



Functioneren en behoefte bedrijven- terreinen Meierijstad

Deelrapport: marktgerichte, objectieve beoordeling
van uw bedrijventerreinen

Stec Groep aan gemeente Meierijstad

Hub Ploem, Juriën Poulussen & Rick Meijerink
18 mei 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding (deel)rapportage	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Aanpak en resultaten	4
2.1	Aanpak en gebruikte bronnen.....	4
2.2	Resultaten	6
3	Economische Effectrapportages per bedrijventerrein	10
3.1	Molenakker	11
3.2	Nijnsel / Nijnselseweg-Zuid.....	13
3.3	Duin	15
3.4	Molendijk	17
3.5	Nieuwe Molenheide.....	19
3.6	Rooiseheide	21
3.7	De Kampen	23
3.8	Amert	25
3.9	De Dubbelen	27
3.10	Doornhoek	29
3.11	Dorshout / Oude Haven	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding (deel)rapportage

Meierijstad werkt aan een nieuwe bedrijventerreinvisie

De gemeente Meierijstad beschikt als relatief nieuwe fusiegemeente nog niet over een gemeente-brede bedrijventerreinvisie. Het belang hiervan is echter groot, ziet de gemeente. De bedrijventerreinen staan garant voor meer dan 50% van de economie en werkgelegenheid van de gemeente, en ook het toekomstige verdienvermogen en ondernemerschap van Meierijstad zal in belangrijke mate samenhangen met het beschikbare bedrijventerreinenaanbod en de kwaliteit hiervan. Bovendien ziet de gemeente dat de markt snel aantrekt en wil zij hier goed op in kunnen spelen. Een goede bedrijventerreinvisie met een langetermijnperspectief voor ondernemers en (door)ontwikkelstrategie voor de verschillende locaties is dan ook onontbeerlijk. Daarom wil Meierijstad nog dit jaar met een dergelijke visie aan de slag.

De gemeente verzamelt hiervoor eerst informatie over functioneren en behoefte

Voordat de gemeente van start gaat met de nieuwe bedrijventerreinvisie verzamelt zij eerst informatie over (1) het functioneren van de bedrijventerreinenvoorraad en (2) een actueel en compleet beeld van de wensen en eisen van het bedrijfsleven. Deze informatie verkrijgt de gemeente vanuit verschillende kwalitatieve en kwantitatieve analyses, en door het actief bevragen- en betrekken van het bedrijfsleven. Voor Meierijstad vormen de inhoudelijke resultaten belangrijke input voor de bedrijventerreinvisie. Door het bedrijfsleven in een vroeg stadium al actief te betrekken moet het echt een visie voor en door ondernemers worden. De gemeente werkt hiervoor samen met het Platform Ondernemend Meierijstad [POM]. Stec Groep adviseert de gemeente in dit traject.

Dit rapport bevat eerste tussenresultaat: analyse functioneren van de bedrijventerreinenvoorraad

Deze rapportage bevat de eerste bouwsteen voor de nieuwe bedrijventerreinvisie, een tussenresultaat. Het bevat de analyse van het functioneren van de bedrijventerreinenvoorraad in Meierijstad. Deze basis hiervoor is het EER-model van Stec Groep. De aanpak van de analyse en de resultaten worden in de volgende hoofdstukken verder toegelicht.

Het rapport bevat nog geen conclusies en aanbevelingen voor de bedrijventerreinen, omdat het een tussenresultaat is. Deze worden uitgewerkt wanneer ook de analyses voor het actuele en complete beeld van de wensen en eisen van het bedrijfsleven compleet zijn.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de aanpak van de analyse toegelicht, en worden de belangrijkste en meest opvallende resultaten uiteengezet. Onderdeel daarvan is ook een toelichting op het EER-model, dat voor de analyse is gebruikt.

In hoofdstuk 3 zijn de Economische Effectrapportages voor ieder bedrijventerrein uitgewerkt. Per bedrijventerrein leest u hier de belangrijkste locatiefactoren en analysesresultaten.

2 Aanpak en resultaten

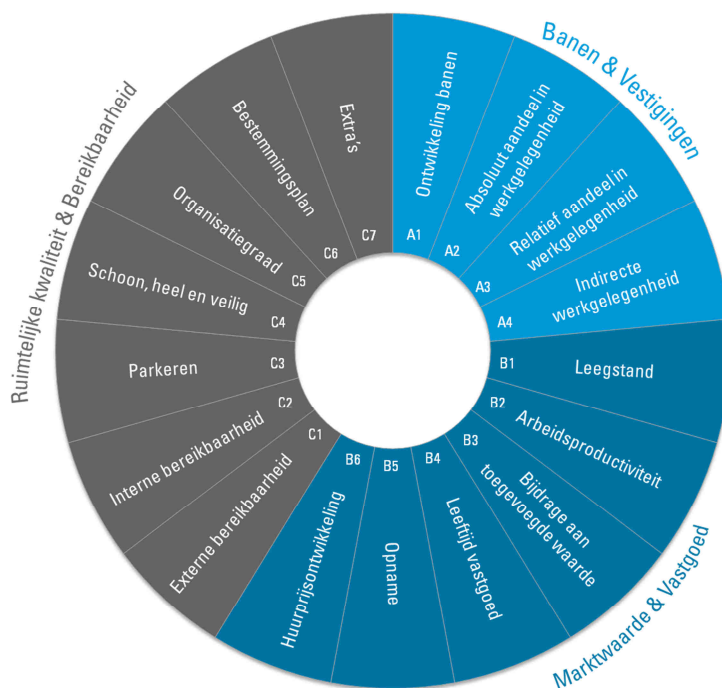
2.1 Aanpak en gebruikte bronnen

EER-model beoordeelt objectief het functioneren en de waarde van een bedrijventerrein

Voor een beoordeling van het functioneren van de bedrijventerreinenvoorraad is vanuit een markt- en economische bril gekeken naar de verschillende locaties. De basis hiervoor is het EER-model: Economische Effectrapportage. Het EER-model brengt op basis van verschillende criteria objectief in beeld hoe een bedrijventerrein functioneert, welke waarde het heeft en waar het investeringspotentieel zit. Het EER-model kijkt bijvoorbeeld naar ontwikkelingen in werkgelegenheid, maar ook naar vastgoedtransacties, leegstand, bereikbaarheid en het bestemmingsplan. Ook wordt bijvoorbeeld meegewogen of het bedrijventerrein het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO-B) heeft, of er sprake is van een (ondernemers)collectief en of het terrein over een glasvezelverbinding beschikt. Allemaal aspecten die inzicht geven in het functioneren en de waarde van het bedrijventerrein.

Concreet beoordeelt het EER-model alle bedrijventerreinen op drie hoofdcriteria: banen en werkgelegenheid, marktwaarde en vastgoed, en ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid. Deze drie hoofdcriteria bestaan vervolgens weer uit meerdere subcriteria. In figuur 1 een overzicht hiervan.

Figuur 1: Overzicht hoofdindicatoren en subindicatoren EER-model



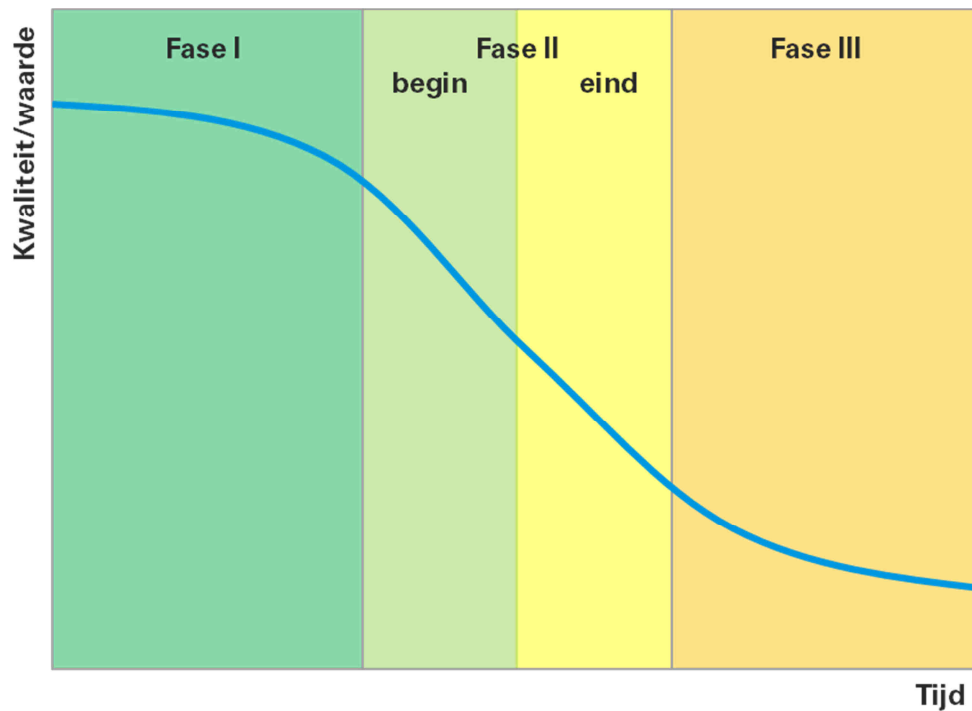
Bron: Stec Groep (2018)

Resultaat EER-model: positie van het bedrijventerrein op de 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Een bedrijventerrein heeft, net als ieder ander product, een levenscyclus. Als het bedrijventerrein veroudert, wordt het steeds minder geschikt voor de doelgroepen en zijn ingrepen of innovaties nodig om het bedrijventerrein weer nieuw leven in te blazen. Daarmee blijft het bedrijventerrein zijn economische waarde behouden. Dergelijke ingrepen zijn belangrijk, omdat een bedrijventerrein, in tegenstelling tot veel andere producten, niet zomaar weggegooid, gerecycled of vervangen kan worden. Bedrijven op bedrijventerreinen kunnen zich bijvoorbeeld niet zomaar verplaatsen naar een nieuwe, betere plek. Dat kost veel tijd en geld, en geschikte plekken zijn vaak niet direct voorhanden.

