



**Ontwikkelrichting
bedrijventerrein Bukkum**
Gemeente Hilvarenbeek

Advies



**bureau
buiten**

economie & omgeving

Inhoudsopgave

1	Een nieuw perspectief voor Bukkum	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Procesbeschrijving	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Huidige situatie op Bukkum	4
2.1	Economisch profiel	4
2.2	Toekomstbestendigheid van Bukkum	4
3	Advies ontwikkelrichting: een balans tussen ruimte voor werken en andere functies	9
3.1	Drie mogelijke ontwikkelrichtingen	9
3.2	Advies: keuze voor ontwikkelrichting B	9
4	Naar een toekomstbestendig Bukkum	12
	Bijlage 1 Achtergrond economische analyse	14
	Bijlage 2 Drie ontwikkelrichtingen	16
	Bijlage 3 Digitale peiling	22
	Bijlage 4 Resultaten digitale peiling	26
	Bijlage 5 Verslagen ondernemersbijeenkomsten	34

Aangeboden aan
Gemeente Hilvarenbeek
16 oktober 2025

Projectnummer 2204

Auteurs
Wouter Maat
Jaimy van Dijk
Bart van Rijkom
Nicole Winters



1 Een nieuw perspectief voor Bukkum

1.1 Aanleiding

De gemeente Hilvarenbeek wil gericht kunnen sturen op de toekomst van haar bedrijventerreinen, te beginnen met Bukkum. Er zijn verschillende ontwikkelingen die ervoor zorgen dat Bukkum toe is aan een nieuw perspectief:

- De huisvestingsmarkt voor bedrijven is (te) krap in Hilvarenbeek, ondernemers worden beperkt in hun groei.
- Er zijn verschillende opgaven op het gebied van duurzaamheid (energie, circulariteit en klimaatbestendigheid).
- Bukkum is ouder dan 50 jaar en toe aan vernieuwing.
- Door de jaren heen is het terrein verkleurd, waarvan de wenselijkheid opnieuw moet worden beoordeeld.
- De ontwikkeling van Bukkum moet aansluiten bij en voortbouwen op de regionale ambities van Hart van Brabant.

Waarom is dit belangrijk?

Het ontwikkelperspectief biedt richting en duidelijkheid voor alle betrokken partijen. Voor ondernemers is het belangrijk dat de gemeente een duidelijke koers kiest voor de lange termijn ontwikkeling van het gebied. Deze duidelijkheid stelt hen in staat om weloverwogen investeringsbeslissingen te nemen. Als er onduidelijkheid boven de markt hangt, blijven investeringen uit, wat slecht is voor de gebiedskwaliteit en ondermijning in de hand werkt.

1.2 Procesbeschrijving

De gemeente heeft Bureau BUITEN gevraagd om haar te adviseren over een ontwikkelrichting. Als eerste stap is er een economisch profiel van Bukkum opgesteld. Onderdeel daarvan is een analyse van de toekomstbestendigheid van het terrein. Het economisch profiel is tot stand gekomen door een combinatie van een data-analyse, schouw van het terrein en gesprekken met de ambtelijke organisatie. Deze analyse is getoetst op een eerste ondernemersbijeenkomst op 29 april 2025. De signalen over de gewenste toekomst van het terrein waren gemengd. Op basis van de analyse en inbreng van ondernemers zijn drie mogelijke ontwikkelrichtingen opgesteld. Deze zijn via een digitale peiling getoetst bij de ondernemers op het terrein. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en de ruimtelijk-economische expertise van Bureau BUITEN is voorliggend rapport en advies tot stand gekomen. Tijdens de tweede ondernemersbijeenkomst op maandag 8 september 2025 zijn de drie ontwikkelrichtingen en het advies gepresenteerd.

1.3 Leeswijzer

Het advies is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de huidige situatie op Bukkum. Enkele aanvullende informatie is te vinden in bijlage 1. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 3 het advies voor de ontwikkelrichting. De uitgebreide toelichting op de ontwikkelrichtingen is te vinden in bijlage 2. Tot slot gaat hoofdstuk 4 in op mogelijke acties om tot een toekomstbestendig Bukkum te komen. In bijlage 3, 4 en 5 is nog enkele aanvullende informatie rondom de participatie met ondernemers opgenomen, namelijk de vragenlijst van de digitale peiling, de resultaten van de peiling en de verslagen van de bijeenkomsten.

2 Huidige situatie op Bukkum

2.1 Economisch profiel

Bukkum is een gemengd, lokaal MKB terrein aan de rand van de dorpskern van Hilvarenbeek, nabij de N269 (zie afbeelding 2.1). Vanaf 1970 is het gebied uitgegeven, is 10,3 ha groot en omgeven door woningbouw en heeft daarom bedrijvigheid in lagere milieucategorieën (tot 3). In tabel 2.1 zijn de ruimtelijke kerncijfers weergegeven.

Tabel 2.1: Ruimtelijke kerncijfers Bukkum (Bron: IBIS 2024)

criterium	Aantal
Startjaar uitgifte	1970
Bruto oppervlak	10,3 ha
Netto oppervlak	9,1 ha
Uitgeefbaar	0 ha
Milieu-categorie (max)	3.1

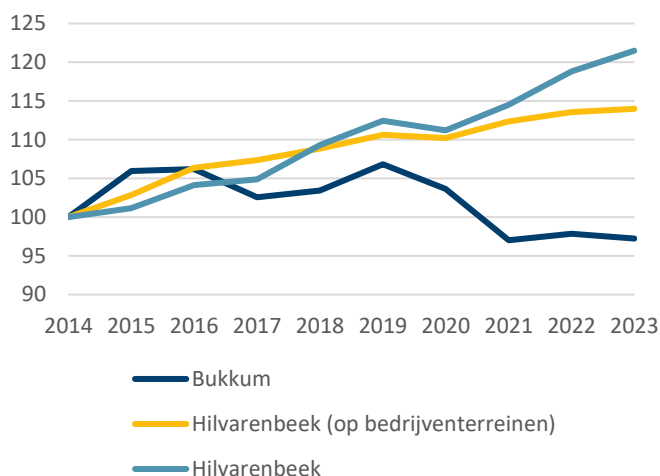
Afbeelding 2.1: Afbakening bedrijventerrein Bukkum



Werkgelegenheid en sectorstructuur

In 2023 waren er op bedrijventerrein Bukkum 32 bedrijven gevestigd met in totaal 456 banen. Dit is een afname van 2,8% ten opzichte van 2014. Toen waren er 469 banen verspreid over 30 vestigingen. In figuur 2.1 is te zien dat het aantal banen de laatste jaren afneemt, terwijl het aantal banen in de gemeente toeneemt. In dezelfde periode is het aantal banen in de consumentensector op Bukkum verdubbeld. Dit heeft gezorgd voor het gemengde karakter van Bukkum nu. Verder is er een afname in het aantal banen te zien in de sector dienstverlening en ICT en in de sector logistiek en groothandel (zie figuur 2.2, zie voor absolute getallen bijlage 1). Een belangrijk notie is dat het om kleine aantallen gaat. De verandering in absolute getallen is maar klein.

Figuur 2.1: Ontwikkeling banen, index o.b.v. LISA-data 2014-2023



2.2 Toekomstbestendigheid van Bukkum

Om kansen en knelpunten voor de toekomstbestendigheid van het terrein mee te nemen in de ontwikkelrichting, zijn eerst de sterktes en uitdagingen van Bukkum in beeld gebracht. Daarbij is gebruik gemaakt van de methodiek toekomst bestendige bedrijventerreinen¹ waarbij het terrein integraal beoordeeld is op een drietal pijlers met een aantal subthema's:

1. Fysiek-ruimtelijk: De inrichting van de openbare ruimte, de bereikbaarheid, de kwaliteit van het vastgoed en efficiënt ruimtegebruik t.a.v. de bedrijfskavels.

¹ <https://bureaubuiten.nl/kennis-en-expertise/toekomstbestendige-bedrijventerreinen-aanpak/>

2. Duurzaam & gezond: met inzet op de energietransitie en klimaatadaptatie, een gezonde en veilige werkomgeving, de inzet op het faciliteren van de circulaire economie en de transitie naar duurzame mobiliteit.
3. Sociaal-economisch: met de economische ontwikkeling en de aanwezigheid van een organisatiegraad, de nabijheid van voorzieningen, veiligheid en de samenwerking met onderwijs en arbeidspartijen.



Pijler 1: Fysiek-ruimtelijk

- Het terrein wordt als onveilig ervaren. Er rijden veel auto's (te hard) over het terrein, terwijl er ook wordt geparkeerd op de weg. Dit zorgt voor onveilige situaties. Ook zorgt de aanwezigheid van de gemeentewerf voor veel extra verkeer die de doorstroming van ander (bedrijfs)verkeer hindert. Daarbovenop wordt de weg op Bukkum door veel verkeersdeelnemers gebruikt om van de Diessenseweg naar de Hakvoortseweg (en vice versa) door te steken. Dit zorgt voor veel verkeer dat niet op Bukkum zou moeten zijn.

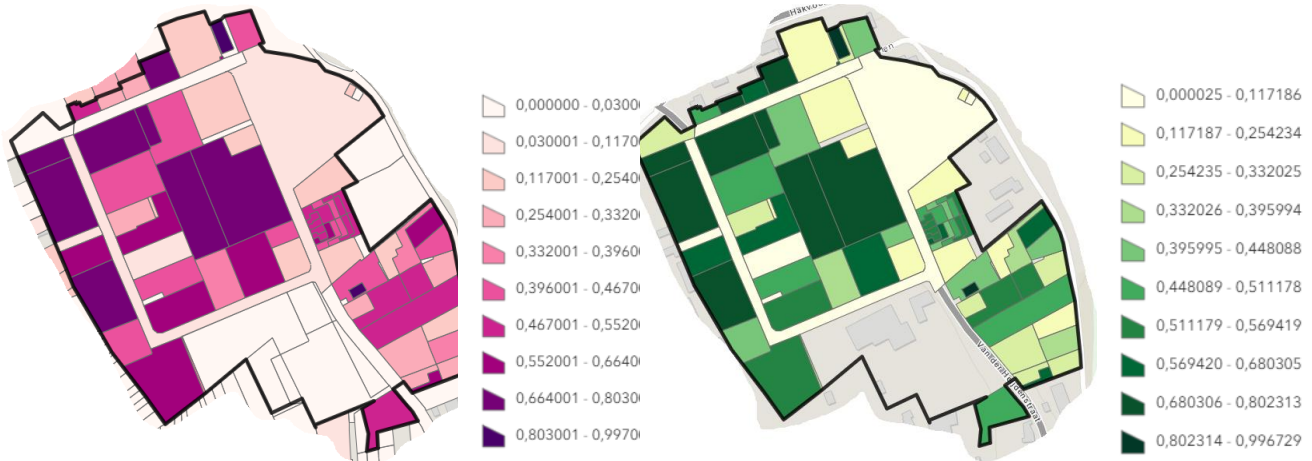
Verkeersveiligheid als belangrijke aandachtspunt vanuit de ondernemers

De twee ondernemersbijeenkomsten die hebben plaatsgevonden lieten beiden een diffuus beeld zien over de wensen van de ondernemers over de toekomst van Bukkum. Waar sommige pleitten voor het versterken van de werfunctie, gaven anderen de voorkeur aan verdere mening met andere functies. Eén punt kwam duidelijk in beiden bijeenkomsten naar voren: de verkeersveiligheid op het terrein. Dit een belangrijk aandachtspunt geweest voor de uitwerking en keuze van de uiteindelijk voorgestelde ontwikkelrichting.

- Zichtbaar verouderd vastgoed. Bukkum is uitgegeven vanaf 1970. Het vastgoed begint op diverse plekken te verouderen (zie de foto's op pagina 8).
- Op termijn zicht op uitgeefbare grond, mogelijk ook potentie tot intensivering op eigen terrein. Ondernemers hebben behoefte aan uitbreiding, maar er zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Op termijn is er waarschijnlijk zicht op uitgeefbare kavels in het zuidelijke gedeelte, momenteel braakliggende grond, opgekocht door ALDI Vastgoed B.V.. Daarnaast is er ook gekeken naar de Ground Space Index (afbeelding 2.2) en Floor Space Index (afbeelding 2.3) om intensiveringsmogelijkheden in beeld te brengen. De meeste bedrijven gebruiken de grond al vrij intensief. De enige plek die nog opvalt is het noordoosten, waar de gemeentewerf gevestigd is.

Afbeelding 2.2: Ground Space Index (GSI)

Afbeelding 2.3: Floor Space Index (FSI)



Toelichting: hoe lichter de kleur, hoe meer verdichtingspotentieel er is.

Pijler 2: Duurzaam en gezond

- Openbare ruimte oogt onaantrekkelijk. Bukkum kent veel verharding. De kwaliteit en diversiteit van het groen op het terrein is relatief laag en er is in algemene zin weinig groen aanwezig. Op plekken zijn er enkele bomen en groenperken aanwezig, maar het terrein kenmerkt zich vooral door een functionele inrichting. Dit maakt het terrein gevoelig voor hittestress en wateroverlast. Het toevoegen van groenvoorzieningen draagt bij aan het mitigeren van deze effecten. Bovendien hebben hoogwaardige groene bedrijventerreinen een positieve uitstraling op het terrein, de arbeidsproductiviteit van werknemers en de leefomgeving.
- Netcongestie vormt een belangrijke beperkende factor voor de bedrijfsactiviteiten. Door heel Nederland worden de grenzen van het net bereikt, zo is er ook op Bukkum geen capaciteit meer beschikbaar. Netcongestie heeft een direct effect op ondernemers omdat zij geen (grotere) bedrijfsaansluiting kunnen krijgen en daarmee worden beperkt in hun onderneming. Bovendien remt het de energietransitie omdat het de elektrificatie belemmert
- Transitie naar een circulaire economie vereist aanpassingen in bedrijfsprocessen, met andere manieren van produceren en consumeren. Dit vraagt bijvoorbeeld om extra ruimte voor uitwisseling, materiaalbanken (opslag) en efficiënte retourlogistiek. De aanwezigheid van de milieustraat kan hier mogelijk een rol in spelen. Een belangrijk aandachtspunt is daarbij wel de mogelijk extra logistieke stromen. De verkeerssituatie wordt al als onveilig ervaren en kan door extra verkeersstromen verergeren.
- Verbeter mogelijkheden voor duurzame mobiliteit: Bukkum is volledig ingericht op auto- en vrachtverkeer. Er zijn geen fiets- en wandelpaden aanwezig.

