stec
groep



Toekomstbestendig Vosdonk

26 januari 2026

Voorwoord

Bedrijventerrein Vosdonk, met een grote diversiteit aan bedrijven, vormt al 75 jaar een onmisbare pijler onder de economische vitaliteit van Etten-Leur. Het is een plek waar ondernemerschap, werkgelegenheid en innovatie samenkomen. Ondernemers dragen ook bij aan een levendige gemeente en welvaart, bijvoorbeeld door het sponsoren van verenigingen en evenementen. Tegelijkertijd staan we, net als veel andere gemeenten, voor grote opgaven. De transitie naar een duurzame economie, veranderingen in mobiliteit, digitalisering en de schaarste aan ruimte vragen om gezamenlijke keuzes.

Deze uitdagingen dwingen ons om vooruit te kijken. Niet alles hoeft vandaag al vast te liggen, maar niets doen is geen optie. Stilstand betekent achteruitgang. Dit rapport geeft daarom een gezamenlijk toekomstbeeld voor Vosdonk in 2040. Het beschrijft de richting, samenhang van de verschillende thema's en de ambities voor een toekomstbestendig bedrijventerrein, zonder deze al tot in detail vast te leggen. Dit rapport is het startpunt. Daarna gaan we samen echt aan de slag met het uitwerken en uitvoeren van de plannen, samen met ondernemers en andere betrokken partijen.

De kracht van Vosdonk zit in die gezamenlijke aanpak. Alleen door samen op te trekken met de ondernemers, kunnen we de ambities vertalen naar haalbare en gedragen stappen. De gemeente Etten-Leur ziet zichzelf hierbij als partner: faciliterend waar mogelijk, stimulerend waar nodig en verbindend waar het kan.

Ik nodig u uit om dit rapport te lezen als een uitnodiging tot verdere samenwerking. Laten we samen werken aan een bedrijventerrein waar ondernemers en werknemers ook in 2040 prettig en gezond kunnen werken. Zo blijft Vosdonk ook in de toekomst bijdragen aan een sterke lokale economie en een duurzame toekomst voor Etten-Leur.

Ger de Weert
Wethouder Economische Zaken
Gemeente Etten-Leur



Inhoudsopgave

Voorwoord 2

1. Inleiding 4
   - 1.1 Aanleiding 4
   - 1.2 Hoe het rapport te zien? 4
   - 1.3 Proces 5
   - 1.4 Leeswijzer 5

2. Vosdonk in context 6
   - 2.1 Vosdonk in context 6
   - 2.2 Ontwikkelingen en transities naar een nieuwe economie 9

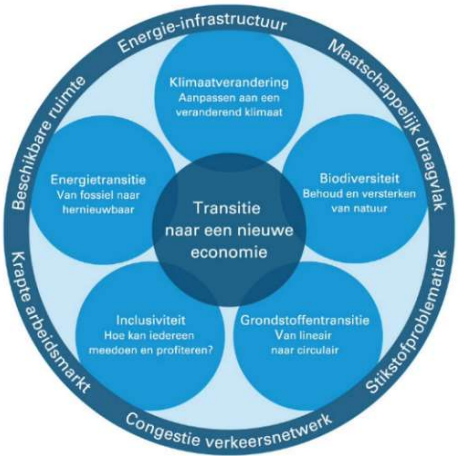
3. Vosdonk in beeld 12
   - 3.1 Locatieprofiel 12
   - 3.2 Uitgangssituatie op basis van thema's: klimaat & energie, economie & ruimte, en sociaal & maatschappelijk 14

4. Vosdonk in 2040… 20
   - 4.1 Vosdonk biedt voldoende ruimte om te ondernemen voor de juiste bedrijven 20
   - 4.2 Vosdonk is klimaatbestendig, energiezuinig en circulair 21
   - 4.3 Vosdonk is een prettige en fijne werkomgeving 22
   - 4.4 Vosdonk is goed, veilig en duurzaam bereikbaar 23
   - 4.5 Van visie op Vosdonk in 2040 naar ruimtelijke vertaling 24

5. Actieprogramma 29
   - 5.1 Samenwerken aan een toekomstbestendig Vosdonk 29
   - 5.2 Actieprogramma: van ambitie naar uitvoering 30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding



Vosdonk is de grootste werklocatie van gemeente Etten-Leur en goed voor ruim 40% van de totale werkgelegenheid in de gemeente. Dat maakt het bedrijventerrein niet alleen van grote waarde voor de lokale en regionale economie, maar ook vanuit sociaal-economisch oogpunt. Deze waarde moeten we koesteren en actief beschermen, zodat Vosdonk ook in de toekomst die drijvende kracht voor onze economie blijft. De verschillende maatschappelijke opgaven waar Nederland voor staat hebben ook een duidelijk effect op bedrijventerreinen zoals Vosdonk. We bevinden ons in een transitie naar een nieuwe economie, waarin thema's als de energietransitie, klimaatverandering en de grondstoffentransitie een belangrijke rol spelen. Ook onderwerpen als weerbaarheid en het tegengaan van ondermijning zijn nu en in de toekomst belangrijk. Dit alles vraagt om een vitaal en toekomstbestendig bedrijventerrein. De grote waarde van Vosdonk als economische en sociale functie is niet vanzelfsprekend richting 2040. Het is daarom noodzakelijk om nu stappen te zetten, zodat Vosdonk ook richting 2040 een vitaal en aantrekkelijk bedrijventerrein blijft voor ondernemers en werknemers.

Wat bedoelen we met toekomstbestendig?
Een toekomstbestendig Vosdonk is een bedrijventerrein dat ook in 2040 economisch vitaal, duurzaam en circulair, sociaal aantrekkelijk én goed bereikbaar is. Dat betekent het volgende:

- Economisch vitaal: ondernemers kunnen groeien, investeren en concurreren.
- Duurzaam en circulair: het terrein is energiezuinig, klimaatadaptief en biedt ruimte voor circulariteit.
- Sociaal aantrekkelijk: een veilige, gezonde en prettige werkomgeving voor werknemers.
- Goed bereikbaar: duurzame mobiliteit en logistiek zijn goed georganiseerd, met aandacht voor veiligheid en efficiëntie.

1.2 Hoe het rapport te zien?

Het rapport Toekomstbestendig Vosdonk 2040 fungeert als een richtinggevend kompas voor de ontwikkeling van Vosdonk richting 2040. Het schetst waar we naartoe willen, maar schrijft niet tot in detail voor hoe alles eruit moet zien. Met andere woorden: het is geen blauwdruk of eindbeeld, maar een dynamische visie die de belangrijkste thema's bundelt en helpt om in een veranderende omgeving de juiste keuzes te maken. Deze visie biedt houvast bij toekomstige ontwikkelingen en beslissingen, zonder de flexibiliteit te verliezen om in te spelen op nieuwe inzichten, kansen of omstandigheden.

Ondernemers staan centraal in dit Toekomstplan. Vosdonk is én blijft een bedrijventerrein voor en door ondernemers: zij bepalen de dagelijkse dynamiek, zorgen voor werkgelegenheid en zijn de motor achter vernieuwing en groei. Dit Toekomstplan zorgt er daarom voor dat ondernemers nu én in de toekomst de ruimte hebben om succesvol te ondernemen en mee te bewegen met veranderingen. Het Toekomstplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met ondernemers, eigenaren en de gemeente, zodat de koers breed gedragen wordt en aansluit bij de praktijk.

Dit rapport dient tenslotte als basis om gezamenlijk doelgericht aan de slag te gaan. Gemeente, ondernemers en andere stakeholders gebruiken de koers als leidraad om kansen te verzilveren en

opgaven aan te pakken. De concretisering van de acties en investeringen worden stap voor stap uitgewerkt in lijn met deze visie. Zo voorkomen we losse, onsamenhangende initiatieven en bouwen we gecoördineerd en efficiënt aan een sterk, toekomstbestendig Vosdonk. De duidelijke koers versnelt bovendien de besluitvorming. Er is ruimte voor maatwerk en ondernemerschap bij de uitwerking, maar géén stilstand – samen werken we gericht aan de toekomst van Vosdonk.

1.3 Proces

Het Toekomstplan Vosdonk is ontwikkeld in een participatieproces, waarin ondernemers, eigenaren, andere stakeholders en de gemeente samenwerkten aan een gedeelde visie en acties. Het proces bestond uit meerdere stappen:

- **Analyse als basis** – We startten met een uitgebreide ruimtelijk-economische analyse van Vosdonk. Deze analyse bracht de huidige situatie, de sociaaleconomische waarde en de ruimtelijke potentie van het terrein in beeld.
- **Visie, kansen en opgaven** – Op basis van deze inzichten is een gezamenlijke visie voor Vosdonk richting 2040 geformuleerd. Daarbij zijn de belangrijkste opgaven en kansen benoemd, gekoppeld aan thema's zoals klimaat & energie, economie & ruimte en sociaal-maatschappelijke waarde.
- **Interactieve sessies** – In verschillende sessies hebben diverse stakeholders input geleverd, keuzes gemaakt en prioriteiten bepaald. Hiermee konden we samen afwegen wat nodig is om Vosdonk toekomstbestendig te maken.
- **Resultaat** – Dit proces heeft geleid tot het document Toekomstbestendig Vosdonk 2040: een koers en actieprogramma die richting geven aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein tot 2040.



Relatie met Grote Oogst

Tijdens het proces voor het toekomstplan Vosdonk is nadrukkelijk aangesloten bij de provinciale aanpak Grote Oogst. Dit programma van de provincie Noord-Brabant richt zich op het versnellen van de verduurzaming van bedrijventerreinen, waaronder Vosdonk als een van de achttien prioritaire locaties. Dit toekomstplan voor Vosdonk is meer dan een uitwerking van de ambities uit de tijdelijke Grote Oogst aanpak; het plan biedt een integrale langetermijnvisie voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein tot 2040. Daarbij worden niet alleen de provinciale doelen rondom verduurzaming en toekomstbestendigheid meegenomen, maar ook bredere thema's zoals economische vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en sociaal-maatschappelijke waarde. De ambities en analyses uit Grote Oogst zijn hierin verwerkt, maar het toekomstplan kijkt nadrukkelijk verder en vormt zo het kompas voor alle relevante opgaven en kansen voor Vosdonk op de lange termijn.

1.4 Leeswijzer

Om te beginnen schetsen we in hoofdstuk 2 de beleidsmatige en ruimtelijke context. Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de huidige situatie op het terrein, op basis van de thema's klimaat & energie, economie & ruimte en sociaal & maatschappelijk. In hoofdstuk 4 formuleren we de ambitie voor Vosdonk richting 2040 in vier strategische lijnen. Hoofdstuk 5 vertaalt deze ambitie naar acties per strategische lijn. Tot slot bevat het plan een dynamische actieprogramma die gedurende de looptijd van dit toekomstplan wordt aangevuld op basis van voortschrijdend inzicht en samenwerking met betrokkenen.

2. Vosdonk in context

Voordat we ingaan op de analyses van Vosdonk schetsen we eerst de context waarin Vosdonk zich begeeft. We bespreken kort relevante beleidsdocumenten en het plan van aanpak vanuit de Grote Oogst binnen Noord-Brabant. Daarnaast begeeft het terrein zich in het midden van verschillende grote transities die toe bewegen naar een nieuwe economie. Deze transities kennen allen een duidelijk ruimtelijk component.

2.1 Vosdonk in context

De Omgevingsvisie (2022) als leidend principe voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente

De Omgevingsvisie is de paraplu waaronder het (ruimtelijke) beleid van de gemeente hangt. Verschillende thema's worden aangehaald. Zo benadrukt de gemeente hierin het belang van het behoud van de regionale werkgelegenheidsfunctie van Etten-Leur. Hierin heeft bedrijventerrein Vosdonk een zeer prominente rol. De diversiteit van de bedrijven (van klein tot groot, van lokaal tot internationaal) zorgt voor een stabiele economie in de gemeente. De verschillende sectoren bieden kansen bij de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. De noodzaak tot vernieuwing en verduurzaming benadrukt de gemeente ook in haar omgevingsvisie. Dit om concurrerend te blijven en in te spelen op het toenemende belang van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Hiervoor moeten de werklocaties (waaronder Vosdonk) toekomstbestendig worden en blijven. Dit doet Etten-Leur door een haalbare en betaalbare koers te volgen in het aanpakken van de volgende opgaven:

- de energietransitie;
- het beperken van de nadelige gevolgen van de klimaatverandering;
- de omslag maken naar een circulaire economie.

Bovengenoemde opgaven worden herhaald in de gebiedsvisie voor werklocaties. Een belangrijke opgave die in dit document wordt besproken, is onder meer de transitie naar een circulaire economie in 2050. De ambitie op circulariteit in dit document sluit aan bij landelijke doelstellingen: 50% van de economie dient circulair te zijn in 2030 en 100% in 2050.

College-uitvoeringsprogramma Etten-Leur 2022 – 2026

In het college-uitvoeringsprogramma zijn de toekomstplannen van het college beschreven. Hierin is 'Economie en werk in Etten-Leur' een van de vijf hoofdthema's. Binnen dit thema is het versterken van de economie in de gemeente een doel. De gemeenteraad zet in op een sterke lokale economie die voorbereid is op de kansen en uitdagingen van de toekomst. Het college zet dus in op een sterke lokale economie die voorbereid is op de toekomst. Het programma noemt de volgende doelen hierbij:

1 Goed ondernemersklimaat
2 Ruimte voor gevestigde bedrijven om uit te breiden
3 Binnen de mogelijkheden bij inkoop voorrang geven aan Etten-Leurse bedrijven
4 Tegengaan van leegstand en revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen

Om deze doelen te bereiken zetten we in op verschillende acties, zie de tabel hierna.