De scores van ieder individueel bedrijventerreinen worden in het EER-model vertaald naar een positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen'. De positie van een bedrijventerrein op de levenscyclus geeft handvatten voor hoe ingrepen of innovaties aan te pakken. Het vormt de basis voor een (door)ontwikkelstrategie voor een bedrijventerrein. In figuur 2 de levenscyclus; in het kader eronder een uitgebreide toelichting op de betekenis van de verschillende fasen.

Figuur 2: Levenscyclus voor bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep (2018)

BETEKENIS FASEN VAN DE 'LEVENSCYCLUS BEDRIJVENTERREINEN'

- In Fase I past de kwaliteit van het terrein bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn dan ook niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.
- In Fase II staat de kwaliteit van het terrein wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen het terrein met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. Het terrein heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak laag. Om het terrein op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals (private) investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt namelijk uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen.
Relevant, in het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III is namelijk een stuk gemakkelijker en goedkoper.
- In Fase III is de kwaliteit van het terrein benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Advies is dan ook om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

Input voor het EER-model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

In tabel 1 een overzicht van de bronnen die als input zijn gebruikt voor het EER-model, onderverdeeld per hoofdcriterium. Van iedere bron zijn de meest actuele, beschikbare data gehanteerd.

Tabel 1: Bronnenlijst EER-model

Indicator		Gebruikte bronnen
A. Banen en vestigingen		- LISA en Provincie Noord-Brabant, peildatum 01-01-2017 - IBIS, peildatum 01-01-2018 - Vastgoeddata.nl, peildatum 01-01-2017
B. Marktwaaarde en vastgoed		- BAG-register, via Vastgoeddata.nl, peildatum 01-01-2018 - CBS, peildatum 01-01-2017 - Funda in Business, peildatum 01-03-2018 - Transactiedatabase Vastgoedjournaal.nl, peildatum 01-02-2018
C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid		- Diverse bestemmingsplannen, via ruimtelijkeplannen.nl - Gemeente Meierijstad, via meierijstad.nl - Schouw van de bedrijventerreinen d.d. 29-01-2018

Bron: Stec Groep (2018)

2.2 Resultaten

Bedrijventerreinen van grote waarde voor economie Meierijstad

De bedrijventerreinen in Meierijstad vertegenwoordigen een grote economische waarde. De terreinen bieden plaats aan ruim 22.000 arbeidsplaatsen bij meer dan 950 bedrijven in diverse sectoren. De terreinen huisvesten een groot deel van het lokale midden- en kleinbedrijf, maar ook grote, internationale en toonaangevende spelers. Denk daarbij aan Jumbo, Mars, Friesland Campina, Vanderlande en Sligro. Met al deze bedrijven zorgen de bedrijven bovendien voor veel investeringen elders, zoals bij bedrijven elders of in de binnenstad. Denk daarbij aan dienstverleners die vanuit kantoorlocaties of huis werken, maar ook de bakker die wekelijks een aantal broden komt bezorgen.

Tabel 2: Facts bedrijventerreinen Meierijstad

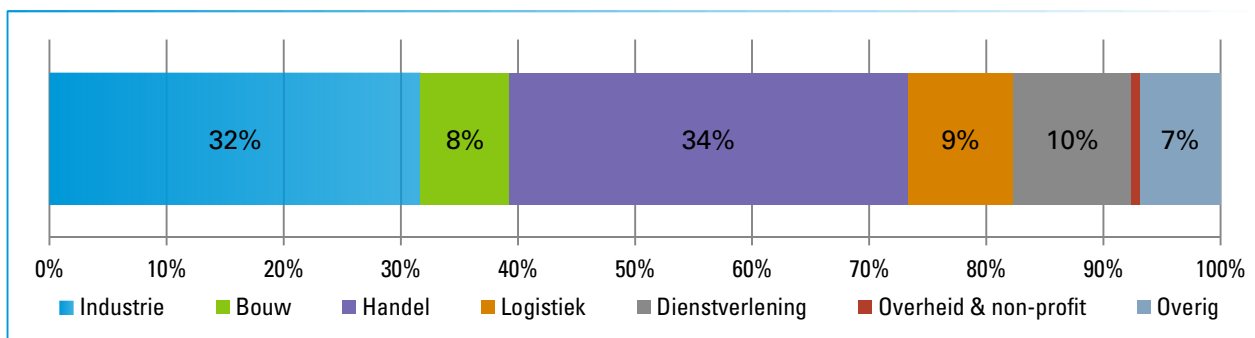
	Werkgelegenheid ± 22.000 arbeidsplaatsen Indirecte banen door spin-off ± 9.000 arbeidsplaatsen
	Uitgegeven areaal ± 546 hectare Nog uitgeefbaar areaal ± 16,2 hectare, waarvan circa 11,9 hectare direct uitgeefbaar. Het in ontwikkeling zijnde Foodpark en Duin-Vlagheide niet meegerekend.
	Arbeidsintensiviteit Gemiddeld ± 40 arbeidsplaatsen per hectare Leegstand Circa 5% (onder/rond frictieniveau)

Bron: Stec Groep (2018)

‘Handel en ‘industrie’ belangrijkste sectoren, Meierijstad voornamelijk sterk op foodprofiel

Om het ‘ecosysteem’ op bedrijventerreinen in Meierijstad nader in beeld te brengen, hebben we de werkgelegenheid op deze locaties geanalyseerd en onderverdeeld in een aantal segmenten. We geven deze analyse weer in onderstaande figuur. Het valt op dat de werkgelegenheid in de sectoren handel en industrie een zeer belangrijk deel van de totale werkgelegenheid omvat, namelijk ruim 65%. We stellen vast dat het gros van de economische structuur in Meierijstad bestaat uit reguliere MKB-bedrijven (<250 werkzame personen) die sterk lokaal en/of regionaal gebonden zijn. Echter, de gemeente huisvest ook enkele grote bedrijven met een foodprofiel, die Meierijstad als food- en industriegemeente op de kaart zetten.

Figuur 3: Sectorverdeling werkgelegenheid bedrijventerreinen Meierijstad



Het betreft voornamelijk werkgelegenheid voor de lagere opleidingsniveaus en de kwetsbare groepen in de regio. Deze sectoren, en de bedrijventerreinen waarop zij gevestigd zijn, hebben een hoge sociaal- en maatschappelijk-economische waarde voor de regio.

Bedrijventerreinen in Meierijstad scoren vrijwel allemaal bovengemiddeld ten opzichte van de regio

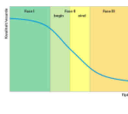
De bedrijventerreinen in Meierijstad scoren over het geheel genomen bovengemiddeld, als we ze vergelijken met andere bedrijventerreinen in de regio. Een bedrijventerrein scoort bovengemiddeld bij een eindscore hoger dan 50%. De terreinen zijn gescoord op basis van locatietype. We stellen vast dat de terreinen in Meierijstad bovengemiddeld scoren op hoofdindicator ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid. Dit is onder meer te verklaren door de externe bereikbaarheid van de terreinen. De meeste terreinen zijn gelegen aan of op korte afstand van de snelweg (A50) en/of een N-weg. Daarnaast hebben de terreinen een verzorgde uitstraling. De basiskwaliteit van de openbare ruimte (groen, onderhoud, infra) en private kavels is over het algemeen voldoende voor het type terrein. Ook valt op dat de meeste terreinen beschikken over een KVO-B keurmerk. Samengevat: de bedrijventerreinen in Meierijstad zijn schoon, heel en veilig. We constateren verder dat de grote bedrijventerreinen de gemeente (in omvang en werkgelegenheid), zoals De Dubbelen, Amert en Doornhoek, belangrijk zijn voor de regio. De terreinen leveren een grote bijdrage aan de regionale toegevoegde waarde.