Pijler 3: Sociaaleconomisch

- Bukkum verliest aan kracht als motor van lokale werkgelegenheid. Het aantal banen op Bukkum neemt af, terwijl het aantal banen in de gemeente wel groeit (zie figuur 2.1). Dat het aantal banen op Bukkum niet groeit, kan wijzen op beperkte uitbreidingsmogelijkheden, weinig dynamiek of sectoren die niet sterk groeien in personeel (of bijvoorbeeld door robotisering en automatisering waardoor er minder personeel nodig is voor dezelfde bedrijfsprocessen). Dat het aantal banen in de gemeente wel groeit, laat zien dat de economische groei elders plaatsvindt (in andere sectoren of op andere locaties).
- Ondernemers zijn niet gebiedsspecifiek georganiseerd. Enkele van de ondernemers zijn wel lid bij Ondernemend Hilvarenbeek. Een belangrijke voorwaarde om collectief aan de slag te gaan met de kwaliteit van een bedrijventerrein (bijvoorbeeld collectieve beveiliging) is dat de ondernemers op

het terrein goed georganiseerd zijn. Dat kan door middel van een parkmanagementorganisatie, ondernemersvereniging of Bedrijven Investeringszone (BIZ).

- Voorzieningen zijn aanwezig in de nabijheid, wat de aantrekkelijkheid als werklocatie vergroot. Voor werknemers zijn voorzieningen als een gemakswinkel, horeca en een sportschool relevante voorzieningen die de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein als (potentiële) werklocatie vergroten. Deze voorzieningen zijn te vinden in het centrum van Hilvarenbeek (gelegen tussen 500 á 1.000 meter van Bukkum).



3 Advies ontwikkelrichting: een balans tussen ruimte voor werken en andere functies

Op basis van het beeld van de huidige situatie en de input vanuit de participatiebijeenkomsten met de ondernemers op Bukkum zijn drie mogelijke ontwikkelrichtingen opgesteld. Deze richtingen zijn ook voorgelegd aan de ondernemers via een digitale peiling. Hieronder volgt eerst een korte beschrijving van de drie richtingen (3.1); een uitgebreide beschrijving is te vinden in bijlage 2.

Op basis van de resultaten van de peiling en de ruimtelijk-economische expertise van Bureau BUITEN wordt geadviseerd te kiezen voor de ontwikkelrichting die een balans biedt tussen ruimte voor werken en andere functies (ontwikkelrichting B) (3.2).

3.1 Drie mogelijke ontwikkelrichtingen

Hieronder worden drie richtingen geschetst voor de toekomst van Bukkum. Deze richtingen verschillen in de mate waarin ruimte wordt geboden aan andere functies naast werken, type bedrijvigheid, inzet op verduurzaming en hoe intensief het terrein benut wordt.

(A) Volledig ruimte voor werken

In deze richting blijft Bukkum een plek waar bedrijven kunnen werken en groeien. Wonen en winkels, zoals een supermarkt, komen er niet bij. Er komt extra aandacht voor slimmer en intensiever ruimtegebruik, duurzaamheid zoals energiezuinige en circulaire gebouwen, en voor samenwerking tussen ondernemers. Ook is er plek voor startende en groeiende bedrijven. Zo blijft Bukkum een sterke plek voor werk en ondernemerschap.

(B) Balans tussen werken en aanvullende functies

Deze richting zoekt evenwicht. Werken blijft het belangrijkste op Bukkum, maar er is en blijft plaats voor ondersteunende functies. Denk aan een bedrijfswoning, een lunchroom of sportschool. Er komt ruimte om bedrijven flexibeler in te delen, maar het blijft vooral een werkgebied. Deze richting maakt Bukkum aantrekkelijker voor mensen die er werken, zonder dat het karakter van het bedrijventerrein verloren gaat. Grootschalige functies die veel bezoekers van buiten aantrekken, zoals een supermarkt, passen hier niet.

(C) Verdere verkleuring

In deze richting verandert Bukkum langzaam verder in een gemengd gebied. Er is nog ruimte voor bedrijven, maar er komen ook andere functies bij. Denk aan wonen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en lichte horeca. Zo wordt het gebied levendiger, ook na werktijd. Deze aanpak maakt het terrein aantrekkelijker voor meerdere groepen mensen. Door deze mix is er minder ruimte voor sommige bedrijven.

3.2 Advies: keuze voor ontwikkelrichting B

Op basis van de analyse, de eerste ondernemersbijeenkomst en de digitale peiling adviseren wij te kiezen voor ontwikkelrichting B. Deze richting sluit het beste aan bij zowel het karakter van Bukkum als bij de ruimtelijke en economische opgaven waar Hilvarenbeek en de regio voor staan.

Profiel van Bukkum

Bukkum ligt aan de rand van de kern van Hilvarenbeek en heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld van een puur bedrijventerrein naar een gemengd gebied. Naast bedrijven zijn er ook gebiedsverzorgende functies aanwezig, zoals een Hubo, scouting en een kinderdagverblijf. Deze verkleuring heeft Bukkum een eigen profiel gegeven. Terugdraaien naar uitsluitend werken is niet realistisch, maar een volledige

transformatie naar een gemengd gebied is evenmin passend gezien de toenemende vraag naar bedrijfslocaties.

Ruimte voor bedrijvigheid noodzakelijk

Tegelijkertijd is de ruimtevraag voor bedrijven groot. Binnen de regio Hart van Brabant zijn afspraken gemaakt over het behouden en versterken van voldoende ruimte op bedrijventerreinen. Ook in Hilvarenbeek zelf is er behoefte aan vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden. Gezien de krappe bedrijfsruimtemarkt is het onwenselijk om Bukkum verder te laten verkleuren of grotendeels te transformeren naar andere functies. Integendeel: afspraken binnen de regio² benadrukken juist het belang van intensivering en efficiënter ruimtegebruik op bestaande terreinen. Het behoud van ruimte voor bedrijvigheid is daarmee noodzakelijk. Ook vanuit het Rijk wordt benadrukt dat het belangrijk is om bestaande ruimte op bedrijventerrein te behouden³.

Afsprakenkader Bedrijventerreinen Hart van Brabant

Gemeente Hilvarenbeek is deelnemer in het Afsprakenkader Bedrijventerrein Hart van Brabant. Belangrijke speerpunten zijn het vergroten van het innovatief vermogen van bedrijven, het streven naar de toename van de arbeidsproductiviteit, een forse verduurzaming en het vergroten van de bijdrage van de regionale economie aan de brede welvaart. Mede om hier invulling aan te geven, is afgesproken om bestaande bedrijventerreinen efficiënter en effectiever te benutten, onder meer door ruimteintensivering. Het gaat concreet om in totaal in de regio 5% van de bestaande voorraad 'vrij te spelen'. Ook is afgesproken om in te zetten op de toekomstbestendigheid van bestaande bedrijventerreinen.

Waarom ontwikkelrichting B?

Ontwikkelrichting B biedt een evenwichtige koers: het gemengde karakter van Bukkum wordt erkend, maar werken blijft de hoofdfunctie. Dit betekent dat er ruimte blijft voor uiteenlopende bedrijvigheid, terwijl verdere verkleuring wordt tegengegaan. Binnen deze richting kan bovendien worden ingezet op efficiënter ruimtegebruik en ondersteuning van ondernemers bij het benutten van hun kavels.

Wat betekent deze keuze?

- Behouden wat er is, zonder uitbreiding: Een belangrijke keuze binnen deze richting is dat nieuwe detailhandel (zoals een supermarkt) niet wordt toegestaan. Bestaande detailhandel en woningen kunnen blijven bestaan, maar nieuwe ontwikkelingen van dit type passen niet binnen het profiel van Bukkum. Dit sluit ook aan bij zorgen van ondernemers over verkeersveiligheid: extra functies zoals detailhandel en wonen leiden tot meer particuliere verkeersbewegingen en vergroten de druk op de infrastructuur. Voor detailhandel zijn andere, geschiktere locaties genoemd in het Economisch Actieplan Hilvarenbeek, dat momenteel wordt uitgewerkt. Zo kan het centrum van Hilvarenbeek versterkt worden door detailhandel daar te concentreren, wat tegelijkertijd het bezoek aan het centrum stimuleert en bijdraagt aan de vitaliteit ervan.
- Gerichte, functionele menging door zonerings: alleen functies die bedrijvigheid ondersteunen, zoals een kleinschalige lunchroom of sportvoorziening, zijn mogelijk. Vrije functiemenging, zoals wonen of horeca, zijn uitgesloten. Bukkum is een bedrijventerrein aan de rand van de dorpskern, maar wel omringd door woningen. Dit vraagt om duidelijke zonerings en spelregels in het omgevingsplan. Zo kan er binnen het terrein een onderscheid gemaakt worden tussen zones met intensieve werkfuncties (noorden) en zones waar meer mening mogelijk is (zuiden), waar de woningen tegen het terrein aanliggen. De gemeentewerf kan daarmee behouden worden in haar huidige vorm, met een pasjes systeem, om de verkeersstromen te beperken. Idealiter wordt er een andere plek voor de gemeentewerf gezocht, om meer ruimte te bieden aan bedrijven om te groeien.

² [Afsprakenkader-Bedrijventerreinen-Hart-van-Brabant-2025-2030.pdf](#)

³ [Ruimtelijke Economische Visie \(2025\)](#)

Conclusie

Ontwikkelrichting B houdt Bukkum toekomstbestendig: een bedrijventerrein waar werken centraal staat, met een realistische erkenning van het gemengde karakter dat inmiddels is ontstaan. Daarmee sluit deze richting het beste aan bij de behoeften van ondernemers en de ruimtelijke en economische opgaven van Hilvarenbeek en de regio.

Naast de functionele koers is ook het ruimtelijke perspectief relevant. Het door Aldi aangekochte perceel aan de zuidrand vormt samen met de aangrenzende kringloopwinkel een zone die zich ruimtelijk steeds meer los lijkt te maken van het kerngebied van het bedrijventerrein. Het is voorstelbaar dat deze zuidelijke zone in de toekomst als afzonderlijke ruimtelijke eenheid wordt beschouwd. Aan de oostzijde blijft daarnaast juist ruimte bestaan voor toekomstige verdichting of uitbreiding met werkfuncties, zodat meerdere ontwikkelrichtingen open blijven naast het functionele advies.

Hoe nu verder?

In de analyse (hoofdstuk 2) zijn verschillende opgaven op het gebied van toekomstbestendigheid geïdentificeerd. Met een combinatie van functies passend bij ontwikkelrichting B zal voor beschikbare ruimte zorgvuldig moeten worden gekeken naar een zo efficiënt mogelijke inrichting. De veiligheid op het terrein is in de huidige situatie al een groot aandachtspunt. De keuze voor deze ontwikkelrichting betekent dat verkeersstromen gemengd blijven; dit vraagt een integrale verkeerskundige beoordeling. Daarbij verdient de entree van Bukkum extra aandacht: de versmalde en bochtige toegangsweg, in combinatie met parkeren aan weerszijden maakt de situatie onoverzichtelijk. Daarnaast liggen er kansen op het gebied van verduurzaming, zoals het verkennen van collectieve energievoorzieningen en een klimaatadaptieve en aantrekkelijke inrichting. Een belangrijke voorwaarde om deze kansen te verzilveren is het verder professionaliseren van de samenwerking tussen ondernemers. De kansenkaart geeft hiervan een eerste richting. In het volgende hoofdstuk zijn per pijler van toekomstbestendigheid mogelijke vervolgtacties uitgewerkt.

Figuur 3.1: Kansenkaart



4 Naar een toekomstbestendig Bukkum

Op de drie pijlers van toekomstbestendigheid (fysiek-ruimtelijk, duurzaam en gezond, sociaaleconomisch) zijn verschillende acties voor Bukkum geformuleerd. Hieronder worden deze per pijler toegelicht.

Pijler: Fysiek-ruimtelijk		
Thema	Waarom	Actie
Bereikbaarheid	Veiligheid op het terrein is een groot aandachtspunt door parkeren op straat, te hard rijdende auto's en mening van particuliere stromen met bedrijfsverkeer.	Monitoren en agenderen, gezamenlijke oplossingen verkennen.
		Verbeteren ontsluiting bedrijventerrein. Wegindeling aanpassen (als wegdek aan vervanging toe is).
Efficiënt ruimtegebruik	Er is een tekort aan bedrijfsruimte.	Verkennen mogelijkheden om efficiënter met buitenopslag om te gaan.
		Stimuleren meervoudig ruimtegebruik. Dit kan ook gaan om het verkennen van gezamenlijk parkeervoorzieningen.
		Schuifruimte bieden om te revitaliseren, bv. op de braakliggende kavels in het zuiden (ALDI) of indien gemeentewerf vertrekt door verplaatsing naar een andere locatie binnen de gemeente.
Vastgoed	Het vastgoed is zichtbaar verouderd.	Opstellen kwaliteitseisen nieuw vastgoed.