Tabel 1: Acties voor versterking van de economie in college-uitvoeringsprogramma

Actie	Toelichting
Duurzame en toekomstbestendige bedrijventerreinen en revitalisering bedrijventerreinen door actief grondbeleid (revitaliseringsfonds)	Wij zetten actief in op de ontwikkeling van toekomstbestendige bedrijventerreinen. Daar waar nodig zetten wij actief grondbeleid, betere benutting van gronden en panden (label C) in om de revitalisering te bespoedigen. Wij maken daarbij (bij voorkeur) gebruik van een revitaliseringsfonds (nog op te richten). Wij onderzoeken de investeringsbereidheid bij ondernemers om sneller stappen te zetten om duurzaam en toekomstbestendig te ondernemen.
Versterken lokaal ondernemerschap	We initiëren projecten en gaan actief inzetten om het lokaal ondernemerschap te versterken, zoals bij het winkelcentrum. Daarnaast zullen wij de organisatiegraad bij lokale ondernemers stimuleren.
Acquisitie verkoop bedrijventerrein (Fri-Jado)	Wij zetten actief in op de verkoop van de beschikbare bedrijfsgronden.
Accountmanagement	We zetten adequaat accountmanagement in om verbindingen te realiseren, te weten wat er speelt, bedrijven en starters te laten groeien en beter in te spelen op economische kansen voor Etten-Leur.

Grote Oogst plan van aanpak voor Vosdonk

Zoals toegelicht in de inleiding (hoofdstuk 1), vormt de Grote Oogst-aanpak een belangrijk kader voor de verduurzaming van Vosdonk. Een duurzaam bedrijventerrein is namelijk een belangrijke voorwaarde om een toekomstbestendige economie en een goed en gezond woon- en vestigingsklimaat te borgen. Vosdonk is een van de achttien grotere bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant waar de meeste winst op het gebied van toekomstbestendigheid valt te behalen. Daarom is Vosdonk aangewezen als project onder het programma. In 2023 is een plan van aanpak opgesteld. Het hoofddoel is om Vosdonk te ontwikkelingen tot een duurzaam en toekomstbestendig bedrijventerrein, in de vorm van een leef- en werklandschap met goede voorzieningen voor zowel ondernemers als werknemers. In onderstaande tabel staan per thema de subdoelen.

Tabel 2: Doelen Plan van aanpak voor Vosdonk

Thema	Doel

Circulaire economie	• Aansluitend bij de landelijke doelstellingen worden in 2030 50% minder primaire grondstoffen gebruikt en in 2050 is het terrein volledig circulair – zoals ook opgenomen in het beleid voor circulaire economie van de gemeente Etten-Leur.
	• Op Vosdonk geven we ruimte voor circulaire bedrijvigheid door[1]:
	  ○ ervoor te zorgen dat de juiste bedrijven zich vestigen op percelen/gebieden met een hogere milieucategorie;
	  ○ ervoor te zorgen dat gebieden/percelen dichtbij stedelijk gebied gebruikt worden voor korte lijnen met inwoners en consumenten.

Klimaatadaptatie	**Biodiversiteit en natuurinclusiviteit** Groenblauwe structuren en gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus, zowel in de private als de openbare ruimte. • Percentage groen wordt minimaal in stand gehouden, maar liever nog verhoogd. • Waardevolle habitat en basiskwaliteit natuur behouden en realiseren.
	Hitte Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. • Geen (of zo min mogelijk) directe opwarming van verblijfsplekken in de private of openbare buitenruimte door gebouwen en installaties

[1] Bron: ruimte voor circulaire economie, Verkenning van de ruimtelijke voorwaarden voor een circulaire economie, 2025 PBL

Thema	Doel
	• Schaduw op verblijfsplekken, loop- en fietsroutes en drinkwaterstroken • Beperken afstand tot koele verblijfsplekken • Warmtewerende oppervlakten toepassen (lichte kleuren materiaal of groen) • Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen zijn bestand tegen hitte
	Droogte Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies, zowel in de private als openbare buitenruimte. • Vergroten infiltratie en minimaliseren verharding • Hergebruik van water, zuinig gebruik van drinkwater en verbeteren waterkwaliteit is onderdeel van een ontwerp/ontwikkeling • Voorkeursvolgorde (hemel)waterafwikkeling: Benutten en besparen, vasthouden en infiltreren, bergen, afvoeren
	Wateroverlast Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen, waarbij kwetsbare en vitale functies en voorzieningen beschikbaar blijven in zowel de private als openbare buitenruimte. • Geen waterschade tot en met een bui die eens per honderd jaar voorkomt, vitale en kwetsbare functies blijven beschikbaar • Geen waterschade bij 0.2 meter waterdiepte op straat • Neerslag op privaat terrein verwerken op privaat terrein (hemelwaterverordening)
Energietransitie	**Ruimte voor energievoorzieningen** Van vrijkomende locaties wordt bekeken of die (deels) kunnen worden bestemd voor energievoorzieningen die nodig zijn op Vosdonk. Denk daarbij aan ruimte voor collectieve batterijen, (slimme) laadpleinen, warmte-uitwisseling, extra stations en kabels en/of een energiehub.
	CO_2-emissiereductie Op Vosdonk wordt de emissie van CO_2 gereduceerd door: • het beperken van de vraag naar energie; • het verduurzamen van het energieverbruik. In het geval van nieuw- en/of herbouw betekent dit concreet het volgende[2]: • bedrijven krijgen geen aardgasaansluiting; • er wordt gestimuleerd dat gebouwen CO_2-neutraal gerealiseerd worden; • benodigde energie wordt zoveel mogelijk lokaal opgewekt en gebruikt. In het geval van bestaande bouw betekent dit concreet: • verduurzaming van bestaande bouw wordt gestimuleerd, zoveel mogelijk gekoppeld aan een gepland verandermoment. Opwek duurzame energie: • bedrijven benutten zoveel als mogelijk hun daken en/of gevels voor opwek zonne-energie.
	Uitbreiding elektriciteitsnet Verkennen van mogelijkheden voor het vergunningsvrij maken of tenminste het versnellen van procedures voor de uitbreiding van het elektriciteitsnet (extra stations).

[2] Maatwerk is mogelijk voor bedrijven die aantoonbaar een specifieke hoge warmtebehoefte hebben.

Toename organisatiegraad en realisatiekracht op Vosdonk

Het plan van aanpak voor Grote Oogst richt zich op een toekomstbestendig en duurzaam bedrijventerrein Vosdonk. Binnen de thema's circulaire economie, klimaatadaptatie en energietransitie zijn hiervoor doelen geformuleerd (zoals beschreven in de tabel hierboven). Specifiek voor het thema organisatiegraad en realisatiekracht gelden de volgende ambities:

- In 2026 is een kerngroep van bedrijven actief met een vorm van samenwerking om de gezamenlijke realisatiekracht te vergroten.
- Deze samenwerking groeit stap voor stap uit tot een duurzame organisatievorm met een gezamenlijke financiering. Alle bedrijven doen mee en dragen bij, zodat meeliften wordt voorkomen.
- De samenwerking levert een bijdrage aan strategische, collectieve voorzieningen en oplossingen op Vosdonk. Denk hierbij aan opgaven uit dit Toekomstplan én andere initiatieven in het gebied die bijdragen aan de doelen van bedrijven, overheden en partners. Dit gaat dus verder dan gedeelde diensten zoals afvalverwijdering of beveiliging. De aanpak lijkt op de wijkaanpak voor woonwijken zoals we die al langer kennen.

Behoefteraming Bedrijventerreinen provincie Noord-Brabant

Om de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen in West-Brabant goed te kunnen faciliteren, zijn in 2025 regionaal nieuwe afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen. De regio heeft op basis van het actuele economisch toekomstbeeld en de beschikbare planvoorraad gezamenlijk afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve programmering. Deze afspraken zijn eind 2025 op de regionale Ontwikkeldag vastgesteld. De kwantitatieve afspraken zijn gebaseerd op het economisch toekomstbeeld voor West-Brabant, waarin de regio zich profileert als innovatieve, circulaire en plantbased regio. Er is gekozen voor een adaptieve programmering: in de periode 2025 tot 2030 wordt uitgegaan van een laag groeiscenario, waarna in 2031 tot 2040 ruimte wordt geboden voor een hoger groeiscenario. Via jaarlijkse monitoring wordt regionaal afgewogen of het gekozen scenario moet worden bijgesteld en of de fasering van de ontwikkeling van zachte plannen moet worden aangepast. Hiermee wordt flexibel ingespeeld op actuele ontwikkelingen, zoals geopolitieke veranderingen en de energietransitie.

Voor de subregio Baronie (Stedelijke Regio Breda-Tilburg), waar Etten-Leur deel van uitmaakt, wordt tot 2040 circa 98 hectare aan ruimtevraag geprogrammeerd voor het reguliere en gemengd stedelijke werkmilieu. Hiertegenover staat een hard planaanbod van circa 23 hectare en een ruime zachte planvoorraad, waarvan een deel eind 2025 de status 'geprogrammeerd' krijgt. Hiermee ontstaat een evenwicht tussen vraag en aanbod. Naast de kwantitatieve afspraken zijn er ook kwalitatieve afspraken gemaakt. Hierin zijn onder andere afspraken opgenomen over organisatiegraad, beter benutten, intensief ruimtegebruik, duurzaamheid, klimaatadaptatie, multimodaliteit en bereikbaarheid. Vosdonk is een van de grootste bedrijventerreinen in de regio en speelt een belangrijke rol in de maakindustrie (productie of toeleverancier) voor de regio. Tegelijkertijd is de brede functiemix en diversiteit aan bedrijvigheid op Vosdonk een hele grote kracht, waardoor het terrein flexibel en toekomstbestendig is (zoals ook gebleken tijdens de coronaperiode).

2.2 Ontwikkelingen en transities naar een nieuwe economie

Grote transities raken ook Vosdonk

Niet alleen de lokale context is belangrijk voor Vosdonk; ook grotere (globale) trends en ontwikkelingen hebben impact op het terrein. De wereld verandert snel. Klimaatverandering zorgt voor extremer weer, zoals langere droogteperiodes en hevige piekbuien. Tegelijk groeit de

behoefte aan strategische autonomie en weerbaarheid. Daarom werken we onder andere vanuit het Klimaatakkoord aan de energietransitie. Naast de energietransitie hebben we ook te maken met de grondstoffen-, circulaire-, landbouw- en eiwittransitie. Deze transities hebben invloed op hoe we wonen, werken en ondernemen. Ook Vosdonk krijgt hiermee te maken.

Bedrijventerreinen als motor voor verduurzaming

Bedrijventerreinen zijn vaak versteend en stoten veel CO_2 uit. Juist hier liggen kansen om bij te dragen aan klimaatdoelen. Door te investeren in vergroening, energiebesparing en circulaire bedrijfsvoering kunnen bedrijventerreinen niet alleen hun eigen ecologische voetafdruk verkleinen, maar ook een inspirerend voorbeeld zijn voor andere locaties. Op Vosdonk betekent dit onder meer het stimuleren van groene zones, het benutten van daken voor zonne-energie, het faciliteren van circulaire activiteiten en het creëren van een aantrekkelijke, gezonde werkomgeving voor medewerkers. Door deze stappen te zetten, kan Vosdonk zich ontwikkelen tot een koploper in duurzame gebiedsontwikkeling en een motor voor de transitie naar een toekomstbestendige economie.

Ruimte voor circulaire economie op bedrijventerreinen

De transitie naar een circulaire economie heeft niet alleen gevolgen voor productie- en consumptiepatronen, maar ook voor de fysieke ruimte die bedrijven nodig hebben op bedrijventerreinen zoals Vosdonk. Uit het landelijke onderzoek van Stec Groep en CE Delft[3], uitgevoerd in opdracht van de ministeries van Economische Zaken en Infrastructuur & Waterstaat, blijkt dat de circulaire economie vraagt om extra ruimte op bedrijventerreinen, vooral voor functies als opslag, retourlogistiek, demontage, bewerking van materialen en tijdelijke schuifruimte. De ruimtevraag is geen op zichzelf staande ontwikkeling, maar onderdeel van bredere trends zoals digitalisering, energietransitie en schaalvergroting. Tot 2050 wordt een structurele groei van 6 tot 15% in de ruimtevraag naar bedrijventerreinen verwacht. Vooral reguliere terreinen, terreinen voor met een hogere milieugebruiksruimte en watergebonden locaties zijn strategisch belangrijk. Het rapport benadrukt het belang van het beschermen en beter benutten van bestaande bedrijventerreinen, naast de ontwikkeling van nieuwe, toekomstbestendige locaties. Deze inzichten onderstrepen het belang van het reserveren van ruimte voor circulaire activiteiten op Vosdonk en het actief inspelen op de ruimtelijke behoeften die voortkomen uit de circulaire transitie

Duurzaamheid en weerbaarheid hand in hand

Naast verduurzaming wordt ook weerbaarheid steeds belangrijker voor bedrijventerreinen als Vosdonk. De grote transities – zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie – vragen niet alleen om het verminderen van de ecologische voetafdruk, maar ook om het versterken van het aanpassingsvermogen van het terrein en de ondernemers. Weerbaarheid betekent dat Vosdonk en haar bedrijven kunnen omgaan met onverwachte situaties en verstoringen, zoals uitval van energievoorzieningen, cyberdreigingen of maatschappelijke ontwrichting. Dit vraagt om investeringen in bijvoorbeeld noodvoorzieningen, slimme energiesystemen, sociale cohesie en samenwerking tussen bedrijven. Ook op het vlak van veiligheid en ondermijning is weerbaarheid essentieel. Bedrijventerreinen zijn soms kwetsbaar voor criminele activiteiten. Door te investeren in toezicht, digitale en fysieke beveiliging en samenwerking met partners als politie, beveiligingsorganisaties en gemeente, kan Vosdonk zich ontwikkelen tot een veilige en veerkrachtige werklocatie.