Aandachtspunt ten opzichte van de regio is een afname in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Waar we in de regio Noordoost-Noord Brabant een lichte groei constateren van 2,5% in de periode 2012-2017, is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Meierijstad met circa 3,5% teruggelopen.

Voor elf (samengestelde) bedrijventerreinen is een EER opgesteld, waarvan slechts twee terreinen (licht) benedengemiddeld scoren. Het gaat om de bedrijventerreinen Nieuwe Molenheide en Rooiseheide, allebei in Schijndel. Voor beide terreinen heeft dat voornamelijk te maken met de ruimtelijke kwaliteit, die benedengemiddeld is. Voor Nieuwe Molenheide is bovendien de bereikbaarheid voor (vracht)verkeer op een benedengemiddeld niveau. In de Economische Effectrapportages per bedrijventerrein gaan we voor iedere locatie dieper in op de analyseresultaten.

In tabel 3 een overzicht van de scores van de verschillende bedrijventerreinen op de drie hoofdindicatoren. Een score van 50% betekent dat het bedrijventerrein gemiddeld scoort voor een bedrijventerrein met de betreffende doelgroep en gebruikers. Een score onder de 50% betekent dat het bedrijventerrein benedengemiddeld scoort en een score boven de 50% betekent dat het bedrijventerrein bovengemiddeld scoort.

Tabel 3: Overzicht scores bedrijventerreinen op drie hoofdcriteria, van hoog naar laag op eindscore

Bedrijventerrein	Locatietype	Kern	Banen en vestigingen	Marktwaaarde en vastgoed	Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	Eindscore
						
Doornhoek	Logistiek	Veghel	75%	53%	83%	70%
Amert	Hogere milieucategorie	Veghel	69%	58%	79%	69%
De Kampen	Regulier-gemengd	Sint-Oedenrode	69%	63%	71%	68%
De Dubbelen	Logistiek	Veghel	56%	68%	70%	65%
Molenakker	Regulier-gemengd	Erp	75%	42%	75%	64%
Dorshout/Oude Haven	Hogere milieucategorie	Veghel	56%	53%	71%	60%
Duin	Regulier-gemengd	Schijndel	44%	68%	58%	57%
Nijnsel/Nijnselseweg Zuid	Regulier-gemengd	Nijnsel	44%	63%	63%	56%
Molendijk	Regulier-gemengd	Schijndel	44%	47%	58%	50%
Nieuwe Molenheide	Regulier-gemengd	Schijndel	38%	63%	42%	48%
Rooiseheide	Regulier-gemengd	Schijndel	38%	37%	54%	43%

Bron: Stec Groep (2018)

Meeste bedrijventerreinen bovenin Fase II van de 'levenscyclus bedrijventerreinen'

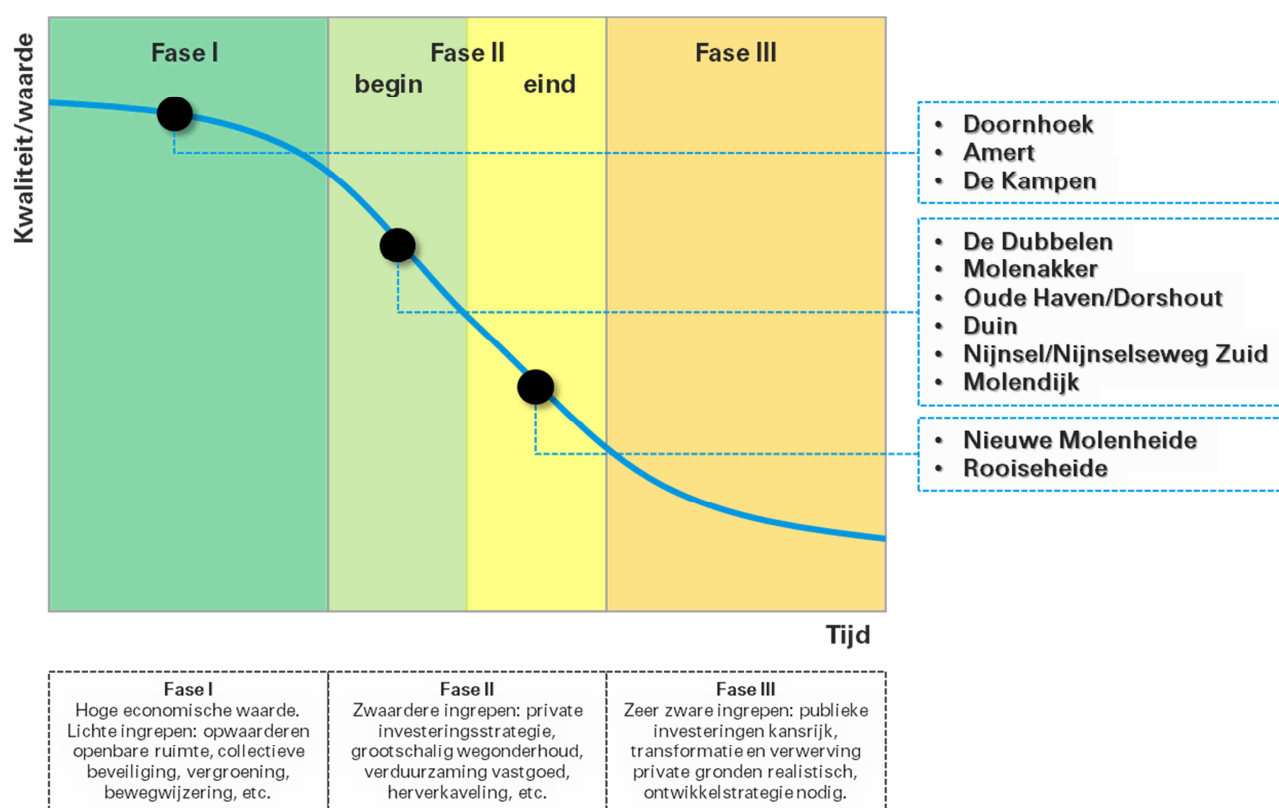
De bedrijventerreinen in Meierijstad functioneren relatief goed tot zeer goed, en zijn nog een geschikte vestigingsplek voor de beoogde doelgroepen en gebruikers. Het gros van de bedrijventerreinen bevindt zich in Fase II van de 'levenscyclus bedrijventerreinen'. Dat betekent dat niet alle doelgroepen en gebruikers het terrein met minimaal een '8' beoordelen, maar dat het gros er nog goed kan ondernemen. Bovendien hebben de terreinen een relatief hoge economische waarde en is de leegstand in Meierijstad laag (op/onder frictieniveau).

Het grootste deel van de bedrijventerreinen bevindt zich bovendien nog in het beginstadium van Fase II. Dat betekent dat Fase I nog in zicht is, maar dat een ingreep daarvoor wel noodzakelijk is. Wat daarbij het meest waardevol is, verschilt per bedrijventerrein. De Economische Effectrapportages in het volgende hoofdstuk bieden daar handvatten voor. We maken voor Fase II onderscheid in een beginstadium en een eindstadium. In deze fase is het minder aantrekkelijk om –als overheid– in te grijpen. De kwaliteit van het terrein daalt (langzaam) waardoor de ingreep forser moet zijn om, in vergelijking met Fase I, dezelfde kwaliteit in het gebied te krijgen. De terreinen kennen wel een redelijk hoge economische en financiële waarde, plus bedrijven zijn vaak nog graag gevestigd op deze plekken. Grootschalige (overheids)ingrepen zijn daardoor duur en in dit stadium moet de focus dan ook vooral liggen op het uitlokken, ondersteunen en faciliteren van private investeringen (in gebouw, kavel, et cetera) met een groot spin-off effect. Hierdoor kan de kwaliteit van het terrein weer verbeteren. Relevant zijn in elk geval: een heldere visie op de locatie (langetermijnvisie op de toekomstpotentie van het terrein, zodat investeringszekerheid is bij de bedrijven), het prioriteren van plekken waar actie ondernomen moet worden (omdat afglijden dreigt, of omdat het een grote spin-off kan veroorzaken in het gebied) en intensief (EZ) accountmanagement. Juist in deze fase is het van groot belang om goed in gesprek te zijn met ondernemers, deze te begeleiden en te voorzien in een lange termijnperspectief, zodat private partijen ook daadwerkelijk investeringen in pand/kavel willen doen. Een private investeringsagenda is in ieder geval verstandig. Natuurlijk kan dit waar nodig ondersteund worden door (fysieke) overheidsingrepen mits dit aantoonbaar een private multiplier en dus rendement heeft. Ondernemers en eigenaren zijn echter 'in de lead'.