Pijler: Duurzaam & gezond		
Thema	Waarom	Actie
Gezonde groene werkomgeving / openbare ruimte	De openbare ruimte is grotendeels verhard en vooral functioneel ingericht. Een belangrijke meekoppelkans is het terrein klimaatbestendig maken.	Verkennen mogelijkheid om de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven, vergroening als meekoppelkans bij andere ontwikkelingen in het gebied (bv. in de overgangszone van het bedrijventerrein naar woningen in het zuidelijke gebied).
Circulaire economie	Overgang naar de circulaire economie vraagt om circulaire bedrijfsprocessen.	Verkenning en inzet circulaire economie bepalen (gemeentebreed).
Energietransitie		Uitvoeren energiescans en in beeld brengen van

	Overstap naar duurzame energiebronnen en netcongestie maken het zoeken naar alternatieven noodzakelijk.	verduurzamingsmogelijkheden voor bedrijfspanden. Onderzoeken mogelijkheden duurzame energiebronnen zoals energie-hub.
Duurzame mobiliteit	Het terrein is nu volledig ingericht op auto- en vrachtverkeer.	Verkennen of toevoeging voetpaden en veilige fietspaden mogelijk zijn. Ook het realiseren van laadinfrastructuur is hier onderdeel van.

Pijler: Sociaaleconomisch		
Thema	Waarom	Actie
Organisatiegraad	Naast Ondernemend Hilvarenbeek is er geen samenwerking op Bukkum zelf. Om de opgaven op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid en verduurzaming te realiseren, is (professionele) samenwerking tussen ondernemers essentieel. Dit draagt ook bij aan aantrekkelijke vestigingslocatie die nodig is om Bukkum een motor van lokale werkgelegenheid te laten zijn.	Organisatiegraad op Bukkum verbeteren. Verkennen met ondernemers welke vorm werkbaar is. Gezien de schaal van Bukkum lijkt een eigen ondernemersvereniging het meest passend.

Bijlage 1 Achtergrond economische analyse

In deze bijlage zijn de absolute getallen van de ontwikkeling van het aantal banen te vinden en relevante trends en ontwikkelingen.

Absolute getallen ontwikkeling aantal banen per sector

Onderstaand figuur toont de absolute getallen van het aantal banen per sector. In de laatste kolom is het percentage groei of afname te vinden.

Tabel 1.1: Ontwikkeling aantal banen per sector, o.b.v. LISA-data, 2014-2023

Banen naar sector	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	% groei '14-'23
Bouw, handel en reparatie	10	8	10	9	9	9	9	7	7	12	+20%
Consumentendiensten	18	19	25	22	23	20	28	29	36	36	+100%
Dienstverlening en ICT	36	36	38	38	38	39	42	24	19	28	-22,2%
HTSM	22	25	26	31	32	32	32	43	27	26	+18,2%
Landbouw									18		0%
Logistiek en groothandel	199	204	196	175	183	190	174	151	147	149	-25,1%
Overheid, zorg en onderwijs	168	188	187	188	183	194	182	184	186	187	+11,3%
Overige maak- en procesindustrie	8	9	8	10	10	10	11	10	10	10	+25%
Voedingsmiddelenindustrie	8	8	8	8	7	7	8	7	9	8	0%
Totaal	469	497	498	481	485	501	486	455	459	456	-2,8%

Relevante trends en ontwikkelingen

Hieronder staan de relevante trends en ontwikkelingen voor de doorontwikkeling (het ontwikkelperspectief) van Bukkum benoemd:

- Er is momenteel substantiële onzekerheid als het gaat om het economisch perspectief:
 - Europese mondiale concurrentievermogen staat steeds meer onder druk (onderzoek Mario Draghi⁴);
 - Er is geopolitieke onzekerheid (handelsconflict V.S. & veranderende rol V.S.): dit is m.n. nadelig voor exporterende bedrijven;
 - Oorlogen (Israël, Oekraïne, spanning op de Balkan) duren voort;
 - Weinig Europese eenheid in hoe opgaven te adresseren;
 - Dit heeft negatieve invloed op de inflatie, rente, beleggingsmarkten, leveringszekerheid van goederen en grondstoffen en marktstabiliteit.
 - Dit kan ook een negatief effect hebben op de doorontwikkeling van Bukkum, bijvoorbeeld voor de (haalbaarheid van de) gebiedsontwikkeling.
- De Nederlandse economie blijft (vooralsnog) stabiel; de economie groeit. In het Economisch Profiel van Hilvarenbeek (zomer 2024) wordt hier meer aandacht aan geschonken.
- Netcongestie is misschien wel de belangrijkste lokale uitdaging voor het economisch groeipotentieel van ondernemers én de energietransitie, en zeker ook voor de zittende en nieuwe ondernemers op Bukkum.
- De transitie naar een circulaire economie, verduurzaming, klimaatbestendigheid van gebieden en op vlak van warmtetransitie gaan door. Dit vraagt duurzame en toekomstbestendige inrichting van bestaande én nieuwe gebieden.

⁴ Rapport Mario Draghi (2024) over het Europese mondiale concurrentievermogen: <https://ecer.minbuza.nl/-/mario-draghi-brengt-rapport-over-de-toekomst-van-het-europese-concurrentievermogen-uit>

- Voor de versterking van de arbeidsproductiviteit blijven automatisering, robotisering en digitalisering van belang. Met de structurele krapte op de arbeidsmarkt staan de (ondernemers op) de bedrijventerreinen voor de opgave om de arbeidsproductiviteit te verhogen (meer toegevoegde waarde per baan). Robotisering en digitaliseren bieden daarvoor in veel kapitaalintensieve sectoren zoals de logistiek en de industrie al kansen. Inzet van (nieuwe regionale) toegepaste technologie en innovatie (waaronder AI, robotica en Immersive Technologie) bieden kansen om de arbeidsproductiviteit verder te laten toenemen.
- AI toepassingen blijven de economie van de toekomst vormgeven.
- Lokaal in Hilvarenbeek met name grote krapte op de arbeidsmarkt, ook krappe werklocatiemarkt, verduurzamings- en intensiveringsopgaven.
- De gemeentewerf gaat werken met een pasjessysteem, waardoor het niet meer openbaar toegankelijk is. Dit heeft o.a. invloed op de mobiliteitsstromen op het terrein en de invulling van de gemeentewerf.

Bijlage 2 Drie ontwikkelrichtingen

Hieronder worden drie richtingen geschetst voor de toekomst van Bukkum. Deze richtingen verschillen in de mate waarin ruimte wordt geboden aan andere functies naast werken, type bedrijvigheid, inzet op verduurzaming en hoe intensief het terrein benut wordt. Ook is er expliciet aandacht voor de verkeersveiligheid. Dit was het belangrijkste aandachtspunt vanuit de ondernemers tijdens de eerste ondernemersbijeenkomst. Er zal in alle drie de ontwikkelrichtingen aandacht moeten zijn voor veilige ontsluitingen, parkeervoorzieningen en goede routes voor langzaam verkeer. In de tekstkaders wordt verder de impact op de huidige situatie weergegeven.

De drie richtingen zijn:

- A. Volledig ruimte voor werken
- B. Balans tussen ruimte voor werken en andere functies
- C. Verdere verkleuring

De belangrijkste verschillen zijn te vinden in de tabel op de laatste pagina.

A. Volledig ruimte voor werken

In deze ontwikkelrichting wordt gekozen voor het behoud en de versterking van Bukkum als bedrijventerrein. Werken blijft de centrale functie, zonder detailhandel en een uitfasering van wonen. Daarmee sluit deze koers aan bij de behoefte van ondernemers aan voldoende vestigingsmogelijkheden, ruimte om te groeien en een duidelijk profiel. Door te investeren in intensiever ruimtegebruik, verduurzaming en samenwerking, ontstaat een toekomstbestendig terrein, dat ook aansluit bij de economische ambities van de regio Hart van Brabant. Bukkum blijft daarmee een krachtige motor voor lokaal ondernemerschap en werkgelegenheid, met ruimte voor zowel gevestigde bedrijven als startende ondernemers.

A.1 Functies en type bedrijvigheid

- Behoud van het bedrijventerrein als werkgebied: In deze ontwikkelrichting blijft Bukkum volledig bestemd voor bedrijvigheid. Transformatie naar andere functies, zoals wonen of detailhandel, is hier niet aan de orde. Bukkum blijft een plek waar bedrijven zich kunnen vestigen en ontwikkelen.
- Ruimte voor start- en scale-ups: De huidige doorstroming op de vastgoedmarkt is beperkt, waardoor groeiende bedrijven moeilijk kunnen opschalen. In deze ontwikkelrichting is expliciet aandacht voor het creëren van ruimte voor start- en scale-ups, bijvoorbeeld door flexibele werkruimtes of verzamelgebouwen aan te bieden. Dit sluit aan bij het inzetten op het economische toekomstbeeld Hart van Brabant.

A.2 Ruimtegebruik

- Intensiever ruimtegebruik: Om ruimte te creëren voor groei, wordt ingezet op het beter benutten van de beschikbare kavels. Dat betekent efficiënter bouwen, functies combineren waar dat mogelijk is, en het stimuleren van hoger bouwen binnen de toegestane bouwhoogtes van het omgevingsplan. Ook alternatieve vormen van parkeren, zoals ondergronds of op daken, dragen bij aan een compacter gebruik van de ruimte.
- Ontwikkeling braakliggende grond en uitplaatsen gemeentewerf zorgt voor ruimte om te groeien: Om de werkgelegenheid op het terrein uit te breiden en bedrijven de ruimte geven om te groeien worden de braakliggende grond (in eigendom van Aldi Vastgoed B.V.) beschikbaar als volledige bedrijfskavels. Dit betekent de plaatsing van de supermarkt Aldi op een andere plek in de gemeente (bijvoorbeeld op de voormalige plek van de Coop). Wanneer er een andere plek is gevonden voor de gemeentewerf, wordt ook deze grond omgevormd tot bedrijfskavels.

A.3 Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

- Toename in verkeersstromen vraagt om aandacht: Door verdichting en uitbreiding nemen de verkeersstromen toe. Er is aandacht nodig voor logistieke routes, voldoende parkeervoorzieningen en verkeersveiligheid, vooral op piekmomenten rondom het begin het einde van de werkdag.

A.4 Verduurzaming

- Kansen voor duurzame herontwikkeling: Door efficiënter gebruik van ruimte – bijvoorbeeld via hoger bouwen of dubbelgebruik van kavels – ontstaat ruimte voor energiezuinige nieuwbouw en innovatieve oplossingen zoals zonnepanelen, warmtepompen en collectieve energievoorzieningen. Bij sloop of renovatie kunnen circulaire bouwprincipes worden toegepast. Klimaatadaptieve maatregelen, zoals groene daken, waterbuffering en hittestressbeperking, vragen wel om integratie in het ontwerp van gebouwen en infrastructuur.
- Samenwerking voor verduurzaming: Om tot een toekomstbestendig, energie-efficiënt terrein te komen is samenwerking essentieel. Door krachten te bundelen kunnen ondernemers investeren in schaalvoordeel, kostenbesparing en betrouwbaarheid van de energievoorziening. Dit vraagt wel om een gezamenlijk ambitie, coördinatie en mogelijk ondersteuning vanuit de gemeente of een parkmanagementorganisatie. Een Green Deal kan ook een mogelijkheid zijn om verduurzaming te versnellen en structureel te organiseren. Het brengt partijen bij elkaar rond een gedeelde ambitie en biedt een praktische route richting uitvoering.

Impact op de huidige situatie op Bukkum

Een volledige focus op ruimte voor werken vraagt om duidelijke keuzes. Mogelijke maatregelen zijn:

- Uitfaseren van niet-werkfuncties, zoals woningen: dit is juridisch en planologisch ingrijpend en kan bij opname in het omgevingsplan leiden tot planschadeclaims.
- Verplaatsen van functies met een andere aard, zoals de scouting, naar locaties buiten Bukkum. Dit draagt bij aan een eenduidiger profiel als werklocatie.
- Uitsterfbeleid: bestaande niet-werkfuncties blijven toegestaan, maar bij functiewijziging of eigendomsoverdracht wordt alleen bedrijvigheid toegestaan. Dit biedt minder directe sturing, maar voorkomt verdere vermenging.

Nieuwe niet-werkfuncties passen niet binnen deze koers. Initiatieven zoals woningbouw aan de Beerten zijn daarmee in strijd en zouden – indien mogelijk – juist moeten worden omgevormd richting werken.

B. Balans tussen ruimte voor werken en andere functies

Deze ontwikkelrichting zoekt een middenweg tussen behoud van Bukkum als bedrijventerrein en het toevoegen van ondersteunende functies die bijdragen aan de aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van het gebied. De werkfunctie blijft leidend, maar wordt aangevuld met functies die het dagelijks functioneren van het terrein verbeteren, zoals een kleinschalige lunchroom of sportfaciliteit. Door een gebiedsgerichte zonerings ontstaat flexibiliteit, zonder dat het profiel van Bukkum als werklocatie verwatert. Deze richting biedt ruimte voor doorstroming, innovatie en samenwerking op het gebied van duurzaamheid, terwijl ook de verkeersveiligheid en leefkwaliteit aandacht krijgen. Het is een aanpak die de dynamiek van het terrein wil vergroten, zonder de werkfunctie te ondermijnen.

B.1 Functies en type bedrijvigheid

- Combinatie van werkfuncties met aanvullende functies: Deze richting zoekt nadrukkelijk naar balans. Werken blijft de hoofdfunctie op Bukkum, maar er wordt ook ruimte geboden aan ondersteunende functies die de werkfunctie versterken, zoals een kleinschalige lunchroom of sportfaciliteit. Detailhandel (zoals een supermarkt) is hier niet toegestaan, om de werkfunctie en het profiel van Bukkum te behouden. De braakliggende grond (in eigendom van ALDI Vastgoed B.V.) zou daarmee bestemd zijn voor nieuwe bedrijven die passen bij het karakter van het terrein.