Energie als bottleneck: netcongestie remt vooruitgang

Een betrouwbare energie-infrastructuur is essentieel voor verduurzaming én weerbaarheid. Op Vosdonk vormt netcongestie een grote belemmering; het elektriciteitsnet zit vol. Daardoor zijn zowel de teruglevering van duurzame energie als de levering van elektriciteit beperkt. Dit betekent dat niet alleen het terugleveren van opgewekte stroom onzeker is, maar ook het

[3] Zie ook link.

verkrijgen van voldoende capaciteit voor uitbreiding, nieuwbouw en elektrificatie van processen. Investeringen in zonnepanelen, laadpleinen en elektrische processen lopen hierdoor vertraging op. Zonder oplossingen voor de netcongestie stagneert de verduurzaming. Tegelijkertijd vraagt deze situatie om weerbare oplossingen: hoe kunnen ondernemers omgaan met stroomuitval of beperkte beschikbaarheid van energie? Denk aan het inzetten van lokale opslag of samenwerking in energiehubs. Deze situatie is niet uniek. Ook op andere bedrijventerreinen in Nederland speelt netcongestie. Het zet een rem op duurzame ambities. Energie is daarom niet alleen een thema, maar een randvoorwaarde voor de toekomst van het terrein. Zonder ruimte op het net blijven veel plannen hangen in de tekentafelfase.

Conclusie: naar een toekomstbestendige én weerbare werklocatie

Vosdonk moet zich ontwikkelen tot een toekomstbestendige en weerbare werklocatie met voldoende ruimte om te ondernemen. De contouren van het terrein blijven gelijk. Daarom is het belangrijk om de beschikbare ruimte efficiënt en zorgvuldig te benutten. De opgaven raken aan drie hoofdthema's: klimaat & energie, economie & ruimte en sociaal & maatschappelijk (zie figuur hierna). Binnen deze thema's is het versterken van de weerbaarheid – zowel qua energie, veiligheid als sociale cohesie – een belangrijke leidraad. Deze thema's helpen om binnen de bestaande grenzen de juiste keuzes te maken.

Figuur 1: Thema's in het Toekomstplan Vosdonk



Bron: Stec Groep (2025).

3. Vosdonk in beeld

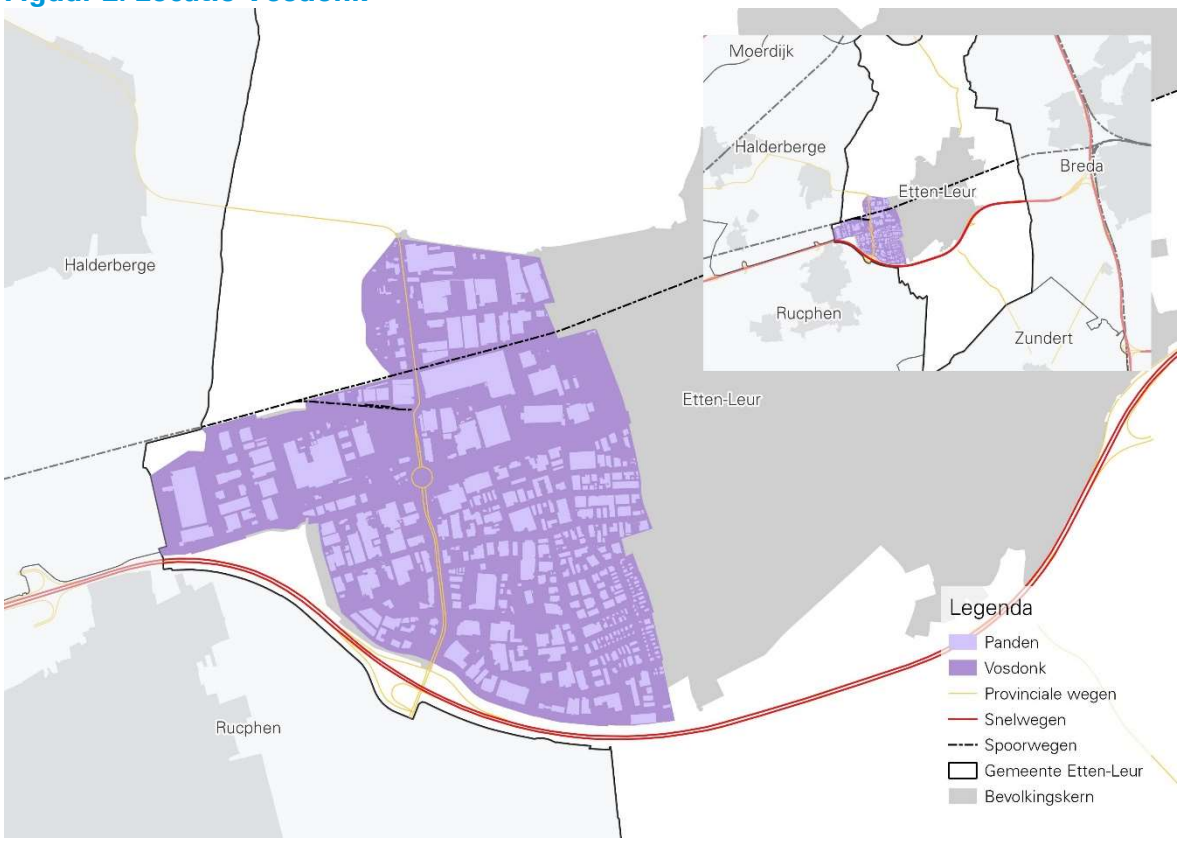
In het vorige hoofdstuk hebben we de context geschetst. We gaan in dit hoofdstuk dieper in op het profiel van Vosdonk. Hoe staat Vosdonk er op dit moment voor? In de eerste paragraaf beschrijven we de algemene kenmerken en de ontwikkeling van het terrein. In de tweede paragraaf gaan we in op de thema's die voortkomen uit de kaders en context: economie & ruimte, sociaal & maatschappelijk en klimaat & energie.

3.1 Locatieprofiel

Vosdonk met ruim 9.000 banen van cruciaal sociaaleconomisch belang voor Etten-Leur

Bedrijventerrein Vosdonk ligt aan de westkant van de gemeente Etten-Leur, direct aan de snelweg A58 (afrit 19). Het terrein ligt ten Zuiden van de industriehaven Moerdijk en tussen Breda en Roosendaal in. Daarmee ligt Vosdonk in het centrum van regio West-Brabant. Vosdonk is het grootste bedrijventerrein in de gemeente Etten-Leur; het heeft een omvang van zo'n 360 hectare bruto en 285 hectare netto. Er zijn ongeveer 550 (12% van totaal in de gemeente) bedrijven gevestigd die goed zijn voor bijna 9.000 banen (41% van totaal in de gemeente). Hierdoor is het een cruciale pijler onder de huidige economie en samenleving van de gemeente Etten-Leur en de omliggende regio. Naast dit terrein zijn er nog enkele kleinere bedrijventerreinen in de gemeente: Attelaken, de Keen en Zwartenberg.

Figuur 2: Locatie Vosdonk



Bron: IBIS (2024), BAG (2024), bewerking Stec Groep (2025).

Tabel 3: Ruimtelijk-economische kenmerken van Vosdonk t.o.v. gemeente

555 bedrijfsvestigingen	8.965 banen	365 hectare bruto
Circa **12%** van het totaal aantal bedrijfsvestigingen	Circa **41%** van het totaal aantal banen	Circa **7%** van de totale oppervlakte

Bron: IBIS (2024), LISA (2024), CBS (2023), bewerking Stec Groep (2025).

Ontwikkeling Vosdonk door de tijd

Vosdonk is een van de eerste naoorlogse bedrijventerreinen van Nederland en heeft zich sinds circa 1950 flink ontwikkeld in verschillende fases (zie onderstaand figuur). De ontwikkeling begon met de aanleg van Etten I, waarna het terrein snel vol raakte. De gemeente breidde het terrein verder uit richting het Zuiden met Etten II, Etten III en Etten IV. Ten slotte kwam er een uitbreiding ten noorden van het bedrijventerrein. De gemeente veranderde de naam van het terrein toen in Vosdonk.

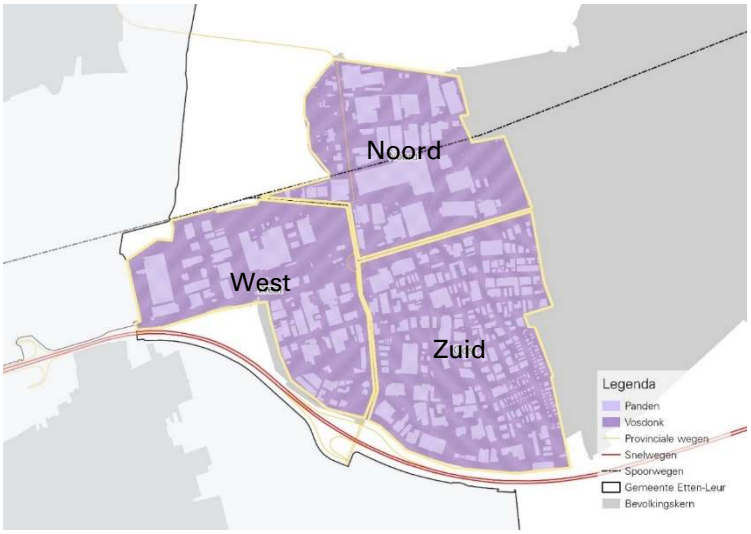
Figuur 3: Etten-Leur en specifiek bedrijventerrein Vosdonk door de tijd



Bron: Topotijdreis.nl (2025).

Vosdonk in drie deelgebieden

De ontwikkelingen zorgen ervoor dat het terrein vandaag de dag ingedeeld kan worden in grofweg drie deelgebieden. We hanteren in ons onderzoek Noord, West en Zuid als de drie deelgebieden. De deelgebieden hebben ieder hun eigen kenmerken. Zo zijn de lokale mkb-bedrijven vooral ten zuiden van de Roosendaalseweg te vinden en grotere, regionale en internationale spelers zijn ten noorden van deze weg gevestigd. Bepaalde opgaven zijn relevanter in het ene gebied dan in het andere gebied.



3.2 Uitgangssituatie op basis van thema's: klimaat & energie, economie & ruimte, en sociaal & maatschappelijk

Klimaat & Energie op Vosdonk

Op het gebied van klimaat & energie zijn op Vosdonk nog veel stappen te zetten. Het terrein wordt gekenmerkt door een relatief hoog elektriciteits- en gasverbruik, waarbij vooral gebruik wordt gemaakt van niet-hernieuwbare bronnen. Ook op het gebied van een klimaatadaptieve inrichting en de transitie naar een circulaire economie staat het terrein voor grote opgaven.

Hoog elektriciteits- en gasverbruik, relatief weinig zonnepanelen

Het energieverbruik van de bedrijven gevestigd op het terrein is relatief hoog, vooral door de aanwezigheid van relatief veel zware bedrijvigheid. Slechts een klein deel van de gebruikte stroom komt uit hernieuwbare bronnen. Ongeveer een kwart van het totaal aantal vierkante meters dakoppervlak is in theorie geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Op ongeveer een derde van dit potentieel liggen op dit moment zonnepanelen. Dat betekent dat er (in theorie) circa 235.000 vierkante meter aan dak is waar zonnepanelen geplaatst kunnen worden voor het opwekken van duurzame energie.



Netcongestie zeer urgent, voorwaarde voor veel vervolgstappen

Ondernemers op Vosdonk zijn terughoudend met het plaatsen van zonnepanelen. De belangrijkste reden: het elektriciteitsnet zit vol. Dit heeft meerdere gevolgen. Zo is niet alleen de teruglevering van duurzame energie onzeker, maar ook de levering van voldoende stroom voor uitbreiding, nieuwbouw en elektrificatie voor processen is beperkt. Regelingen zoals salderen staan onder druk. Daarnaast zijn veel daken ongeschikt voor zonnepanelen of moeten die eerst worden versterkt. Eigenaarschap speelt eveneens een rol. Huurders mogen vaak niet investeren en afspraken met pandeigenaren zijn lastig. Verzekeraars stellen bovendien extra eisen of verhogen de premie. Voor de toekomst van Vosdonk is betrouwbare stroom cruciaal. In het kader van de Grote Oogst is onderzocht of bedrijven elektriciteitscontracten kunnen delen. Op Vosdonk blijkt dat echter zeer complex door de opbouw en ondergrondse Enexis infrastructuur. Deze situatie maakt verduurzaming uitdagend en vraagt om innovatieve oplossingen die ondernemers vertrouwen geven om te investeren. Ook heeft Vosdonk met de aanwezigheid van het 150Kv netwerkstation een regionale functie wat met zich meebrengt dat hiervoor extra ruimte nodig is voor het nieuwe netwerk.

Circulaire potentie in uitwisseling materiaalstromen

De afvalstromen van diverse bedrijven op Vosdonk zijn in kaart gebracht en uit een analyse zijn drie kansrijke materiaalstromen naar voren gekomen voor collectieve circulaire initiatieven. Op het gebied van reststromen ligt er een circulaire potentie.