Voor enkele bedrijventerreinen is een lichtere ingreep nodig om de economische waarde en kwaliteit op niveau te houden, omdat zij al hoog scoren. Kleine acties zijn voldoende om de kwaliteit (en economische waarde / aantrekkelijkheid) van de locatie hoog te houden. Deze bedrijventerreinen bevinden zich in Fase I. Wanneer bedrijventerreinen zich in eindstadium Fase II of in Fase III bevinden is een relatief zware ingreep nodig, maar is het afhankelijk van het gebied wellicht slim om hiermee te wachten totdat een concrete kans zich aandient. Bijvoorbeeld een bedrijf dat wil investeren of verplaatsen. Voor deze bedrijventerreinen is een opwaardeer- of transformatieagenda op maat waardevol.

In figuur 4 een overzicht van de bedrijventerreinen per fase van de 'levenscyclus bedrijventerreinen'. Het nieuwe bedrijventerrein Foodpark is hierin niet opgenomen, omdat het nog niet gerealiseerd is.

Figuur 4: Positie bedrijventerreinen op de levenscyclus voor bedrijventerreinen



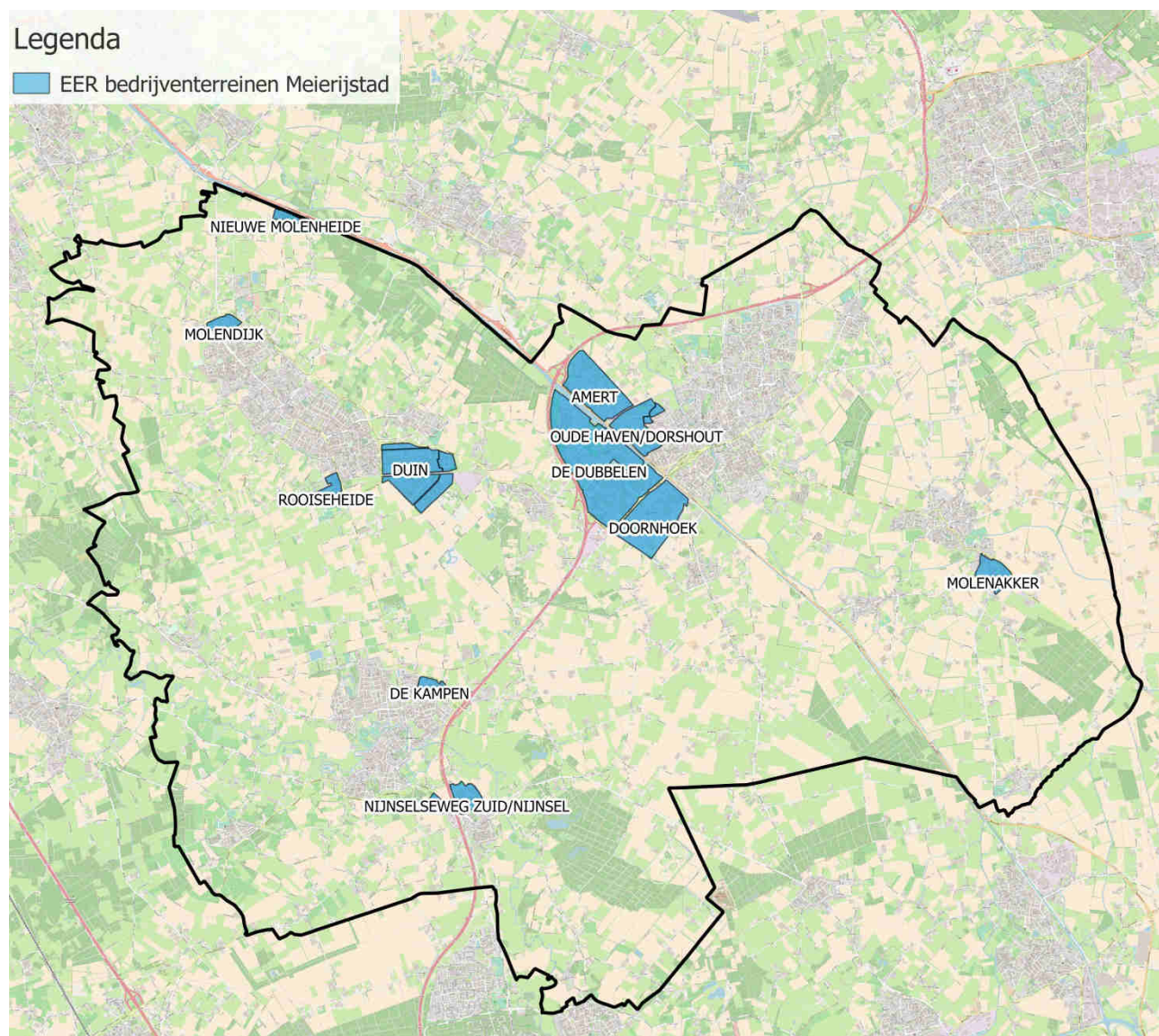
Bron: Stec Groep (2018)

3 Economische Effectrapportages per bedrijventerrein

In dit hoofdstuk een overzicht van de Economische Effectrapportages per bedrijventerrein. Voor ieder bedrijventerrein bevat de rapportage een locatieprofiel, de scores per subcriterium, een toelichting hierop en de positie op de levenscyclus.

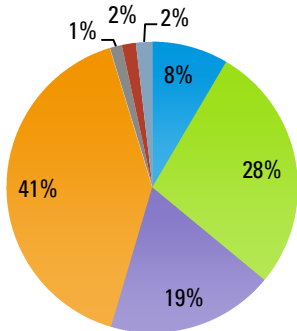
In figuur 5 een overzicht van de ligging van de met het EER-model beoordeelde bedrijventerreinen.

Figuur 5: Ligging beoordeelde bedrijventerreinen in Meierijstad (exclusief Foodpark)



3.1 Molenakker

Locatieprofiel

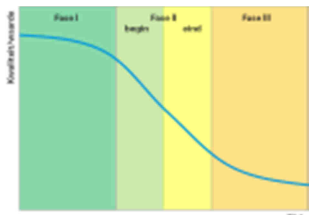
 Ligging																		
 Bereikbaarheid	Auto	Aan N616, verbindingsweg Veghel-Erp-Gemert																
	Water	-																
	Spoor	-																
	Openbaar vervoer	Aansluiting op busstation Veghel																
 Profiel																		
	Regulier-gemengd	Logistiek	Industrie / HMC	Watergebonden	GDV / PDV													
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern-gemengd		 Hoogwaardig													
	 Omvang en kavels			27,4 hectare bruto 23,4 hectare netto		0 hectare uitgeefbaar <i>* Exclusief zacht plan: Molenakker II (5 hectare)</i>												
 Vastgoed	96.500 m ² bvo vastgoed			34% leegstand <i>* Betreft vnl. één pand, zie volgende pagina</i>														
	Aantal werkzame personen 1.040			Aantal bedrijfsvestigingen 40														
 Banen en vestigingen	Ontwikkeling (2012-2017): -1,5%			Ontwikkeling (2012-2017): -5%														
	 <table><tr><td>Industrie</td><td>8%</td></tr><tr><td>Bouw</td><td>28%</td></tr><tr><td>Handel</td><td>19%</td></tr><tr><td>Logistiek</td><td>41%</td></tr><tr><td>Dienstverlening</td><td>1%</td></tr><tr><td>Overheid & non-profit</td><td>2%</td></tr><tr><td>Overig</td><td>1%</td></tr></table>					Industrie	8%	Bouw	28%	Handel	19%	Logistiek	41%	Dienstverlening	1%	Overheid & non-profit	2%	Overig
Industrie	8%																	
Bouw	28%																	
Handel	19%																	
Logistiek	41%																	
Dienstverlening	1%																	
Overheid & non-profit	2%																	
Overig	1%																	

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	75%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktw waarde en vastgoed	42%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	75%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

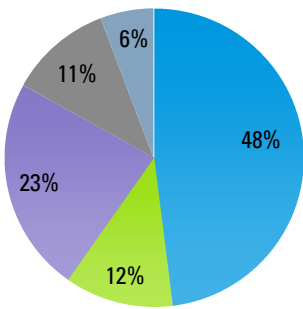
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	- Momenteel nog een groot aandeel banen in de logistieke sector (41%), voornamelijk door vestiging Van den Bosch Logistiek. Parkeergelegenheid op eigen kavel goed georganiseerd. Dit bedrijf heeft onlangs een groot deel van de bedrijfsactiviteiten verplaatst naar terrein Doornhoek (Veghel). Op de bedrijfsgrond van Van den Bosch Logistiek in Erp vindt volop herontwikkeling plaats en vestigen zich nieuwe bedrijven. - Hoge score op banendichtheid. Molenakker telt ruim 75 arbeidsplaatsen per hectare, terwijl het gemiddelde in Meierijstad 40 arbeidsplaatsen per hectare bedraagt.
 B. Marktw waarde en vastgoed	Hoog leegstandspercentage (34%) voornamelijk te wijten aan één te koop/huur staand voormalig distributiecentrum (ca. 30.000 m²) aan Bussele 17. Pand is voor een klein deel in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw (Eventdock). Deze locatie niet meegerekend, valt de leegstand een stuk lager uit (1,5%).
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	- Verminderde uitstraling concentreert zich op zuidelijk deel van het bedrijventerrein, dat het langst geleden is gerealiseerd. - Door het zeer lokale profiel zijn er veel verschillende typen bedrijven gevestigd. De panden van wisselende kwaliteit: van functionele, logistieke hallen en gedateerde productiegebouwen tot panden met hoogwaardige uitstraling.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Het bedrijventerrein functioneert goed, maar de kwaliteit voor de doelgroepen en gebruikers komt langzaam onder druk te staan. Op sommige plekken begint het bedrijventerrein te verouderen, maar de economische waarde van het bedrijventerrein is nog hoog. In het bijzonder voor de kern Erp en (zeer) lokale ondernemers is het bedrijventerrein van groot belang. Voor een verbeteringsslag is het slim om samen met de ondernemers een private investeringsagenda op te zetten. Daarmee kan gericht gewerkt worden aan het vasthouden en versterken van de huidige waarde van het bedrijventerrein.