- **Gebiedsgerichte zonering:** Binnen het terrein is er onderscheid tussen zones met intensieve werkfuncties (noorden) en zones waar meer menging mogelijk is (zuiden). Zo ontstaat er flexibiliteit zonder dat het karakter van Bukkum verloren gaat. De gemeentewerf kan worden behouden in haar huidige vorm, met een pasjes systeem, om de verkeersstromen te beperken.
- **Stimuleren van doorstroming en innovatie:** Ook hier is aandacht voor de knelpunten op de bedrijfstvastgoedmarkt. Door ruimte te maken voor start- en scale-ups en kleinere bedrijfseenheden ontstaat meer dynamiek. Mogelijk kunnen delen van het terrein heringericht worden met flexibele bedrijfsruimtes of verzamelgebouwen.

Passende functies binnen het karakter van het terrein

Toegestane functies:

- Ondersteunen direct de bedrijvigheid, bv. een kleine lunchroom.
- Beperkte ruimtelijke impact en beperkte verkeersdruk.
- Geen grote stromen extern publiek, vooral gericht op de mensen die al op Bukkum werken, geen bezoekers van buitenaf.
- Versterken het vestigingsklimaat, door faciliteren van bepaalde voorzieningen is Bukkum aantrekkelijker voor bedrijven en personeel.

Niet toegestane functies:

- Andere economische logica: gericht op consumenten (bv. supermarkt), niet op bedrijf (niet ondersteunend aan de werkfunctie).
- Vergroten de druk op de ruimte en logistiek: bevoorrading, laad- en losplaatsen, piekdruk rond de avond.
- Trekken veel publiek van buitenaf, wat zorgt voor extra verkeersdruk, parkeerdruk en veiligheidsrisico's.
- Verstoren het profiel van het terrein: dragen bij aan functiemenging en verdere verkleuring (winkels of woningen).

B.2 Ruimtegebruik

- **Intensivering mogelijk, afgestemd op gemengde invulling:** Het terrein wordt efficiënter ingericht, met aandacht voor flexibel ruimtegebruik binnen de werkfunctie. Verdichting gebeurt waar mogelijk, met behoud van overzicht en functionaliteit. Er wordt gestreefd naar optimaal ruimtegebruik zonder overbelasting.

B.3 Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

- **Balans tussen werkverkeer en andere gebruikers:** De verkeersdruk neemt toe door een mix van werkverkeer en bezoekers. Dit vraagt om meer aandacht voor verkeersveiligheid, specifiek in relatie tot toename van langzaam verkeer.

B.4 Verduurzaming

- **Kansen voor gedeelde voorzieningen:** Door de nadruk op werken, aangevuld met ondersteunende functies, ontstaan kansen voor gedeelde voorzieningen en efficiënter ruimtegebruik. Dit maakt het makkelijker om collectieve energieopwekking, circulaire initiatieven en klimaatadaptieve inrichting te combineren in de gebiedsontwikkeling. Denk aan energiehubs, gedeelde laadpleinen of groene zones die bijdragen aan zowel ecologische waarde als werkcomfort. Duurzaamheid en economische ontwikkeling versterken elkaar hier op natuurlijke wijze.

Impact op de huidige situatie op Bukkum

Deze koers staat beperkte functiemenging toe, mits deze aanvullend is op de werkfunctie:

- Gerichte, functionele menging: Alleen functies die bedrijvigheid ondersteunen, zoals een kleinschalige lunchroom of sportvoorziening, zijn mogelijk. Vrije functiemenging – zoals wonen of horeca – wordt uitgesloten. Dit vraagt om duidelijke zonering en spelregels in het omgevingsplan.
- Behouden wat er is, zonder uitbreiding: Bestaande niet pure bedrijfsfuncties mogen blijven (bv. Hubo), maar uitbreiding of toevoeging van bijvoorbeeld nieuwe woningen, detailhandel (supermarkt) of winkels past niet binnen deze richting.

C. Verdere verkleuring

Deze ontwikkelrichting bouwt voort op de huidige ontwikkeling waarin Bukkum geleidelijk verandert van een puur bedrijventerrein naar een gemengd gebied met een bredere functie. Naast ruimte voor werken komen er ook voorzieningen zoals lichte horeca, maatschappelijke functies, detailhandel en wonen. Dit leidt tot meer levendigheid, sociale dynamiek en een aantrekkelijker verblijfsklimaat, ook buiten kantooruren. Tegelijk vraagt deze richting om een zorgvuldige afweging van belangen: functiemenging kan de ruimte voor traditionele bedrijvigheid beperken en introduceert nieuwe eisen aan mobiliteit, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

C.1 Functies en type bedrijvigheid

- Ruimte voor gemengde functies: In deze ontwikkelrichting is er naast bedrijfsruimte ook ruimte voor andere functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, lichte horeca en wonen. Ook detailhandel is toegestaan, waaronder de vestiging van een supermarkt. Dit zorgt voor een levendiger gebied dat ook buiten kantooruren actief is.
- Ruimtelijke transformaties met behoud van werkfunctie: Hoewel er ruimte is voor menging, blijft werken een belangrijke functie. Bedrijven die goed samengaan met andere functies (denk aan ambachtelijke bedrijvigheid of dienstverleners) worden niet gefaciliteerd.
- Aandacht voor fasering en draagvlak: Bij deze richting is het belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de bestaande bedrijven op Bukkum. De transformatie gebeurt stapsgewijs en met oog voor de belangen van ondernemers die al in het gebied zitten. Als ondernemers willen groeien of niet meer passen binnen het profiel, wordt er gekeken naar plek op andere bedrijventerreinen binnen Hilvarenbeek.

C.2 Ruimtegebruik

- Beperkte focus op intensivering: Er vindt een ruimtelijke transformatie plaats waarbij functiemenging wordt toegepast. Gebouwen en kavels kunnen flexibeler worden gebruikt, maar er is minder focus op pure intensivering van werkfuncties. Verdichting wordt mogelijk door combinatie van functies, maar vraagt om zorgvuldige afstemming tussen gebruikers.
- Urgentie uitplaatsing van de gemeentewerf: De verkeersstromen die de gemeentewerf met zich meebrengt past niet binnen de toenemende levendigheid in het gebied door de toepassing van functiemenging. Dit vraagt om uitplaatsing naar een andere plek binnen de gemeente. De mogelijkheden voor een andere plek zullen met meer urgentie dan in ontwikkelrichting A onderzocht moeten worden.

C.3 Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

- Door gemengd gebruik meer typen verkeer en druk op infrastructuur: Door de toename van verschillende functies, en daarmee ook verschillende typen gebruikers (werknemers, bewoners, winkelend publiek), ontstaan nieuwe mobiliteitsstromen. Dit vraagt extra aandacht voor verkeersveiligheid, slimme logistiek, voldoende parkeergelegenheid en een goede doorstroming.

C.4 Verduurzaming

- Kansen én uitdagingen op het gebied van duurzaamheid: Verschillende gebruikers en functies kunnen samen profiteren van collectieve energieopwekking of afvalverwerking, maar dit vraagt om goede coördinatie. De inrichting van de buitenruimte wordt belangrijker vanwege het toegenomen gebruik en verblijf. Denk aan klimaatadaptieve maatregelen zoals vergroening, schaduwplekken en veilige routes. Tegelijkertijd maakt de complexiteit van het gebied het lastiger om circulaire ketens en energieneutraliteit te realiseren zonder een integrale aanpak.

Impact op de huidige situatie op Bukkum

Deze koers bouwt voort op de bestaande trend van functiemenging en biedt ruimte voor verdere verbreding van het gebruik:

- Faciliteren van gemengd gebruik: Wonen, maatschappelijke functies en detailhandel (zoals een supermarkt) worden toegestaan.
- Verblijfskwaliteit en mobiliteit: Het gebied ontwikkelt zich richting een meer gemengd, verblijfsgericht profiel. Dit vraagt om aanpassingen in de verkeersstructuur en extra aandacht voor veiligheid en bereikbaarheid.
- Druk op bestaande bedrijvigheid: De ruimte voor bedrijven neemt af, zowel fysiek als qua gebruiksruimte. Geluid, verkeer en milieubelasting kunnen sneller tot spanningen leiden met omliggende functies.
- Behouden van functies, met uitzondering van conflicterende functies: Er is geen actieve uitplaatsing nodig, maar functies zoals de gemeentewerf sluiten mogelijk minder goed aan bij het gewenste profiel.

Thema	A. Volledig ruimte voor werken	B. Balans tussen werken en andere functies	C. Verdere verkleuring
Hoofdfunctie	Werken	Werken met ondersteunende functies (géén detailhandel)	Gemengd: werken én andere functies (incl. detailhandel)
Ruimte voor andere functies	Niet toegestaan	Beperkt toegestaan, ondersteunend aan werkfunctie	Wel toegestaan, incl. supermarkt en maatschappelijke functies
Detailhandel toegestaan	Nee	Nee	Ja (o.a. supermarkt)
Intensivering bedrijvigheid	Sterk: verdichting, hoger bouwen, beter ruimtegebruik	Gematigd: intensivering mogelijk, afgestemd op gemengde invulling	Beperkt: minder focus op intensivering
Revitalisering/herontwikkeling	Ja, gericht op modernisering en betere benutting	Ja, gericht op combineren van werk en ondersteunende voorzieningen	Ja, met meer focus op menging van functies
Verkeersimpact/mobiliteit	Beperkt, vooral gericht op logistiek en parkeren	Gematigd: balans tussen werkverkeer en andere gebruikers	Groot: door gemengd gebruik meer typen verkeer en druk op infrastructuur
Doelgroepen bedrijven	Lokaal MKB, start- & scale-ups	Lokaal MKB, starters, ondersteunende dienstverleners	Breder palet (o.a. voorzieningen, maatschappelijke functies)
Vestigingsklimaat	Functioneel, bedrijvigheid centraal	Aantrekkelijk voor werken in combinatie met ondersteunende functies	Levendig, met voorzieningen en meer reuring
Visie op de toekomst	Bedrijventerrein blijft puur gericht op economische functie	Hybride vorm, waar werken de basis blijft maar met ruimte voor aanvulling	Transformatie naar meer gemengd, stedelijk karakter

Bijlage 3 Digitale peiling

Gemeente Hilvarenbeek onderzoekt hoe bedrijventerrein Bukkum zich de komende jaren moet ontwikkelen. Uw mening als ondernemer op Bukkum is daarbij belangrijk. Tijdens de eerste ondernemersbijeenkomst op 29 april kwamen er verschillende signalen naar voren. Waar sommige pleitten voor het versterken van de werkfunctie, gaven anderen de voorkeur aan verdere mening met andere functies. Vanuit deze uiteenlopende signalen zijn er drie mogelijke ontwikkelrichtingen gemaakt. Uiteindelijk zal de gemeente één richting kiezen. Voor die keuze vraagt de gemeente nu extra input. Deze korte enquête helpt ons meer inzicht te krijgen in uw voorkeuren en zorgen.

Inhoud

De enquête bestaat uit 2 delen. Het eerste deel bestaat uit 6 meerkeuze vragen waarin we meer inzicht willen krijgen in uw huidige situatie. In tweede deel staan de drie mogelijke ontwikkelrichtingen centraal en bestaat uit 7 meerkeuze vragen.

De enquête is anoniem. Het invullen kost ca. 5 minuten.

Deel 1: Algemene informatie

1. In welke sector is uw onderneming actief? (1 antwoord mogelijkheid)

- Industrie
- Bouw
- Logistiek
- Groothandel
- Detailhandel
- Zakelijke- of financiële diensten
- Cultuur, sport en recreatie
- Overige dienstverlening
- Anders, namelijk [invulveld]

2. Hoeveel (fte) mensen werken er bij uw onderneming, inclusief u zelf? (1 antwoord mogelijkheid)

- Ik ben zzp-er / freelancer en heb geen personeel in dienst
- 2-9
- 10 - 49
- 50 - 249
- 250 en groter

3. Hoe is uw onderneming nu gehuisvest? (meerdere opties mogelijk)

- Een eigen bedrijfsruimte op Bukkum
- Een eigen kantoor op Bukkum
- Een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamel pand
- Ik heb een opslag op Bukkum
- In een winkelpand
- Ik woon op Bukkum
- Anders, namelijk ...[invulveld]

4. Wilt u of moet u (gedwongen) naar een andere locatie verhuizen met uw bedrijf? (1 antwoord mogelijkheid)

- Ja, binnen nu en twee jaar -> naar vraag 5
- Ja, over twee tot vijf jaar -> naar vraag 5
- Ja, op de lange termijn als ik wat geschikts tegen kom -> naar vraag 5

- Nee -> naar deel 2

5. Bent u voornemens binnen de gemeente Hilvarenbeek te verhuizen? (1 antwoord mogelijkheid)

- Ja, maar het liefst blijf ik op Bukkum
- Ja, naar elders in Hilvarenbeek, namelijk ...
- Alleen als dat mogelijk is, maar ik oriënteer mij ook breder, namelijk ...
- Nee, namelijk naar (vermeld regio/gemeente en indien bekend bedrijventerrein invullen)

6. Wat is de belangrijkste reden dat uw onderneming wil/moet verhuizen? [maximaal 2 antwoorden mogelijk]

- Ruimtegebrek
- Ruimte overschot
- Kwaliteit en faciliteiten van pand
- Kwaliteit van de openbare ruimte (parkeerproblemen, verkeersveiligheid)
- Prijsniveau
- Noodgedwongen, mijn huurcontract loopt af
- Anders, namelijk... [invulveld]

Deel 2: Drie mogelijke ontwikkelrichtingen

Met de eerder opgehaalde informatie zijn drie richtingen bedacht hoe Bukkum zich in de toekomst kan ontwikkelen. Deze richtingen verschillen in hoeveel ruimte er is voor andere functies naast werken, zoals wonen of horeca. Ook verschillen ze in het soort bedrijven dat er welkom is, hoeveel aandacht er is voor duurzaamheid en hoe intensief de ruimte wordt gebruikt.