Inzichten vanuit Plan van aanpak - Grote Oogst

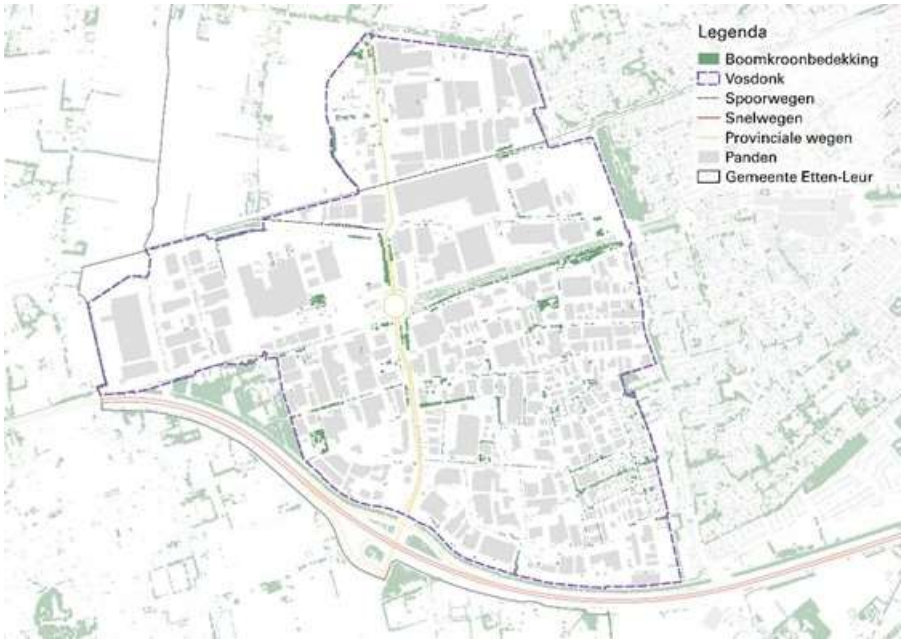
In het kader van het Plan van aanpak voor Grote Oogst zijn er verschillende analyses uitgevoerd op Vosdonk op het gebied van klimaat & energie, zoals de hittescan en inzicht in wateroverlast bij piekbuien. Deze inzichten en doelen zijn verwerkt in dit toekomstplan.



Vosdonk door geografische ligging omgeven door groen, terrein zelf zeer versteend

Het groen in zowel de openbare ruimte als op de private kavels is overwegend van laagwaardige kwaliteit. Er is weinig waarde op het gebied van biodiversiteit. In termen van groen is dit vooral te vinden langs de Roosendaalseweg; dit zijn met name de groenstructuren die door het terrein heen lopen. Daarnaast ligt het terrein geografisch gezien in een groene omgeving, tussen de Nijverheidsweg en de A58 en doordat het terrein aan de rand van de kern tegen het buitengebied ligt. Deze nabijheid biedt kansen een waardevolle verbeteringsslag te slaan in goede afstemming met ondernemers en eigenaren. De aantrekkelijkheid van het terrein voor bedrijven, werknemers en passanten neemt toe wanneer de algehele uitstraling van het terrein verbetert. Het is een belangrijke opgave om het bedrijventerrein met name in de sterk versteende zones klimaatbestendig te maken en daarmee een gezonde en aantrekkelijke werkomgeving te realiseren.

Figuur 4: Bomenstructuur Vosdonk



Bron: Klimaateffectatlas (2025), bewerking Stec Groep (2026).

Economie op Vosdonk



Op economisch vlak maakte Vosdonk de afgelopen jaren een positieve ontwikkeling door. Het terrein is van groot belang voor de lokale en regionale economie en kent een bovengemiddelde toegevoegde waarde. Het terrein heeft de maximale omvang bereikt; in de Omgevingsvisie zijn geen uitbreidingen opgenomen. Verdere groei en ontwikkeling moeten dus

plaatsvinden binnen de bestaande contouren van Vosdonk. Dit betekent dat optimalisatie van ruimtegebruik, innovatie en samenwerking essentieel zijn om de economische waarde en werkgelegenheid op het terrein te behouden en te versterken. We zoomen in op de belangrijkste kenmerken binnen het thema economie.

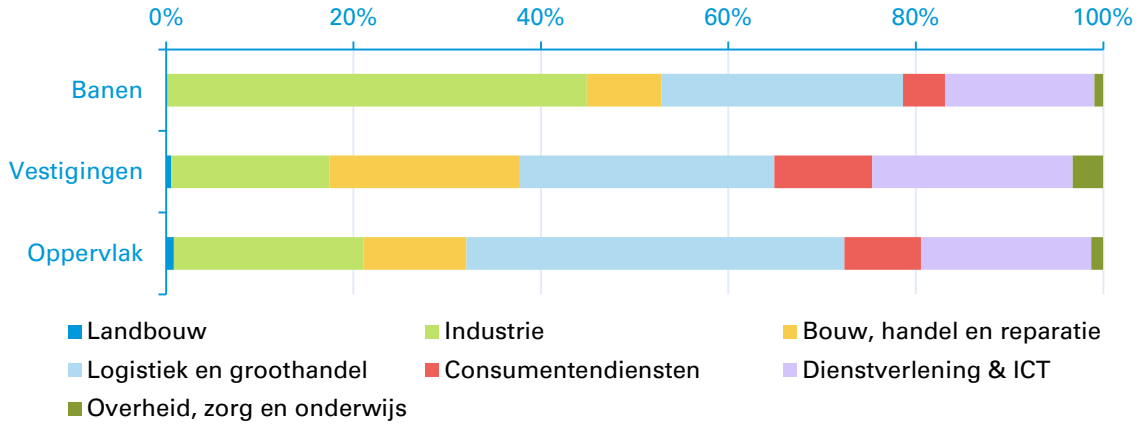
Vosdonk huisvest groot aandeel banen in gemeente, ontwikkeling onder provinciale gemiddelde

Zoals eerder toegelicht zorgt Vosdonk voor veel werkgelegenheid. De ontwikkeling laat zien dat het aantal banen de afgelopen tien jaar is gegroeid met circa 7%. Vergeleken met het provinciale gemiddelde (circa 17%) is deze ontwikkeling onder het gemiddelde. De verwachtingen van de werkgelegenheidsontwikkeling richting de toekomst zijn enigszins onzeker. Voornamelijk in de industriële of de logistieke sector kan, bijvoorbeeld door verdere automatisering, het aantal werknemers afnemen. Dit is uiteraard afhankelijk van specifieke ontwikkelingen op bedrijfsniveau.

Op Vosdonk ruim 4.000 banen in de industriële sector

De industriële sector is met zo'n 4.000 banen de meest dominante sector op Vosdonk. Het grootste aandeel banen in deze sector (61%) valt binnen de overige maak- en procesindustrie. Thetford, Saint Gobain en Amcor zijn binnen deze sector qua werkgelegenheid de grootste bedrijven. Circa 30% van het aantal banen binnen de industriesector is toe te wijzen aan de sub-sector HTSM (High Tech Systemen en Materialen). Dit komt door de aanwezigheid van onder andere de bedrijven Flowserve, Gamko en Alumet. Zoomen we in op het aantal bedrijfsvestigingen, dan zien we dat relatief de meeste bedrijven actief zijn binnen de sector logistiek en groothandel. Ook qua oppervlakte op het terrein is dit veruit de grootste sector. Zo'n 40% van de totale kaveloppervlakte is in gebruik door bedrijven in de sector logistiek en groothandel. Denk bijvoorbeeld aan bedrijven als ID Logistics en Arena Warehousing. Zie ook onderstaand figuur.

Figuur 5: Verdeling banen, vestigingen en kaveloppervlakte naar sectoren



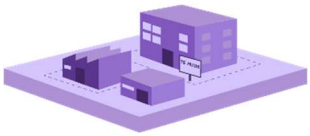
Bron: LISA (2023), bewerking Stec Groep (2025).

Bovengemiddelde toevoegde waarde op Vosdonk

De totale toegevoegde waarde van Vosdonk komt uit op ruim 1 miljard euro per jaar. Dat is zeer hoog voor een type terrein als dit. Richting de toekomst zal deze toegevoegde waarde zich naar verwachting positief ontwikkelen. Dit komt met name door de industriële bedrijvigheid die op het terrein gevestigd is. Hierin zien we dat innovatie en automatisering zorgt voor een hogere toegevoegde waarde per werknemer. Wanneer de verdere ontwikkeling van deze sector niet gefaciliteerd wordt, heeft dat dus naar verwachting tot gevolg dat de toegevoegde waarde zal afnemen.

Gezonde marktdynamiek in de afgelopen vijf jaar

De afgelopen jaren vestigden zich meer bedrijven op het terrein dan dat er vertrokken. Dat wijst op een gezonde marktdynamiek. Tegelijkertijd is de leegstand nu extreem laag: slechts 1%. Dat ligt onder het frictieniveau dat nodig is voor een gezonde doorstroming. Hierdoor stokt de dynamiek op de markt.



Ruimte op Vosdonk

Ruimtelijk gezien scoort het terrein gemiddeld vergeleken met dezelfde type terreinen. De bebouwing op de kavels is relatief intensief. De bereikbaarheid is goed (A58 / N640[4]), maar de kwaliteit van het vastgoed, de private kavels en de openbare ruimte kan op meerdere plekken worden verbeterd.

Veel kavels relatief intensief benut, kansen voor optimaliseren

Het bedrijventerrein Vosdonk is gemiddeld intensief bebouwd. De Ground Space Index (GSI) ligt op 0,44. Dat betekent dat 44% van het totale perceeloppervlak bebouwd is – relatief hoog voor dit type terrein. De Floor Space Index (FSI) bedraagt 0,50 en ligt daarmee rond het landelijk gemiddelde (tussen 0,4 en 0,6). Met de Beter Benutten Indicator hebben we per kavel gekeken waar nog ruimte zit voor intensiever gebruik. De belangrijkste inzichten:

- De meeste bouwvlakken zijn al relatief intensief benut. Toch zijn er op meerdere kavels kansen voor optimalisatie.
- Op diverse plekken is de bouwhoogte nog niet volledig benut. Vooral op locaties waar binnenkort investeringen worden verwacht, liggen hier kansen.
- De milieuruimte wordt nog niet optimaal benut. Dit biedt mogelijkheden, zeker in het licht van de circulaire economietransitie.
- Intensivering en verduurzaming gaan vaak hand in hand. Bij het thema klimaat & energie lichten we dit verder toe.

Figuur 6 laat zien waar de grootste verschillen zitten tussen de huidige en toegestane bouwhoogte. Donkergroene panden hebben de meeste potentie: daar is het verschil minimaal zes meter. Bij eventuele herontwikkeling op deze locaties kan dus in ieder geval in de hoogte de ruimte intensiever worden benut.

Aandachtspunten en randvoorwaarden optimaler ruimtegebruik

- **Niet voor elk bedrijf passend** – Intensiever ruimtegebruik is niet voor alle bedrijven geschikt. Sommige bedrijfsactiviteiten vragen om veel buitenruimte of specifieke activiteiten die gebonden zijn aan de begane grond, waardoor intensivering niet altijd mogelijk of wenselijk is.
- **Bouwhoogte: kans bij herontwikkeling, afhankelijk van constructie** – De analyse laat zien waar bouwhoogte optimaler benut kan worden. Of bestaande panden verhoogd kunnen worden is niet onderzocht en hangt af van de bouwconstructie.
- **Schuifruimte essentieel** – Voor herontwikkeling en intensiever gebruik is schuifruimte cruciaal. Zonder tijdelijke of alternatieve ruimte stokt de vernieuwing.
- **Ruimtelijke inpassing en samenwerking** – Intensiever gebruik vraagt om goede afstemming op bereikbaarheid, parkeren, energie-infrastructuur en samenwerking tussen gemeente en ondernemers.

[4] Vossendaal ten noorden van de rotonde en Vosdonk ten zuiden van de rotonde.

Figuur 6: Benutting bouwhoogte op Vosdonk



Bron: Omgevingsloket (2024), BAG (2024), bewerking Stec Groep (2025).

Verouderde vastgoedvoorraad geeft aanleiding voor investeringen

In meerdere deelgebieden is het vastgoed verouderd. Ruim 55% van de totale vloeroppervlakte is gebouwd vóór 1995. Bedrijfsvastgoed heeft gemiddeld een levensduur van zo'n dertig jaar. Veel panden naderen dus het einde van hun functionele levenscyclus. Dat vraagt om investeringen. Die investeringsmomenten bieden tegelijk kansen om slimmer en duurzamer te bouwen. Denk aan circulaire sloop, waarbij materialen worden geoogst en opnieuw ingezet. Of denk aan het realiseren van adaptieve gebouwen die eenvoudig zijn aan te passen aan veranderende functies of gebruikers. Door deze aanpak ontstaat niet alleen toekomstbestendig vastgoed, maar benutten we ook de ruimte intensiever én milieuvriendelijker.

Fiets- en autobereikbaarheid goed, ov een knelpunt

Bedrijventerrein Vosdonk is goed bereikbaar met de (vracht)auto. Centraal op het terrein bevindt zich een op- en afrit richting de snelweg A58. Op het grootste deel van het terrein, met name langs de belangrijkste wegen (N640, Roosendaalseweg en o.a. Mon Plaisir) bevinden zich vrij-liggende fietspaden. Er zijn daarnaast op enkele plekken op het terrein bushaltes aanwezig[5]. Toch blijkt uit gesprekken met ondernemers dat de bereikbaarheid van het openbaar vervoer als een knelpunt wordt ervaren. Dat komt mede doordat een groot deel van de bedrijven op een relatief grote afstand van een bushalte ligt.

