

Hoofdstuk 2

Positionering
Midden-Brabant



90'

Midden-Brabant

Cijfers en trends in Vastgoed

2. Positionering Midden-Brabant

2.1 Sociaal-economische positionering-Brabant

De regio Midden-Brabant bezit een traditie van meer dan een eeuw industriële bedrijvigheid. Tot enkele decennia geleden werd het beeld voornamelijk gedomineerd door de textielindustrie en de leerindustrie in Tilburg en Waalwijk. In het noorden van de regio vonden scheepsbouwactiviteiten plaats en in het tussenliggende gebied waren landbouw en veeteelt de belangrijkste bron van inkomsten. Vandaag de dag zijn deze laatste grotendeels verdwenen of sterk ingekrompen om plaats te maken voor een diversiteit aan nieuwe en moderne industriële en vooral dienstverlenende activiteiten. De belangrijkste industriële sectoren zijn nu de voedings- en genotsmiddelenindustrie, de chemie en de metaalindustrie. Bedrijven zoals Coca-Cola, Maître Paul, Fuji Photo Film en Ericsson zijn er onder andere gevestigd. In Midden-Brabant is voornamelijk arbeidsintensieve industrie gevestigd. De kennisintensieve industrie is nog maar in beperkte mate aanwezig, maar groeit sterk.

De grootste werkgevers in de regio zijn de gezondheidssector en de handelssector. Mede door de strategische ligging en de goede verbindingen heeft de regio zich op logistiek gebied voortvarend ontwikkeld. Bekende bedrijven zijn: Albert Heijn Distributie Centrum, Sony Logistics Europe en Schuitema Distributie Centrum. Bovendien krijgt de stad Tilburg ook steeds meer voet aan de grond als het gaat om de zakelijke dienstverlening.

Deze verandering van economische structuur maakt, dat het moeilijk is om Midden-Brabant te karakteriseren zoals dat vroeger wel mogelijk was. Dit kan echter vooral als een sterk punt worden aangemerkt. De regio wordt daarmee minder gevoelig voor conjuncturele schommelingen. Bovendien is de diversiteit voor veel ondernemers juist een positief kenmerk. Diversiteit leidt tot nieuwe ideeën, tot creativiteit en innovatie. De toegenomen internationale oriëntatie maakt op meerdere terreinen schaalvergroting noodzakelijk. Een voorbeeld hiervan is de verregaande samenwerking



Schuitema distributiecentrum in Rijen



Fantastische flora



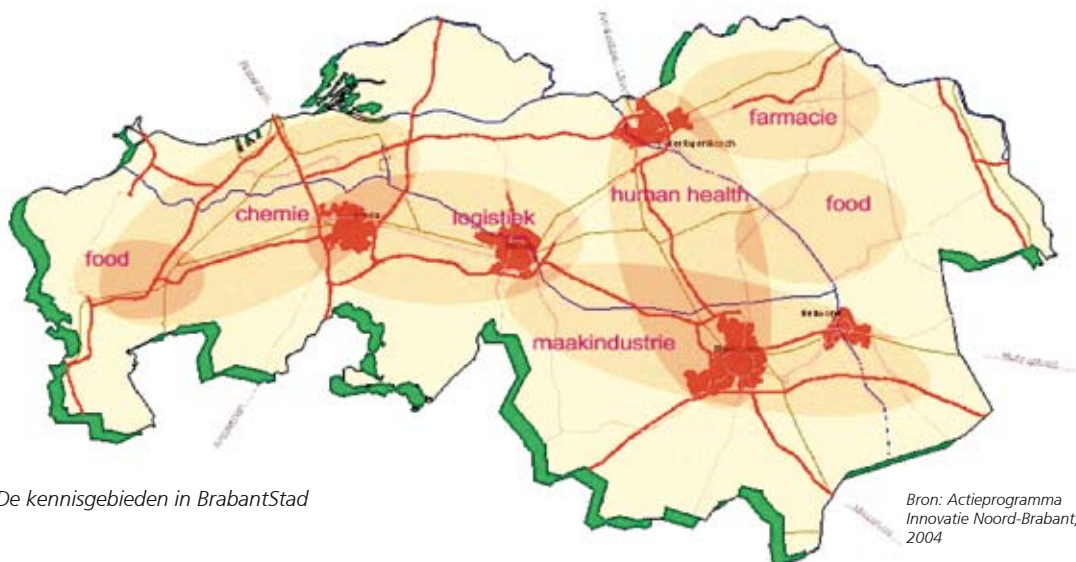
Fontys Hogescholen, Pabo gebouw Tilburg



Oude Lederfabriek in Oisterwijk



Mooie fauna in Midden-Brabant



De kennisgebieden in Brabantstad

Bron: Actieprogramma Innovatie Noord-Brabant, 2004

tussen de Kamers van Koophandel in Zuidoost Nederland. Kortom, de structuurverandering heeft het gebied veel dynamischer gemaakt dan het was.