Bij alle drie de richtingen is verkeersveiligheid belangrijk. Dit was ook het belangrijkste aandachtspunt tijdens de eerste bijeenkomst. In elke richting moet daarom goed worden gekeken naar veilige toegangswegen, voldoende parkeerruimte en veilige routes voor fietsers en voetgangers.

De drie mogelijke richtingen zijn:

- A. Volledig ruimte voor werken
- B. Balans tussen werken en aanvullende functies
- C. Verdere verkleuring

Toelichting A. Volledig ruimte voor werken

In deze richting blijft Bukkum een plek waar bedrijven kunnen werken en groeien. Wonen en winkels, zoals een supermarkt, komen er niet bij. Er komt extra aandacht voor het slimmer gebruiken van de ruimte, voor duurzaamheid (zoals energiezuinige gebouwen), en voor samenwerking tussen ondernemers. Ook is er plek voor startende en groeiende bedrijven. Zo blijft Bukkum een sterke plek voor werk en ondernemerschap.

Toelichting B. Balans tussen werken en aanvullende functies

Deze richting zoekt een evenwicht. Werken blijft het belangrijkste op Bukkum, maar er is en blijft plaats voor ondersteunende functies. Denk aan een bedrijfswoning, een lunchroom of sportschool. Er komt ruimte om bedrijven flexibeler in te delen, het blijft vooral een werkgebied. Deze richting maakt Bukkum aantrekkelijker voor mensen die er werken, zonder dat het karakter van het bedrijventerrein verloren gaat. Een supermarkt die veel bezoekers van buitenaf trekt, komt er daarom niet.

Toelichting C. Verdere verkleuring

In deze richting verandert Bukkum langzaam verder in een gemengd gebied. Er is nog ruimte voor bedrijven, maar er komen ook andere functies bij. Denk aan wonen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en lichte horeca. Zo wordt het gebied levendiger, ook na werktijd. Deze aanpak maakt het terrein aantrekkelijker voor meerdere groepen mensen. Tegelijk is het belangrijk om goed na te denken: door deze mix is er minder ruimte voor sommige bedrijven.

7. Welke ontwikkelrichting heeft uw voorkeur voor de toekomst van Bukkum?

- A – Volledig ruimte voor werken
- B – Balans tussen werken en aanvullende functies
- C – Verdere verkleuring (meer mengen met andere functies zoals wonen en detailhandel)

8. Waarom kiest u voor deze richting? (1 antwoord mogelijkheid)

- Geeft ruimte voor bedrijven om te groeien en zich te vestigen
- Sluit aan bij mijn bedrijfsvoering
- Zorgt voor duidelijkheid en rust op het terrein
- Vergroot de aantrekkelijkheid van het terrein voor personeel
- Andere reden: ... (open tekstveld)

9. Vindt u dat andere functies naast bedrijvigheid passend zijn op Bukkum, en zo ja, welke? (1 antwoord mogelijkheid)

- Nee, alleen bedrijvigheid
- Bedrijvigheid met ondergeschikte nevenfuncties zoals een bakker die verkoopt en een bedrijfswoning
- Naast bedrijvigheid vind ik de huidige functies passend (wonen, bouwmarkt, scouting e.d.)
- Ik vind dat andere functies ook kunnen, zolang het de bestaande bedrijven niet beperkt.
- Ik vind dat dat iedereen vrij is om te doen in het eigen bedrijfspand.

10. Wat vindt u van de komst van een supermarkt op Bukkum? (1 antwoord mogelijkheid)

- Ik vind de komst van een supermarkt op Bukkum goed
- Ik vind de komst van een supermarkt op Bukkum goed, mits de verkeersveiligheid wordt gegarandeerd
- Ik vind de komst van een supermarkt op Bukkum goed, mits de overige kavels worden uitgegeven aan bedrijvigheid
- Ik vind de komst van een supermarkt op Bukkum geen goed idee
- Anders, namelijk ...
- Geen mening

11. Welke uitspraak sluit het beste bij u aan? (1 antwoord mogelijkheid)

- Ik vind dat bedrijvigheid voorrang moet krijgen, ook als dat betekent dat sommige functies moeten verdwijnen.
- Ik vind dat mengen met andere functies kan, maar de werkfunctie moet wel leidend blijven. Daarmee is detailhandel (supermarkt) niet toegestaan.
- Ik vind dat Bukkum mag veranderen naar een gemengd gebied, ook als dat minder ruimte geeft voor bedrijven. Daarmee is detailhandel (supermarkt) ook toegestaan.

12. Wat vindt u het belangrijkste voor Bukkum op lange termijn? (1 antwoord mogelijkheid)

- Behoud en versterking van het bedrijventerrein
- Flexibiliteit voor ondernemers (geen strakke regels)
- Goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid
- Vergroten van de aantrekkelijk van het terrein voor personeel
- Energievoorziening en circulaire bedrijfsvoering
- Anders, namelijk...

13. Stel dat functiemenging* op Bukkum mogelijk wordt, welke aandachtspunten ziet u? (*zoals meer wonen of toestaan van detailhandel (bv. een supermarkt))

- Verslechtering vestigingsklimaat voor bedrijven
- Toenemende verkeersdruk
- Conflicten tussen functies (bijv. geluid)
- Prijzen stijgen / ruimte tekort voor bedrijven
- Ik zie juist kansen, namelijk ...
- Anders, namelijk: _____

14. Heeft u nog opmerkingen die u kwijt wilt, over de enquête of als aanvullingen op uw antwoorden?

- ... [invulveld]

Bijlage 4 Resultaten digitale peiling

De gemeente Hilvarenbeek werkt in samenwerking met Bureau BUITEN aan een ontwikkelrichting om beter te kunnen sturen op de ontwikkelingen op de bedrijventerreinen, te beginnen met Bukkum. Tijdens de eerste ondernemersbijeenkomst op 29 april 2025 bleek dat ondernemers een gemengd beeld hebben van de toekomst van Bukkum.

Als vervolg zijn drie mogelijke ontwikkelrichtingen opgesteld en via een digitale enquête aan ondernemers voorgelegd in de zomer van 2025. Deze aanpak geeft een duidelijk en eerlijk beeld van de individuele ondernemer op het terrein, ondernemers hebben elkaar tenslotte niet kunnen beïnvloeden. De enquête is ingevuld door 20 ondernemers.

1. Belangrijkste conclusies

Uit de digitale peiling onder ondernemers komt een gemengd en soms tegenstrijdig beeld naar voren. De meeste respondenten geven de voorkeur aan ontwikkelrichting B of C, al sluiten hun vervolgantwoorden daar niet altijd op aan (nadere toelichting is hierover te vinden in deel 2). De vier ondernemers die kiezen voor ontwikkelrichting A ('volledige ruimte voor werken'), zijn juist vrij consistent: zij willen vooral ruimte voor bedrijven en staan negatief tegenover de komst van een supermarkt.

Het merendeel van de respondenten staat wel positief tegenover een supermarkt, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft. Verkeersveiligheid komt naar voren als belangrijk aandachtspunt. Op de lange termijn zien respondenten goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid als tweede prioriteit, direct na behoud en versterking van het bedrijventerrein. Dat laatste wordt door acht respondenten als belangrijkste punt gezien.

2. Toelichting op de resultaten

Om de resultaten van de enquête op een goede manier te kunnen interpreteren volgt er eerst een beschrijving over de opbouw van de enquête en een beschrijving van verschillende gebruikersprofielen.

a) Opbouw enquête

De enquête bestond uit 2 delen. Het eerste deel richtte zich op inzicht krijgen in de huidige situatie van de respondent. Vragen gingen bijvoorbeeld over in welke sector de ondernemer actief is en huidige huisvesting. Het tweede deel richtte zich op de drie mogelijke ontwikkelrichtingen. Na de beschrijving van de ontwikkelrichtingen konden de respondenten aangeven welke ontwikkelrichting de voorkeur zou hebben en waarom ze voor deze richting kozen. De vervolgvragen zijn controle vragen geweest om de consistentie met de gekozen ontwikkelrichting te bevestigen. Dit betekent dat de antwoordopties overeen komen met één van de drie ontwikkelrichtingen, zonder deze overeenkomstigheid expliciet te noemen.

b) Gebruikersprofielen

Bukkum is door de jaren heen veranderd, waardoor er verschillende typen ondernemers en gebruikers met uiteenlopende belangen actief zijn. Een ondernemer met een (groeidend)bedrijf heeft immers een ander belang dan een grondeigenaar die optreedt als projectontwikkelaar en/of een partij die primair een supermarkt wil realiseren.

De enquêteresultaten zijn dus ook vanuit verschillende perspectieven te begrijpen. Onderstaande profielen geven inzicht in de verschillende posities en wensen die leven op het terrein.

Profiel 1: de groeiende ondernemer

- **Kenmerken:** middelgroot bedrijf met focus op productie, opslag of logistiek, vaak met duidelijke groeiambities.
- **Belangen:** behoefte aan uitbreidingsruimte, goede bereikbaarheid en veilige (logistieke) routes en duidelijke kaders zonder belemmeringen van functies als wonen en detailhandel.
- **Voorkeur ontwikkelrichting:** A - maximale zekerheid dat ruimte voor werken behouden blijft.

Profiel 2: de vernieuwende mkb'er

- **Kenmerken:** klein tot middelgroot bedrijf, vaak dienstverlenend of innovatief (start-ups of scale-ups), met oog voor aantrekkelijke werkomgeving.
- **Belangen:** aantrekkelijk vestigingsklimaat voor personeel, bijvoorbeeld door ondersteunende voorzieningen als een lunchvoorziening of sportmogelijkheid.
- **Voorkeur ontwikkelrichting:** B - een bedrijventerrein met ruimte voor ondersteunende functies die werken aantrekkelijk maken.

Profiel 3: de maatschappelijke gebruiker

- **Kenmerken:** organisaties zoals kinderopvang, sportaanbieders of verenigingen die een maatschappelijke functie vervullen.
- **Belangen:** toegankelijke en betaalbare ruimte, veilige verkeersroutes en een omgeving waar bezoekers zich welkom voelen.
- **Voorkeur ontwikkelrichting:** C - meer ruimte voor functiemening en een levendiger terrein.

Profiel 4: de woon-werkondernemer

- **Kenmerken:** ondernemers die wonen en werken op Bukkum, bijvoorbeeld met een bedrijf aan huis of op een perceel.
- **Belangen:** behoud en bescherming van de woonfunctie, een veilige en prettige leefomgeving, geen overlast van zwaar verkeer, en voorzieningen die het wonen ondersteunen.
- **Voorkeur ontwikkelrichting:** B/C - om meer functiemening toe te staan en aanvullende voorzieningen mogelijk te maken.

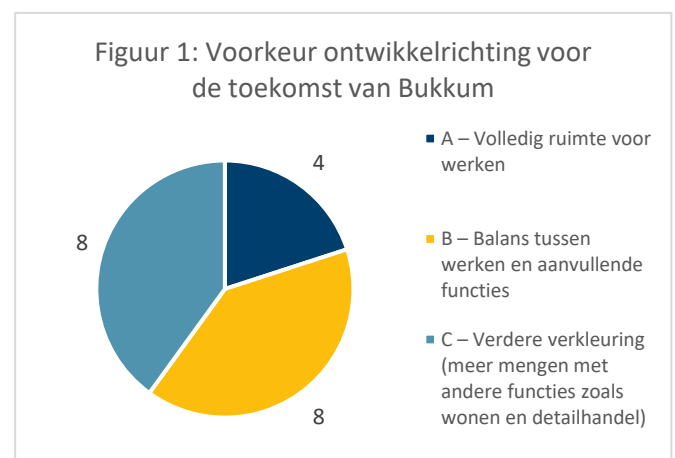
Profiel 5: de ontwikkelende (vastgoed)eigenaar

- **Kenmerken:** eigenaar van grond of vastgoed met een ontwikkelbelang, bijvoorbeeld het realiseren van een supermarkt of andere nieuwe functie.
- **Belangen:** planologische ruimte en flexibiliteit om functies toe te voegen of vastgoed te herontwikkelen.
- **Voorkeur ontwikkelrichting:** C - omdat hier functiemenging en toevoeging van nieuwe functies wordt toegestaan.

c) Resultaten

Meeste respondenten kiezen voor ontwikkelrichting B & C

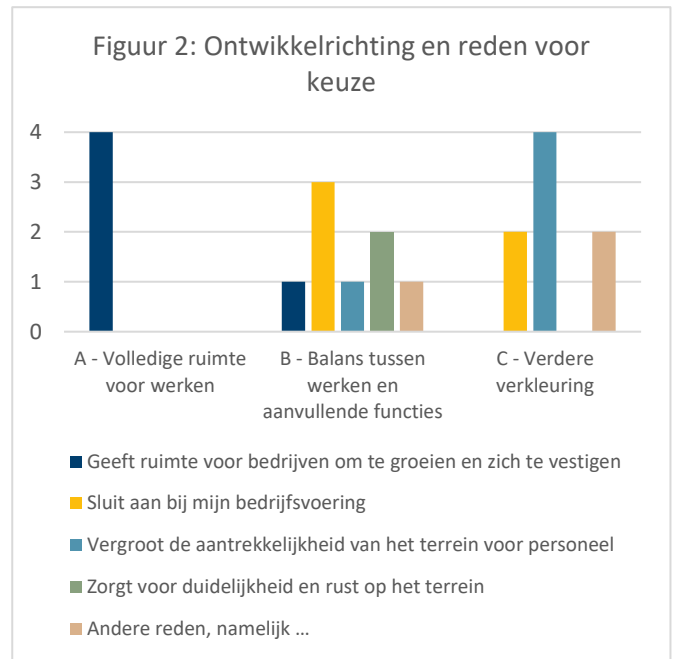
Uit figuur 1 blijkt een gelijke voorkeur voor ontwikkelrichting B en C (8 respondenten), 4 respondenten kiezen voor ontwikkelrichting A. Hoewel de meerderheid een voorkeur heeft voor ontwikkelrichting B of C, corresponderen verdere antwoorden niet altijd met elkaar. Hierdoor is het moeilijk om een eenduidig beeld te filteren.