Hoge parkeerdruk zet ruimtelijke kwaliteit onder druk

Vosdonk kent een hoge parkeerdruk. Dat zien we ook op andere bedrijventerreinen in Nederland. De kwaliteit en uitstraling van het terrein lijdt hieronder. Conform gemeentelijk beleid is het een eis dat bedrijven het parkeren op hun eigen kavel regelen. Toch staan er ook voertuigen op of

[5] Bushalte Transferium (nabij de rotonde van N640 en Roosendaalseweg), Lokkerdreef (nabij de op- en afrit van de A58) en Hoevenseweg (nabij de rotonde Hoevenseweg en Kattestraat).

langs de openbare weg of zijn er in het verleden groenzones omgezet naar parkeerruimte. Vaak komt dat doordat bedrijven hun kavel intensiever gebruiken: ze breiden uit of hebben meer personeel. Daardoor is er minder ruimte over voor parkeren. Deze druk vraagt om slimme oplossingen. Denk aan gedeelde parkeeroplossingen, meervoudig ruimtegebruik en het combineren van parkeren met andere functies. Zo verbeteren we de ruimtelijke kwaliteit én benutten we de ruimte efficiënter.

Sociale & maatschappelijke waarde van Vosdonk



De sociaal-maatschappelijke waarde van Vosdonk is hoog. De verschillende typen banen op het terrein passen grotendeels bij het opleidingsniveau van de inwoners van Etten-Leur. Het terrein is overwegend veilig en de bereikbaarheid en nabijheid van groen maken het een fijne werkomgeving. Gezien de vele ontwikkelingen en opgaven die op het terrein afkomen is de organisatiegraad een zeer belangrijk aandachtspunt.

Bedrijven betrokken bij onderwijs door middel van aanbieden stageplekken

We zien dat bedrijven op Vosdonk actief investeren in hun (toekomstige) werknemers. De arbeidsmarkt is, vooral op het gebied van praktisch opgeleide werknemers, zeer krap. Bijna de helft van de bedrijven op het terrein biedt stageplekken aan voor mbo'ers. Er zijn ruim 200 bedrijven met stageplekken. Bedrijven als Kompak, Saint Gobain en Verdegro zoeken bijvoorbeeld actief naar studenten van diverse technische opleidingen.

Ondernemersvereniging gemeentebreed, hierdoor weinig collectiviteit op terrein zelf

Binnen de gemeente Etten-Leur is de Industriële Kring Etten-Leur (IKE) de actieve ondernemersvereniging. Deze vereniging is voor en door ondernemers van zowel Vosdonk als overige locaties in de gemeente. Het aantal IKE-leden dat op Vosdonk actief is, is relatief groot. Tegelijk is het aandeel IKE-leden ten opzichte van het totaal aantal ondernemers op Vosdonk laag[6]. Hierdoor is de collectiviteit puur op het bedrijventerrein zelf beperkt. In het kader van de Grote Oogst is er wel een kopgroep opgericht en op het gebied van veiligheid heeft het terrein een KVO-B keurmerk (door de inzet van Stichting Surveillance Vosdonk in samenwerking met gemeente, politie en brandweer). Op andere thema's (zoals klimaatadaptatie, uitwisselen van reststromen etc.) blijkt het tot nu toe echter lastig om voldoende ondernemers bij elkaar te krijgen om dit collectief op te pakken. Daarnaast worden de functies binnen IKE en SSV op vrijwillige basis vervuld door ondernemers, naast hun reguliere werkzaamheden. Dit brengt een extra belasting met zich mee, waardoor het organiseren van collectieve activiteiten soms een uitdaging is.

[6] Dit komt mede doordat IKE in de statuten heeft opgenomen dat zij vooral de belangen behartigt van middelgrote tot grote ondernemers.

4. Vosdonk in 2040…

We zetten vier strategische lijnen op een rij om te werken aan een toekomstbestendig, duurzaam en vitaal bedrijventerrein Vosdonk. We geven per strategische lijn een beschrijving van het doel. De strategische lijnen zijn sterk met elkaar verbonden. Dat wil zeggen dat we bij ontwikkelingen op het terrein altijd de link leggen tussen voldoende ruimte om te ondernemen, duurzaamheid (klimaatbestendig, energiezuinig en circulair), een prettige werkomgeving en de veilig- en bereikbaarheid.

De strategische lijnen voor Vosdonk sluiten aan op de maatschappelijke doelen en ruimtelijke ambities uit de Omgevingsvisie Etten-Leur (2022). Ze dragen bij aan een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving, versterken de lokale economie en benutten de ruimte zorgvuldig binnen de bestaande contouren van het terrein. In het volgende hoofdstuk koppelen we acties aan de vier strategische lijnen.

… biedt voldoende ruimte om te ondernemen voor de juiste bedrijven

… is klimaatbestendig, energiezuinig en circulair

… is een prettige en fijne werkomgeving

… is goed, veilig en duurzaam bereikbaar

4.1 Vosdonk biedt voldoende ruimte om te ondernemen voor de juiste bedrijven

Belang van deze strategische lijn

De komende jaren verwachten we een ruimtebehoefte, voornamelijk vanuit groeiende lokale en regionale ondernemers. In de gemeente Etten-Leur vinden we voldoende kwalitatief passende ruimte voor economie van groot belang. Vosdonk blijft in 2040 een bedrijventerrein waar de maakindustrie en het MKB floreren. Deze sectoren vormen de kern van de lokale economie en krijgen de ruimte om te groeien binnen de bestaande contouren. Bestaande ondernemers vormen de ruggengraat van Vosdonk. Tot die ‘juiste bedrijven’ behoren met name de bedrijven in

de maakindustrie en aanverwante sectoren die hier geworteld zijn; zij vormen ook in 2040 de kern van Vosdonks economische kracht. Daarom vinden we het belangrijk dat Vosdonk ook in de toekomst voldoende kwalitatieve en kwantitatieve ruimte biedt om te ondernemen. Dat is een uitdagende taak. De grenzen op het gebied van ecologie, stikstof, energie, water en ook ruimte zijn bereikt of in zicht. Er zijn geen uitbreidingsplannen voor Vosdonk; het bedrijventerrein heeft de maximale omvang bereikt zoals ook bestuurlijk besloten. Daarom hebben we de mogelijkheden om Vosdonk binnen haar bestaande contouren zo optimaal mogelijk te gebruiken in beeld gebracht. De ruimte op Vosdonk kan vanuit zowel ruimtelijk, economisch als duurzaam perspectief optimaler worden benut. Naast het omgevingsplan kan de gemeente ook sturen in zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik door een actieve grondpolitiek te voeren en actief met herstructurering aan de slag te gaan. Op deze wijze neemt de gemeente hierin regie, waardoor je als gemeente flexibeler bent en grip kunt houden op de ruimtelijke ontwikkeling en kwaliteit van projecten of locaties. Denk hierbij aan de herontwikkelingen die in het verleden hebben plaatsgevonden op Vosdonk of de locatie van voormalige Fri-Jado. Ook richting de toekomst toe kan het van belang zijn om als gemeente de regierol te pakken op strategische locatie om een versnelde ontwikkeling mogelijk te maken en meerwaarde te creëren voor Vosdonk. Belangrijk is wel hierbij dat deze regierol financieel geborgd moet worden.

Visie: in 2040 wordt de ruimte op Vosdonk optimaal benut door de juiste bedrijven

In 2040 wordt de ruimte op Vosdonk optimaal benut. Dat betekent concreet dat de toegestane bouwhoogtes worden benut, bedrijven waar mogelijk en passend bij hun bedrijfsvoering meerlaags bouwen (bijvoorbeeld door de kantoorruimte op de verdieping te realiseren) en dat parkeren op verschillende plekken op het terrein wordt geclusterd. Ook wordt de milieuruimte goed benut. We kijken daarbij ook naar de solitaire woonfuncties die we verspreid op Vosdonk van oudsher nog tegenkomen. Voor lichtere bedrijven die niet noodzakelijkerwijs op de gezoneerde delen van het bedrijventerrein thuis horen is een alternatieve plek gevonden aan de aangewezen oostelijke randen van Vosdonk, waar lichte bedrijfsfuncties (met beperkte milieuruimte) zijn toegestaan, of in de toekomstige herstructureringslocaties of andere bedrijventerreinen. Door deze ‘lichtere’ functies ruimte te laten vinden aan de oostelijke zijde van Vosdonk of buiten het terrein wordt de milieuruimte op het terrein benut door bedrijven die deze ook daadwerkelijk nodig hebben. Door het ruimtegebruik op Vosdonk te optimaliseren, ontstaat er bovendien ruimte om bestaande bedrijven te faciliteren in hun transitie naar circulaire bedrijfsvoering. Veel van deze bedrijven hebben extra ruimte nodig voor circulaire activiteiten, zoals opslag, demontage, hergebruik of verwerking van reststromen. Door hierop in te spelen, ondersteunen we niet alleen nieuwe circulaire bedrijvigheid, maar vooral ook de bestaande bedrijven die willen vernieuwen en verduurzamen. Zo ontstaat een veerkrachtig ecosysteem waarin traditionele en circulaire bedrijvigheid elkaar versterken en reststromen optimaal worden benut.

4.2 Vosdonk is klimaatbestendig, energiezuinig en circulair

Belang van deze strategische lijn

De transitie naar een toekomstbestendig bedrijventerrein is essentieel om Vosdonk weerbaar te maken tegen klimaatverandering, de afhankelijkheid van fossiele energie te verkleinen en circulaire principes te omarmen. De urgentie is groot: extremer weer, zoals piekbuien en hittegolven, leidt tot schade, hogere kosten en een minder aantrekkelijke werkomgeving. Tegelijk biedt verduurzaming kansen voor innovatie, samenwerking én nieuwe bedrijvigheid. De circulaire economie draait niet alleen om het uitwisselen van reststromen tussen bedrijven. Er ontstaan ook nieuwe verdienmodellen langs de R-ladder: van refuse en reduce tot reuse, repair, refurbish en recycle. Dat vraagt om ruimte voor andere typen bedrijven, zoals reparatiebedrijven, upcyclers, demontagebedrijven en grondstoffenverwerkers. Deze bedrijvigheid stelt andere eisen aan (planologische) ruimte, logistiek en milieuruimte (denk aan omgevingswaarde en geluidproductieplafonds). Door hier slim op in te spelen, ontstaat een veerkrachtig ecosysteem

waarin traditionele en nieuwe bedrijven elkaar versterken. De doelen uit het plan van aanpak voor Vosdonk (zie paragraaf 2.1) onderstrepen dit belang. Er wordt ingezet op:

- klimaatadaptatie: meer groen, schaduw en waterberging – op zowel private kavels als in de openbare ruimte - maken het terrein bestand tegen hitte, droogte en wateroverlast, waarbij ook aandacht nodig is voor de infrastructuur en ondergronden die soms belemmeringen kunnen veroorzaken;
- energietransitie: bedrijven besparen energie, beperken CO_2-uitstoot en wekken lokaal duurzame energie op en delen die waar zinvol/mogelijk;
- circulaire economie: primaire grondstoffen worden vervangen door hergebruik, reststromen krijgen waarde en nieuwe circulaire bedrijvigheid krijgt ruimte;
- adaptief en biobased bouwen: nieuwe en te vernieuwen gebouwen worden adaptief ontworpen, zodat ze eenvoudig aanpasbaar zijn aan veranderende functies of gebruikers, met toepassing van biobased en circulaire materialen;
- ruimte voor energievoorzieningen: vrijkomende locaties worden benut voor collectieve oplossingen zoals laadpleinen, batterijen en energiehubs;
- versterking van de organisatiegraad: bedrijven werken samen aan gezamenlijke duurzaamheidsdoelen.

We erkennen dat de realisatie van duurzame ambities, zoals vergroening en circulaire voorzieningen, in de praktijk complex kan zijn. Belemmeringen in regelgeving, financiering of technische uitvoerbaarheid vragen om maatwerk en samenwerking tussen ondernemers, gemeente en andere partijen.

Visie: in 2040 is Vosdonk een voorbeeld van een duurzaam en circulair bedrijventerrein

Vosdonk bloeit. In 2040 is Vosdonk een duurzaam en toekomstbestendig werkgebied. Het terrein is ingericht met natuurinclusieve groenstructuren die bijdragen aan biodiversiteit, verkoeling en wateropvang. Gebouwen zijn energiezuinig, streven naar gasloosheid en zijn voorzien van groene daken en gevels. De energievoorziening is lokaal en collectief georganiseerd. Bedrijven opereren in circulaire ketens én vormen samen een ecosysteem van nieuwe bedrijvigheid: van reparatie en hergebruik tot recycling en grondstoffenverwerking. De milieuruimte wordt optimaal benut door de juiste bedrijven met de milieucategorieën op de juiste plek qua milieuruimte te positioneren. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt door sterke samenwerking tussen ondernemers, gemeente en andere partners. Een actieve ondernemersstructuur zorgt voor gezamenlijke investeringen, gedeelde voorzieningen en een gedeelde verantwoordelijkheid voor het terrein. Daarmee draagt Vosdonk bij aan de doelen uit de omgevingsvisie: het toekomstbestendig maken van bestaande werkgebieden, met ruimte voor vernieuwing en meer ruimte voor groen, natuur en water.

