



Bron: Your Captain Luchtfotografie, 2017

Werkprogramma Bedrijventerreinen 2019-2022

Inhoud

1.	De kaders.....	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Bijdrage aan cluster- en ketenbeleid	3
1.3	Bijdrage aan het regionale en provinciale beleid	3
1.4	Trends en de toekomst	7
2.	Werkprogramma.....	9
2.1	Uitgangspunten en ambities.....	9
2.2	Gemeentelijke taken	10
2.2.1	Ruimte maken.....	10
2.2.2	Gedeeltelijke functieverkleuring	12
2.2.3	Werk maken van duurzaamheid	13
2.2.4	Schakelen en afstemmen	16
2.3	Gemert	17
2.3.1	Smartpark	17
2.3.2	Wolfsveld 1	18
2.3.3	Molenrand.....	20
2.3.4	Zandstraat	21
2.4	Bakel	22
2.4.1	De Beekakker	22
2.4.2	Bolle Akker	23
2.4.3	De Brakken.....	24
2.5	Binnen- en Buitenveld, Milheeze.....	25
2.6	De Smagt/Abtshof, De Mortel	26
2.7	De Rips.....	27
2.8	Elsendorp	28
2.9	Handel	29
Bijlage 1		30
	Werkprogramma's per kern.....	30
Bijlage 2		31
	Actielijst werkprogramma	31

1. De kaders

1.1 Inleiding

Het gaat goed met de bedrijven in Gemert-Bakel. Er wordt door ondernemers volop geïnvesteerd, nieuw gebouwd en verbouwd. Er is weinig leegstand op de bedrijventerreinen en de kwaliteit van de openbare en private ruimte ligt er door de bank genomen goed bij.

De huidige goede staat van de bedrijventerreinen is echter geen reden de komende jaren niets meer te doen. Er zijn kansen voor verdere verbetering, verduurzaming en/of herontwikkeling, maar in sommige gevallen is er ook noodzaak om naar de bedrijventerreinen te kijken.

De bedrijventerreinen in Gemert-Bakel zijn een instrument voor het bereiken van de maatschappelijke (werk en inkomen) en economische doelen (ondernemerschap en werkgelegenheid) van de gemeente. De terreinen zijn daarmee één van de dragers in het behouden en versterken van de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied van de gemeente.

De vigerende nota bedrijventerreinen dateert alweer van november 2010¹. De vaststelling van de nota vormde de afronding van een gezamenlijk proces van gemeente, Bedrijvenkontakt Gemert-Bakel en de Kamer van Koophandel.

De economie is sindsdien sterk in beweging. Bedrijven zijn flexibeler geworden, reageren sneller op de markt en zijn gemiddeld genomen kleiner, maar wel innovatiever in de toepassing van de nieuwste technologieën. Hun wensen en eisen aan de bedrijfshuisvesting en de werklocaties zijn mee veranderd.

Door de regionale afstemming tussen de gemeenten en door de aantrekkende vraag is het grote regionale overschot van enkele jaren geleden aan bedrijventerrein sterk verminderd. Nu en in de nabije toekomst ontstaan mogelijk zelfs tekorten in segmenten van de terreinenmarkt.

Met het voorliggende Werkprogramma Bedrijventerreinen 2019-2022 wil de gemeente de volgende stap zetten in de duurzame ontwikkeling van de bedrijventerreinen in Gemert-Bakel.

Het is vooral een praktisch document over wat ons de komende jaren te doen staat. Er zijn concrete maatregelen in opgenomen, die vrijwel direct kunnen worden uitgevoerd en er staan activiteiten in die verder doordenken en meer voorbereiding vragen en gericht zijn op de wat langere termijn.

Het Werkprogramma bedrijventerreinen kan worden gezien als één van de uitwerkingen van de nog vast te stellen Economische Agenda 2019-2022, als onderdeel van een op te stellen Omgevingsvisie, als gemeentelijke bijdrage aan de regionale en provinciale afstemming en als handreiking naar de samenwerking met de bedrijven in Gemert-Bakel.

¹ Gemert-Bakel: Visie Bedrijventerreinen, 25 november 2010, BRO 206X00238.056407_8.

1.2 Bijdrage aan cluster- en ketenbeleid

De regio Zuidoost Brabant is één van de meest dynamische regio's van Nederland. Deze positie is ook door het Rijk erkend. Voor de Brainport-regio komt de komende jaren extra rijksbudget beschikbaar. De regio zal deze middelen met name inzetten op de transitie van het buitengebied, innovatieve maakindustrie, slimme mobiliteit, bereikbaarheid en de energietransitie. Cofinanciering vanuit de regio is hiervoor noodzakelijk.

Recent onderzoek² laat zien, dat de economie van Gemert-Bakel sterk is in de clusters Agro, Zorg, Bouw, Kunststof en Vrijtijdseconomie.

Daarvan zijn met name Agro(-industrie) Bouw en Kunststof ook op bedrijventerreinen te vinden. Clustervorming is met name aanwezig op Smartpark, waardoor onderlinge contacten, samenwerking en onderlinge versterking tussen bedrijven uit het cluster tot stand komen. De gemeentelijke ondersteuning van de clusters is verwoord in het economisch beleid van de gemeente. Er is voorzien in een rol voor het Innovatiehuis, wanneer het gaat om de clusters Agro en Vrijtijdseconomie, waar de eerste projecten vanuit De Peel, maar ook Gemert-Bakelse bedrijven nu beginnen te draaien.

Naast ruimte voor clustervorming en mogelijk specifieke voorzieningen (aangegeven door de clusterbedrijven) hebben bedrijven uit de kansrijke clusters over het algemeen dezelfde kwaliteitseisen aan hun vestigingsomgeving als andere bedrijven.

1.3 Bijdrage aan het regionale en provinciale beleid

Binnen Zuidoost-Brabant vindt de regionale afstemming van de bedrijventerreinen van Gemert-Bakel plaats op het niveau van de zes Peelgemeenten (Asten, Deurne, Gemert-Bakel, Helmond, Laarbeek en Someren). De gemeenten werken samen bij het aanbieden van voldoende en passende bedrijventerreinen en wordt de regionale behoefte gepeild zodat dit provinciaal afgestemd kan worden.

Bij passende werklocaties hoort een evenwicht tussen vraag naar en aanbod van terreinen. Om op regionaal niveau het huidige overschot aan plancapaciteit terug te brengen maken gemeenten en provincie per Brabantse regio afspraken, waarbij het provinciaal bestuur de regierol heeft. Eind 2018 heeft de provincie de gemeenten verzocht versnelling aan te brengen in de aanpak van de werklocaties en heeft zij aan De Peel verzocht om eind 2019 tot afspraken te komen.

De volgende processtappen worden daarvoor doorlopen:

1. Kwalitatieve verdieping (positie bepaling);
2. Confrontatie mismatch / oplossingsscenario's.
3. Scenariokeuze.
4. Besluitvorming gemeenteraden.

² Gemeente Gemert-Bakel en BKG: Zicht op bedrijvigheid: Clusters en ketens Gemert-Bakel in regionaal perspectief, 2018

De provincie Noord-Brabant streeft naar werklocaties die ondersteunend zijn aan de ontwikkeling van de bedrijven. Het provinciale Programma Werklocaties richt zich op topclusters, kennis, monitoring, regionale samenwerking, campusontwikkeling, herstructureren, verduurzamen en vergroenen van bedrijventerreinen en afstemming tussen de bedrijventerreinen en andere provinciale beleidsterreinen (natuur, milieu en mobiliteit).

Binnen de gemeente Gemert-Bakel lag het accent de laatste jaren het sterk op het verminderen van het overaanbod. Maar door de sterk groeiende economie is er inmiddels geen sprake meer van overaanbod. Nu is als doel gesteld om: het (resterende) bedrijventerreinaanbod beter te laten aansluiten bij de marktvraag én gezamenlijk de vraag te accommoderen ten behoeve van versterking van de regionale economie wat weer vertaald kan worden in provinciale afspraken.