3.2 Nijnsel / Nijnselseweg-Zuid

Locatieprofiel

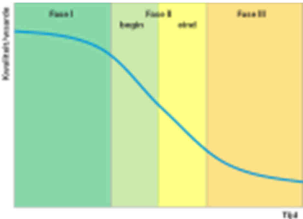
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	Op korte afstand van A50, afslag 9 (Sint-Oedenrode)				
	Water	-				
	Spoor	-				
	Openbaar vervoer	Aansluiting op busstation Veghel en bus- en treinstation Eindhoven				
 Profiel	 Regulier-gemengd	 Logistiek	 Industrie / HMC	 Watergebonden	 GDV / PDV	
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern-gemengd		 Hoogwaardig	
 Omvang en kavels	27,6 hectare bruto 24,2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
 Vastgoed	97.000 m² bvo vastgoed			1% leegstand		
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen 500			Aantal bedrijfsvestigingen 80		
	Ontwikkeling (2012-2017): +1%			Ontwikkeling (2012-2017): +5,5%		
 Sectorverdeling	 Industrie Bouw Handel Logistiek Dienstverlening Overheid & non-profit Overig					

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	44%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktw waarde en vastgoed	63%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	63%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

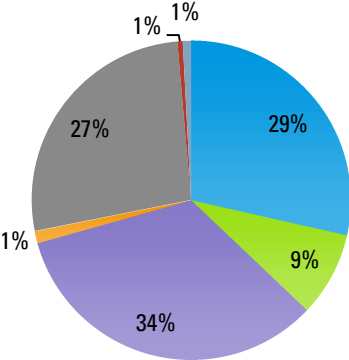
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	Hoog aantal banen in maak-, metaal- en machine-industrie, zoals vervaardigers van meubels en industriële machinebouwers. Als industrieel bedrijf valt ook de betonfabriek A. van de Meulengraaf & Zn. op.
 B. Marktw waarde en vastgoed	- Het bedrijventerrein scoort laag op hoeveelheid opgenomen vastgoed in de periode 2012-2017, maar dat beeld is mogelijk vertekend door de stabiele bedrijven ter plaatse en de lage leegstand. Er kwam simpelweg (te) weinig vastgoed beschikbaar om opgenomen te worden. - Het bedrijfsvastgoed komt uit perioden waarvan de gebouwen steeds minder vaak voldoen aan hedendaagse wensen en eisen: de jaren '80 en '90, een risicogroep. Mogelijk hebben ondernemers al plannen om te investeren in modernisering of is dat al gebeurd.
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	- Het bedrijventerrein beschikt over zichtlocaties. - Het bestemmingsplan biedt enkel ruimte voor bedrijven met een milieucategorie hoger dan 3.1. Bedrijven met een hogere milieucategorie (indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn) mogen met een binnenplanse afwijking worden toegestaan, maar hiervoor is een B&W-procedure nodig. Dat belemmert de flexibiliteit van de gemeente bij het vergunnen van modernisering of uitbreiding. - Op het bedrijventerrein zijn bouwhoogten t/m 12 meter toegestaan. Moderne industriële bedrijven vragen in toenemende mate een bouwhoogte rond 20 meter. Het kan waardevol zijn om de specifieke wensen van de plaatselijke ondernemers hiervoor in kaart te brengen.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Het bedrijventerrein functioneert goed, maar de kwaliteit voor de doelgroepen en gebruikers komt langzaam onder druk te staan. Op sommige plekken begint het bedrijventerrein te verouderen, maar de economische waarde van het bedrijventerrein is nog hoog. De openbare ruimte heeft in ieder geval een prima uitstraling. Voor een verbeteringsslag is het slim om samen met de ondernemers een private investeringsagenda op te zetten. Daarmee kan gericht gewerkt worden aan het vasthouden en versterken van de huidige waarde van het bedrijventerrein. Hierbij kunnen ook de flexibiliteit in de toegestane milieucategorisering en bouwhoogten kunnen daarbij onderwerp van gesprek zijn.

3.3 Duin

Locatieprofiel

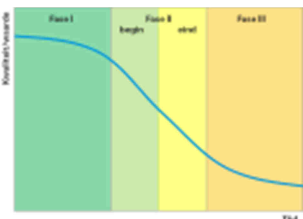
 Ligging					
 Bereikbaarheid	Auto	Aan N622 richting Veghel en N637 richting Sint-Oedenrode			
	Water	-			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	Aansluiting op busstation Veghel en bus- en treinstation Den Bosch			
 Profiel					
	Regulier-gemengd	Logistiek	Industrie / HMC	Watergebonden	GDV / PDV
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern-gemengd		 Hoogwaardig
 Omvang en kavels	106,9 hectare bruto 86,6 hectare netto		5,0 hectare uitgeefbaar, waarvan 2,5 beschikbaar Kavelgrootte 0,5 tot 3 hectare <i>* Exclusief zacht plan: Duin-Vlagheide (24 hectare)</i> <i>– op kaart weergegeven in de kleur paars</i>		
 Vastgoed	434.000 m² bvo vastgoed		5% leegstand		
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen 2.680		Aantal bedrijfsvestigingen 220		
	Ontwikkeling (2012-2017): -6,5%		Ontwikkeling (2012-2017): -4,5%		
 Sectorverdeling	 Industrie Bouw Handel Logistiek Dienstverlening Overheid & non-profit Overig				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	44%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktw waarde en vastgoed	68%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	58%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

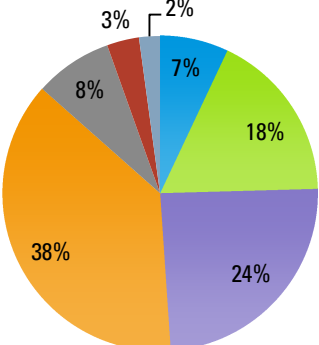
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	Duin is het grootste bedrijventerrein van de kern Schijndel en draagt met 2.680 banen voor meer dan 12% bij aan de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Meierijstad. Het bedrijventerrein is in het bijzonder van belang voor Schijndel en (zeer) lokale ondernemers.
 B. Marktw waarde en vastgoed	Leegstand is voornamelijk geclusterd op de oudste delen van het bedrijventerrein: Duin I en Duin II. Het gaat voornamelijk om verouderde panden waar hiervoor productie- of andere industriële activiteiten in hebben gezeten. Panden op Duin II-Noord en -Oost zijn daarentegen zeer courant.
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	- Versrijningsvorm verschilt per deel gebied op het bedrijventerrein. Op Duin I en Duin II zijn voornamelijk panden met een functionele uitstraling gesitueerd, terwijl op Duin II-Noord- en -Oost ook kantoorachtige bedrijven en grootschalige detailhandel te vinden is. - Op verschillende plekken parkeren bezoekers in de openbare ruimte. Dit is vooral zichtbaar op Duin I en Duin II, wat leidt tot oneigenlijk gebruik van de ruimte en overlast. - De bestemmingsplan mogelijkheden zijn ruim voor de doelgroepen en gebruikers: t/m milieucategorie 4.2 is toegestaan.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Het bedrijventerrein functioneert goed, maar de kwaliteit voor de doelgroepen en gebruikers komt langzaam onder druk te staan. Dat geldt met name voor de deelgebieden Duin I en Duin II. Daarnaast heeft het bedrijventerrein een hoge economische waarde voor Meierijstad, in het bijzonder voor de kern Schijndel. Voor een verbeteringsslag is het slim om samen met de ondernemers een private investeringsagenda op te zetten. Daarmee kan gericht gewerkt worden aan het vasthouden en versterken van de huidige waarde van het bedrijventerrein. Belangrijke aandachtspunten zijn in ieder geval de courantheid van de panden op Duin I en II, en de parkeersituatie ter plaatse.