4.3 Vosdonk is een prettige en fijne werkomgeving

Belang van deze strategische lijn

Een aantrekkelijke én veilige werkomgeving is essentieel voor het aantrekken en behouden van talent, het bevorderen van gezondheid en welzijn van werknemers en het versterken van de sociaal-maatschappelijke waarde van Vosdonk. In een krappe arbeidsmarkt is het belangrijk dat Vosdonk zich onderscheidt als een plek waar mensen graag én veilig werken. Een gezonde werkomgeving is essentieel voor het welzijn, de productiviteit en het werkplezier van werknemers. Dit betekent aandacht voor luchtkwaliteit, voldoende daglicht, ergonomische werkplekken, gezonde voeding, beweging en mentale gezondheid. Door te investeren in (positieve) gezondheid wordt Vosdonk aantrekkelijker voor zowel werkgevers als werknemers. Daarnaast is weerbaarheid cruciaal: bedrijven moeten kunnen omgaan met verstoringen zoals energie-uitval, cyberdreigingen en maatschappelijke ontwrichting. Ook veiligheid en het tegengaan van criminaliteit en ondermijning zijn speerpunten, onder meer via samenwerking in het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) en de Stichting Surveillance Vosdonk (SSV). Brede

welvaart – aandacht voor gezondheid, sociale cohesie en maatschappelijke betrokkenheid – versterkt de waarde van Vosdonk voor werknemers, bedrijven én de regio.

Visie: in 2040 is Vosdonk een gezonde, aantrekkelijke en sociaal verbonden werkomgeving
In 2040 is Vosdonk een bedrijventerrein waar mensen graag werken. Het terrein is groen, veilig en uitnodigend ingericht, met een openbare ruimte die aantrekkelijk en goed onderhouden is en aandacht heeft voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Werknemers kunnen in hun pauze wandelen door groene zones, gebruikmaken van zitplekken in de buitenruimte en zich verplaatsen via veilige fiets- en wandelroutes. Meer groen en schaduw op het terrein zorgen voor verkoeling op warme dagen en dragen bij aan een betere luchtkwaliteit. Dit vermindert gezondheidsrisico's zoals hittestress en luchtwegklachten. Door te investeren in een gezonde buitenruimte, wordt Vosdonk een aantrekkelijke plek op te werken én te verblijven. Bedrijven investeren samen in voorzieningen zoals gedeelde lunchplekken, sportfaciliteiten en mobiliteitshubs. Er is een sterke organisatiegraad: ondernemers werken samen aan thema's als veiligheid (KVO), duurzaamheid en welzijn. Vosdonk is weerbaar tegen verstoringen door slimme energiesystemen, noodvoorzieningen en sociale cohesie. Brede welvaart is zichtbaar in initiatieven voor gezondheid, onderwijs en maatschappelijke samenwerking. Vosdonk is daarmee niet alleen een economische motor, maar ook een plek met een sterke sociale infrastructuur. Een sociaal verbonden werkomgeving draagt bij aan het mentale welzijn van werknemers en versterkt het gevoel van veiligheid, betrokkenheid en werkplezier.

4.4 Vosdonk is goed, veilig en duurzaam bereikbaar

Belang van deze strategische lijn
Een toekomstbestendig bedrijventerrein vraagt om bereikbaarheid die functioneel, veilig én duurzaam is. Op Vosdonk komen dagelijks veel verkeersstromen samen: werknemers, leveranciers, klanten en logistiek. Deze mobiliteit legt druk op de infrastructuur, de openbare ruimte en het milieu. Zonder gerichte maatregelen nemen parkeerdruk en verkeersdrukte toe, ontstaan er onveilige situaties en daalt de aantrekkelijkheid van het terrein. Het Mobiliteitsplan Etten-Leur (2025) geeft richting aan deze opgaven. Voor Vosdonk ligt de nadruk op:

- fietsers en voetgangers – verbeteren van veilige en directe routes, inclusief goede stallingsvoorzieningen en laadpunten voor e-fietsen;
- openbaar vervoer – betere verbindingen met buslijnen en knooppunten, zodat werknemers en bezoekers OV als reëel alternatief zien;
- deelmobiliteit en mobiliteitshubs – mobiliteitshubs vormen strategische overstappunten waar werknemers eenvoudig kunnen schakelen tussen vervoermiddelen. Denk aan hubs met parkeerfaciliteiten, deelauto's, (elektrische) deelfietsen, laadpunten en ov-koppelingen. Dit maakt het mogelijk om de 'last mile' duurzaam af te leggen en vermindert de parkeerdruk op het terrein;
- parkeerbeheer – efficiënte inrichting van parkeerplaatsen, herzien van parkeernormen en ruimtebesparende oplossingen om groen en kwaliteit toe te voegen;
- verbindingen met hoofdwegen – de A58 en N640 zijn belangrijke verkeersaders voor Vosdonk. Het toekomstbestendig maken van deze verbindingen, door doorstroming, veiligheid en aansluiting op duurzame mobiliteitsoplossingen te verbeteren, is essentieel om het terrein bereikbaar en aantrekkelijk te houden.

Werkgevers spelen een sleutelrol door medewerkers te stimuleren om duurzame keuzes te maken, bijvoorbeeld via fietsregelingen, mobiliteitsbudgetten en bewustwordingscampagnes. Deze aanpak vermindert parkeerdruk, verlaagt CO_2-uitstoot en versterkt de aantrekkelijkheid van Vosdonk als werklocatie. Zo sluiten we aan bij de gemeentelijke ambitie voor een toekomstbestendige en duurzame mobiliteit.

Visie: in 2040 is Vosdonk duurzaam bereikbaar voor iedereen
In 2040 is Vosdonk een terrein waar duurzame mobiliteit vanzelfsprekend is. Om het openbaar gebied te ontlasten blijft het uitgangspunt dat ondernemers het parkeren en laden en lossen op eigen terrein blijven regelen. Werknemers en bezoekers komen veelal met de fiets, het openbaar vervoer of via mobiliteitshubs aan de rand van het terrein. Vanaf deze hubs – met parkeerfaciliteiten, deelauto's, deelfietsen en laadpunten – leggen zij de 'last mile' duurzaam, veilig en comfortabel af. Bedrijven zijn goed en veilig bereikbaar via doorlopende, verlichte wandelroutes en hoogwaardige fietspaden. Ov-haltes liggen op loopafstand van de belangrijkste delen van het terrein. Deelvervoer is breed beschikbaar en ondersteund door slimme mobiliteitsapps. Voor logistiek en zakelijk verkeer zijn laadpleinen en logistieke hubs ingericht. Parkeren gebeurt geclusterd en gestructureerd (zie ook tekstbox hierna), met laadfaciliteiten en zonder wildparkeren. De verbindingen met de A58 en N640 zijn toekomstbestendig gemaakt, met betere doorstroming, veilige aansluitingen en integratie met duurzame mobiliteitsopties. Zo blijft Vosdonk goed bereikbaar én aantrekkelijk als werklocatie.

Slim parkeren als hefboom voor een toekomstbestendig Vosdonk

Diverse gezamenlijke parkeerfaciliteiten op Vosdonk dragen op meerdere manieren bij aan een toekomstbestendig bedrijventerrein. Door parkeren te clusteren, ontstaat er ruimte op individuele kavels én in de openbare ruimte. Deze ruimte kan vervolgens worden benut voor economische groei, vergroening of duurzame voorzieningen. Gezamenlijk parkeren is dus meer dan een mobiliteitsoplossing: het is een strategisch instrument voor ruimtelijke en economische versterking.

- **Klimaat en energie**
  Minder verharding betekent meer ruimte voor groen, waterberging en verkoeling. Een collectieve parkeervoorziening biedt bovendien kansen voor energieopwekking (bijvoorbeeld via zonnepanelen op het dak), energieopslag en laadpunten voor elektrische voertuigen.
- **Ruimte en economie**
  Door parkeren te verplaatsen van de eigen kavel naar een collectieve voorziening, ontstaat ruimte voor uitbreiding van bedrijfsactiviteiten, intensiever ruimtegebruik en investeringen in kernprocessen. Dit versterkt de economische vitaliteit van bedrijven en maakt verdichting mogelijk.
- **Sociaal en maatschappelijk**
  Een gedeelde voorziening kun je multifunctioneel inrichten. Denk aan veiligheid, gedeelde mobiliteitsdiensten, gebruiksgemak en duurzaamheid. Dit maakt Vosdonk aantrekkelijker voor bedrijven en stimuleert samenwerking.

Door gezamenlijk parkeren slim te positioneren en te koppelen aan andere opgaven, wordt het een hefboom voor een toekomstbestendige inrichting van Vosdonk.

4.5 Van visie op Vosdonk in 2040 naar ruimtelijke vertaling

De ambitie voor Vosdonk in 2040 is vertaald naar vier strategische lijnen. Om deze ambitie daadwerkelijk te realiseren, is het noodzakelijk om de visie te vertalen naar ruimtelijke uitgangspunten voor het terrein. In deze paragraaf formuleren we de kernprincipes die richting geven aan toekomstige ruimtelijke keuzes en ontwikkelingen op Vosdonk. Deze principes vormen het kader voor beleid, investeringen en samenwerking in de komende jaren.

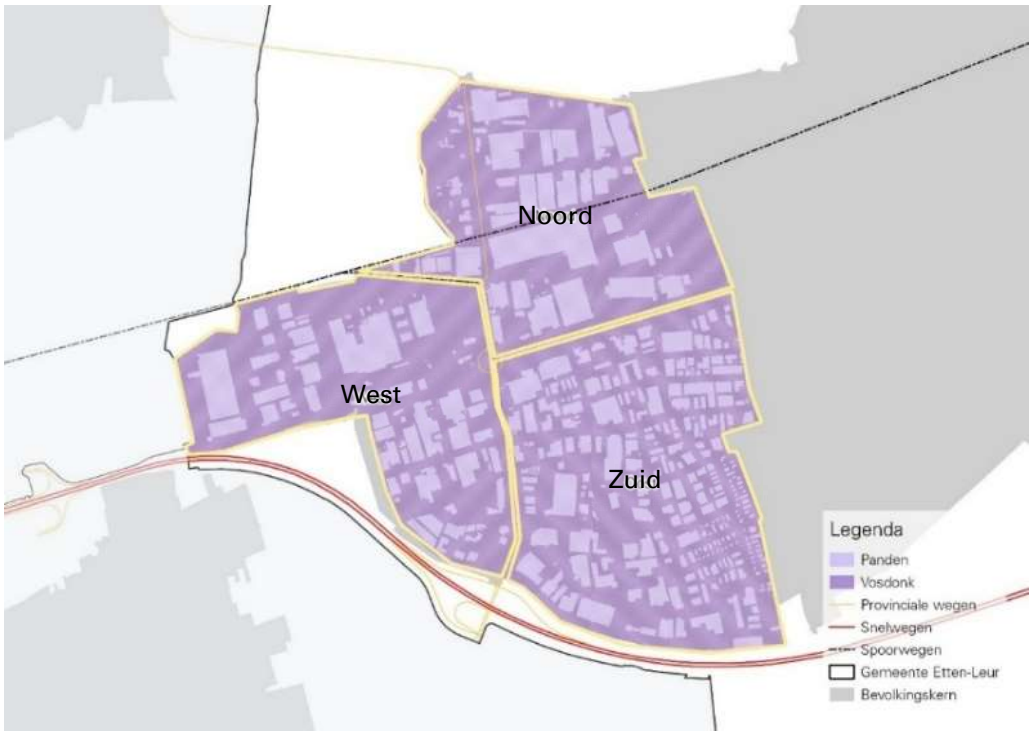
Kernprincipes voor ruimtelijke vertaling

- **Juiste bedrijven op de juiste plek**
  We benutten de schaarse milieuruimte efficiënt. Bedrijven die een hogere milieugebruiksruimte nodig hebben, krijgen een plek op de daarvoor bestemde delen van het terrein. Lichtere functies vinden ruimte aan de randen of buiten Vosdonk. Zo blijft het terrein geschikt voor bedrijvigheid die echt een bedrijventerreinlocatie nodig heeft.
- **Verduurzaming als standaard**
  Elke ontwikkeling op Vosdonk draagt zoveel mogelijk bij aan klimaatadaptatie, energiebesparing en circulariteit. We reserveren ruimte voor energievoorzieningen, vergroening en circulaire activiteiten. Duurzaam bouwen en ondernemen is de norm, niet de uitzondering.
- **Relatie met de omgeving**
  Het bedrijventerrein Vosdonk staat niet op zichzelf, maar vormt een integraal onderdeel van de gemeente. Het is zó ingericht en georganiseerd dat het aansluit bij de kenmerken, functies en belangen van de omliggende gebieden. We blijven actief sturen op het beperken van geluid, geur, stof etc. door ruimtelijke maatregelen, technische oplossingen en duidelijke gebruiksregels. Ook zal de infrastructuur van Vosdonk, zowel (vracht)autovervoer als ook bezoekers en personeel op fiets afgestemd worden op de capaciteit van de omliggende structuur. Zo versterken we de ruimtelijke kwaliteit van Vosdonk, met oog voor zowel een gezonde werkomgeving als een goede relatie met de directe omgeving.
- **Ruimte optimaal benutten**
  We bouwen waar mogelijk in de hoogte, stimuleren meervoudig ruimtegebruik en realiseren gezamenlijke parkeeroplossingen. Bij herontwikkeling organiseren we schuifruimte, zodat bedrijven kunnen verplaatsen en vernieuwing niet vastloopt. Door het ruimtegebruik te optimaliseren, ontstaat er bovendien ruimte voor bestaande bedrijven voor circulaire activiteiten, zoals opslag, demontage of hergebruik van reststromen.
- **Slimme en duurzame mobiliteit**
  We geven prioriteit aan fietsen, ov en deelmobiliteit. Mobiliteitshubs op het terrein combineren parkeren, deelauto's, deelfietsen en laadpunten, zodat werknemers de 'last mile' duurzaam kunnen afleggen. Parkeren gebeurt geclusterd en efficiënt, met laadpleinen. Sterke verbindingen met A58 en N640 blijven gewaarborgd voor logistiek en bereikbaarheid.
- **Verspreide woningen beoordelen**
  Voor solitaire reeds gevestigde woningen die midden op het terrein gesitueerd zijn, wordt beoordeeld in hoeverre deze passen binnen de opgave van deze visie. Zo voorkomen we milieugevoelige situaties en behouden we ruimte voor bedrijvigheid. Alleen aan de oostzijde van Vosdonk, waar lichte milieugebruiksruimte mogelijk is, zijn woon-werklocaties toegestaan.