Huidige belangen uiten zich in wens voor behouden / verdere verkleuring

Figuur 2 toont de keuze voor de ontwikkelrichting in combinatie met de reden voor deze keuze.

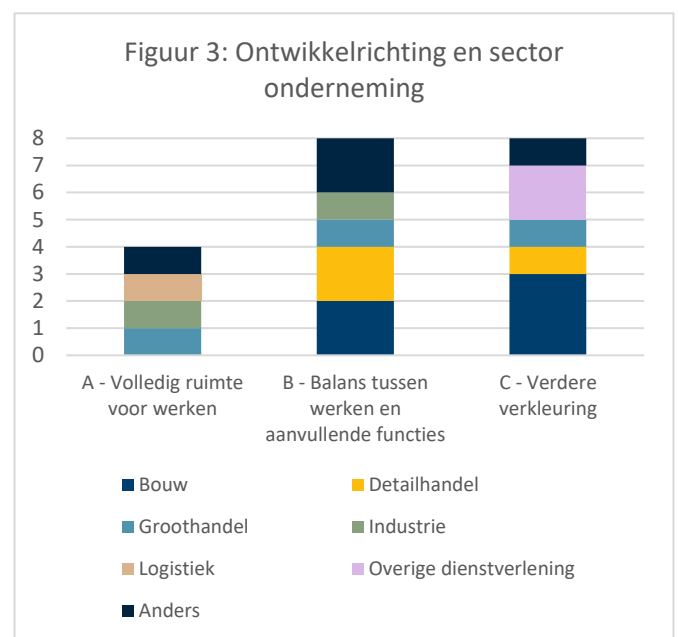
- De vier respondenten die ontwikkelrichting A gaven als voorkeur, geven allemaal als reden dat dit meer ruimte geeft voor bedrijven om te groeien en zich te vestigen. Dit is een consistente beantwoording passend bij de gekozen ontwikkelrichting.
- De respondenten die voor ontwikkelrichting B kozen hebben hier uitlopende redenen voor. Drie geven bijvoorbeeld aan dat dit aansluit bij hun bedrijfsvoering; dit zijn respondenten met een eigen bedrijfsruimte en kantoor op Bukkum. Dit antwoord sluit aan bij het huidige verkleuring op het terrein. De respondent die een andere reden geeft, benoemt dat dit aansluit omdat hij/zij er woont en geen bedrijf heeft.
- Van de acht respondenten die ontwikkelrichting C opgaven als voorkeur, geven vier als reden dat dit de aantrekkelijkheid van het terrein voor personeel vergroot. Dit antwoord is overigens ook passend bij ontwikkelrichting B. Van de twee respondenten die een andere reden opgaven, benoemt één dat dit voor woongenoot is. De andere respondent geeft aan dat dit beter is voor de ontwikkeling van de kern van het dorp, het industrieterrein in Esbeek ziet deze respondent als de aangewezen plek duurzaam door te ontwikkelen op het gebied van bedrijvigheid.



Type sector passend bij de keuze voor ontwikkelrichting

In figuur 3 is zowel de keuze voor de ontwikkelrichting als de sector waarin een ondernemer actief is afgebeeld.

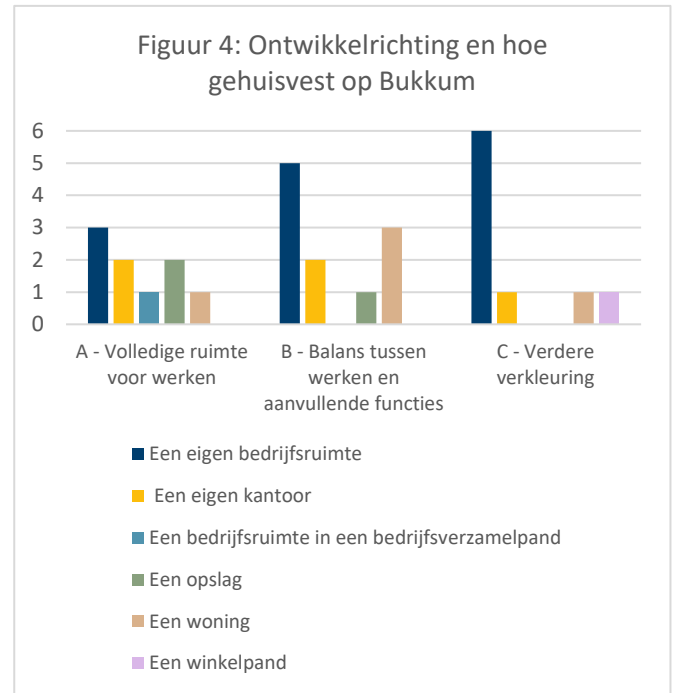
- De respondenten die kiezen voor ontwikkelrichting A zijn actief in de groothandel, industrie, logistiek en één maakt deel uit van het bestuur van de Ondernemersvereniging Hilvarenbeek. Dit zijn typische sectoren die groeien en uitbreidingsruimte nodig hebben.
- Van de acht respondenten die kiezen voor ontwikkelrichting B zijn er twee actief in de bouw, twee in de detailhandel, één in groothandel, één in industrie, één heeft een autobedrijf en een bewoner. In deze ontwikkelrichting is detailhandel niet toegestaan, wat de keuze voor ontwikkelrichting B opvallend maakt. De redenatie zal waarschijnlijk te maken hebben met behouden van het huidige bedrijven, maar niet verder verkleuren.
- Van de acht respondenten die kiezen voor ontwikkelrichting C zijn drie respondenten actief in de bouw, één in detailhandel, één in groothandel, twee in overige dienstverlening en één heeft een fotostudio. De belangen van deze bedrijven zijn passend bij de keuze voor deze ontwikkelrichting om de reden van verder verkleuring.



Huisvesting op Bukkum

Figuur 4 geeft de ontwikkelrichting weer, maar dit keer in combinatie met het type huisvesting op Bukkum van de respondenten. Respondenten konden meerdere typen huisvesting aankruisen, wanneer ze bijvoorbeeld een bedrijfsruimte én woning hebben op Bukkum, dus deze typen worden ook allemaal weergegeven in de staafdiagram (NB: het respondenten lijkt daarmee hoger, maar dat komt dus door dubbele antwoorden).

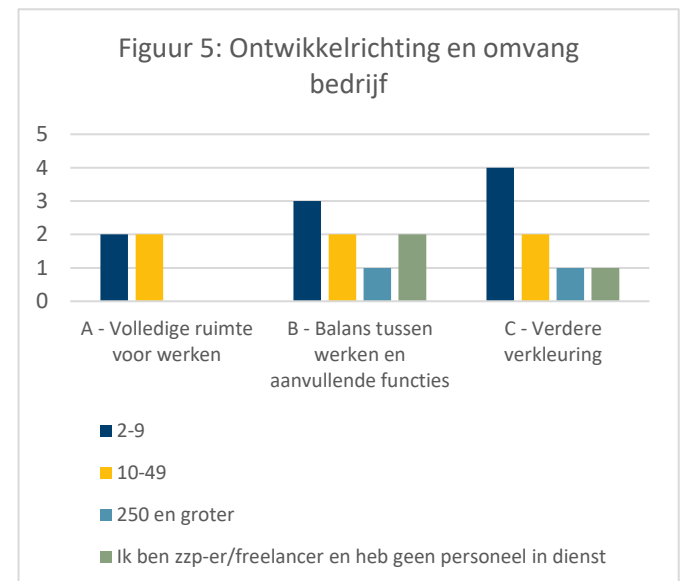
- Er zijn drie respondenten die op Bukkum wonen en verder geen bedrijvigheid hebben, twee daarvan geven de voorkeur aan richting B en één aan C. In ontwikkelrichting B is wonen niet toegestaan, wat de keuze opvallend maakt. De redenatie zal waarschijnlijk te maken hebben met behouden van het huidige functies, maar niet verder verkleuren.
- De andere twee respondenten die op Bukkum wonen hebben ook een bedrijfsruimte en geven de voorkeur aan A en B. De respondent die voor ontwikkelrichting A kiest zal daarmee mogelijk bereid zijn te verhuizen en er niet langer te wonen.
- De andere respondenten, met bedrijfsruimte, kantoor en/of opslag, zijn redelijk verdeeld over de drie richtingen.



Verschillende bedrijfsgrootte, verschillende voorkeuren

Figuur 5 toont de bedrijfsomvang en de ontwikkelrichting die de respondenten kiezen.

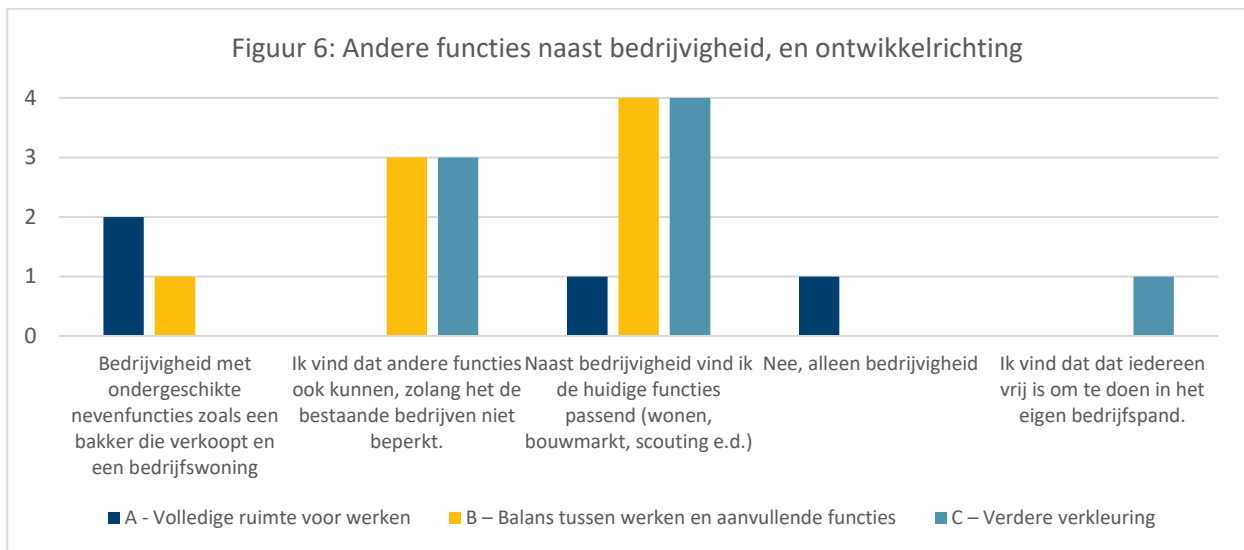
- Zzp'ers/freelancers zonder personeel zien graag een balans tussen werken en aanvullende functies (ontwikkelrichting B) of verdere verkleuring (ontwikkelrichting C), maar liever niet volledig ruimte voor werken (ontwikkelrichting A).
- De twee grote bedrijven met meer dan 250 werknemers, beide detailhandel, geven de voorkeur aan balans tussen werken en aanvullende functies (ontwikkelrichting B) en verdere verkleuring (ontwikkelrichting C). In ontwikkelrichting B is detailhandel niet toegestaan, wat de keuze voor ontwikkelrichting B opvallend maakt. De redenatie zal waarschijnlijk te maken hebben met behouden van het huidige bedrijven, maar niet verder verkleuren.
- De klein en middelgrote bedrijven die voor ontwikkelrichting A kiezen hebben waarschijnlijk behoefte om verder te groeien met het bedrijf. Dit is passend bij de keuze voor ontwikkelrichting A.



Huidige functies worden passend bevonden

De meeste respondenten vinden de huidige functies passend. Wel is er te zien dat er één ondernemer is die volledig wil vasthouden aan bedrijvigheid, wat ook overeenkomt met de keuze voor ontwikkelrichting A. De meeste anderen zien bereidheid tot functiemenging, hoewel het de bestaande

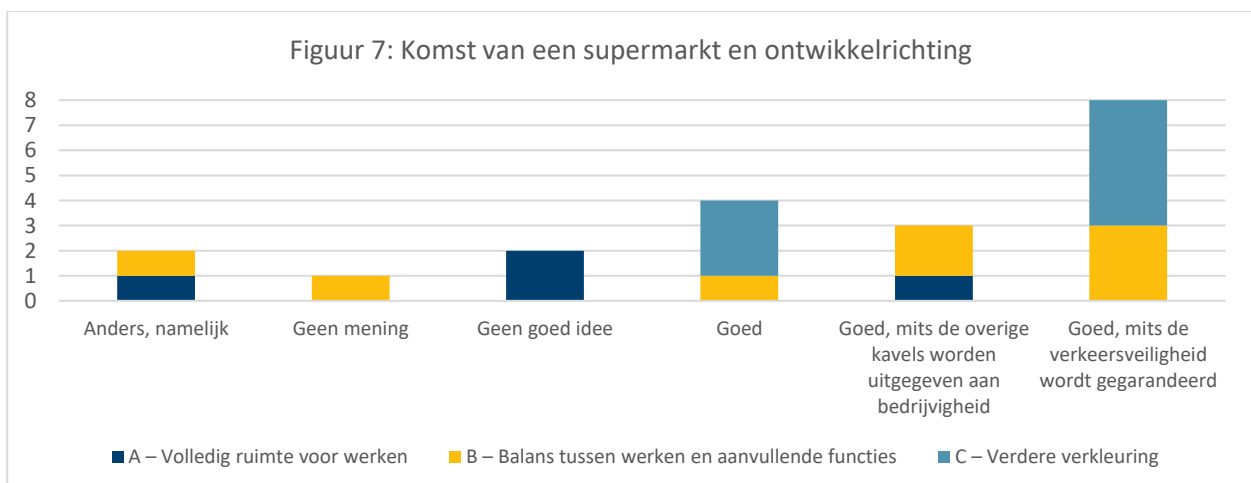
bedrijven niet moet beperken, waarbij ze ook de voorkeur gaven aan balans tussen werken en aanvullende functies of verdere verkleuring.