3.4 Molendijk

Locatieprofiel

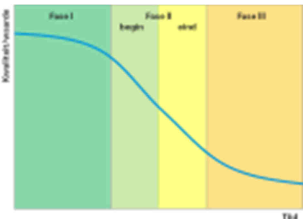
 Ligging					
 Bereikbaarheid	Auto	Aan N617, verbindingsweg richting Den Bosch			
	Water	-			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	Aansluiting op busstation Veghel en bus- en treinstation Den Bosch			
 Profiel					
	Regulier-gemengd	Logistiek	Industrie / HMC	Watergebonden	GDV / PDV
 Uitstraling					
	Functioneel		Modern-gemengd		Hoogwaardig
 Omvang en kavels	15,1 hectare bruto 13,6 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar	
 Vastgoed	42.000 m ² bvo vastgoed			0% leegstand	
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen 510			Aantal bedrijfsvestigingen 70	
	Ontwikkeling (2012-2017): -11%			Ontwikkeling (2012-2017): -12,5%	
 Sectorverdeling	 Industrie Bouw Handel Logistiek Dienstverlening Overheid & non-profit Overig				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	44%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktw waarde en vastgoed	47%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	58%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

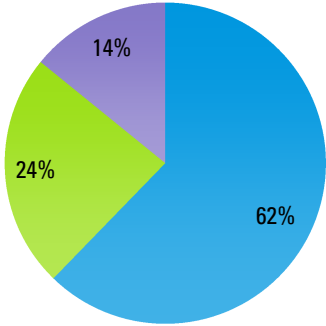
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	- Groot aandeel banen in de logistieke sector (38%). Het gaat daarbij om kleinschalige logistieke bedrijven, waaronder een taxibedrijf. - In de periode 2012-2017 is het aantal banen op het bedrijventerrein relatief hard afgenomen, met circa 11%
 B. Marktw waarde en vastgoed	- Het bedrijventerrein scoort laag op hoeveelheid opgenomen vastgoed in de periode 2012-2017, maar dat beeld is mogelijk vertekend door de stabiele bedrijven ter plaatse en de lage leegstand. Er kwam simpelweg (te) weinig vastgoed beschikbaar om opgenomen te worden. De leegstand is op dit moment bijvoorbeeld ook niet-bestaand op het bedrijventerrein. - Het bedrijventerrein is intensief bebouwd.
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	- Op het bedrijventerrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig, maar door de intensieve bebouwing oogt het op sommige punten rommelig en krap. - Het bedrijventerrein beschikt niet over een KVO-B keurmerk. - Het vigerende bestemmingsplan maakt naast bedrijven ook bedrijfswoningen mogelijk. Dat belemmert mogelijk de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven. Ook in de omgeving van het bedrijventerrein is woningbouw nabij. Het bedrijventerrein ligt tegen de kern aan.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Het bedrijventerrein functioneert goed, maar de kwaliteit voor de doelgroepen en gebruikers komt langzaam onder druk te staan. Op sommige plekken begint het bedrijventerrein te verouderen, maar de economische waarde van het bedrijventerrein is nog hoog. Voor een verbeteringsslag is het slim om samen met de ondernemers een private investeringsagenda op te zetten. Daarmee kan gericht gewerkt worden aan het vasthouden en versterken van de huidige waarde van het bedrijventerrein. In het bijzonder de ontwikkeling van het aantal banen op het terrein valt op; het loont om goed in beeld te krijgen waar dat aan heeft gelegen.

3.5 Nieuwe Molenheide

Locatieprofiel

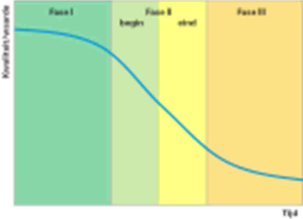
 Ligging					
 Bereikbaarheid	Auto	Lokale ontsluitingsweg, via Kanaaldijk-Zuid en Houterdsedijk			
	Water	Gelegen aan Zuid-Willemsvaart, maar geen kadefaciliteiten			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	-			
 Profiel	 Regulier-gemengd	 Logistiek	 Industrie / HMC	 Watergebonden	 GDV / PDV
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern-gemengd		 Hoogwaardig
 Omvang en kavels	8,6 hectare bruto 8,0 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar	
 Vastgoed	23.000 m ² bvo vastgoed			0% leegstand	
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen 110			Aantal bedrijfsvestigingen 10	
	Ontwikkeling (2012-2017): +3%			Ontwikkeling (2012-2017): +50%	
 Sectorverdeling	 Industrie Bouw Handel Logistiek Dienstverlening Overheid & non-profit Overig				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	38%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktw waarde en vastgoed	63%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	42%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

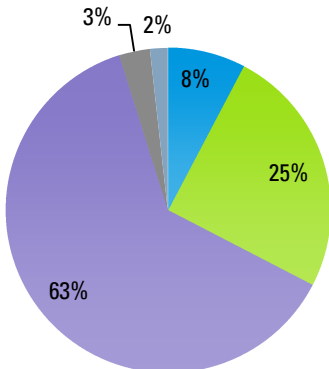
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	Klein bedrijventerrein met slechts enkele bedrijfsvestigingen. Dit zijn wel relatief grote ruimtevragers (wat leidt tot een lage banendichtheid). We berekenen ongeveer 13 arbeidsplaatsen per hectare. Dit is erg laag voor dit locatietype.
 B. Marktw waarde en vastgoed	Het bedrijfstvastgoed komt vrijwel allemaal uit een periode waarvan de gebouwen vaak beperkt voldoen aan hedendaagse wensen en eisen: begin jaren '80, een risicogroep. Alleen Lokhoff beschikt over een moderner pand (2010). Mogelijk hebben ondernemers al plannen om te investeren in modernisering of is dat al gebeurd.
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is onvoldoende. Het terrein kan voor (vracht)verkeer enkel bereikt worden via smalle landwegen en er is geen OV-verbinding in de buurt. - Het bedrijventerrein beschikt niet over een KVO-B keurmerk en er is geen ondernemersvereniging of collectief actief.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (eind)	Het terrein begint te verouderen. Hoewel het voor de huidige ondernemers mogelijk nog voldoet, staat de toekomstwaarde van de locatie onder druk. De bereikbaarheid en het verouderde vastgoed zijn de grootste manco's. De huidige economische waarde is echter hoog, waardoor ingrijpen met publieke investeringen niet de meest effectieve oplossing is. Voor een verbeteringsslag is het slim om samen met de ondernemers een private investeringsagenda op te zetten. Daarmee kan gericht gewerkt worden aan het vasthouden en versterken van de huidige waarde van het bedrijventerrein.

3.6 Rooiseheide

Locatieprofiel

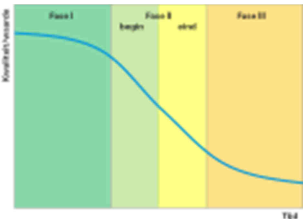
 Ligging					
 Bereikbaarheid	Auto	Op korte afsatnd van N637, verbindingsweg naar Sint-Oedenrode			
	Water	-			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	Bushalte met aansluiting op busstations Schijndel en Sint-Oedenrode			
 Profiel					
	Regulier-gemengd	Logistiek	Industrie / HMC	Watergebonden	GDV / PDV
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern-gemengd		 Hoogwaardig
 Omvang en kavels	15,9 hectare bruto 14,2 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar	
 Vastgoed	54.000 m² bvo vastgoed			0,5% leegstand	
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen 450			Aantal bedrijfsvestigingen 60	
	Ontwikkeling (2012-2017): -9,5%			Ontwikkeling (2012-2017): +5%	
 Sectorverdeling	 Industrie Bouw Handel Logistiek Dienstverlening Overheid & non-profit Overig				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	38%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktw waarde en vastgoed	37%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	54%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

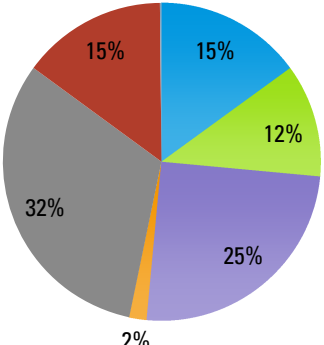
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	Betrekkelijk oud bedrijventerrein – start uitgifte in de jaren '70 – met veel lokale bedrijven in de groot- en detailhandel en automotive.
 B. Marktw waarde en vastgoed	- Het bedrijventerrein scoort laag op hoeveelheid opgenomen vastgoed in de periode 2012-2017, maar dat beeld is mogelijk vertekend door de stabiele bedrijven ter plaatse en de lage leegstand. Er kwam simpelweg (te) weinig vastgoed beschikbaar om opgenomen te worden. - Het bedrijfsvastgoed komt vrijwel allemaal uit een periode waarvan de gebouwen vaak beperkt voldoen aan hedendaagse wensen en eisen: begin jaren '80, een risicogroep. Mogelijk hebben ondernemers al plannen om te investeren in modernisering of is dat al gebeurd.
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	- Er is sprake van oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte voor parkeren en daarmee parkeeroverlast. - Het bedrijventerrein kent veel functiemenging. Naast bedrijfsfuncties zijn woningen en sportfuncties op het bedrijventerrein aanwezig. Dat belemmert mogelijk de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (eind)	Het terrein begint te verouderen. Hoewel het voor de huidige ondernemers mogelijk nog voldoet, staat de toekomstwaarde van de locatie onder druk. De bereikbaarheid en het verouderde vastgoed zijn de grootste manco's. De huidige economische waarde is echter hoog, waardoor ingrijpen met publieke investeringen niet de meest effectieve oplossing is. Voor een verbeteringsslag is het slim om samen met de ondernemers een private investeringsagenda op te zetten. Daarmee kan gericht gewerkt worden aan het vasthouden en versterken van de huidige waarde van het bedrijventerrein.