Vanuit het perspectief van Noordwest-Europa is het gebied Midden-Brabant onderdeel van een metropolitane ontwikkeling, die zich uitstrekt van Brussel tot Zaandam en van Rotterdam tot en met het Ruhrgebied. Langs de vervoersassen tussen de belangrijkste kernen in dit gebied heeft de regio Midden Brabant zich kunnen ontwikkelen. Gedeeltelijk als overloopgebied voor activiteiten die congestie en hoge prijzen in de kernen probeerden te ontwijken, gedeeltelijk op basis van eigen kwaliteiten.

De vestiging van meerdere multinationalaal opererende ondernemingen, van distributiecentra en logistieke ondernemingen, zijn vooral terug te voeren op de ligging aan de vervoersassen. De vestigingen van zakelijke dienstverlening, financiële dienstverlening, ondernemingen in de zorgsector en bedrijven die hun toegevoegde waarde halen uit kennis en creativiteit, heeft vooral te maken met de eigen kwaliteiten van de regio.

De economische ontwikkeling van Midden-Brabant is te karakteriseren als een groei naar een steeds grotere diversiteit, waarin de logistieke sector een centrale plaats inneemt. Op dit moment geldt de logistiek weliswaar nog niet als de sector die de meeste werkgelegenheid verschaft, maar de groei is onmiskenbaar. De logistieke sector zorgt tegelijkertijd voor een grote hoeveelheid arbeidsplaatsen in ondersteunende sectoren, zoals de zakelijke dienstverlening, verpakkingsbedrijven, onderhoud van transportmiddelen, enz. De regio heeft in haar innovatieprogramma ruim aandacht voor de logistieke sector. Niet alleen is logistiek één van de clusters waar speciaal de aandacht naar uitgaat. Eveneens wordt de relatie met andere sectoren in het innovatieprogramma betrokken. Hierbij valt te denken aan de ontwikkeling van breedband op (logistieke) bedrijventerreinen en de nadruk in de mechatronica / automotive ontwikkeling op onderhoud als onderdeel van 'maintenance – valley'.

Midden-Brabant kent een goede kennisinfrastructuur, met niet alleen instellingen voor wetenschappelijk en hoger beroepsonderwijs, zoals de UvT (Universiteit van Tilburg), Fontys Hogescholen en Avans Hogeschool. Ook de Kamer van Koophandel, Syntens en meerdere kenniscentra, waaronder Telos, maken deel uit van de kennisinfrastructuur. De missie die



Bron: Actieprogramma Innovatie Noord-Brabant, 2004

Brabantstad in het centrum van bedrijvigheid



Bron: www.Brabantstad.com, 2005

De belangrijkste aan- en afvoerwegen

het innovatieprogramma Midden-Brabant heeft gesteld, is het in toenemende mate verbinden van de kennisinstellingen met het bedrijfsleven, vooral met het midden en kleinbedrijf dat de weg naar deze instellingen moeilijk kan vinden.

Eén van de elementen die de leefkwaliteit in een regio bepalen, is ook de aanwezigheid van mogelijkheden voor recreatie en ontspanning. Midden-Brabant voorziet hierin ruimschoots. Op het terrein van stedelijk vermaak, culturele activiteiten, sportvoorzieningen en op het gebied van recreatie, van bungalowpark tot attractiepark en van bossen tot watervermaak, scoort de regio goed. De regio heeft hierdoor ook een toeristische aantrekkingskracht. Dit komt enerzijds door de aantrekkelijke natuurlijke omgeving, zoals de Loonse en Drunense Duinen, de Oisterwijkse Vennen en het rivierenlandschap langs Maas en Waal. Anderzijds is er het rijke aanbod aan culturele voorzieningen en evenementen, bijvoorbeeld Festival Mundial en Poppodium 013, en de (inter)nationaal bekende attractieparken, zoals de Efteling en Safaripark de Beekse Bergen, die zorgen voor veel toeristen en recreanten. Het 'land van Altena', met daarin de historische vestingstad Woudrichem en tal van mogelijkheden voor waterrecreatie, trekt eveneens veel bezoekers.