Meerderheid vóór komst supermarkt, mits verkeersveiligheid wordt gegarandeerd

Figuur 7 toont de keuze voor de ontwikkelrichting in combinatie met de stellingen over de mogelijke komst van een supermarkt op Bukkum.

- Acht respondenten vinden een supermarkt goed, mits de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd. Verkeersveiligheid was een belangrijk punt dat naar voren kwam tijdens de eerste ondernemersbijeenkoms t en blijkt nu ook weer van groot belang. 3 respondenten kozen eerder voor ontwikkelrichting B, wat hun keuze nu opvallend maakt, aangezien in deze richting geen supermarkt is toegestaan.
- Drie respondenten geven aan dat de komst van een supermarkt goed is, mits de overige kavels worden uitgegeven aan bedrijvigheid. Echter kozen deze respondenten voor ontwikkelrichting A en B, terwijl in beiden richtingen geen supermarkt is toegestaan.
- Vier andere respondenten, die de voorkeur geven aan B (1 respondent) en C (3 respondenten), vinden de komst goed. Alleen de ene respondent die eerder koos voor ontwikkelrichting B is opvallend, gezien richting B toestaat.
- Twee respondenten die graag volledige ruimte zien voor werken, optie A, vinden de komst van een supermarkt geen goed idee. Dit is consistent met de keuze voor de gewenste ontwikkelrichting.
- Van de respondenten die ‘anders’ aangeven, geeft de één aan dat de komst goed is. De ander daarentegen vindt het geen goed idee en benoemt dat de komst van een supermarkt haaks staat op de centrumvisie die aangeeft dat een industrieterrein lokaliteit moet aantonen.

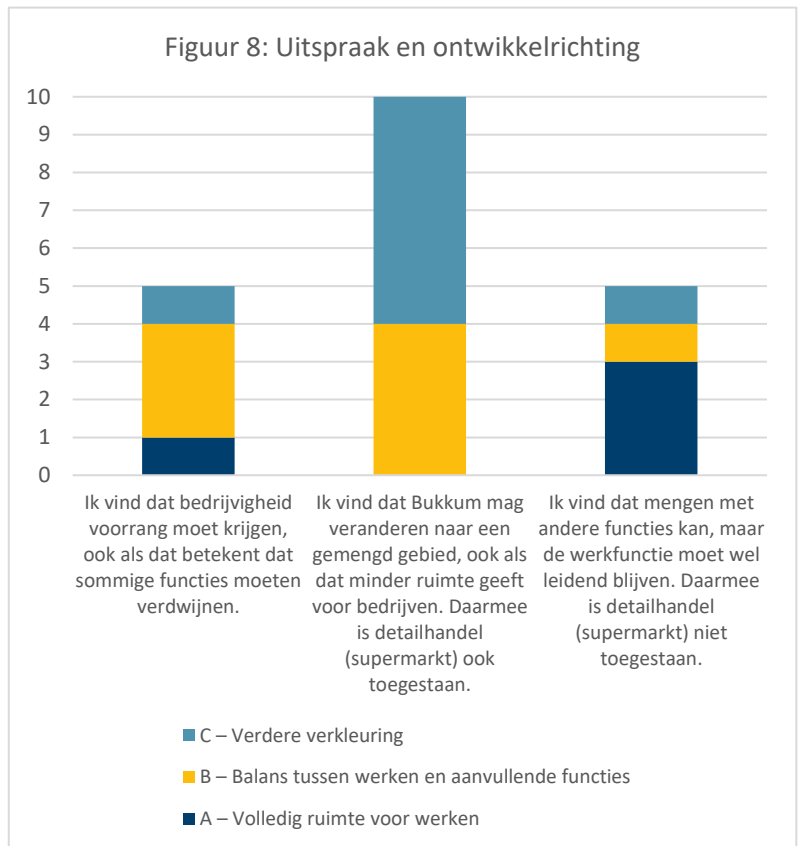


Stellingen geven inconsistente resultaten in combinatie met de keuze voor een ontwikkelrichting

De drie stellingen komen overeen met de drie ontwikkelrichtingen. De eerste stelling komt overeen met ontwikkelrichting A; de tweede stelling met richting C; en de derde met richting B.

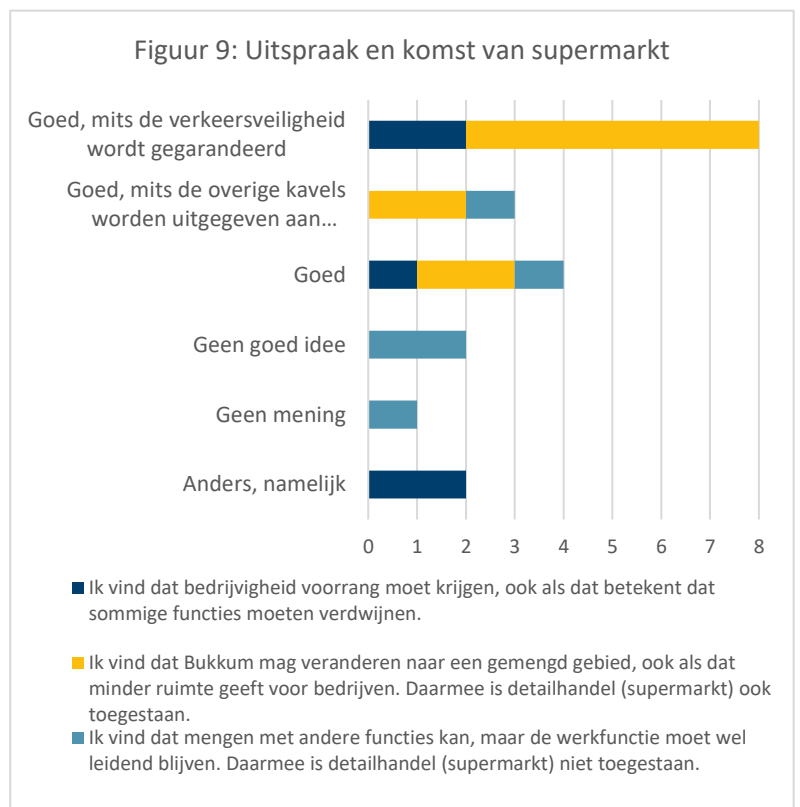
Wanneer drie uitspraken uit de enquête worden vergeleken met de ontwikkelrichtingen, weergegeven in figuur 8, komt daar een gemengd beeld uit:

- Vijf respondenten vinden dat bedrijvigheid voorrang moet krijgen, zoals te zien is in de linker kolom. Eén respondent hiervan gaf echter de voorkeur aan richting C, wat niet aansluit bij deze stelling.
- De meeste respondenten (10) sluiten zich aan bij de tweede stelling, waarbij Bukkum mag veranderen naar een gemengd gebied met eventueel detailhandel. Voor de vier respondenten die eerder ontwikkelrichting B kozen is dit niet passend. Volgens een consistente beantwoording zou dit een keuze voor de laatste stelling betekenen.
- Vijf respondenten staan functiemenging toe, maar wel met een leidende werkfunctie en geen detailhandel. Opvallend is dat de meeste respondenten (3) eerder kozen voor ontwikkelrichting A. Volgens consistente beantwoording zou dit een keuze voor de eerste stelling betekenen. Ook de respondent die eerder koos voor ontwikkelrichting C is hier niet consistent.



Ook met de extra controle vergelijking (figuur 9) hoe ondernemers aankijken tegen de komst van een supermarkt en hoe zij reageren op de stellingen (figuur 8) komt wederom een gemengd beeld met duidelijke inconsistenties, waardoor het moeilijk is om tot een eenduidig beeld te komen.

- Tien respondenten (geel) vinden dat Bukkum mag veranderen naar een gemengd gebied, waarbij detailhandel is toegestaan (dit antwoord is passend bij ontwikkelrichting C). Deze respondenten staan positief tegenover de komst van een supermarkt, maar wel vaak met enkele voorwaarden.
- Vijf respondenten geven aan dat bedrijvigheid voorrang moet krijgen (donkerblauw), passend bij ontwikkelrichting A. Binnen deze groep vindt één de komst van een supermarkt goed, twee onder voorwaarden, en twee gaven een ander antwoord waarvan één



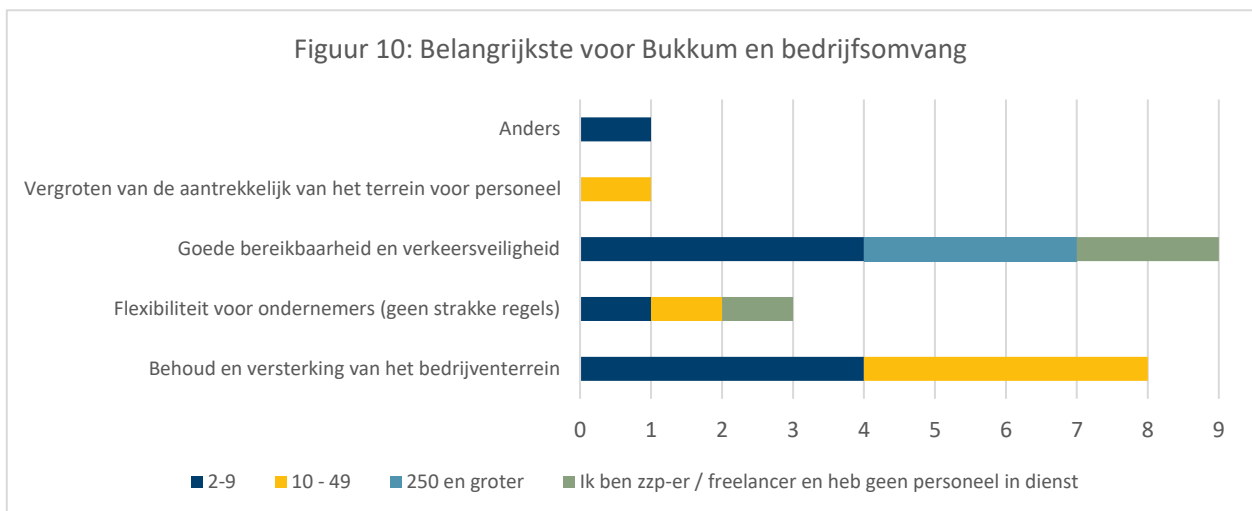
positief en één negatief. Dit is wederom opvallend, aangezien een supermarkt niet past binnen ontwikkelrichting A.

- Tot slot vinden vijf respondenten mengen goed (lichtblauw), maar detailhandel niet (passend bij ontwikkelrichting B); hiervan geven echter twee respondenten aan dat ze de komst van een supermarkt goed vinden, twee vinden het geen goed idee en één heeft geen mening. De twee respondenten die de komst van de supermarkt goed vinden, maar bij de stelling aangeven dat detailhandel niet is toegestaan geven dus inconsistentie in hun antwoorden waardoor hun werkelijke voorkeur onduidelijk blijft.

Goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid, en behoud en versterking voor kleine- en middelgrote ondernemers

Figuur 10 toont wat ondernemers belangrijk vinden voor de toekomst van Bukkum en de bedrijfsgrootte van ondernemers. Allereerst is te zien dat goede bereikbaarheid en verkeersveiligheid door negen respondenten als belangrijk punt wordt gezien, ongeacht bedrijfsgrootte. Daarnaast is te zien dat behoud en versterking van het bedrijventerrein voor kleine- en middelgrote ondernemers van groot belang is.

De respondent die koos voor ‘anders’ en een klein bedrijf heeft, geeft aan dat de kern versterkt moet worden, er woningen voor senioren ingebreed moeten worden en de industrie vooral in Esbeek moet worden uitgebreid.



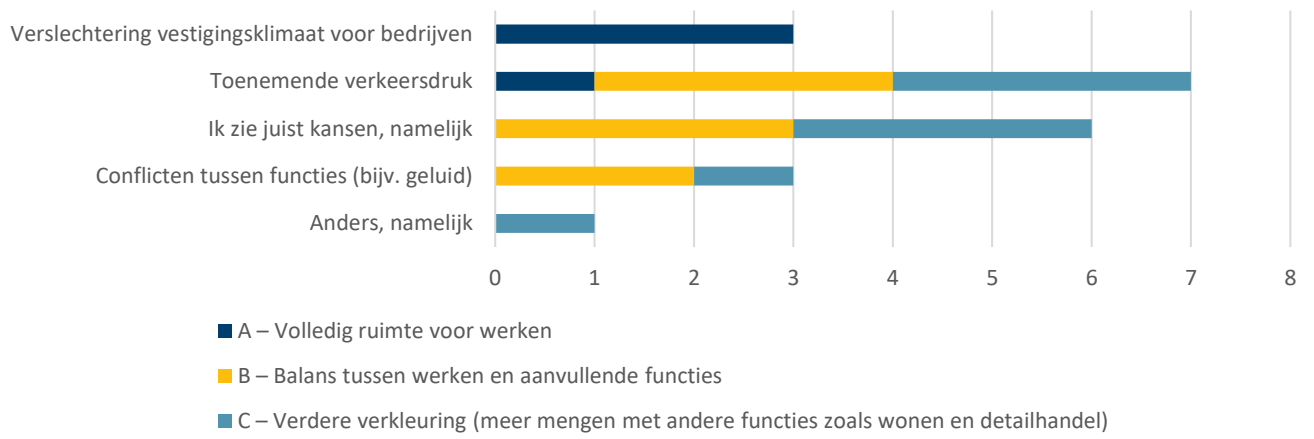
Verkeersdruk als belangrijkste aandachtspunt

Tot slot is aan respondenten gevraagd welke aandachtspunten zij zien indien functiemenging mogelijk wordt. Opvallend is weer de verkeerssituatie die van groot belang blijkt te zijn, want zoals te zien is in figuur 11 zien zeven respondenten de toenemende verkeersdruk als aandachtspunt.