Ruimtelijke vertaling per deelgebied

Vosdonk kent drie deelgebieden: Noord, West en Zuid. Elk gebied kent eigen kenmerken en opgaven. De hierboven genoemde kernprincipes vormen het kompas voor ruimtelijke keuzes per deelgebied. Hierna beschrijven we de kenmerken en opgaven per deelgebied. In hoofdstuk 5 worden de ruimtelijke uitgangspunten vertaald naar acties die – met oog voor prioritering en samenhang met andere thema's - samen met ondernemers en andere betrokken partijen kunnen worden uitgevoerd.

Figuur 7: Drie deelgebieden Vosdonk



Tabel 4: Deelgebied Noord – Focus op verduurzaming, intensivering en profilering

Kenmerken	**Noord is het oudste deel van Vosdonk, met vooral grotere bedrijven en een hoge milieugebruiksruimte. De voormalige Fri-Jado locatie met aansluitend het voormalige Saicaflex-terrein biedt kansen voor een nieuwe impuls.**
Juiste bedrijf op de juiste plek	• In dit deelgebied zijn met name bedrijfsactiviteiten gevestigd die passen binnen de hogere milieucategorieën. Door de nabijheid van de toekomstige woonwijk Haansberg is het belangrijk om de geluidsruimte goed te monitoren en een logische opbouw van bedrijfsactiviteiten richting de woonwijken te behouden.
Verduurzaming	• Het gebied kent forse bebouwingen en een groot verhard oppervlakte. Vergroening is in het deelgebied op de individuele bedrijfspercelen nauwelijks waarneembaar. Ook kennen de bedrijfsactiviteiten in dit gebied een groot energieverbruik. Een klimaatadaptieve inrichting en toekomstige duurzame energievoorziening zijn belangrijke aandachtspunten richting de toekomst.
Relatie met de omgeving	• Deelgebied Noord grenst aan de toekomstige woonwijk Haansberg en de bestaande wijken Grient en Centrum West. Het is van belang om de koppeling tussen Vosdonk en de woonwijken te blijven monitoren, zodat hinder wordt voorkomen. De provinciale weg N640 loopt door het gebied; de verkeersafwikkeling en uitstraling langs deze weg zijn belangrijke aandachtspunten.
Ruimte optimaal benutten	• De kavels zijn relatief intensief bebouwd, maar niet overal is de maximale bouwhoogte benut. Op enkele strategische locaties, zoals de Hermelijnweg en de voormalige locaties van Fri Jado en Saicaflex, is mogelijk nog ruimte voor verdere intensivering.

Slimme en duurzame mobiliteit	• Het gebied kent veel vrachtbewegingen. Elektrificering van deze logistieke stromen zal in de toekomst een stevige energievraag opleveren. De bereikbaarheid en verkeersveiligheid, met name op de N640 en bij de rotondes, blijven aandachtspunten.
Verspreide woningen beoordelen	• Er zijn weinig woningen in het gebied, met uitzondering van enkele aan de Egelhof en Verschuurweg. Aan de Parallelweg is een tijdelijke grootschalige arbeidsmigrantenhuisvesting aanwezig.

Tabel 5: Kenmerken en opgaven deelgebied West - Ruimte voor innovatie, collectiviteit en vernieuwing

Kenmerken	**West is het meest recent gerealiseerde deelgebied, met veel middelgrote tot grote bedrijven en relatief nieuw vastgoed. Hier liggen kansen voor verdere innovatie en samenwerking.**
Juiste bedrijf op de juiste plek	• De bedrijvigheid in West sluit aan bij de toegestane milieucategorieën. Door de relatief grotere afstand tot woonwijken zijn deze categorieën passend. De functies zijn afgestemd op het karakter van het gebied, waarbij lichtere bedrijvigheid minder prominent aanwezig is.
Verduurzaming	• In West is vergroening momenteel beperkt zichtbaar. Zowel op de kavels als in de openbare ruimte is er ruimte voor verbetering, zodat het gebied aantrekkelijker wordt als verblijfsplek voor werknemers. In West zijn enkele bedrijven met een fors energieverbruik gevestigd. In het licht van netcongestie en de energietransitie is het relevant om te blijven volgen hoe deze bedrijven hun activiteiten kunnen voortzetten.
Relatie met de omgeving	• Aan de rand van West, richting de A58, bevindt zich een klein woongebied. Dit woongebied is ingepast in het totaalbeeld en ook zo opgenomen in de Omgevingsvisie.
Ruimte optimaal benutten	• In West zijn strategische voorraden van bedrijven zichtbaar. Niet op alle locaties worden de bebouwingsmogelijkheden benut. Er zijn mogelijkheden om, in overleg met eigenaren, te verkennen hoe de ruimte optimaal kan worden gebruikt.
Slimme en duurzame mobiliteit	• Ook dit deelgebied kent veel vrachtbewegingen. De toekomstige ontwikkeling van duurzame mobiliteit, zoals elektrificering van logistiek, zal invloed hebben op de ruimtelijke en energetische opgaven in West. Het busstation bij het Transferium kan een centrale rol spelen in het faciliteren van deelmobiliteit en het verbeteren van de bereikbaarheid.
Verspreide woningen beoordelen	• In West zijn geen solitaire bedrijfswoningen aanwezig. Enkel in het woongebied tussen A58 en Vosdonk zijn (bedrijfs)woningen gesitueerd.

Tabel 6: Kenmerken en opgaven deelgebied Zuid – Mix optimaliseren, leefbaarheid en bereikbaarheid versterken

Kenmerken	**Zuid is een gemengd gebied met een mix van wonen-werken en mkb en enkele grotere bedrijven. De diversiteit aan functies vraagt om maatwerk en voortdurende aandacht voor leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.**
Juiste bedrijf op de juiste plek	• Dit deelgebied kent een gemengd profiel, met zowel lichte als middelzware bedrijvigheid. Voor de toekomst is het belangrijk dat de beschikbare ruimte

	wordt benut door bedrijven die daadwerkelijk op een bedrijventerrein thuishoren. Daarom wordt onderzocht of bepaalde lichte bedrijvigheid ook buiten Vosdonk een passende plek kan krijgen. Wanneer dergelijke functies wél binnen Vosdonk worden gehuisvest, ligt het voor de hand deze zoveel mogelijk aan de randen — zoals de oostelijke grens van Vosdonk en de Grauwe Polder — te situeren. Op deze manier kan het overige gedeelte van deelgebied Zuid optimaal worden benut voor economische activiteiten die een bedrijventerreinlocatie en bijbehorende milieuruimte nodig hebben.
Verduurzaming	• Vergroening is in alle deelgebieden een opgave en vormt ook hier een belangrijke uitdaging. Daarnaast is bij de grotere bedrijven het energieverbruik een aandachtspunt. De aantrekkelijkheid van het gebied voor werknemers, bijvoorbeeld als verblijfsplek tijdens pauzes, is momenteel beperkt.
Relatie met de omgeving	• Zuid grenst aan de woonwijken Grauwe Polder en Streek. Om hinder te voorkomen is het belangrijk om een goede overgang te behouden tussen bedrijvigheid en wonen. De ligging aan de rand van het bedrijventerrein vraagt om extra aandacht voor de ruimtelijke inpassing en leefbaarheid waarbij bestaande bedrijven zekerheid moeten hebben qua milieuruimten.
Ruimte optimaal benutten	• In het noordoosten van Zuid is de maximale bouwhoogte van panden nog niet overal benut. Ook naderen sommige panden hun economische levensduur, waardoor herontwikkeling kansen biedt om de ruimte efficiënter en optimaler te benutten. Daarnaast kan worden gekeken naar het creëren van een strategische voorraad bedrijfsruimte op het terrein.
Slimme en duurzame mobiliteit	• Veel werknemers komen met de auto of fiets naar dit deelgebied. Er zijn fietsverbindingen richting de rest van Vosdonk, maar het is van belang om te beoordelen of deze verbindingen toekomstbestendig zijn en voldoende aansluiten op de mobiliteitsbehoefte.
Verspreide woningen beoordelen	• In Zuid is een bestaande woon-werkzone aanwezig. Daarnaast liggen er verspreid in het deelgebied enkele (bedrijfs)woningen. Op termijn kan worden beoordeeld of op deze locaties ruimte kan worden vrijgemaakt voor (economische) ontwikkeling, mede vanuit het oogpunt van een doelmatige inzet van de beschikbare milieuruimte.

Met deze ruimtelijke vertaling per deelgebied schetsen we het kader voor de ontwikkeling van Vosdonk richting 2040. In het volgende hoofdstuk werken we deze strategische lijnen en ruimtelijke opgaven uit in acties. Samen vormen deze acties een programma waarmee, in samenhang tussen de thema's en in samenwerking met ondernemers en andere betrokken partijen, gericht kan worden toegewerkt naar een uitvoerbare en gedetailleerde aanpak.

5. Actieprogramma

In dit hoofdstuk vertalen we de strategische lijnen en ruimtelijke opgaven uit hoofdstuk 4 naar een actieprogramma. Eerst duiden we het belang van een goede samenwerking en organisatie op het terrein, en de verschillende rollen die de gemeente daarbij kan vervullen. Vervolgens werken we per strategische lijn uit welke acties nodig zijn, wie daarbij betrokken zijn, en op welke termijn deze acties worden opgepakt. Ondernemers kunnen zo ook zien wanneer men concreet bij de acties betrokken kunnen worden.

5.1 Samenwerken aan een toekomstbestendig Vosdonk

Vosdonk toekomstbestendig maken doen we samen. De gemeente en ondernemers hebben ieder een belangrijke rol, maar het grootste deel van het terrein is in handen van ondernemers. Er komt geen uitbreiding; binnen de huidige contouren wordt de toekomst van Vosdonk vormgegeven. Samen bepalen we hoe aantrekkelijk en duurzaam het terrein wordt. De gemeente faciliteert dit proces, maar ondernemers zijn mede-eigenaar van de opgave. Dit Toekomstplan is een uitnodiging om samen grip te nemen op de toekomst. Ondernemers geven aan dat zij de vele uitdagingen herkennen en dat er al veel wordt opgepakt, maar dat de samenhang niet altijd zichtbaar is. Met dit rapport willen we richting Vosdonk 2040 meer duidelijkheid bieden over deze samenhang. De acties kunnen worden gezien als een programma dat richting en structuur geeft, en dat in samenwerking met ondernemers verder wordt uitgewerkt.

De opgaven uit hoofdstuk 4 vragen om gezamenlijke inzet voor duurzaamheid, veiligheid, mobiliteit en een prettige werkomgeving. De gemeente kan het goede voorbeeld geven, partijen bij elkaar brengen en initiatieven stimuleren of ondersteunen. Ook zorgt de gemeente ervoor dat lokale regelgeving goed aansluit. Maar de gemeente kan het niet alleen. Ondernemers maken het verschil door actief mee te denken, samen te werken en te investeren in praktische oplossingen. Zo profiteren hun eigen bedrijven én het hele bedrijventerrein direct van deze gezamenlijke aanpak.

Hoe organiseren we dat?

We bouwen gezamenlijk aan een collectief platform waarin alle ondernemers gevestigd op Vosdonk deelnemen. Vanuit dit platform werken we met themagroepen aan thema's zoals mobiliteit, veiligheid (KVO), duurzaamheid en brede welvaart. Zo vergroten we de gezamenlijke slagkracht en zorgen we voor één stem richting stakeholders. De huidige ondernemersvereniging IKE is een goede basis, maar we willen dit verbreden zodat iedereen kan meedoen. Een parkmanagementorganisatie kan helpen om dagelijkse zaken te coördineren en ondernemers te ontlasten. Zo zorgen we voor continuïteit en een sterke samenwerking.

Rolverdeling – wat mag u verwachten?

De gemeente Etten-Leur neemt verschillende rollen op zich, afhankelijk van het type actie en de samenwerking die nodig is:

- **Aanjager** – De gemeente neemt het voortouw door de eerste investeringen te doen, bijvoorbeeld bij het opzetten van collectieve voorzieningen.
- **Netwerker** – De gemeente brengt partijen samen, benut haar netwerk en wijst op kansen uit provinciale of landelijke regelingen.
- **Facilitator** – De gemeente biedt ondersteuning op maat, bijvoorbeeld bij het aanvragen van subsidies of het doorlopen van procedures.

Ondernemers zijn mede-eigenaar van de toekomst van Vosdonk. Dat betekent:
- Actief meedenken en input leveren bij plannen.
- Deelnemen aan pilots en gezamenlijke projecten.
- Samen slim investeren in voorzieningen zoals laadpleinen, groen en veiligheidsmaatregelen.
- Samen optrekken in thema's zoals mobiliteit, veiligheid (KVO), duurzaamheid en brede welvaart.