De inspanningen van de gemeente Tilburg, samen met ondernemers en andere partijen, hebben in ieder geval geleid tot een stijging op de sociaal economische index van de 'Atlas voor gemeenten 2006'. Tilburg bekleedt in de rangorde slechts een 24e plaats, maar de stad was veruit de grootste stijger in Nederland over het afgelopen jaar.

2.2 BrabantStad: Positionering in het stedelijk netwerk

Tilburg werkt met de vier andere Brabantse steden, Eindhoven, Breda, Den Bosch en Helmond, en de provincie Noord-Brabant op verscheidene terreinen nauw samen. BrabantStad is de uitwerking van deze samenwerking. BrabantStad moet niet gezien worden als een nieuwe bestuurslaag; gemeenten en provincie zullen zelf plannen uitvoeren. BrabantStad is één van de zes nationaal-stedelijke netwerken die het Rijk benoemd heeft, en is naar afmeting, inwoneraantal en economische prestatie het tweede nationaal stedelijke netwerk. De vijf steden en de provincie willen BrabantStad verder uitbouwen tot groenstedelijk netwerk en een internationaal aantrekkelijk vestigingsgebied. De aanwezigheid van het nationaal landschap het 'Groene Woud', Brainport Eindhoven en het logistieke centrum Tilburg - Breda zijn hier al een goede basis voor. In BrabantStad wordt samengewerkt op het vlak van verstedelijking, kantoor- en bedrijvenlocaties, openbaar vervoer, internationale bereikbaarheid, groenprogramma's, sociale en culturele topvoorzieningen, veiligheid en innovatiebeleid.

BrabantStad streeft naar samenwerking. Samenwerking voor wat betreft de vestiging van topvoorzieningen en toponderningen. De steden moeten hierbij complementair zijn aan elkaar en niet concurrerend. De samenwerking betekent ook, dat er een stedelijk netwerk moet ontstaan, waarin alles aanwezig is wat nodig is in een gebied van bijna anderhalf miljoen inwoners. En de samenwerking betekent een gezamenlijke internationale uitstraling als toonaangevende innovatieve regio. BrabantStad moet niet gezien worden als een combinatie van meerdere steden maar, als één grote stad met verschillende polen en