Daarna zien respondenten voornamelijk kansen:

- Een fijnere woon-werk balans
- Meer kans op bezoekers voor bedrijven
- Aantrekkelijker voor personeel, met een supermarkt
- Een dynamische kern, wat elkaar alleen maar versterkt
- Een aantrekkelijker Bukkum, omdat de ruimte die onbenut is gebruikt zal worden
- Aldi terrein slim inrichten, detailhandel bundelen (bijv. Hubo en Aldi).

Figuur 11: Aandachtspunten indien functiemenging mogelijk wordt



Bijlage 5 Verslagen ondernemersbijeenkomsten

Ondernemersbijeenkomst 1 (29 april 2025)

De gemeente Hilvarenbeek stelt een ontwikkelrichting op om te kunnen sturen op de ontwikkelingen die zich voordoen op bedrijventerreinen, specifiek te beginnen voor Bukkum. Bureau BUITEN ondersteunt de gemeente in dit traject. Op dinsdagavond 29 april 2025 is in het gemeentehuis van Hilvarenbeek een ondernemersbijeenkomst georganiseerd om input op te halen voor deze ontwikkelrichting. Op deze avond waren 23 ondernemers aanwezig. De belangrijkste aandachtspunten uit de gesprekken van deze avond waren⁵:

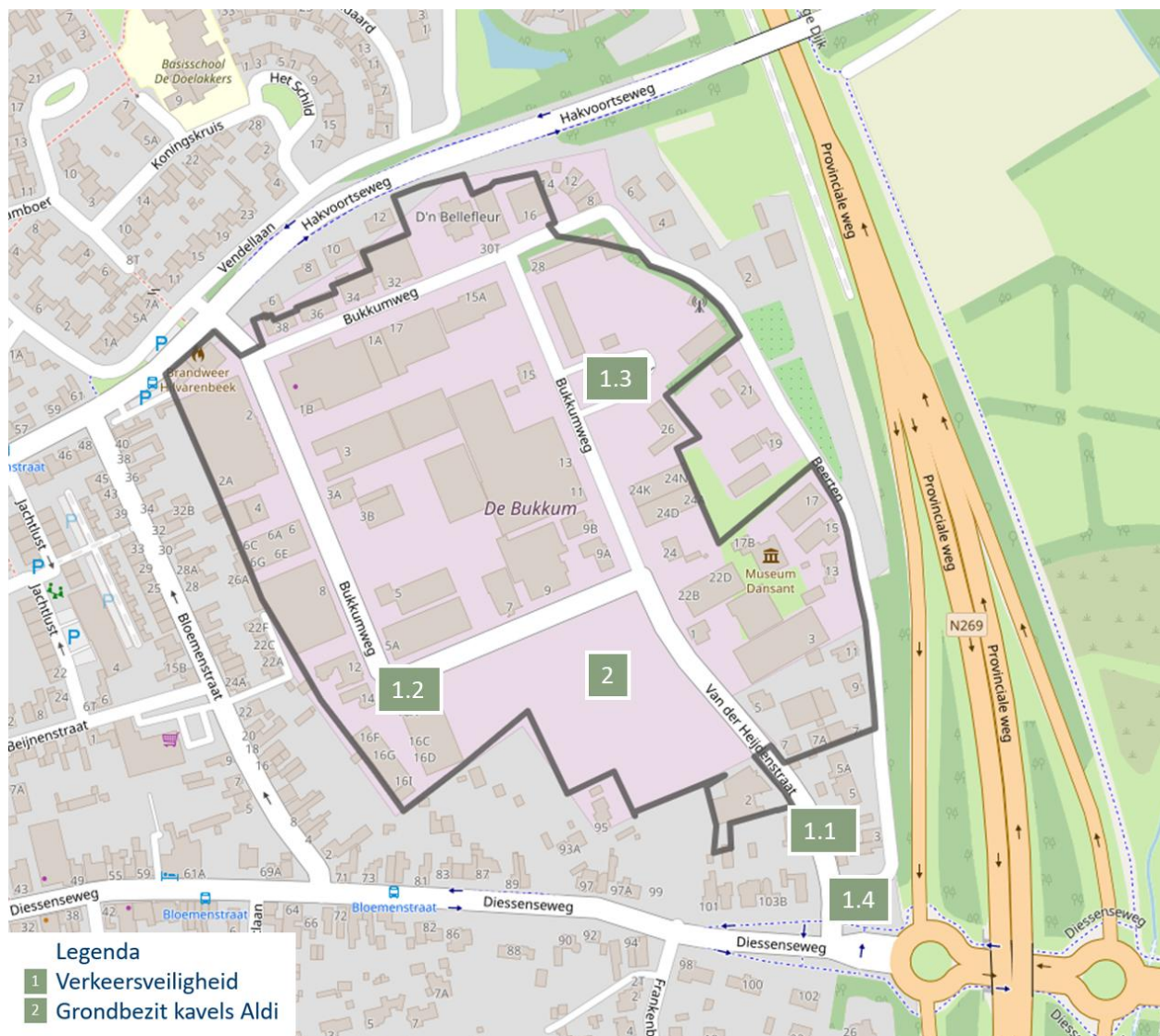
- Verkeersveiligheid: Om meerdere redenen ontstaan er onveilige verkeerssituaties:
 - Auto's rijden te hard over het terrein (zie o.a. nummer 1.1). Dit is extra gevaarlijk in combinatie met de aanwezige scherpe bochten (o.a. nummer 1.2) op de Bukkumweg.
 - Auto's parkeren op straat omdat er te weinig parkeergelegenheid is.
 - Aanwezigheid van de gemeentewerf (milieustraat, nummer 1.3) hindert de doorstroming van ander (bedrijfs)verkeer.
- In het algemeen: de weg over Bukkum wordt door veel verkeersdeelnemers gebruikt om van de Diessenseweg naar de Hakvoortsteweg (en vice versa) door te steken. Dit zorgt voor veel verkeer dat niet op Bukkum zou moeten zijn.
- Het is belangrijk om de verkeersveiligheid te verbeteren, mede omdat er (rondom) veel jongeren fietsen.
- Bereikbaarheid: voor medewerkers en zakelijke klanten is bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid belangrijk. In de ideale situatie zouden ondernemers een extra afslag zien vanaf N269 naar de Hakvoortseweg. Daarnaast wordt de toegang van de provinciale weg via de Van der Heijdenstraat ervaren als te smal voor grootverkeer (nummer 1.4). Ook zijn er zorgen dat door de komst van een grote supermarkt de verkeerscongestie zal toenemen.
- Ruimte om te groeien: de ondernemers hebben behoefte aan ruimere of nieuwe kavels zodat zij kunnen groeien. Zij zien hier kansen bij de kavels die ALDI ontwikkelt (nummer 2). De helft van de ondernemers geeft aan nog te kunnen verdichten op het bouwvlak, de andere helft heeft de buitenruimte nodig voor andere activiteiten. Er wordt aandacht gevraagd voor het economisch belang van Bukkum voor de gemeente.
- Functiemenging: meer dan de helft van de aanwezige ondernemers geeft aan dat er ook ruimte moet zijn voor andere functies, zoals wonen. Ondernemers hebben behoefte aan duidelijkheid welke kant de gemeente op wil en of er ingezet gaat worden op effectieve benutting van de milieuruimte. Er wordt aangegeven dat er historisch meer milieuruimte beschikbaar was.
- Toekomstbestendigheid: het braakliggende terrein (eigendom Aldi, nummer 2) kan als voorbeeld dienen voor een toekomstbestendig bedrijventerrein:
 - Inrichten met energie-neutrale gebouwen
 - Voldoende parkeergelegenheid per bedrijfsperceel
 - Voldoende groen
 - Elektrische voertuigen waar mogelijk
 - Circulair

Voor de bestaande panden geven bijna alle ondernemers de voorkeur aan een stapsgewijze aanpak waarbij ondernemers op eigen tempo kunnen meebewegen om verduurzaming toe te passen. Er is wel een wens voor groen, en wandel- en fietspaden, maar deze wens staat niet voorop bij de ondernemers. Ook is er te weinig ruimte om al deze wensen te vervullen. De veroudering van het terrein is daarbij ook een tekenende belemmering. Het bedrijfsverzamelgebouw is daarvan een goed voorbeeld. Door de bouw is het dak niet geschikt voor zonnepanelen. Wel is er sinds de nieuw asfaltering geen wateroverlast meer.

⁵ Bij enkele aandachtspunten zijn concrete plekken benoemd op kaart. Deze nummer staan in de tekst weergegeven en zijn terug te vinden op de kaart op de volgende pagina.

- Samenwerking: om tot een toekomstbestendig terrein te komen, is een versterkte samenwerking essentieel. Meer dan de helft van de aanwezige ondernemers geeft aan de samenwerking te willen versterken. Een vorm waarin daar ook financiering aan is gekoppeld is daarbij een belangrijk onderdeel. Op deze manier kan er gezamenlijk geïnvesteerd worden in beveiliging en verlichting. Dit is punt voor verdere verkenning. Ook de uitwisseling van energie kan zo beter geregeld worden. Zo heeft een bedrijf nu een zware aansluiting overgenomen van de voorganger, maar gebruikt deze zelf niet. Terug leveren aan het net is nu niet mogelijk, terwijl andere bedrijven mogelijk tekorten gaan krijgen in de toekomst.

Afbeelding: kaart van Bukkum met aangegeven aandachtspunten



Ondernemersbijeenkomst 2 (8 september 2025)

Tijdens de eerste ondernemersbijeenkomst op 29 april kwamen er verschillende signalen. Waar sommige pleitten voor het versterken van de werkfunctie, gaven anderen de voorkeur aan verdere menging met andere functies. Vanuit deze uiteenlopende signalen zijn er drie mogelijke ontwikkelrichtingen opgesteld. Deze heeft Bureau Buiten getoetst bij de ondernemers in een digitale peiling. Met deze input is de concept ontwikkelvisie opgesteld. Het doel van deze tweede bijeenkomst was om dit concept te bespreken en samen door te kijken naar het vervolg. Bij de bijeenkomst waren 23 ondernemers aanwezig uit verschillende sectoren, zoals transport & logistiek, detailhandel, ambacht & productie en bouw & installatie. De belangrijkste aandachtspunten uit de gesprekken van deze avond waren:

- **Duidelijkheid over ontwikkelrichting:** Het is voor ondernemers lastig om aan te geven welke acties er genomen kunnen worden voor een toekomstbestendig Bukkum (zoals bijvoorbeeld vergroenen). Hoewel veel acties losstaan van de ontwikkelrichting die gekozen wordt, geeft de richting voor de ondernemers wel een beeld wat zij met Bukkum willen. Op het moment dat er een ontwikkelrichting is gekozen, geeft dit een realistische situatie en kan er nagedacht worden over de inrichting, maar de kernvraag ligt volgens de ondernemers nu bij de gemeente.
- **Rol van de provincie:** Een aantal ondernemers geeft aan dat de provincie betrokken zou moeten worden op het gebied van toegangswegen. Er zouden bijvoorbeeld twee rotondes gelegd kunnen worden, waardoor je toegangswegen kunt creëren en verkeer minder afhankelijk is van de Diessenseweg. Dit zou volgens hen meer opening bieden, omdat er nu op Bukkum veel verkeer rijdt met een andere bestemming.
- **Gesprek aangaan met grote ondernemers:** Een aantal ondernemers noemde het belang voor de gemeente om in gesprek te gaan met de grote ondernemers die op Bukkum gevestigd zijn om inzicht te krijgen in hun wensen. Als ondernemers bijvoorbeeld graag elders willen groeien of uitbreiden, verandert dat ook weer de situatie voor Bukkum. Volgens de wethouder is het echter complex om naar andere plekken te kijken, zeker door kaders vanuit de provincie, maar het is goed om erover na te denken en met ze in gesprek te gaan.
- **Breder trekken dan Bukkum:** Ondernemers zijn benieuwd naar de ontwikkelingen op andere bedrijventerreinen, zoals Mierbeek-Noord, Slibbroek en het gebied bij Diessen. Als er op andere bedrijventerreinen mogelijkheden ontstaan, geeft dat ook weer een andere invulling voor Bukkum.
- **Betrouwbaarheid enquête:** Een ondernemer benoemde de betrouwbaarheid van de enquête. Een aantal ondernemers gaf aan de enquête niet te hebben ontvangen en daarnaast is het aantal respondenten geen volledige afspiegeling van Bukkum. Echter geeft de enquête wel een algemeen beeld hoe men over de ontwikkelrichtingen denkt, en geeft deze sessie ook nog aanvullend inzicht in hoe (andere) ondernemers erover denken. Dit zal ook meegenomen worden in het advies.
- **(Verkeers)veiligheid en recente ontwikkelingen Bukkum:** Bij de eerste ondernemersbijeenkomst was er veel aandacht voor verkeersveiligheid, wat nu minder aan bod kwam. Daarnaast zijn er vragen over de komst van Kinderstad, omdat dit verkeerstechnisch als onverantwoord wordt gezien door een aantal ondernemers. Echter is op basis van de regels die er liggen de komst van Kinderstad toegestaan. Dit geeft echter wel aan dat het belangrijk is om een ontwikkelrichting te kiezen voor Bukkum, zodat er meer duidelijkheid ontstaat over de invulling van het terrein in de toekomst en daaraan vastgehouden kan worden.



**bureau
buiten**

economie & omgeving

**Wittevrouwensingel 100
3514 AM Utrecht**

**+31 (0) 30 2318945
info@bureaubuiten.nl**

www.bureaubuiten.nl