Hoe pakken we dit aan?
Samenwerken aan een toekomstbestendig Vosdonk is een proces van de lange adem. Het vraagt om vertrouwen, gedeelde verantwoordelijkheid en het vieren van successen. We starten met:
- kennissessies om informatie te delen en kansen te verkennen;
- inventarisaties van knelpunten en behoeften;
- thematische werkgroepen die concrete acties voorbereiden.

Daarna volgen pilots en uitvoering. Het actieprogramma is dynamisch en groeit mee met nieuwe inzichten. We werken in fasen: van kennismaken en onderzoeken (binnen 2 jaar), naar opstarten en uitvoeren (2-5 jaar), tot doorpakken en opschalen (na 5 jaar). Zo kunnen we inspelen op nieuwe ontwikkelingen, kansen benutten en waar nodig bijsturen.



5.2 Actieprogramma: van ambitie naar uitvoering

Na de vaststelling van het document starten we met de uitvoering van het actieprogramma. De acties uit dit programma worden vertaald naar concrete maatregelen die in gezamenlijkheid worden opgepakt en uitgevoerd. Gedurende de looptijd wordt het actieprogramma actief gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

Actielijn 1: Vosdonk biedt voldoende ruimte om te ondernemen voor de juiste bedrijven

Actie	Doel	Betrokkenen	Rol gemeente	Rol ondernemers/ bedrijfsleven	Termijn
1A. Herziening omgevingsplan met focus op optimaal ruimtegebruik en circulaire activiteiten	Het borgen van kaders die flexibiliteit bieden én zorgen voor optimaal benutten van bouwhoogte en milieuruimte, met expliciete koppeling aan het aanwijzen van locaties voor circulaire functies in het omgevingsplan.	Gemeente, vastgoed-eigenaren, stedenbouw-kundigen, provincie	Aanjager en regisseur: waarborgt integrale afstemming met andere beleids-programma's	Input leveren, meedenken over optimalere benutting, actief participeren in inspraakprocedures	2 tot 5 jaar 
1B. Strategische locaties in kaart brengen voor toekomstbestendigheid van Vosdonk	Inzicht verkrijgen vanuit de diverse stakeholders wat hun visie betekent voor Vosdonk en waar dan knelpunten te verwachten zijn. Met dit inzicht kan een betere keuze en (her)verkavelingen gemaakt worden – inclusief jaarlijkse actualisatie.	Gemeente, stakeholders	Aanjager: initieert periodieke monitoring en deelt inzichten waar mogelijk met ondernemers	Waar van toepassing – in gesprek over potentiële herverkaveling, input leveren voor jaarlijks update	Binnen 2 jaar, en vervolgens jaarlijks 
1C. Onderzoek naar het toepassen van een herstructureringsfonds om actief grondbeleid financieel te kunnen borgen	Actieve grondpolitiek financieel te borgen, zodat op strategische locaties ruimte vrijgemaakt kan worden om de toekomstbestendigheid te kunnen waarborgen.	Gemeente, grondeigenaren, ontwikkelaars	Aanjager: voert actief grondbeleid en faciliteert herontwikkeling	Waar van toepassing – in gesprek over potentiële herverkaveling	Binnen 2 jaar 
1D. Proactief account-management en versterking organisatiestructuur voor Vosdonk	De acties en projecten op bedrijventerrein Vosdonk via een transparante structuur opzetten. Proactief contact met ondernemers en vastgoedeigenaren, signaleren van investeringsmomenten en koppelen beleidsdoelen aan concrete initiatieven.	Gemeente, ondernemers,	Netwerker: legt verbindingen en koppelt plannen aan ruimtelijke opgaven	Informeren van gemeente over plannen en kansen	Binnen 2 jaar, doorlopend 

Actielijn 2: Vosdonk is klimaatbestendig, energiezuinig en circulair

Actie	Doel	Betrokkenen	Rol gemeente	Rol ondernemers/ bedrijfsleven	Termijn
2A. Aangewezen locaties voor circulaire functies in omgevingsplan	Ruimte bieden aan circulaire bedrijvigheid zoals materialenhubs, reparatie- en recyclingactiviteiten.	Gemeente, planologen, ondernemers	Aanjager: verwerkt dit in het omgevingsplan en begeleidt vestiging	Input leveren en meedenken over geschikte locaties	Binnen 2 jaar (planvorming) 2 tot 5 jaar (realisatie)
2B. Opstellen en toepassen van circulaire criteria	Circulaire ambities borgen bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen.	Gemeente, initiatiefnemers, adviseurs	Aanjager: stelt richtlijnen op en toetst aanvragen	Toetsen haalbaarheid criteria, delen praktijkervaringen met circulair (her-) ontwikkelen	Binnen 2 jaar
2C. Netcongestie verminderen	Zorgen dat ondernemers minimaal last hebben van netcongestie en alternatieve oplossingen in overleg met stakeholders mogelijk gemaakt kunnen worden	Gemeente, netbeheerder, provincie	Aanjager: overleg netbeheerder en alternatieve oplossingen uitvoeren	Behoefte kenbaar maken, gezamenlijke lobby ondersteunen	Binnen 2 jaar (alternatieven in kaart brengen) 2 tot 5 jaar (alternatieven tot uitvoering brengen)
2D. Circulair platform Vosdonk opzetten	Uitwisseling van reststromen en samenwerking in ketens stimuleren.	Ondernemers, circulaire adviseurs, onderwijs-instellingen	Aanjager en facilitator: neemt voortouw bij opzet en brengt partijen samen	Reststromen delen, deelnemen aan platform, ambassadeursrol	Binnen 2 jaar (opstart) 2 tot 5 jaar (door-ontwikkeling)
2E. Verkenning potentie waterstof	Onderzoeken of waterstof (in combinatie met Saint-Gobain en pijplijn Moerdijk) kansrijk is als energieoplossing.	Gemeente, provincie, bedrijven (Saint-Gobain e.a.), netbeheerder	Aanjager: initieert verkenning en koppelt aan regionale initiatieven	Input leveren over energiebehoefte en bereidheid tot deelname	Binnen 2 jaar (onderzoek) 2 tot 5 jaar (pilot)

Actie	Doel	Betrokkenen	Rol gemeente	Rol ondernemers/ bedrijfsleven	Termijn
2F. Vergroenen van bedrijfskavels door ondernemers/ eigenaren	Actief zorg dragen voor vergroenen van de eigen bedrijfskavel.	Ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente	Facilitator: biedt informatie, stimuleert via communicatie, ondersteunt bij vergunningen en zoekt mee naar subsidie-mogelijkheden	Initiatiefnemer: vergroenen eigen terrein, delen van best practices, samenwerken bij collectieve vergroening	Binnen 2 jaar (start en bewustwording) 2 tot 5 jaar (uitvoering)
2G. Opstellen notitie klimaatadaptatie	Stimuleren van vergroening van het bedrijventerrein, met goede koppeling tussen beheer en onderhoud van groen, en integratie van klimaatadaptieve maatregelen.	Gemeente, ondernemers, waterschap	Aanjager en facilitator: stelt notitie op, organiseert participatie, koppelt aan uitvoeringsprogramma's	Input leveren, meedenken over beheer, participeren in pilots en onderhoud	Binnen 2 jaar (opstellen en participatie) 2 tot 5 jaar (implementatie)
2H. Pilot centraal laadplein	Ondersteunen elektrificatie wagenpark en logistiek door gedeelde laadvoorzieningen.	Gemeente, netbeheerder, mobiliteitspartners, ondernemers	Netwerker en facilitator: locatie verkennen, vergunningen toetsen, verlenen en/of coördineren	Meedenken, participeren in pilot en uitrol	2 tot 5 jaar (pilot) > 5 jaar (uitrol)

Actielijn 3: Vosdonk is een prettige en fijne werkomgeving

Actie	Doel	Betrokkenen	Rol gemeente	Rol ondernemers/ bedrijfsleven	Termijn
3A. Versterken organisatiegraad op Vosdonk	Vergroten van collectieve slagkracht en samenwerking, ook thematisch (veiligheid, mobiliteit, circulariteit)	Ondernemers, IKE, gemeente	Facilitator: in opstartfase en netwerker om partijen bijeen te brengen	Actieve deelname, gezamenlijke initiatieven opzetten	Binnen 2 jaar (initiatief) 2 tot 5 jaar (verankering)

Actie	Doel	Betrokkenen	Rol gemeente	Rol ondernemers/ bedrijfsleven	Termijn
3B. Stimuleren van stageplaatsen en samenwerking met onderwijs	Structurele samenwerking met onderwijsinstellingen en vergroten aanbod stageplekken. Koppeling met lokale arbeidsmarkt.	Ondernemers, onderwijs-instellingen	Netwerker: brengt partijen samen en faciliteert samenwerking	Stageplekken aanbieden, deelnemen aan matching-events	Binnen 2 jaar (start), doorlopend 
3C. Stimuleren inclusieve en sociale initiatieven	Bevorderen van brede welvaart, vitaliteit en sociale cohesie op Vosdonk (bijv. open dagen, buurtactiviteiten, vitaliteitsprogramma's).	Gemeente, ondernemers, maatschappelijke organisaties	Facilitator: ondersteunt initiatieven, communiceert successen	Initiatief nemen, organiseren van activiteiten	Binnen 2 jaar (start, doorlopend 
3D. Ontwikkelen van verblijfsplekken en wandelroutes (incl. ommetje Vosdonk)	Creëren van groene pauzeplekken en veilige wandelroutes, inclusief een ommetje op Vosdonk (zoals opgenomen in het Mobiliteitsplan). Aansluiten op ov-haltes en fietspaden, met aandacht voor toegankelijkheid en vitaliteit.	Gemeente, ondernemers, ontwerpers	Aanjager: zorgt voor integrale afstemming met mobiliteitsplan	Input leveren, meedenken over inrichting, stimuleren bij werknemers	Binnen 2 jaar (ontwerp),  2 tot 5 jaar (realisatie) 
3E. Onderzoek weerbaarheid Vosdonk	Weerbaarheid van Vosdonk in kaart brengen inclusief aanbevelingen zodat in crisisperiode aangepast kan worden.	Gemeente, ondernemers, stakeholders, veiligheidsregio	Aanjager: initieert onderzoek	Actief meedenken en input leveren, acties opzetten	Binnen 2 jaar 
3F. Gezamenlijke voorzieningen (pilot)	Realiseren van gedeelde lunchplekken, sportfaciliteiten of mobiliteitshubs om werkomgeving aantrekkelijker te maken.	Gemeente, ondernemers, IKE	Facilitator: ondersteunt bij subsidieaanvragen en communicatie	Meedenken, participeren in pilot	2 tot 5 jaar 
3G. Behoud KVO werkgroep	Veiligheid in breedste zin monitoren en verbeteren waar nodig.	Gemeente, ondernemers, SSV	Netwerker: organiseert periodieke bijeenkomsten	Meedenken, input leveren en financieel participeren	2 tot 5 jaar 

Actielijn 4: Vosdonk is goed, veilig en duurzaam bereikbaar

Actie	Doel	Betrokkenen	Rol gemeente	Rol ondernemers/ bedrijfsleven	Termijn
4A. Verbeteren OV-bereikbaarheid en bushaltes	Verlagen drempel voor duurzaam woon-werkverkeer door betere ov-ontsluiting en haltes op strategische plekken, verkenning maatwerkvervoer in lijn met Mobiliteitsplan.	Gemeente, provincie, vervoerders, ondernemers	Netwerker: voert overleg en coördineert realisatie	Input leveren over knelpunten en wensen vanuit werknemers, stimuleren ov-gebruik onder personeel	2 tot 5 jaar
4B. Onderzoek naar fietsverbindingen op Vosdonk	Stimuleren van fietsgebruik en verkeersveiligheid door ontbrekende schakels aan te leggen en routes te verbeteren.	Gemeente, ondernemers, provincie	Aanjager: initieert en realiseert infrastructuur, zorgt voor afstemming met Mobiliteitsplan	Faciliteren en stimuleren fietsgebruik onder personeel, input leveren over gewenste routes	2 tot 5 jaar
4C. Onderzoek naar de realisatie van laadpleinen voor logistiek en personenvervoer	Ondersteunen van elektrificatie wagenpark en logistiek door gedeelde laad-voorzieningen.	Gemeente, netbeheerder, ondernemers	Facilitator: verkenning geschikte locatie en vergunningen	Gebruik maken van laadpleinen en input leveren, meedenken over innovatieve toepassingen	2 tot 5 jaar (pilot) >5 jaar (uitrol)
4D. Pilot met deelvervoer via mobiliteitshub (elektrische fietsten voor last mile)	Verminderen parkeerdruk en CO_2-uitstoot door inzet van deelmobiliteit vanuit een mobiliteitshub, in lijn met Mobiliteitsplan.	Gemeente, mobiliteitsaanbieders, ondernemers	Facilitator: verkenning geschikte locaties, vergunningen, communicatie	Deelname aan pilot, promotie onder personeel, input over mobiliteitsbehoeften	2 tot 5 jaar
4E. Parkeerdruk op bedrijfskavels terugdringen	Ruimte op kavels vrij spelen om zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik te stimuleren.	Gemeente, ondernemers, vastgoed-eigenaren	Netwerker: legt verbindingen, faciliteert gezamenlijke oplossingen, stimuleert innovatieve parkeeroplossingen	Actieve houding om naar parkeerfaciliteiten en andere vormen van mobiliteit te kijken, meewerken aan pilots en delen van ervaringen	2 tot 5 jaar

Colofon

Datum: 26 januari 2026
Projectnummer: 24.176
Opdrachtgever: Gemeente Etten-Leur
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Beer Janssens en Julia Bloem

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl