gewenst, maar de vraag is welke instantie deze investering voor zijn rekening neemt. Het ligt voor de hand dat in eerste instantie een overheidsinstantie (gemeente, provincie of rijk) hiervoor in aanmerking komt. De kosten moeten worden gedekt uit de grondprijzen van kavels op Heesch-West en/of via bijdragen van Provincie en Rijk.

Tot slot kan de beeldkwaliteit aan kracht winnen door direct aan de A59 hoogwaardige bedrijfslocaties te ontwikkelen. Op deze manier krijgt Heesch-West een hoogwaardig karakter en wordt het imago van het bedrijventerrein, zowel voor potentiële vestigende bedrijven, als voor de (lokale) bevolking, versterkt. Het verdient daarom aanbeveling om hoogwaardige (zicht)locaties in het stedenbouwkundig plan van Heesch-West op te nemen.

Geïntegreerd intern beleid

Ten derde zal er in de toekomst intern geïntegreerd beleid moeten worden gevoerd. Dit houdt in dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Heesch-West hand in hand moet gaan met een ontwikkeling van het regionale woningaanbod, versterking van de regionale bereikbaarheid (zie onder het kopje 'landschappelijke inpassing') en het ontwikkelen van een visie op de (gewenste) toekomstige functie van huidige bedrijfslocaties.

In de eerste plaats zal een vergroting van het woningaanbod en investeren in de kwaliteit van dit aanbod voor een belangrijk deel het succes van het bedrijventerrein bepalen. In hoofdstuk 2 is al gerefereerd aan het belang van de ontwikkeling van de regionale arbeidsmarkt voor het (economisch) slagen van Heesch-West. Duidelijk is dat met de aanleg van Heesch-West de regionale werkgelegenheid zal worden vergroot. Bedrijven zullen op zoek gaan naar geschikte werknemers en deze moeten zich in de regio kunnen vestigen. Vandaar dat een verdere ontwikkeling van de woningmarkt noodzakelijk is. In de (nabije) toekomst moeten de vier gemeenten in de oostflank van Waalbos een visie ontwikkelen op de wijze waarop dit gestalte kan krijgen.

Daarnaast zal op dit moment al een visie moeten worden ontwikkeld op de gewenste toekomstige functie van huidige bedrijfslocaties. Diverse locaties zullen namelijk vrijkomen op het moment dat bedrijven naar het terrein Heesch-West verhuizen. Een visie op het toekomstige ruimtegebruik is nodig om de ontwikkeling van Heesch-West daadwerkelijk aan te wenden om de verrommeling van het landschap aan te pakken. Concreet houdt dit in dat de betrokken gemeenten moeten bepalen welke bedrijfslocaties in de toekomst hun bestemming moeten behouden of juist een woonbestemming, recreatieve bestemming of natuurbestemming moeten krijgen. Die keuze zal van locatie tot locatie verschillen. Zoals in hoofdstuk 2 duidelijk is geworden, bepaalt dit in belangrijke mate de omvang van het economische effect van de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West.

Geïntegreerd regionaal beleid

Bij het ontwikkelen van een visie op de toekomstige functie van locaties in de vier gemeenten moet bovendien niet de ogen worden gesloten voor de ontwikkelingen (net) buiten het gebied.

Dit houdt in dat met de bepaling van de toekomstige functie van het bedrijventerrein, de ontwikkeling van het woningaanbod, de keuze voor ontsluiting en het behouden c.q. aanpassen van bestemmingsplannen altijd rekening moet worden gehouden met de ontwikkelingen die in de omliggende plangebieden plaatsvinden.

Qua acquisitie van bedrijven zal met name de ontwikkeling in het plangebied Uden-Veghel van belang zijn. Het is dan ook aan te bevelen om bij het bepalen van de uiteindelijke functie en invulling van Heesch-West aanvullend proberen te zijn aan het profiel van de bedrijventerreinen die op dit moment in Uden-Veghel zijn gelegen of daar in de toekomst worden ontwikkeld.

En bij de bepaling van het al dan niet veranderen van de bestemming van huidige bedrijfslocaties moet rekening worden gehouden met het feit dat de regio veel kleine bedrijven kent die op zoek zijn naar uitbreidingsruimte. Deze bedrijven zijn in het algemeen te klein voor Heesch-West, maar zijn wel belangrijk voor de ontwikkeling van de regionale economie. Om deze bedrijven niet naar de nabijgelegen (landelijke) plangebieden te laten gaan, moeten ook voor deze bedrijven locaties worden geboden. Mogelijk door ruimte van de verplaatsende grotere bedrijven hiervoor te reserveren.

In dit kader is het goed als het lokale bedrijfsleven zich (meer dan nu het geval) laat gelden naar de lokale politiek. Veel kleine bedrijven denken dat Heesch-West ook voor hen ruimte zal bieden. Dit, terwijl het bedrijventerrein in eerste instantie is bedoeld voor bedrijven die kavels van meer dan 0,3 hectare behoeven. Het ontwikkelen van één of meer bedrijfsverzamelgebouwen op Heesch-West zou uitkomst kunnen bieden. Daarnaast kunnen huidige bedrijfslocaties, die in de toekomst vrijkomen als gevolg van bedrijven die zich op Heesch-West vestigen, worden herontwikkeld voor kleine bedrijven. In ieder geval ligt er voor de overheid een voorlichtende taak weggelegd. Ook hierbij is het van belang om al op korte termijn keuzes te maken met betrekking tot de gewenste toekomstige functie van het bedrijventerrein.

Tot slot

Met de bovenstaande uitdagingen is niet het geheel aan belangrijke keuzes geschetst. Met name met betrekking tot het effect van de aanleg van Heesch-West op de (ontwikkeling van de) leefkwaliteit en het milieu in het gebied is het goed voor te stellen dat ook op korte termijn belangrijke (beleids)keuzes moeten worden gemaakt. De nog op te stellen MER zal deze keuzes in beeld brengen en aanbevelingen op dit gebied doen.

4. Synthese

Het economische belang van Heesch-West staat buiten kijf. De enorme impact ervan slaat niet alleen neer in de gemeenten Bernheze en Maasdonk. De hele regio Waalboss is erbij gebaat. Ook levert Heesch-West een bijdrage aan het oplossen van de huidige verrommeling van het landschap door de verspreid gevestigde bedrijvigheid op het nieuwe terrein te concentreren.

Met Heesch-West heeft de regio straks de beschikking over 125 hectare nieuw bedrijventerrein. Voor de gemeenten Bernheze en Maasdonk betekent dit een ruime verdubbeling van het aanbod. Het behoeft geen betoog dat dit voor een enorme economische impuls zorgt.

De ligging aan de A59 en de mogelijkheid om grote kavels te realiseren, maakt het terrein geschikt voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. Bovendien maakt de omvang van het terrein en de afstand tot woonwijken Heesch-West een interessante vestigingsplaats voor bouw-, handels- en industriële bedrijven. De zichtbaarheid vanaf de snelweg vormt daarnaast een belangrijke pré voor hoogwaardige bedrijven die zich op 'zichtlocaties' willen vestigen.

Heesch-West nodig om in toekomstige behoefte te voorzien

De behoefte aan nieuw bedrijventerrein is voor een groot aantal bedrijven uit de oostflank van Waalboss actueel en urgent. Dit geldt met name voor de ruimtevraag vanuit Bernheze en Maasdonk en deels voor de ruimtevraag vanuit Den Bosch. Daarom is het van groot belang dat Heesch-West er zo snel mogelijk komt. Procentueel ziet de behoefteverdeling er als volgt uit:

- 40 á 45% industrie en bouwnijverheid;
- 40 á 45% groothandel en logistiek;
- 10 á 15% overig.

Het bedrijfsleven dat uit de regio naar Heesch-West trekt, laat vanzelfsprekend bedrijfslocaties achter. Dit biedt een uitgelezen kans om de huidige verrommeling van het landschap aan te pakken en conflicterende situaties in woonkernen op te lossen. Zo kunnen bedrijfslocaties in woonwijken en/of gebieden met een hoge landschappelijke of culturele waarde in de toekomst een andere functie krijgen.

Voorop staat echter dat het nieuwe bedrijventerrein ruimte en dus groeiperspectief biedt aan een groot aantal bedrijven. Een groot deel van het bedrijfsleven dat zich op Heesch-West wil vestigen, zit immers op dit moment 'op slot'. In die zin leidt het nieuwe terrein tot een groei van de regionale werkgelegenheid en productie en zorgt het voor continuering van de economische dynamiek.

De belangrijkste economische effecten

Heesch-West versterkt regionaal imago...

De komst van een dermate grootschalig bedrijventerrein geeft Bernheze en Maasdonk een gezicht als het gaat om de potentie van beide gemeenten als vestigingslocatie voor bedrijven. In eerste instantie zal dit 'imago-effect' neerslaan op het bedrijventerrein zelf. Maar op termijn heeft dit ook zijn effect op de rest van het gebied. Zo kan de regio meer in beeld komen bij ondernemers die een toeleverende functie voor de bedrijvigheid op het bedrijventerrein willen vervullen, zoals (kleinschalige) zakelijke dienstverleners.

...biedt kansen op de arbeidsmarkt

Heesch-West zorgt voor een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid in het gebied. Naar schatting werken er straks meer dan 2.500 mensen die indirect nog eens goed zijn voor 4.500 banen in toeleverende sectoren. En dan hebben we het nog niet eens over de banen en toegevoegde waarde die ontstaan in afnemende sectoren. Want het terrein zal ook bedrijvigheid naar de regio trekken die producten of diensten afnemen van de bedrijven die op Heesch-West zijn gevestigd.

Het bedrijventerrein geeft bovendien op korte termijn een impuls aan de (regionale) bouwsector. Alleen al de aanleg zorgt voor zo'n zesduizend tijdelijke banen. Dit alles zorgt ervoor dat de regionale werkloosheid daalt en de bedrijven met elkaar zullen concurreren voor de diensten van werknemers. Dit vertaalt zich in het algemeen in betere dienstverlening, betere arbeidsvoorwaarden en/of hogere lonen. Bij een achterblijvende ontwikkeling van de arbeidsmarkt kan bij bedrijven echter het probleem van 'verdringing' ontstaan. Zo worden bedrijven belemmerd in hun groei als zij geen geschikte werknemers (meer) kunnen vinden.

...biedt kansen voor de woningmarkt

Hoe groot bovengenoemd verdringingseffect uiteindelijk is, hangt vooral af van de omvang van de beroepsbevolking in het gebied. De aanleg van Heesch-West moet dan ook hand in hand gaan met een (verdere) ontwikkeling van het regionale woningaanbod. Hierbij gaat het niet alleen om het woningaanbod van Bernheze en Maasdonk, maar ook om dat van de omliggende gemeenten.

...en biedt een oplossing voor de verrommeling van het landschap

Tot slot vergroot Heesch-West de mogelijkheden voor functieverandering van locaties in het gebied. Mits sprake is van goede planvorming kunnen de verrommeling van het landschap en de conflictsituaties tussen bedrijfsactiviteiten en leefkwaliteit in woonkernen effectief worden aangepakt. Verdere clustering van functies maakt de scheiding tussen 'rood' en 'groen' ook in de beleving van bewoners en bezoekers meer zichtbaar. Dat heeft bovendien een positief effect op de ontwikkeling van de toeristische sector. Investeren in natuur is daarbij gewenst. De kosten hiervoor moeten worden gedekt uit de grondprijs van de kavels op Heesch-West en/of via bijdragen van Provincie en Rijk.

Kritische succesfactoren

Profiel van Heesch-West

Uiteindelijk is de toekomstige identiteit van het bedrijventerrein bepalend voor het succes van Heesch-West. Die moet daarom een grote rol spelen bij de bestuurlijke keuzes die in het vervolgproces worden gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan het type bedrijven dat gewenst is en de fysieke uitstraling van het terrein. Daarvoor moet een uitgiftekader worden opgesteld voor de bedrijven die zich in de toekomst op Heesch-West willen vestigen. Heesch-West moet zich met een duidelijke positionering voldoende onderscheiden van de bedrijventerreinen in de directe omgeving. Dit zal de aantrekkingskracht op ondernemingen van buiten de regio vergroten.

Geïntegreerd beleid

Bovendien is het van belang dat de gemeenten een geïntegreerd beleid voeren. De ontwikkeling van het bedrijventerrein moet hand in hand gaan met de ontwikkeling van het regionale woningaanbod, de versterking van de regionale bereikbaarheid en een visie op de gewenste toekomstige functie van huidige bedrijfslocaties. Tegelijkertijd moet dit beleid worden afgestemd met de omliggende regio's. Regio's moeten elkaar versterken en niet beconcurreren.

Ruimte voor kleine bedrijven

Daarom moet in de regio ook ruimte worden gereserveerd voor kleine bedrijven die (op termijn) willen uitbreiden. Veel kleine bedrijven uit de regio zijn geïnteresseerd om zich op Heesch-West te vestigen. In de huidige plannen wordt er echter voor hen geen ruimte gecreëerd. Hier ligt duidelijk een voorlichtende taak voor de overheid weggelegd.

Naast goede voorlichting moet er ook daadwerkelijk ruimte worden geboden aan het groeiend midden en kleinbedrijf in de regio. Om te voorzien in de ruimtebehoefte van deze bedrijvigheid is de ontwikkeling van één of meer bedrijfsverzamelgebouwen op Heesch-West gewenst. Verder zal er in de regio bedrijfsruimte vrijkomen, doordat grotere bedrijven naar Heesch-West verplaatsen. Ook deze ruimte zal deels moeten worden herontwikkeld voor de ruimtebehoefte van het midden en kleinbedrijf. Om dit alles te realiseren moet het lokale bedrijfsleven zich meer laten gelden naar de lokale politiek.

Kortom: Heesch-West geeft de regionale economie weer de ruimte

De komst van Heesch-West is dus van groot belang voor de regionale economie, maar de uiteindelijke omvang van de economische impact hangt af van toekomstige (beleids)keuzes. Gezien de urgente en actuele behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de regio is het zaak dat bestuurders op korte termijn knopen doorhakken over de functie en het gewenste profiel van Heesch-West en nu al werk maken van een geïntegreerd beleid. Op deze wijze geeft Heesch-West de regio de ruimte die zij nodig heeft om toekomstige economische groei en dynamiek mogelijk te maken.

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

- ABF Research (2008), Rabobank Monitor
- BRO (2005), Structuurplan Regionaal Bedrijventerrein Heesch-West
- CBS (2008), Statline databank, internetpagina: <http://statline.cbs.nl>
- CPB (2004), Vier vergezichten op Nederland; productie, arbeid en sectorstructuur in vier scenario's tot 2040
- CPB (2005), De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040; Bedrijfslocatiemonitor
- CPB (2005), Werkgelegenheid en toegevoegde waarde per bedrijfstak, 2001-2020 & 2021-2040
- DG Ruimte/IBIS (2007), Registratie Bedrijfsterrein
- ECORYS Nederland B.V. (2007), Excelleren door slim combineren; Sociaal-economische verkenning Noord-Brabant 2007
- ETIN Adviseurs & TNO (2006), Prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant 2006-2040
- INBO (2003), De kostencomponent van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen
- Kamer van Koophandel & BRO (2007), Ruimteplannen; Een hulpmiddel bij de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein
- Provincie Noord-Brabant (2004), Streekplan Noord-Brabant 2002; Brabant in Balans
- Provincie Noord-Brabant (2004), Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss
- Provincie Noord-Brabant (2005), Monitor Bedrijventerreinen 2005
- Rabobank (2005), Interne gegevens betalingsverkeer
- Rabobank (2007), Monitor Bedrijfsactiviteit
- Rabobank Nederland (2006), Zonder profilering blijft alles bij het oude; Economisch perspectief voor Weerterland en Cranendonck
- RBOI (2007), Nota van Uitgangspunten; Bedrijventerrein Heesch-West
- RBOI (2008), Onderbouwing behoefte bedrijventerrein Heesch-West
- Reed Business, marktgroep 'Kosteninformatie Bouw & Infra' (2008), Kostengegevens, indexen, registraties en prognoses (beschikbaar op www.bouwkosten.nl)
- Stec Groep (2006), Quickscan impact groei aanbod kantoren en bedrijventerreinen
- Witteveen+Bos (2007), Regionaal bedrijventerrein Heesch-West; startnotitie milieueffectrapportage

Workshop

Ten behoeve van de studie heeft op 22 januari 2008 een workshop plaatsgevonden, waarin de volgende sleutelpersonen hun visie hebben uitgesproken over de mogelijke economische effecten van de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West:

- | | | |
|--------------------------|---|--|
| ➤ De heer R. v.d. Ven | - | Wethouder Gemeente Maasdonk |
| ➤ De heer E. Daandels | - | Wethouder Gemeente Bernheze |
| ➤ De heer L. Sedee | - | Gemeente 's Hertogenbosch |
| ➤ De heer J. Schippers | - | Ondernemersvereniging Nuland |
| ➤ De heer H. Clement | - | Ondernemersvereniging Vinkel |
| ➤ De heer M. v.d. Dussen | - | Bedrijvenvereniging Geffen |
| ➤ De heer T. Linders | - | Samenw. Ondernemersverenigingen Bernheze |
| ➤ De heer H. van Munster | - | Ondernemersvereniging Heesch |
| ➤ De heer P. van Tilburg | - | Ondernemersvereniging Nistelrode |
| ➤ De heer W. Boon | - | Kamer van Koophandel |
| ➤ De heer W. Bens | - | Rabobank Bernheze Maasland |
| ➤ De heer P. Peters | - | Rabobank Bernheze Maasland |
| ➤ De heer G. Hermans | - | Rabobank Bernheze Maasland |

De onderzoekers danken hen voor hun medewerking bij het tot stand komen van dit rapport.

Interviews

Ten behoeve van de studie hebben tussen 8 januari 2008 en 16 januari 2008 vier interviews plaatsgevonden, waarin de volgende sleutelpersonen de planvorming omtrent Heesch-West hebben toegelicht. In deze gesprekken hebben deze personen tevens hun visie uitgesproken over de mogelijke economische effecten van de aanleg van bedrijventerrein Heesch-West

- De heer L. Sedee - Gemeente 's Hertogenbosch
- De heer E. Saras - Gemeente Oss
- De heer W. van Veghel - Gemeente Maasdonk
- De heer K. Hendriks - Gemeente Bernheze
- Mevrouw J. Kasteleijn - Gemeente Bernheze

De onderzoekers danken hen voor hun medewerking bij het tot stand komen van dit rapport.

Colofon

Titel

Heesch-West geeft regionale economie de ruimte

Datum

April 2008

Samengesteld door

Rabobank Nederland

Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

drs. Arjan Bakkeren

drs. Gilbert Bal

In opdracht van

Rabobank Bernheze Maasland

Contactadressen

Rabobank Bernheze Maasland

Postbus 20, 5384 ZG Heesch

Tel. 0412-457777

Rabobank Nederland

Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

UCP 515, Postbus 17100, 3500 HG Utrecht

Tel. 030-2166662

Het rapport staat ook op het internet:

www.rabobankgroep.nl/kennisbank

www.rabobank.nl/bernhezemaasland

Heesch-West geeft regionale economie de ruimte

Economische effecten van de aanleg van regionaal bedrijventerrein
Heesch-West

© 2008 Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

Ref. nr. r8015gba

030 - 2160912

Samenstelling en realisatie:

Arjan Bakkeren

Gilbert Bal