3.7 De Kampen

Locatieprofiel

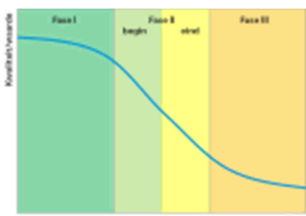
 Ligging					
 Bereikbaarheid	Auto	Aan A50, afslag 9 (Sint-Oedenrode) en N637 richting Schijndel			
	Water	-			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	Aansluiting op busstation Veghel (halte aan oostzijde, 5 minuten loopafstand)			
 Profiel					
	Regulier-gemengd	Logistiek	Industrie / HMC	Watergebonden	GDV / PDV
 Uitstraling					
	Functioneel		Modern-gemengd		Hoogwaardig
 Omvang en kavels	8,6 hectare bruto 7,5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar	
 Vastgoed	38.000 m ² bvo vastgoed			3% leegstand	
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen 610 Ontwikkeling (2012-2017): -1%			Aantal bedrijfsvestigingen 55 Ontwikkeling (2012-2017): -3,5%	
 Sectorverdeling	 Industrie Bouw Handel Logistiek Dienstverlening Overheid & non-profit Overig				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	69%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktwaaarde en vastgoed	63%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	71%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

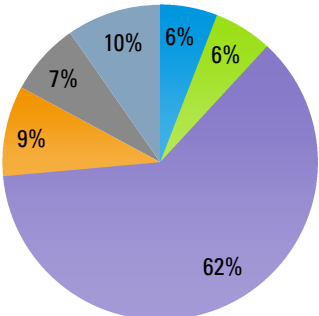
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	Het bedrijventerrein kenmerkt zich door vestigingen in handel en reparatie, onder andere van auto's, en financiële en zakelijke dienstverlening.
 B. Marktwaaarde en vastgoed	- Het bedrijventerrein is nog relatief jong; het vastgoed is allemaal deze eeuw gerealiseerd. - Het bedrijventerrein scoort laag op hoeveelheid opgenomen vastgoed in de periode 2012-2017, maar dat beeld is mogelijk vertekend door de stabiele bedrijven ter plaatse en de lage leegstand. Er kwam simpelweg (te) weinig vastgoed beschikbaar om opgenomen te worden.
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	- Goede autoverbinding, maar daarentegen matig bereikbaar met het openbaar vervoer (bushalte aan oostzijde bevindt zich op minimaal 5 minuten loopafstand). - Ontsluiting en parkeren van de locatie zijn op hoog niveau voor de doelgroepen en gebruikers. - De kwaliteit van kavels en panden is goed. Het bedrijventerrein ziet er verzorgd en up-to-date uit.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase I	Het bedrijventerrein functioneert goed en voldoet aan de hedendaagse wensen van de gebruikers en doelgroepen. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn dan ook niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.

3.8 Amert

Locatieprofiel

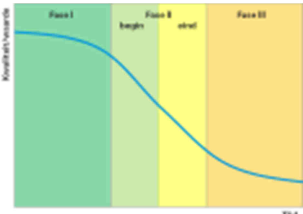
 Ligging												
 Bereikbaarheid	Auto	Aan A50, afslag 11 (Veghel) en N279, verbindingsweg Den Bosch-Helmond										
	Water	Private kadefaciliteiten van Agrifirm aan Zuid-Willemsvaart										
	Spoor	-										
	Openbaar vervoer	-										
 Profiel	 Regulier-gemengd	 Logistiek	 Industrie / HMC	 Watergebonden	 GDV / PDV							
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern-gemengd		 Hoogwaardig							
 Omvang en kavels	78,8 hectare bruto 66,7 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar								
 Vastgoed	291.500 m² bvo vastgoed			1,5% leegstand								
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen 2.340			Aantal bedrijfsvestigingen 100								
	Ontwikkeling (2012-2017): +2%			Ontwikkeling (2012-2017): -8%								
 Sectorverdeling	 <table><tr><td>■ Industrie</td></tr><tr><td>■ Bouw</td></tr><tr><td>■ Handel</td></tr><tr><td>■ Logistiek</td></tr><tr><td>■ Dienstverlening</td></tr><tr><td>■ Overheid & non-profit</td></tr><tr><td>■ Overig</td></tr></table>					■ Industrie	■ Bouw	■ Handel	■ Logistiek	■ Dienstverlening	■ Overheid & non-profit	■ Overig
■ Industrie												
■ Bouw												
■ Handel												
■ Logistiek												
■ Dienstverlening												
■ Overheid & non-profit												
■ Overig												

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	69%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktw waarde en vastgoed	58%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	79%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

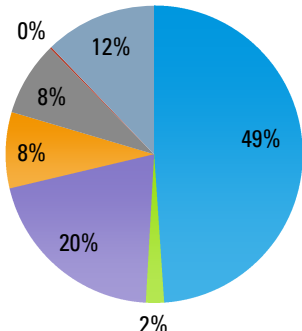
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	• Bedrijven van verschillende omvang aanwezig: van lokaal geworteld midden- en kleinbedrijf, tot zeer grote handels-, logistieke en industriële bedrijven. Het profiel omvat ook veel 'food', waaronder nationaal bekende namen als Jumbo en Agrifirm. • Met een totale werkgelegenheid van circa 2.340 banen heeft Amert een belangrijke waarde voor de economie van Meierijstad.
 B. Marktw waarde en vastgoed	• In het noordelijk deelgebied is het vastgoed grootschaliger en heeft het een meer industrieel karakter. Dit in tegenstelling tot het zuidelijk deelgebied van het bedrijventerrein, waar bedrijven en vastgoed kleinschaliger zijn.
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	• Vrachtwagens zorgen nu en dan voor parkeeroverlast in de openbare ruimte. • Het bedrijventerrein heeft ruimte bestemmingsplanmogelijkheden, zowel in bouwhoogte als milieucategorie. Daarmee is het terrein passend bestemd voor haar doelgroepen en gebruikers.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase I	Het bedrijventerrein functioneert goed en voldoet aan de hedendaagse wensen van de gebruikers en doelgroepen. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn dan ook niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.

3.9 De Dubbelen

Locatieprofiel

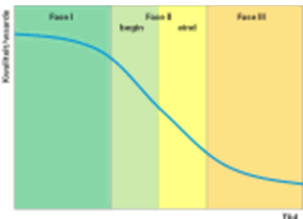
 Ligging					
 Bereikbaarheid	Auto	Aan A50, afslag 11 (Veghel) en N279, verbindingsweg Den Bosch-Helmond			
	Water	Kadefaciliteiten en containerterminal aan Zuid-Willemsvaart			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	Aansluiting via Corridor naar bus- en treinstations Eindhoven en Den Bosch			
 Profiel					
	Regulier-gemengd	Logistiek	Industrie / HMC	Watergebonden	GDV / PDV
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern-gemengd		 Hoogwaardig
 Omvang en kavels	199 hectare bruto 188,5 hectare netto			6,7 hectare uitgeefbaar Kavelgrootte 0,5 tot 3 hectare per kavel	
 Vastgoed	688.000 m² bvo vastgoed			2,5% leegstand	
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen 9.750			Aantal bedrijfsvestigingen 205	
	Ontwikkeling (2012-2017): -5,5%			Ontwikkeling (2012-2017): +4%	
 Sectorverdeling	 Industrie Bouw Handel Logistiek Dienstverlening Overheid & non-profit Overig				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	56%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktw waarde en vastgoed	68%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	70%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

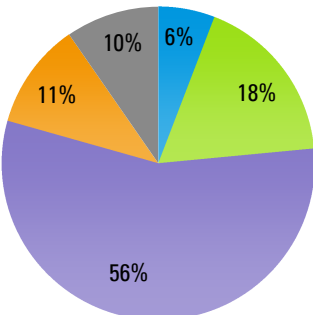
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	Met een totale werkgelegenheid van circa 9.750 banen heeft De Dubbelen een zeer belangrijke waarde voor de economie van Meerijstad. Het bedrijventerrein huisvest grote, (inter)nationaal bekende spelers als Kuehne + Nagel, Mars, Vanderlande, Sligro en Hutten Catering.
 B. Marktw waarde en vastgoed	- Delen van het terrein hebben een wisselend vastgoedprofiel. Het profiel van de Dubbelen kenmerkt zich door zowel (grote) logistieke als industriële bedrijvigheid. - Ten zuiden bevindt zich Poort van Veghel. Hieris onder meer perifere en grootschalige detailhandel te vinden (bouwmarkten, tuincentra en horeca), maar ook een autoplein en enkele hoogwaardige kantoorlocaties. - Op de locaties van Vanderlande en Mars worden doorlopend ingezet op vernieuwing en modernisering om competitief te blijven de 'war for talent'. Voor deze bedrijven is ruimte, groen, goede voorzieningen nabij en een innovatief profiel van levensbelang.
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	- Vrachtwagenparkeerplaatsen zijn zeer beperkt aanwezig, waardoor een deel van de openbare ruimte oneigenlijk als parkeerplaats gebruikt wordt. Een bekend voorbeeld is het perceel aan de niet-bebouwde havenarm. - Uitstraling verschilt sterk per deelgebied.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Het bedrijventerrein functioneert goed, maar de kwaliteit voor de doelgroepen en gebruikers komt in sommige deelgebieden langzaam onder druk te staan. Op sommige plekken begint het bedrijventerrein te verouderen, maar de economische waarde van het bedrijventerrein is nog zeer hoog. Voor een verbeteringsslag is het slim om samen met de ondernemers een private investerings-agenda op te zetten. Daarmee kan gericht gewerkt worden aan het vasthouden en versterken van de huidige waarde van het bedrijventerrein. Werken per deelgebied is hier belangrijk. Ingrepen die waarde toevoegen aan het bedrijventerrein verschillen namelijk per deelgebied. Bovendien zullen grote spelers ook zelf over een ontwikkelvisie beschikken. Dat momentum kan mogelijk gebruikt worden voor de rest van het bedrijventerrein.

3.10 Doornhoek

Locatieprofiel

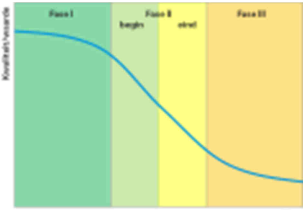
 Ligging					
 Bereikbaarheid	Auto	Aan A50, afslag 10 (Veghel) en N279, verbindingsweg Den Bosch-Helmond			
	Water	-			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	Aansluiting via Corridor naar bus- en treinstations Eindhoven en Den Bosch			
 Profiel					
	Regulier-gemengd	Logistiek	Industrie / HMC	Watergebonden	GDV / PDV
 Uitstraling					
	Functioneel		Modern-gemengd		Hoogwaardig
 Omvang en kavels	95,8 hectare bruto 62,2 hectare netto		4,5 hectare uitgeefbaar, waarvan 2,7 beschikbaar Kavelgrootte 0,5 tot 2 hectare per kavel <i>*Circa 0,8 hectare in reservering</i> <i>*Circa 1,8 hectare niet te koop aangeboden (doortrekken ontsluiting richting Foodpark)</i>		
 Vastgoed	227.000 m² bvo vastgoed		8% leegstand		
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen 1.710 Ontwikkeling (2012-2017): +21,5%		Aantal bedrijfsvestigingen 55 Ontwikkeling (2012-2017): +8,5%		
 Sectorverdeling	 Industrie Bouw Handel Logistiek Dienstverlening Overheid & non-profit Overig				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	75%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktw waarde en vastgoed	47%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	83%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

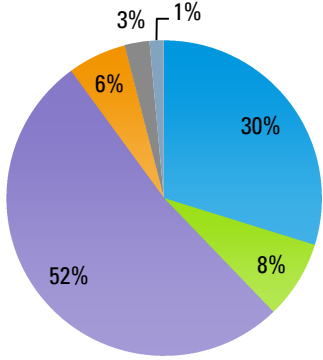
Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	Op Doornhoek is voornamelijk grootschalige, logistieke bedrijvigheid gevestigd, zoals een distributiecentrum van Sligro, BasTruck, Goossens Wonen en het distributiecentrum van Udea. In de sectorverdeling vallen deze onder (groot)handel.
 B. Marktw waarde en vastgoed	De leegstand is relatief hoog, maar wordt verklaart door twee te huur staande panden, van 7.200 m² (gedeelte van groter logistiek warehouse) en 10.700 m² bvo. Beide objecten staan langer dan 6 maanden te huur. Gelet op de aantrekkende markt (o.a. in de logistiek) heeft de leegstand (nog) geen nadelige gevolgen voor de uitstraling van het terrein.
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	- De externe ontsluiting van het bedrijventerrein kent één knelpunt, namelijk de rotonde bij de McDonald's. Gedurende spijstijden (mede door aanwezigheid milieustraat op Doornhoek) is het hier erg druk en komt de doorstroming voor (vracht)verkeer in het geding. - De bestemmingsplanmogelijkheden zijn ruim op het bedrijventerrein., zowel qua milieucategorisering als bouwhoogten. Dat past bij de doelgroep en gebruikers.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase I	Het bedrijventerrein functioneert goed en voldoet aan de hedendaagse wensen van de gebruikers en doelgroepen. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn dan ook niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.

3.11 Dorshout / Oude Haven

Locatieprofiel

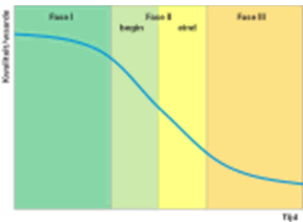
 Ligging					
 Bereikbaarheid	Auto	Aan N279, verbindingsweg Den Bosch-Helmond			
	Water	Kadefaciliteiten aan de Zuidkade, aftakking van de Zuid-Willemsvaart			
	Spoor	-			
	Openbaar vervoer	-			
 Profiel	 Regulier-gemengd	 Logistiek	 Industrie / HMC	 Watergebonden	 GDV / PDV
 Uitstraling	 Functioneel		 Modern-gemengd		 Hoogwaardig
 Omvang en kavels	49,8 hectare bruto 41,4 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar	
 Vastgoed	121.500 m² bvo vastgoed			2,5% leegstand	
 Banen en vestigingen	Aantal werkzame personen 1.920 Ontwikkeling (2012-2017): -15%			Aantal bedrijfsvestigingen 55 Ontwikkeling (2012-2017): -5%	
 Sectorverdeling	 Industrie Bouw Handel Logistiek Dienstverlening Overheid & non-profit Overig				

Score EER per hoofd- en subcriterium

Hoofdcriterium	Score	Subcriterium	-	0	+
 A. Banen en vestigingen	56%	A1. Ontwikkeling banen			
		A2. Omvang werkgelegenheid			
		A3. Banendichtheid			
		A4. Indirecte werkgelegenheid			
 B. Marktw waarde en vastgoed	53%	B1. Leegstand			
		B2. Arbeidsproductiviteit			
		B3. Aandeel regionale toegevoegde waarde			
		B4. Leeftijd vastgoed			
		B5. Opname			
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	71%	C1. Externe bereikbaarheid			
		C2. Interne bereikbaarheid			
		C3. Parkeren			
		C4. Schoon, heel, veilig en duurzaam			
		C5. Organisatiegraad			
		C6. Bestemmingsplan			

Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
 A. Banen en vestigingen	Met een totale werkgelegenheid van circa 1.920 banen heeft Dorshout / Oude Haven een belangrijke waarde voor de economie van Meierijstad. Het bedrijventerrein huisvest grote, nationaal bekende spelers als Jumbo en FrieslandCampina.
 B. Marktw waarde en vastgoed	De vastgoedvoorraad heeft een functionele en industriële uitstraling, en is relatief oud: circa 85% van de m² zijn ouder dan 30 jaar. Dat kan risicovol zijn; mogelijk voldoet het vastgoed niet meer helemaal aan de huidige wensen van doelgroep en gebruikers. Mogelijk hebben ondernemers al plannen om te investeren in modernisering of is dat al gebeurd.
 C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid	Ruime bestemmingsplanmogelijkheden (bouwhoogte, milieucategorie). Wel wordt het bedrijventerrein aan de randen ingekapseld door woningbouw. Dat kan de uitbreidings- en hinderruimte van bedrijven beperken. Hierdoor komt de toekomstwaarde van het bedrijventerrein op bepaalde plekken mogelijk onder druk te staan.

Fase op 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Levenscyclus	Positie	Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?
	Fase II (begin)	Het bedrijventerrein functioneert goed, maar de kwaliteit voor de doelgroepen en gebruikers komt in sommige deelgebieden langzaam onder druk te staan. Op sommige plekken begint het bedrijventerrein te verouderen, maar de economische waarde van het bedrijventerrein is nog zeer hoog. Voor een verbeteringsslag is het slim om samen met de ondernemers een private investeringsagenda op te zetten. Daarmee kan gericht gewerkt worden aan het vasthouden en versterken van de huidige waarde van het bedrijventerrein.