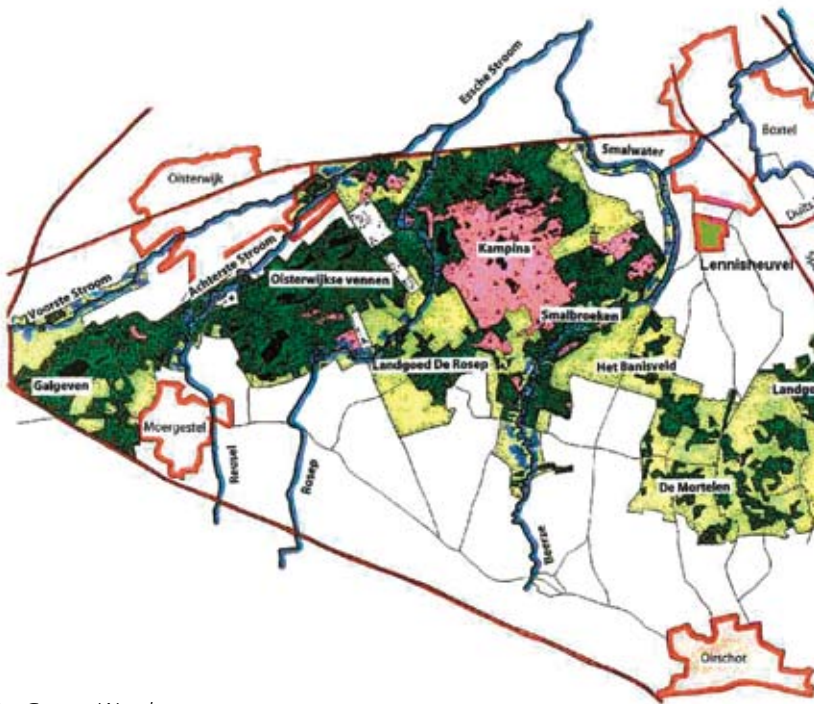
Poppodium 013



Molen in Woudrichem



Stedelijke netwerken en de ligging van BrabantStad



Het Groene Woud



Onmisbaar, het goederenvervoer per spoor

verschillende kwaliteiten. Binnen BrabantStad zijn twee economische kerngebieden gelegen. Vooral door hun strategische ligging bevinden zich in deze gebieden de belangrijkste concentraties van en potenties voor stuwende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en wordt hier de meeste toegevoegde waarde gerealiseerd. De twee kerngebieden in BrabantStad zijn: Zuidoost - Brabant/ Brainport Eindhoven en de A16-A4 zone in West - Brabant. Brainport Eindhoven geldt als kennis- en innovatieregio in Nederland, waar stuwende industriële en hoogtechnologische bedrijvigheid aanwezig is. West-Brabant geldt als centrum voor logistieke activiteiten.

De economisch sterke pool Tilburg en de regio Midden-Brabant zitten ingeklemd tussen beide kerngebieden en kunnen van beide profiteren. De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en nieuwe kantoorlocaties aan de snelwegen naar Eindhoven en Breda, alsmede de samenwerking tussen de universiteiten van Eindhoven en Tilburg en tussen de verschillende hogescholen, verhogen de potentiële mogelijkheden van het gebied aanzienlijk. De samenwerking in het kader van BrabantStad tussen Tilburg en Helmond voor wat betreft Foodtechnologie, met 's Hertogenbosch voor wat betreft Farmacie en met Eindhoven waar het gaat om Design zal in de toekomst tot nieuwe groei leiden. Het behoud van de groene long tussen Waalwijk en Tilburg enerzijds en 's Hertogenbosch en Eindhoven anderzijds, betekent veel voor het leefklimaat, het toerisme en de recreatie in Midden-Brabant. Daarnaast wordt Tilburg in BrabantStad vooral ook gezien als het culturele centrum.

Midden-Brabant heeft een goede infrastructuur, mede door de snelwegen A58, A27, A59 en de autowegen N65, N261, het Wilhelminakanaal, de Waal en de Bergsche Maas en spoorwegen. Er wordt gewerkt aan het verbeteren en uitbreiden van deze verbindingen. Midden-Brabant vormt hierdoor een goed vestigingsgebied, in het bijzonder voor de logistieke



Dé ruggegraat van de Nederlandse economie.
Bron: VROM

TRADEPARK
T 58
TILBURG

Bron: Gemeente Tilburg

sector. Ondanks de plannen om de komende jaren autowegen tot snelwegen om te bouwen, bestaande snelwegen te verbreden, kanalen te verbreden en spoorweggebruik te intensiveren, geven de jongste voorspellingen aan, dat de congestie alleen maar zal toenemen. De verbeteringen in de infrastructuur houden geen gelijke tred met de mobiliteit in Brabant. Fundamenteel nieuwe oplossingen zullen hier moeten worden gezocht. Innovatieve concepten die aansluiten bij zowel de automotive industrie als ook bij de logistieke dienstverlening kunnen worden gevonden; ondernemingen en kennisinstellingen uit Midden Brabant kunnen hier samen met Zuidoost-Brabant een belangrijke rol in spelen.



De N261 de weg van Tilburg naar Waalwijk

2.3 Ontwikkelingen agrarisch grondgebruik

64% van de totale grondoppervlakte van Midden-Brabant wordt gebruikt voor de landbouw (circa 59.000 ha). Bos, natuur en water beslaan een deel van 19% van de totale grondoppervlakte, hetgeen neerkomt op circa 17.500 hectare. Regels en concurrentie hebben een toenemende invloed op de agrarische sector. De agrarische ondernemers in Nederland zijn de afgelopen decennia steeds meer gaan nadenken over hun toekomstige bedrijfsvoering. Enerzijds kunnen zij zich richten op schaalvergroting, door zich op de wereldmarkt te oriënteren, te specialiseren en te intensiveren. Anderzijds kunnen zij zich richten op verbreding en extensivering, bijvoorbeeld door biologische oriëntatie en landbouw in combinatie met nieuwe vormen van grondgebruik zoals zorg, recreatie en natuurbeheer. Lang niet alle agrarische ondernemers kiezen voor deze opties. Zeker 20% tot 30% van de agrarische ondernemers beëindigt de komende 10 jaar hun activiteiten.



Relatief veel boomkwekers in de regio

Demografisch gezien doet de ontwikkeling van vergrijzing en ontgroening zich op het platteland al jaren veel sterker voelen dan in de stedelijke gebieden. Economische activiteiten trekken weg, bewoning keert terug. De nieuwe bewoning is sociaal en economisch vooral gericht op de steden. Hiermee komt de leefbaarheid van het platteland in gevaar.



Randstedelijk en in het buitengebied wonen is in opkomst

Provinciale overheden stellen nieuwe plannen op om negatieve ontwikkelingen te voorkomen. Door middel van reconstructieplannen zoekt men in de buitengebieden naar kansen om landbouw, natuur, water en recreatie beter tot hun recht te laten komen en om de plattelandseconomie en de leefbaarheid te versterken. De vrijkomende agrarische bebouwingen kunnen goed voor deze doeleinden gebruikt worden.

De Provincies moeten sturing geven aan de ontwikkelingen van grondgebonden landbouw (onder andere melkveehouderij en akkerbouw), daarbij rekening houdend met de eisen die de wereldmarkt stelt en met de wens van landbouwbedrijven om hun bedrijfsvoering te verbreden.

Voor de niet-grondgebonden en kapitaalintensieve landbouw (o.a. intensieve veehouderij, bollenteelt en glastuinbouw) geldt een ander beleid. De basis hiervoor is de zogenoemde integrale zonering. Daarvoor worden drie gebieden onderscheiden: landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's), verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. In het eerste gebied krijgt de intensieve veehouderij volop ontwikkelingskansen.

De LOG's zijn duurzaam ingerichte en landschappelijk goed ingepaste gebieden. Ze bieden ruimte voor nieuwbouwvestigingen en uitbreiding van bedrijven. Buiten deze landbouwontwikkelingsgebieden wordt niet-grondgebonden en/of kapitaalintensieve landbouw afgeremd.



Nu staan ze nog in de wei. En straks?

In een extensiveringsgebied ligt de nadruk op de natuur. In een verwevingsgebied is ruimte voor een combinatie van landbouw, natuur en andere functies.

2.4 Regionale agrobusiness

In 2005 zijn er in Midden-Brabant 2.190 agrarische bedrijven gevestigd. De terugloop in aantal bedrijven is ook in Midden-Brabant al een aantal jaren bezig; tussen 2000 en 2005 was er een afname van 18,6%. In de gemeente Alphen-Chaam zijn de meeste agrarische bedrijven gevestigd, namelijk 292. Hilvarenbeek komt op de tweede plaats met 283 bedrijven. Als derde volgt de gemeente Baarle-Nassau, daar zijn 237 bedrijven gevestigd. In deze drie gemeenten zijn samen 37% van de agrarische bedrijven in Midden-Brabant gevestigd.

In het jaar 2005 was er in Midden-Brabant 47.314 hectare landbouwgrond in gebruik. Ruim de helft hiervan is in gebruik voor akkerbouw, ruim 40 % als grasland. De rest is tuinbouw, waarvan slechts 135 ha glastuinbouw (0,3%). Het aantal landbouwbedrijven neemt de laatste jaren in hoog tempo af. De afname van de werkgelegenheid in de landbouw en de daaraan gelieerde agrobusiness, leidt op termijn tot veranderingen in de werkgelegenheidsstructuur van het landelijke gebied. Het agrarische ondernemerschap als basis voor de plattelandseconomie zal steeds meer verdwijnen. Hierdoor komt agrarische bebouwing leeg te staan. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld om de invulling van de bebouwing en de bewoning door (ex)agrariërs meer mogelijkheden te geven. Er moet wel voor gezorgd worden, dat de landelijke gebieden hun eigen identiteit behouden. In Midden-Brabant bedraagt de gemiddelde prijs van agrarische grond € 3,25 per m² en variëren de prijzen tussen de € 2,50 en de € 4,25 per m² evenals in de rest van Nederland.

2.5 Toekomstig agrarisch gebied

De gemeenten in Midden-Brabant vallen onder verschillende streekgebieden, namelijk: 'De Baronie' (Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen), 'Beerze Reusel' (Goirle, Hilvarenbeek, gedeelte Oisterwijk, Moergestel), 'Wijde Biesbosch' (Aalburg, Waalwijk, Werkendam, Woudrichem, gedeelte Dongen, 's Gravenmoer) en 'De Meierei' (Dongen, Loon op Zand, Tilburg, Oisterwijk). Voor de landelijke gebieden heeft de provincie recon-structieplannen opgesteld. Hierin staan de verwachte ontwikkelingen beschreven. Ieder gebied heeft zijn eigen identiteit, maar er is wel een gelijke visie op hoofdlijnen ontwikkeld voor deze vier gebieden. Er staan toekomstscenario's in beschreven op het gebied van water en bodem, milieu, natuur en landschap, land- en tuinbouw, recreatie en toerisme, wonen en werken.

Op het gebied van land- en tuinbouw zijn er plannen om deze te reconstrueren. In 'De Baronie', kunnen glastuinbouwbedrijven, die op hun huidige locatie in de knel zitten, straks terecht in een meer geschikte omgeving. In het gebied 'Beerse Reusel' komen naast de gangbare landbouw meer mogelijkheden voor biologische en verbrede landbouw. 'Wijde Biesbosch' kent weinig intensieve veehouderij en dat moet zo blijven. Daartoe verhuizen bedrijven naar een betere locatie. Ook worden

Agrarische bedrijven in Nederland 2005

	Aantal agrarische bedrijven Nederland	Cultuurgrond Nederland in hectare	Gemiddeld areaal cultuurgrond in hectare
2001	92.783	1.930.924	20,81
2002	89.580	1.949.455	21,76
2003	85.501	1.923.048	22,49
2004	83.885	1.924.527	22,94
2005	81.830	1.906.639	23,30

Bron: CBS, november 2005

Gemiddelde cultuurgrondprijs 2001-2005 (per ha.)

Jaar	Prijs
2001	€ 34.600
2002	€ 33.724
2003	€ 29.169
2004	€ 28.007
2005	€ 28.502

Bron: NVM AOG, januari 2006

Grondprijzen 2005 naar soort gebruik

Soort grond	Prijzen per m ²
Cultuurgrond	€ 2,50 - € 4,25
Tuinbouwgrond	€ 8,00
Glastuinbouwgrond	€ 12,00 - € 13,00

Bron: CBS, november 2005



Eén van de mooiste vengebieden van Brabant



Zorgboerderij in Chaam

een aantal locaties aangewezen waar de glastuinbouw vooruit kan. In het gebied 'De Meierij' komen meer mogelijkheden voor intensieve veehouderij, boomteelt en glastuinbouw, en dit wordt voornamelijk gerealiseerd in het gebied tussen de plaatsen Dongen en Kaatsheuvel.

2.6 Woon- en werkklimaat

Op grond van de kwaliteiten van de regio op economisch, recreatief, cultureel en agrarisch gebied, kan het woon- en werkklimaat als gunstig aangemerkt worden. De aantrekkelijkheid van het gebied wordt onderstreept door de groei van de bevolking. Midden-Brabant heeft ruim 450.000 inwoners, de stad Tilburg is in de race met Eindhoven om vijfde stad van Nederland te worden.

De kwaliteit van nieuwe woonomgevingen die gecreëerd worden, is hierbij een bepalende factor. De stad Tilburg spant zich in om een goed woon- en werkklimaat voor haar bewoners te realiseren. In haar beleid krijgt duurzaamheid grote aandacht. Dit heeft in ieder geval geleid tot erkenning. De stad heeft de afgelopen jaren meerdere prijzen gekregen als duurzaamste stad van Nederland en van de provincie.

Op de aantrekkelijkheidsindex, in de 'Atlas voor gemeente 2006', neemt Tilburg een bescheiden plaats in als middenmoter: plaats 21 van de 50 grootste gemeenten van Nederland.



Ook in deze regio is de glastuinbouw in opkomst

Agrarisch grondgebruik in hectaren Midden-Brabant

	M-Brabant	Verdeling in %
Akkerbouw	24.726	52,0
Grasland	19.864	41,8
Tuinbouw open grond	2.649	5,6
Tuinbouw onder glas	135	0,3
Snelgroeiend hout	75	0,2
Braakland	89	0,2
Totaal	47.538	100

Bron: CBS, november 2005



Seniorenappartementen in Oisterwijk