In het voorliggende Werkprogramma is rekening gehouden met de actuele thema's die door de Peel-gemeenten worden besproken, zoals:

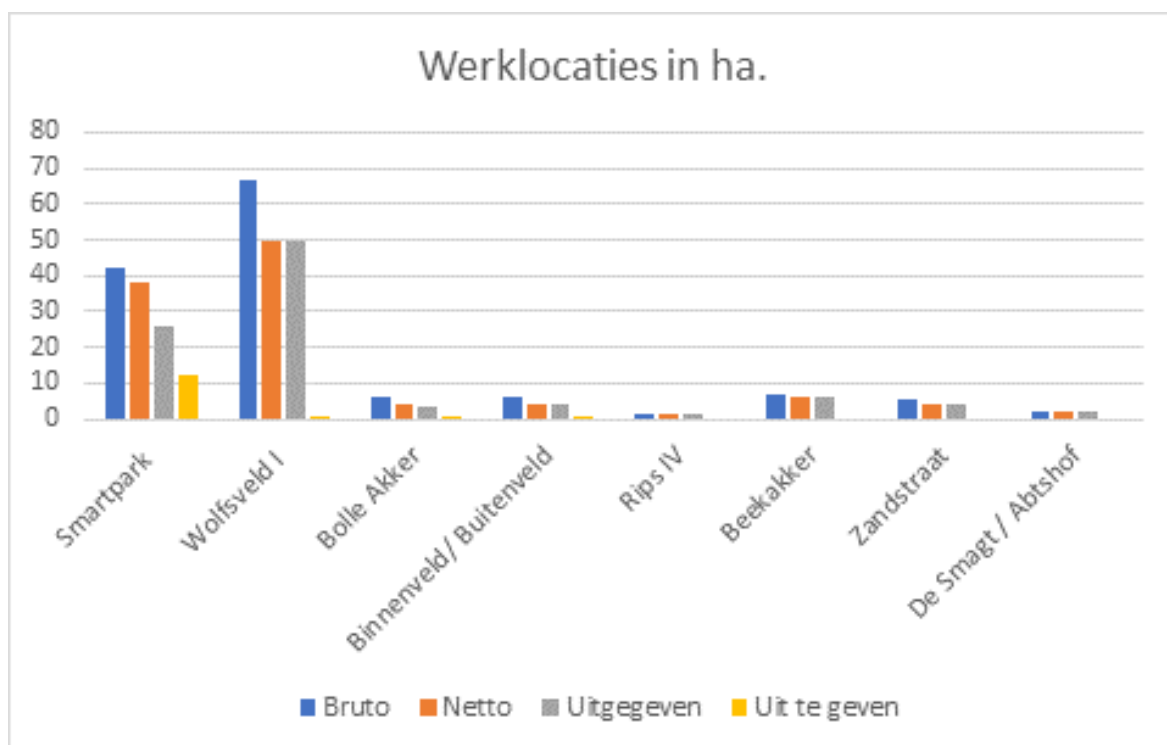
- grootschalige- en kleinschalige logistiek;
- vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) versus concurrentie met bedrijventerreinen;
- leegstand, vrijkomende panden;
- lange termijnperspectief: duurzame energie, afvalstoffen, biodiversiteit, bereikbaarheid, parkmanagement;
- nieuwe functies, zoals leisure, detailhandel, energie;
- kennisuitwisseling.

Macro-economisch gezien komt de meeste vraag naar nieuw bedrijventerrein van de logistieke sector. Deze bedrijven vragen zeer veel ruimte en oriënteren zich vooral op Eindhoven/Helmond/Venlo. Voor De Peel ligt het accent meer op vestigingslocaties voor met name de maakindustrie.

Gemeentelijke bedrijventerreinen met een provinciale en regionale opvangfunctie zijn Smartpark Gemert, Wolfsveld I en Bolle Akker. Hier zijn ook grotere en internationaal bekende ondernemingen gevestigd. Er is 12 ha netto aan bedrijventerrein beschikbaar op Smartpark Gemert. Echter kan daarvan op dit moment maar 3,3 ha worden uitgegeven.

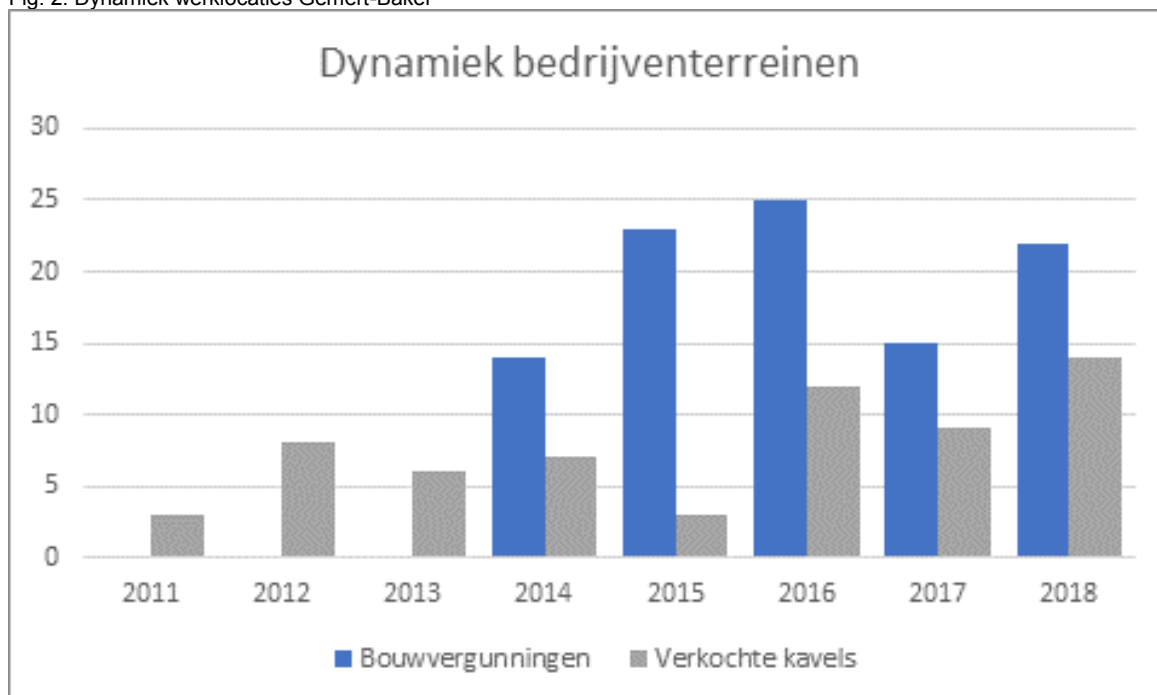
De overige bedrijventerreinen in Gemert-Bakel zijn kleinschalig van karakter en vooral bedoeld voor kleinere lokale bedrijven. Op Wolfsveld I zijn alle kavels uitgegeven. Dit geldt ook voor Bolle Akker. Deze terreinen zijn van groot belang voor de leefbaarheid in de kernen, maar spelen in de regionale afstemming een bescheiden rol.

Fig. 1. Werklocaties Gemert-Bakel



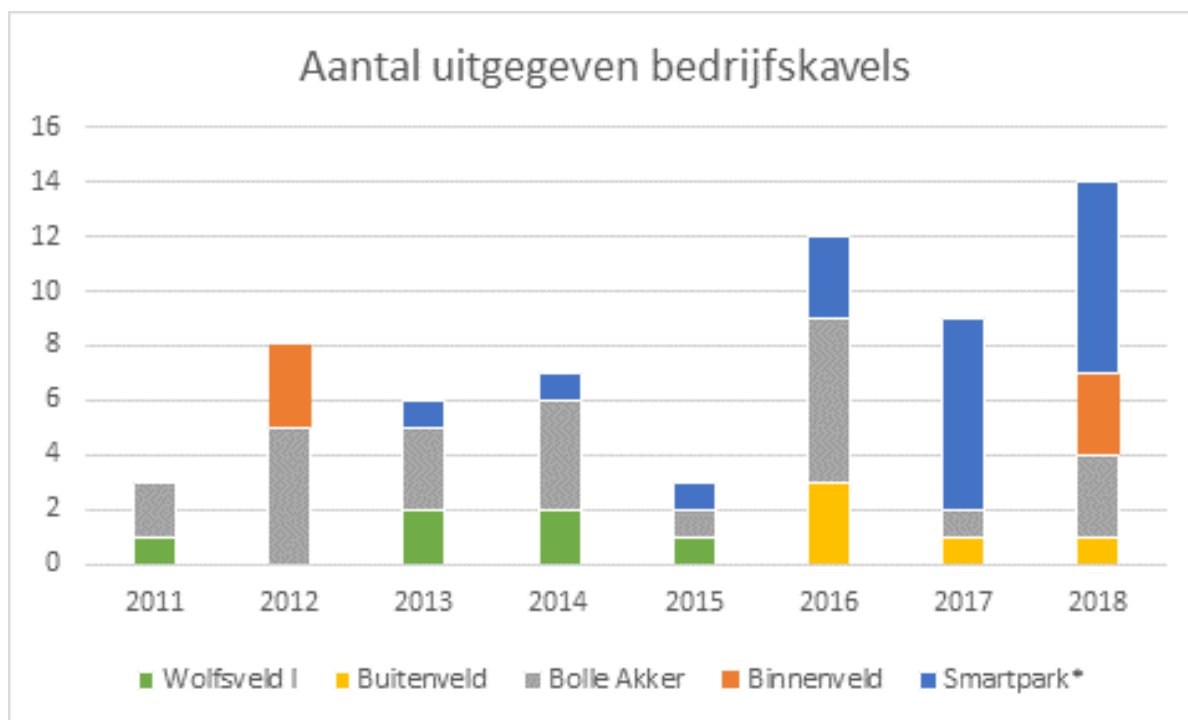
bron: gemeente Gemert-Bake, cijfers tot en met 2018, bewerking BRO

Fig. 2. Dynamiek werklocaties Gemert-Bakel



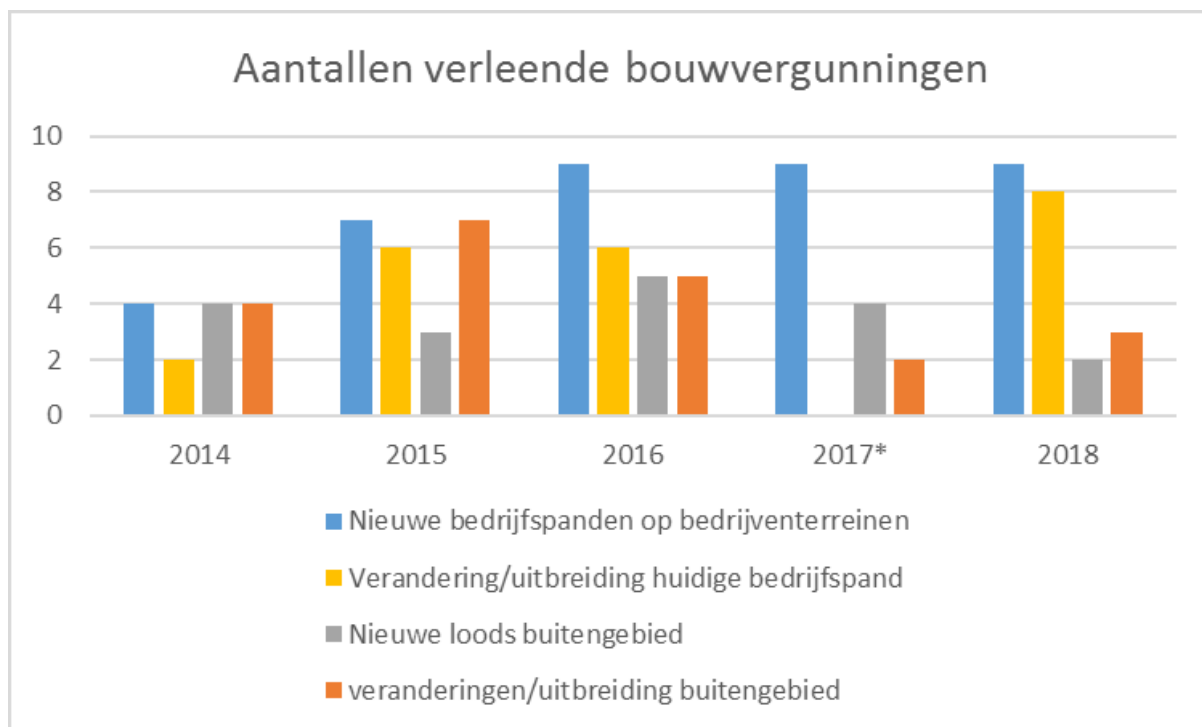
Bron: gemeente Gemert-Bakel, cijfers tot en met 2018, bewerking BRO, bouwvergunningen van voor 2014 zijn niet gedigitaliseerd en daarom in deze grafiek niet meegenomen.
Dit laat zien wat er gebeurt op bedrijventerreinen: worden er meer kavels verkocht of juist meer bouwvergunningen verleend.
Als dat het geval is, dan wordt er vooral op de huidige locatie verbouwd.

Fig. 3. Uitgegeven aantallen bedrijfskavels



* = het aantal kavels op Smartpark is van het gedeelte dat nu verkaveld is.
bron: gemeente Gemert-Bakel, cijfers tot en met 2018, bewerking BRO

Fig. 4. Verleende bouwvergunningen



bron: gemeente Gemert-Bakel, tot en met 2018, bewerking BRO

1.4 Trends en de toekomst

Aantrekkende markt

De cijfers laten zien, dat ook in Gemert-Bakel de markt voor bedrijfstvastgoed/bedrijfsvestiging zich stevig ontwikkeld. Het aantal verkochte kavels neemt sinds 2016 toe, evenals het aantal verleende bouwvergunningen voor bedrijfsuitbreidingen. Het beschikbaar aanbod aan bedrijfshallen neemt de laatste paar jaar snel af.

In Vastgoeddata³ zijn voor Gemert-Bakel in 2018 18 transacties in bestaande bedrijfshallen geregistreerd met een gemiddelde oppervlakte van ca. 850 m². In de jaren 2015, 2016, 2017 bedroeg het aantal transacties respectievelijk 13, 13 en 18 met een gemiddelde oppervlakte van 1.325 m², 1.264 m² en 1.054 m².

Momenteel staan op de website van Funda in Business⁴ in Gemert-Bakel 18 bedrijfspanden te huur of te koop met een totaal bebouwd oppervlak van ruim 6.000m² en een gemiddelde vraagprijs van € 800,-/m². Het betreft uitsluitend panden of units in pandig met een oppervlakte < 1.000 m².

Het aanbod op Funda in Business is exclusief een recent particulier en grootschalig initiatief voor revitalisering van een deel van een bestaand bedrijventerrein.

Er worden 7 agrarische bedrijven te koop aangeboden en er zijn 12 grote vrijstaande woningen te koop met ruim voldoende oppervlakte voor een kleinschalige ambachtelijke bedrijfsactiviteit⁵.

Vestigingswensen veranderen sneller

Nieuwe technologie zorgt voor slimmere producten en diensten, waarbij grote, maar ook kleinere high-tech bedrijven de kans hebben zich snel te ontwikkelen. Het internet zorgt er voor dat markten transparanter worden. Dat leidt niet alleen tot wereldwijde netwerken van bedrijven, die in internationale supply-chains en in clusters met elkaar samenwerken, maar ook tot steeds kritischer consumenten en meer internet-winkelen.

Door de economische trends wijzigt de vraag naar werklocaties en typen vastgoed:

- De concentratie van grote logistieke activiteiten leidt tot zogeheten logistieke hotspots.
- Het middensegment aan ruimtevragers neemt sterk af. Industriële bedrijven vragen vooral voldoende (bewegings-) ruimte op de huidige locatie om de ontwikkelingen in hun markt te kunnen blijven volgen.
- De aandacht verschuift van nieuwbouw naar bestaand vastgoed en huur, 'minder kapitaal in stenen, meer in technologie'.
- Kleine bedrijven kunnen zich, bedrijfseconomisch gezien, steeds vaker ook op locaties buiten het bedrijventerrein vestigen.
- Doordat bedrijventerreinen ruim van opzet zijn, er veel 'mag' en verhoudingsgewijs goedkoop zijn, zijn er steeds meer detailhandelsbedrijven, informatie- en communicatie- en zelfs leisure bedrijven geïnteresseerd in vestiging.

³ Vastgoeddata verzamelt en combineert vastgoedgegevens uit meerdere databronnen.

⁴ d.d. ultimo 31 maart 2019, waarvan 13 panden in/nabij de kern Gemert en geen enkel pand in Bakel.

⁵ Woonhuis, bungalow, herenhuis, landhuis, villa, woonboerderij of vrijstaande woning met 4+ kamers, woonoppervlakte >250 m², perceeloppervlakte >1.000+ m², schuur/berging en garage

- Solitair gevestigde bedrijven doen vaker een beroep op het VAB-beleid, hetgeen afstemming vraagt tussen het bedrijventerreinen- en het VAB-beleid;
- Bedrijven breiden hun producten en dienstverlening uit, wat kan leiden tot branchevreemde activiteiten op bedrijventerreinen;
- Bedrijven zijn zich meer bewust aan het worden van hun maatschappelijke positie en zoeken naar verduurzamen van de productie, duurzame bedrijventerreinen (bijvoorbeeld energie neutraal) en initiatieven gericht op maatschappelijk verantwoord ondernemen en social return.

Nieuwe binding

Door de digitale technologie lijken er steeds minder factoren te zijn, die een bedrijf aan een locatie, gemeente of regio binden. Maar er zijn andere vestigingsfactoren, die bij het vestigen in en behouden van bedrijven voor Gemert-Bakel een grote(-re) rol blijven of zijn gaan innemen. Voorbeelden zijn: de nabijheid van afnemers, collega's, werknemers of toeleveranciers, sociale binding aan de gemeente en de regio, het economische of clusterprofiel van het bedrijventerrein en het niveau van dienstverlening door de gemeente.

De sociale binding van de ondernemers aan de vestigingskern en de (sociale) omgeving is een sterke vestigingsfactor. Persoonlijk contact is en blijft belangrijk, en in Gemert-Bakel zijn de lijntjes kort tussen ondernemers en de gemeente.

2. Werkprogramma

2.1 Uitgangspunten en ambities

De bedrijven in de gemeente leveren een bijdrage aan de dynamiek, leefbaarheid en cohesie in de kernen en in het buitengebied.

De lokale ondernemers in Gemert-Bakel laten een grote flexibiliteit en slagkracht zien. Er worden nieuwe ondernemingen gestart en er zijn doorstartende ondernemers in de tweede fase van hun ontwikkeling die willen investeren en doorgroeien. Daarmee scheppen de ondernemingen ook meer (en passende) werkgelegenheid voor de lokale beroepsbevolking.

Vanuit het coalitieakkoord 2018-2022 ‘Samen meer bereiken, met elkaar, voor elkaar’ (behoud van de kwaliteit van bedrijventerreinen, meer werkgelegenheid, oog voor innovatie, circulaire economie en duurzaamheid) en de Economische Agenda 2019-2022 zijn de uitgangspunten en ambities van het voorliggende werkprogramma tot stand gekomen:

- De gemeente wil alle bedrijven op de bedrijventerreinen in en nabij onze kernen behouden en de ruimte bieden voor duurzame doorontwikkeling.
- We streven er naar om in iedere kern over bedrijfskavels te beschikken;
- Intensivering van bestaande kavels gaat voor verplaatsing of uitbreiding naar nieuwe kavels. De volgorde van afweging is:
 - uitbreiding eigen kavel, -verplaatsen naar bestaand vastgoed en/of bedrijfskavel, -verplaatsen naar nieuwe kavel.
- De gemeente werkt mee aan uitbreiding binnen de bestaande kaders en zo mogelijk ook aan maatwerkoplossingen.
- Grote(re) bedrijven krijgen de ruimte om in Gemert-Bakel te groeien.
 - Smartpark is bedoeld voor verplaatsters uit Gemert, verplaatsters van buiten de gemeente en grotere ruimtevragers.
 - Bolle Akker zit vol, er wordt onderzocht of uitbreiding mogelijk is.
- Bedrijven in het buitengebied kunnen op hun huidige locatie blijven functioneren en binnen het bestaande bouwblok beperkt groeien.
- Bestaande solitaire bedrijfslocaties worden specifiek bestemd. Uitsluitend bij voldoende kwalitatieve garanties wordt een verbod op een bedrijfsfunctie omgezet in een positieve bestemming (bestemmingsplan-herziening).
- het Werkprogramma uit te voeren binnen de reguliere begrotingsbudgetten;
- zo mogelijk een beroep te doen op de ondersteuning op regionaal, provinciaal, rijks- of Europees niveau;
- een koppeling te leggen met Stagestad Helmond / De Peel;
- verbindingen te leggen (met projecten binnen) het Innovatiehuis De Peel en van daaruit weer met Brainport;
- sociaal ondernemerschap te stimuleren bijvoorbeeld met het vergroten van de arbeidsparticipatie van specifieke doelgroepen en met het verbeteren van de gekwalificeerde instroom op de arbeidsmarkt; ‘school naar werk’.
- waar mogelijk de koppeling te leggen met andere gemeentelijke begrotingsonderdelen;
- de huidige beschikbare ambtelijke capaciteit op het huidige niveau te behouden;

2.2 Gemeentelijke taken

De gemeentelijke hoofdtaken inzake het bedrijventerreinenbeleid zijn naast regelgeving en handhaving:

- duurzaam ondernemen stimuleren met een verbinding tussen mens, ruimte en economie. De gemeente maakt de personele capaciteit vrij om initiatieven van en projecten samen met ondernemers adequaat te begeleiden. Ondersteuning van de gemeente vindt altijd plaats vanuit het principe ‘ja, mits...’⁶.
- de openbare ruimte van bedrijventerreinen en bedrijfslocaties onderhouden, waar mogelijk uitbreiden (zodat er voldoende aanbod is), verbeteren van vestigingscondities, uitoefening van de taken als bevoegd gezag. Zodat het bedrijventerrein ook in de toekomst de ideale vestigingsplaats voor de bedrijven zal zijn.
- voortdurend contact onderhouden met het georganiseerde bedrijfsleven en bedrijven, elkaar informeren over (nieuwe beleids-)initiatieven en ontwikkelingen op de terreinen en bij de bedrijven en stimuleren van passende samenwerking.

Voor het kwalitatief en kwantitatief afstemmen van vraag en aanbod heeft de gemeente in regionaal verband reeds een aantal stappen gezet.

In de afgelopen jaren is gewerkt aan de verbetering van de kwaliteit van de terreinen. Grootschalige herstructurering en revitalisering hebben dan ook niet de prioriteit in het Werkprogramma.

Het Werkprogramma Bedrijventerreinen legt het accent op het optimaliseren van het economisch gebruik van de bestaande terreinen, vertaald naar algemene maatregelen per bedrijventerrein ten aanzien van:

- ruimte maken;
- gedeeltelijke functieverkleuring;
- werk maken van duurzaamheid;
- schakelen en afstemmen.

2.2.1 Ruimte maken

Ook in de toekomst blijft het nodig te waken voor een te groot overschot of tekort aan vestigingsruimte.

We kiezen er voor bedrijventerreinen met onvoldoende toekomstperspectief langs natuurlijke weg, samen met de markt, te laten verkleuren. Maar we willen in de terreinboekhouding deze hectares niet zomaar wegboeken. De gemeente blijft streven naar uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijventerreinen. Per werklocatie zullen we bezien of er elders in de gemeente (directe) behoefte aan dezelfde oppervlakte nieuwe vestigingsruimte is⁷.

Op deze wijze werken we aan “het juiste bedrijventerrein op de juiste locatie”.

⁶ De gemeente hanteert het Beslissingsschema (Inbreng in BEODP).

⁷ Nadere inventarisatie zal moeten uitwijzen of daar ook de VAB's betrokken zou moeten en kunnen worden.

Moderne ruil

De leefbaarheid van het buitengebied, waar de VAB's een onderdeel van zijn, is een uitdaging met eigen kenmerken. Momenteel loopt er een pilot in Elsendorp, de Proeftuin. Hierbij worden bepaalde agrarische functies omgevormd tot bedrijfsbestemming. De toekomst moet uitwijzen of dit voor concurrentie zorgt op de bedrijventerreinen of juist versterkend kan werken.

Beperkingen in de omgeving

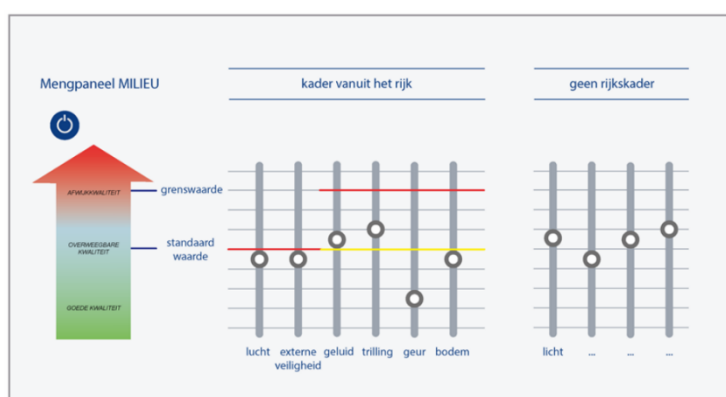
Woningbouw heeft de neiging bedrijfsbebouwing na verloop van jaren fysiek, milieutechnisch of verkeerstechnisch 'in te sluiten' en daarmee in gebruiksmogelijkheden af te remmen. Maar naarmate het bedrijf op de locatie langer is gevestigd en meer heeft geïnvesteerd wordt verplaatsing moeilijk, met name als er geen financiële drager voor de verplaatsing gevonden kan worden.

Het is daarom gewenst inzicht te hebben in de bedrijven in Gemert-Bakel, die nu al of mogelijk in de toekomst ingesloten dreigen te raken door andere (beperkende) functies, ook als deze ruimte niet per direct door het aangrenzende bedrijf benut zal worden. Aan de hand van de inventarisatie zullen we de vervolgstappen bepalen.

Het mengpaneel

Om onder meer bedrijven de ruimte te geven om zich te ontwikkelen worden er in de toekomstige Omgevingswet standaardregels voor milieusituaties gesteld waarbij er openingen worden gegeven van de standaard regels af te wijken als dat nodig is.

Figuur 5: 'Het mengpaneel' van de Omgevingswet



Bron: BRO, 2018

Met het 'mengpaneel van de Omgevingswet' kunnen de 'schuiven' van bijvoorbeeld geluidshinder en geurhinder worden 'uitgeruild'. Het gaat om de indicatieve verhoudingen in de uitruil van bijvoorbeeld geluid, externe veiligheid, trilling, etc.

We willen de ruimte die de Omgevingswet gaat bieden optimaal benutten door de schuiven van het mengpaneel op elkaar af te stemmen. De mogelijkheden ervan gaan we onderzoeken.

2.2.2 Gedeeltelijke functieverkleuring

Verkoop aan particulieren

Het gebruik van de bedrijventerreinen verandert. Andere typen van bedrijvigheid willen zich graag vestigen op een bedrijventerrein, omdat hier meer 'mag en kan' zonder overlast te veroorzaken, met als meest bekende voorbeeld de verkoop direct aan consumenten. Door internet zijn verkoopkanalen gewijzigd en steeds meer bedrijven maken gebruik van een eigen outlet richting eindgebruiker/consument.

In het recent vastgestelde detailhandelsbeleid hebben we nadrukkelijk gekozen voor concentratie van de detailhandel in de kern(-en). We willen voorkomen, dat detailhandel op het bedrijventerrein leidt tot uitholling van de leefbaarheid in het centrum van de kernen.

Productiegebonden detailhandel op bedrijventerreinen is toegestaan indien het goederen betreft die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast (inclusief assemblage/montage) in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

We staan (gedeeltelijke) verkleuring van terreinen niet in de weg, maar waken er ook voor dat reeds gevestigde bedrijven niet gehinderd worden door de activiteiten van de (nieuwe) burens.

- Op locaties waar milieucategorie 3.2 - 4.1 mogelijk is gaan we de vestiging van bedrijven in een lagere milieucategorie zoveel mogelijk ontmoedigen door het aanbieden van en wijzen op betere vestigingsplaatsen elders in de gemeente Gemert-Bakel.
- Internetverkoop waar alleen een elektronische transactie tot stand komt (geen opslag- en verzendfunctie), kan plaatsvinden op een kantoorachtige locatie.
- Als er ook opslag en verzending plaatsvindt, dan is er weinig verschil met 'normale' logistieke bedrijven en ligt vestiging op een bedrijventerrein voor de hand.
- Internetwinkels met fysieke bezoekenmogelijkheden, bijvoorbeeld om pakketten op te halen of te retourneren en/of omdat er een showroom aanwezig is, worden in het Afsprakenkader Detailhandel in de Peel als detailhandel gezien en aangegeven wordt dat zij daarom alleen mogelijk zijn op locaties met de bestemming detailhandel.
- In algemene zin is het beleid gericht op het beperken van afhaalpunten tot de winkelgebieden van Gemert en Bakel, al of niet in combinatie met fysieke winkels. Solitaire afhaalpunten buiten deze gebieden worden slechts bij hoge uitzondering en onder voorwaarden toegestaan. Een solitair afhaalpunt kan bijvoorbeeld een rol spelen in de consumentenverzorging in een kleine kern waar geen winkelvoorziening meer aanwezig is.

Afwegingskader

Ongewenste detailhandel op een bedrijventerrein zullen we via het bestemmingsplan reguleren. Maar er zullen altijd specifieke situaties voorkomen, die om een nadere afweging vragen.

De gemeente staat niet op voor hand afwijzend tegenover dergelijke initiatieven, als ze op een positieve manier bijdragen aan de dynamiek in de markt. Maar we stellen wel strikte voorwaarden aan het maken van een uitzondering op de regels. het gaat dan om:

- het initiatief is redelijkerwijs niet in te passen in de bestaande winkelgebieden;

- de detailhandel dient een relevant onderdeel te vormen van het totale programmatische concept en dient een duidelijke thematische verwantschap te hebben met het thema van de beoogde ontwikkeling;
- de detailhandelsontwikkeling dient een positieve bijdrage te hebben aan de consumentenverzorging en geen onaanvaardbare effecten hebben op de (beoogde) detailhandelsstructuur en de leegstandsituatie.
- de detailhandel mag geen onaanvaardbare effecten hebben op de omgeving:
 - voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - geen onevenredige aantasting van een normale afwikkeling van het verkeer (bezoekers, personeel, bevoorrading).
- er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende panden en gronden (bijvoorbeeld beperking groeimogelijkheden).
- op voorhand wordt de vestiging van de volgende branches/soorten winkels uitgesloten:
 - algemeen warenhuis;
 - mode en kleding;
 - schoeisel;
 - juweliers/optiek/audiciens/modeaccessoires;
 - drogisterij en parfumerie;
 - supermarkten;
 - media (boeken, muziek, etc.).

2.2.3 Werk maken van duurzaamheid

In MRE-verband loopt een Regionale EnergieStrategie. In de RES worden 2 klimaattafels uitgewerkt, de gebouwde omgeving en duurzame opwek. Dit zijn woningen maar ook utiliteitsgebouwen zoals ziekenhuizen, kantoren en winkels.

Onderdeel hiervan vormen warmteplannen. Mogelijkheden onderzoeken of restwarmte van bedrijven benut kan worden voor woningen.

BKG zit in de koploperstafel, samen met gemeente, Goed Wonen en burgers om te werken aan een energie neutrale gemeenschap.

We gaan meer werk maken van activiteiten, gericht op duurzame energie, water, afval en output-input koppeling. De gemeente denkt voorsnog aan de volgende activiteiten.

Zonnecollectoren

In analogie van het MRE-project gericht op woningen gaan we samen met de bedrijven werken aan een project voor het plaatsen van zonnecollectoren bij (en op) bedrijven.

Aan het project moeten bedrijven op grote, maar ook op de kleine terreinen deel kunnen nemen en solitair en in 'VAB' gevestigde bedrijven. Ook kijken of we bedrijven kunnen stimuleren meer panelen te leggen dan puur voor eigen behoefte. Nieuwbouwdaken zouden sowieso geschikt moeten zijn (bouwbesluit).

De gemeente stimuleert, neemt deel aan het opzetten van het project, bijvoorbeeld in de rol van projectsecretaris, en het onderzoeken van ondersteuningsmogelijkheden door andere overheden. Er zijn al initiatieven uitgewerkt (zg. postcoderoos in Elsendorp, Milheeze. Er volgt nog meer in Elsendorp.

Energieneutraal

Het rijk streeft naar co2 reductie van 49% in 2030 (t.o.v. 1990) en 95% in 2050. In het klimaatakkoord is een ambitie vastgelegd dat de industrie 14,3 Mt (megaton) bespaart van de totale ambitie van 48,7 mt). Industrie is 1 van de klimaattafels.

We streven naar een energie neutrale gemeente in 2050. Binnen de gemeente zijn bedrijven gevestigd, die voor hun productie en werkgelegenheid afhankelijk zijn van fors energiegebruik. Deze bedrijven kunnen niet 'zomaar even' overschakelen op duurzame energiebronnen.

We gaan bezien op welke wijze we de bedrijven kunnen helpen bij het verkrijgen van (rijks- of provinciale) ondersteuning in de energietransitie. Een mogelijkheid zou zijn in MRe verband.

Waterrobuust en klimaatbestendige bedrijventerreinen

In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is afgesproken dat heel Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig ingericht moet zijn. Als een eerste stap dienen alle overheden uiterlijk in 2019 een stresstest te hebben uitgevoerd voor de vier klimaatthema's: wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. In een stresstest worden de potentiële kwetsbaarheden voor deze klimaatthema's binnen een gebied geïdentificeerd. Voor de peelmunicipaliteiten gaan we dit in 2019 op een verdiepende wijze doen zodat we ook een beeld hebben op wijkniveau.

Ambitie 2 uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is het voeren van een risicodialoog en het opstellen van een strategie. Doel is dat we de risicodialogen in 2020 voeren. De risicodialoog is een iteratief – zich herhalend – proces. Het proces dient twee doelen: bijdragen aan bewustwording ten aanzien van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering en bespreken welke maatregelen nodig zijn om die kwetsbaarheden te verkleinen. Het gesprek gaat over risico's, kansen, ambities, strategische keuzes en inzet.

Voor onze bedrijventerreinen is het doel om in 2020 de risicodialoog aan te gaan. Welke risico's zijn voor de bedrijven zijn wel en niet acceptabel en welke maatregelen zijn nodig en wie neemt die maatregelen?

Ambitie Afvalwater

Waar in 2018 een project als 'Boer, bier, water' nog een vrij unieke pilot was in de regio, zijn er anno 2030 meer voorbeelden van hergebruik en kringlopen. Kringlopen sluiten en (natuurlijke) producten opwaarderen is al eeuwen een tweede natuur van de Peellanders. In 2030 bieden wij oplossingen voor regionale zelfvoorziening en exporteren we de bewijzen dat dit kan wereldwijd.

De uit afvalwater teruggewonnen cellulose maakt prominent onderdeel uit van de circulaire economie die regionaal inmiddels op volle toeren draait. Bij de watercommunicatie wordt dankbaar gebruik gemaakt van folders die zijn gedrukt op papier dat is gemaakt van op de RWZI rioolwatzuiveringsinstallatie) teruggewonnen cellulose. De kreet 'van pleepapier naar peelpapier' doet het goed in de volksmond. De pilots met het verwijderen van medicijnresten op de zuivering zijn zo succesvol gebleken dat het nu ook op andere locaties wordt toegepast.

Strategie terugwinnen van grondstoffen en energie uit afvalwater

In de waterketen worden, met het afvalwater, grote hoeveelheden chemische en thermische energie geloosd. In de huidige situatie wordt deze energie nog nauwelijks teruggewonnen. De efficiëntie van terugwinning van grondstoffen/energie neemt toe naarmate het afvalwater geconcentreerder en minder wisselend van samenstelling is. Aangezien op een de afvalwaterstromen van verschillende partijen bij elkaar komen is het van belang dat alle aanbiedende partijen zich inspannen om een zo maximaal mogelijk effect te behalen. Bij een voldoende gezamenlijke inspanning kunnen we uitbreiding van de RWZI's voorkomen. Hiermee besparen we niet alleen aanzienlijke kosten maar leveren we ook een bijdrage aan de circulaire economie. Samen met de andere Peelgemeenten hebben we de intentie uitgesproken om het aanbod van afvalwater niet te laten stijgen.

De terugwinning van energie kan efficiënter als het afvalwater in geconcentreerde vorm wordt aangeboden. Om op dit punt belangrijke stappen te kunnen zetten - naast afkoppelen - is de aparte inzameling en verwerking van afvalwater(typen) noodzakelijk (nieuwe sanitatie). Dit vraagt om nieuwe inzameltechnieken, zoals bijvoorbeeld de toepassing van vacuümtoiletten of decentraal zuiveren. Met het oog op volksgezondheidsaspecten en robuust beheer doen we de komende jaren eerst ervaring op in de vorm van pilots.

Mobiliteit

Gemert-Bakel is via het provinciale wegennet op meerdere autosnelwegen aangesloten. Goede bereikbaarheid in combinatie met de rust binnen de gemeentegrenzen is een belangrijke toegevoegde waarde voor onze toeristische branches.

We pleiten in ons verkeers- en vervoersbeleid dan ook niet voor meer autosnelweg dichterbij Gemert-Bakel, maar voor optimaliseren van de bestaande provinciale wegenstructuur en ruimte voor fossiel-vrije vervoersmiddelen zoals de elektrische fiets.

In het kader van dit thema in combinatie met duurzaamheid zijn dit activiteiten waar men in 2019 mee bezig is:

- het ontwikkelen van tenminste 2 schoolprojecten voor leerlingen van het Commanderie College; Sterk Techniek Onderwijs Gemert-de Kempen is reeds gestart;
- uitrol communicatieplan duurzame mobiliteit en daarbij tenminste ieder kwartaal concrete acties uit te voeren passend bij het thema;
- uitrol werkgeversaanpak van de Bereikbaarheidsagenda Zuidoost-Brabant (bijvoorbeeld i.c.m. B-riders initiatief);
- prioriteit geven aan promoten gebruik van de fiets; o. a. 30 dagen challenge
- prioriteit geven aan versterking laadpalen voor auto's en fietsen;
- een mobiliteitsscan opzetten voor werknemers in Gemert (in samenwerking met de BKG)
- de gemeente kiest bij vervanging en/of aanschaf van dienstfietsen of dienstauto's voor duurzame oplossingen zoals elektrische fietsen en elektrische (deel) auto's.

Parkeren

Op diverse plekken is er op de bedrijventerreinen sprake van een toename van parkeren, het tijdelijk op de openbare weg parkeren van trailers, containers maar ook van personenauto's. Als het vervoer over de weg verder groeit, dan groeit mogelijk ook de overlast. We zullen bezien in hoeverre we de koppeling kunnen leggen met het KVO (keurmerk veilig ondernemen) voor een goede beheersing van het openbaar gebied.

Duurzaam inkopen

Kansen om lokaal in te kopen (scheelt transport). Gemeente kan hier ook rol in spelen door altijd lokale aanbieders te betrekken.

2.2.4 Schakelen en afstemmen

Schakelen

Het principe is: het juiste bedrijf op de juiste plaats. Maar dat principe is in de praktijk soms lastig te realiseren. Omdat ondernemers niet elkaars plannen kennen, omdat de beste plek al bezet is, of omdat functies in de omgeving de beste plek blokkeren.

Het juiste bedrijf op de juiste plaats begint bij het bekend zijn met de plannen en wensen van de ondernemers. Bedrijfscontacten, grondverkoop en milieuhandhaving gaan we tot een team samenbrengen waar alle bij ons bekende informatie over uitbreidings- en vestigingswensen worden gebundeld, zodat we samen met de betrokken ondernemers tot oplossingen kunnen komen, wanneer die door de ondernemer alleen niet tot stand gebracht kunnen worden.

We treden niet in het werkveld van de bedrijfsmakelaar en gaan niet op voorhand uit van verkoop van nieuw bedrijventerrein. Verkoop van nieuw terrein is uiteraard een optie, maar het juiste bedrijf ook echt op de juiste plaats is altijd het prioritaire uitgangspunt.

Afstemmen

Van de zijde van de bedrijven en de gemeente is er behoefte om regelmatig met elkaar in gesprek te zijn en zaken af te stemmen. Over beleidszaken, maar ook over praktische punten. We starten een 2-trapsraket:

We beginnen met een (minimaal jaarlijks) overleg per ondernemersvereniging om de terreinen te kunnen bespreken. Daarin bespreken we meer bestuurlijke zaken, maar ook praktische inrichtings- en beheervragen op de terreinen, zodat we ook concrete punten kunnen bespreken en daarna snel oppakken.

Op enkele bedrijventerreinen is het Keurmerk Veilig Ondernemen ingevoerd door de ondernemers of staan ondernemers op het punt gezamenlijk glasvezel aan te leggen. Het KVO-certificaat en de aanleg van glasvezel zijn een waardevolle eerste stap naar gezamenlijk parkmanagement en duurzame maatregelen.

Vragen de gezamenlijk aan te pakken uitdagingen en projecten een meer vaste structuur, dan zullen we die behoefte samen met de ondernemers benoemen en gaan we aan de tweede trap werken gericht op een meer structurele samenwerkingsvorm. Parkmanagement kan een vervolg zijn, maar is geen doel op zich.

2.3 Gemert

2.3.1 Smartpark

Smartpark Gemert bestaat uit twee gedeelten. Het bestaande gedeelte van Smartpark wordt voor het overgrote deel ingenomen door de bedrijfsgebouwen van Kingspan Unidek met een Businesscenter bij de ingang langs de Scheiweg. Naast Kingspan Unidek zijn meerdere bedrijven gelegen aan de Scheiweg en Energieweg. Tevens is er een motorcrossterrein in gebruik aan de Energieweg. Het totale terrein is circa 38 hectare.

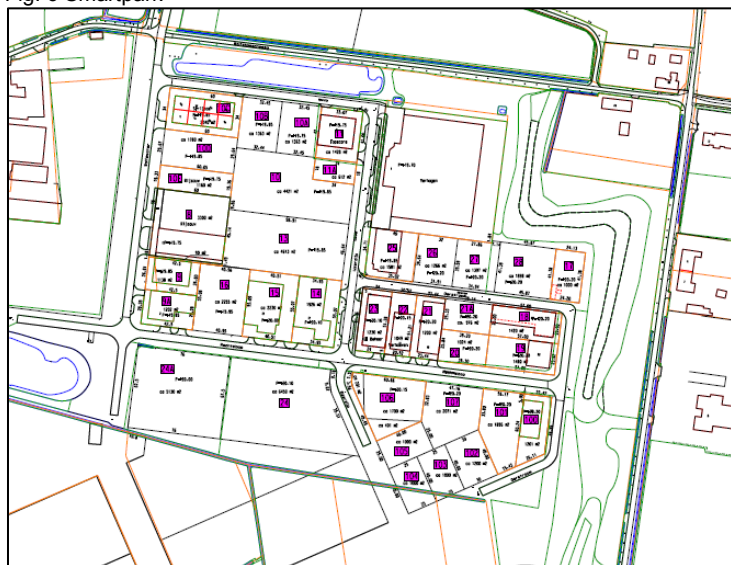
Fig. 5. Werklocaties Gemert



Bron: gemeente Gemert-Bakel, luchtfoto 2018

In zuidelijke richting is Smartpark uitgebreid met een terrein met een parkachtige uitstraling van circa 23 hectare. De gronduitgifte is inmiddels in volle gang. De nieuwe bedrijven op Smartpark hebben globaal een ruimte van tussen de 1.000 m² en 2.500 m², maar het bestemmingsplan staat de vestiging van grotere bedrijven toe.

Fig. 6 Smartpark



Bron: gemeente Gemert-Bakel

Er is een verschil in openbare ruimte tussen het oude gedeelte en het nieuwe gedeelte van Smartpark. Vanaf het einde van de Energieweg is de kwaliteit van de openbare ruimte verminderd. We onderzoeken of het einde van de Energieweg (zandweg) voor bestemmingsverkeer afgesloten kan worden.

Op het nieuwe gedeelte van Smartpark krijgt de kwaliteit van de openbare ruimte veel aandacht, waarbij de bedrijven ook een groene afscheiding (middels hagen) op eigen terrein dienen aan te leggen.

Het bedrijfsonroerend goed is over het algemeen van goede kwaliteit. Op verschillende plekken zijn nieuwe ontwikkelingen in gang gezet en te verwachten.

De kansen voor duurzame (collectieve of individuele) voorzieningen of bijvoorbeeld output-input koppeling worden nog niet benut. Hier ligt een aanjaagrol van de gemeente samen met bijvoorbeeld de BKG.

Trends en verwachtingen

- Verwachte gronduitgifte op Smartpark in 2019 ca. 3 ha
- De hoek Oost-om/Noord-om/Peeldijk wordt geherstructureerd en komt nieuwbouw.
- Daarnaast wordt er gewerkt aan een tweede ontsluiting op de Oost-om via de Wolfsboscheweg/Rooije Hoefsedijk. De provincie staat hier positief tegenover. De plannen worden verder uitgewerkt.
- Onderzoek zal worden gestart of de verlengde Energieweg afgesloten kan worden.

2.3.2 Wolfsveld 1

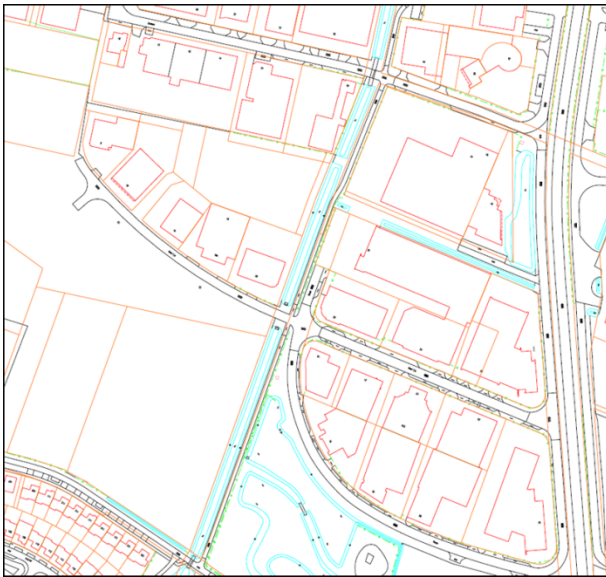
Wolfsveld I is het grootste terrein van Gemert-Bakel (67 ha bruto, 50 ha netto). Het terrein is een grote werkgever voor de gemeente Gemert-Bakel en voor de omliggende gemeenten. Op Wolfsveld I zijn vooral grote bedrijven gevestigd. De Oost-om is de hoofdontsluiting van het terrein en tevens de begrenzing met Smartpark.

Wolfsveld is een actief en intensief benut bedrijventerrein. Maar het gebruik leidt niet tot grote overlast van bijvoorbeeld verkeer en parkeren. De kwaliteit van de openbare ruimte is redelijk tot goed. Het groen op het terrein wordt over het algemeen goed onderhouden. De infrastructuur op het terrein is vrij goed en ordelijk. De aansluiting op de Oost-om is op sommige locaties niet optimaal. De rondweg van Gemert, aan de noordzijde van het bedrijventerrein heeft de ontsluiting van het terrein verder verbeterd.

Het overgrote deel van het bedrijfsonroerend goed is van een passende kwaliteit. De uitstraling van Wolfsveld I varieert van functioneel tot creatief. Op grote delen van het terrein is geïnvesteerd in nieuwbouw of zijn bestaande panden verbeterd.

Het zuidelijke gedeelte (nabij Weerijns en Raam) heeft twee nieuwe ontsluitingen, waardoor bij calamiteiten een alternatieve ontsluiting aanwezig is.

Fig. 7: Gedeelte Wolfsveld 1



Bron: gemeente Gemert-Bakel

Trends en verwachtingen

- Op het terrein komt nauwelijks leegstand voor. Dat is een indicatie voor de continuïteit van de bedrijven, maar ook voor de dynamiek van het terrein zelf. Vrijkomende ruimte wordt snel weer benut (frictie leegstand).
- Om de kwaliteit ook in de toekomst op peil te houden, moet te intensieve benutting en bebouwing worden voorkomen. Dat vraagt het voortdurend contact onderhouden met de bedrijven over uitbreidingswensen en -plannen.
- Op Wolfsveld I houdt de aan te leggen infrastructuur rekening met vrachtwagenparkeren en benodigde draaicirkels.
- Er zijn recent twee kavels aan het terrein toegevoegd.

2.3.3 Molenrand

Bedrijventerrein Molenrand is een geheel uitgegeven klein bedrijventerrein van ongeveer 1 hectare. Het is gelegen ten zuiden van de kern Gemert en heeft een aansluiting op de N272 (Zuid-om). De kavels op het terrein zijn kleinschalig met een enkele middelgrote kavel. Op het terrein zijn vooral autobedrijven gevestigd. Het terrein wordt intensief gebruikt. Het terrein ziet er netjes uit, mede door de recente bebouwing.

De kwaliteit van de openbare ruimte is goed, maar de wegen op het terrein zijn smal. Er is weinig parkeer- en opslagruimte voor de auto's van de aanwezige autodealers.

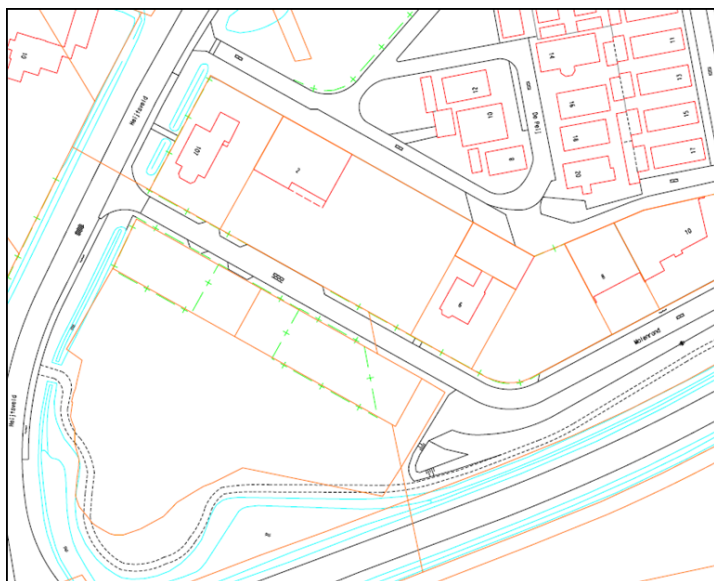
Parkeren op de openbare weg belemmert de doorgang. Eén van beide ontsluitingen loopt langs woningen en is als doodlopende straat gemarkeerd; de doorgang kan alleen door personenauto's worden benut, zodat de verkeersbelasting op de aangelegen woningen is beperkt.

De binnen het plangebied vallende aangrenzende groenstrook wordt gebruikt als inpassingsbuffer naar het aangrenzende agrarische gebied.

Trends en verwachtingen

- Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein met behoud van de huidige functionaliteit.
- Er is behoefte aan uitbreiding, maar dit is ruimtelijk gezien niet mogelijk.

Fig. 8 Molenrand



Bron: gemeente Gemert-Bakel,
luchtfoto 2018



2.3.4 Zandstraat

Het bedrijventerrein aan de Zandstraat is 6 ha in omvang. Het terrein grenst aan de doorgaande weg N604 tussen de kern Gemert en De Mortel. Het terrein beschikt voornamelijk over kleinschalige kavels en twee grote kavels.

De bedrijfs- en woonfuncties zijn gemengd, maar lijken elkaar op het oog niet te hinderen (tevens bedrijfswonen)

Aan de Zandstraat doet de bedrijfsbebouwing enigszins gedateerd aan, maar is functioneel-verzorgd. De ruimte van gevel tot gevel wordt volledig benut. Er is vrijwel geen openbaar groen, de meeste bedrijfskavels hebben enige beplanting.

Trends en verwachtingen

- De dynamiek op het terrein is beperkt. De verwachting is dat bij eventuele verhuizing van bedrijven op de achterblijvende locaties niet snel bedrijvigheid met investeringen in vastgoed zullen plaatsvinden. In dat geval is heroverweging nodig over de functionele invulling op langere termijn
- Het terrein blijft in principe behouden als bedrijventerrein en zal de huidige omvang behouden.
- De overgang naar het omliggende agrarische gebied zou wellicht verbeterd kunnen worden, maar is nu niet storend.

Fig. 9 Zandstraat



Bron: gemeente Gemert-Bakel,
luchtfoto 2018



2.4 Bakel

De economische dynamiek in de kern Bakel is groot.

Samen met de ondernemers constateren we dat er een aanzienlijk animo is om met een bedrijf te starten of, in de tweede fase, het jonge bedrijf met kracht uit te bouwen. Daarbij betreft het relatief vaak gekozen bedrijven in de industrie met arbeidsplaatsen die passen op de lokale beroepsbevolking.

De bedrijvigheid in Bakel is daarmee een steunpilaar voor de leefbaarheid van de kern, nu en in de toekomst. De snelle uitgifte van de Bolle Akker en het acute tekort aan bedrijfskavels onderstreept de dynamiek.

Fig. 10. Beekakker en Bolle Akker



Bron: gemeente Gemert-Bakel, luchtfoto 2018

2.4.1 De Beekakker

De Beekakker is gelegen aan de zuidoostzijde van Bakel, grenst aan de doorgaande weg richting Deurne en omvat inclusief uitbreiding circa 3 hectare. Op het terrein is één groot bedrijf gevestigd, dat het grootste deel van het terrein in beslag neemt en veel werkgelegenheid biedt (ca. 400 arbeidsplaatsen).

De uitbreiding van De Beekakker is benut voor de groei van het bedrijf.

Aan het pleintje van De Beekakker zijn enkele kleinere bedrijven gevestigd in de handel en bouwnijverheid.

De infrastructuur is zowel ingericht voor de aangrenzende woonwijk als voor het bedrijventerrein en het bijbehorende vrachtverkeer. Vrachtwagens en auto's kunnen elkaar wel passeren. Pal aan de aansluiting met de N604 is een supermarkt gevestigd.

Een separate aansluiting op de infrastructuur voor het grote bedrijf blijft een punt van aandacht.

Er is veel groen aanwezig, maar het groen aan het pleintje van de Beekakker is matig onderhouden. Ook het vastgoed op deze locatie maakt op enkele kavels een verouderde indruk.

Trends en verwachtingen

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein.
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie. Een eventuele verhoging van de maximale bouwhoogte kan daaraan bijdragen.
- De Beekakker en Bolle Akker liggen tegen elkaar aan en functioneren in feite als één terrein.
- Door de ligging dicht bij woningen kan een verkleuring van het terrein richting woningen optreden. Daarvoor is het noodzakelijk milieucirkels in beeld te brengen en uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid ten opzichte van de woningbouw te behouden.

2.4.2 Bolle Akker

Bolle Akker is het tweede bedrijventerrein van Gemert-Bakel (na Smartpark Gemert en Wolfsveld I). Bolle akker bestaat uit een ouder gedeelte (straat: Bolle Akker) en een nieuw bedrijventerrein (straat: Papenrijt/Houtakker).

Bolle Akker is een echt bedrijventerrein met ondernemers in de maakindustrie. Voor deze ondernemers is vestiging buiten een bedrijventerrein of bijvoorbeeld in een VAB geen afdoende alternatief.

De ruimtelijke kwaliteit van Bolle Akker is goed, al is her en der zichtbaar dat het eerste deel van het terrein en de gebouwen al weer enkele jaren geleden zijn ontwikkeld. Hier en daar wordt op de weg geparkeerd. Het groen en de infrastructuur zijn goed onderhouden.

Bolle Akker is nagenoeg geheel uitgegeven. De nieuwe bebouwing doet modern aan en heeft een hoge kwaliteit en uitstraling.

De opzet van het terrein is ruim en de bebouwing is representatief.

Enquête

Eind 2018 heeft ondernemersvereniging Bakel in samenwerking met de gemeente een enquête uitgezet. Ondernemersvereniging Milheeze heeft gevraagd de enquête ook uit te willen zetten in Milheeze. Dit is ook gebeurd. Dit om te weten te komen hoeveel behoefte er aan bedrijfskavels in Bakel is. De uitslag van deze enquête en eventuele vervolgstappen zullen separaat van dit onderzoek worden gecommuniceerd.

Trends en verwachtingen

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein met het accent op 'maken'.
- Bolle Akker is nagenoeg uitgegeven. De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie. Een verhoging van de maximale bouwhoogte kan daaraan bijdragen.
- Meest acuut is echter het niet kunnen aanbieden van extra ruimte.

2.4.3 De Brakken

De Brakken is een klein terrein dicht tegen het centrum van de kern Bakel aan. Het terrein is ongeveer 1 hectare groot en wordt volledig door woningbouw omgeven.

De Brakken wordt door een doodlopende weg ontsloten. Verkeer dient via de Dorpsstraat het dorp te verlaten richting de doorgaande wegen.

Op het terrein is een brandweerkazerne gevestigd en enkele kleinere ondernemingen. Het terrein biedt aan minder dan 5 bedrijven een plek en verschaft aan minder dan 10 personen werkgelegenheid.

Groen en infrastructuur zijn goed onderhouden, maar is beperkt aanwezig op het terrein. Er is sprake van een redelijk intensieve bebouwingsdichtheid en een abrupte overgang naar omliggende woonwijken.

Trends en verwachtingen

- Het gebied wordt niet meer gezien als bedrijventerrein, maar als een solitaire kleinschalige bedrijfslocatie.
- Het terrein zal door de ligging midden in de woonkern naar de toekomst toe geen goede plek meer zijn voor bedrijvigheid. De locatie zal daardoor op termijn komen te vervallen als officieel bedrijventerrein. Een invulling met woningen in combinatie met lichte bedrijvigheid ligt het meest voor de hand.

2.5 Binnen- en Buitenveld, Milheeze

Het terrein Binnen- en Buitenveld (3 ha) is gelegen ten oosten van het dorp Milheeze. De westelijke rand wordt gevormd door een woningbouwlint, ten zuiden en noorden bevinden zich landbouwgronden. Aan de oostzijde grenst het terrein aan de doorgaande weg naar Deurne. Er zijn onder meer een bedrijfsverzamelgebouw en woon-werkcombinaties.

De openbare ruimte (groen en infrastructuur) ziet er goed onderhouden uit. Alleen de in- en uitrit die het dichtste bij de woonkern is gelegen, is enigszins onzichtbaar door aanwezige groen van woningen. Hier en daar is er sprake van zichtbare opslag in de buitenruimte. In Milheeze wordt het grootste deel ingevuld door één bedrijf dat is gegroeid van 6.000 m² naar 13.000m².

fig. 11. Binnen- en Buitenveld



Bron: gemeente Gemert-Bakel, luchtfoto 2018

Enquête

Eind 2018 heeft ondernemersvereniging Bakel in samenwerking met de gemeente een enquête uitgezet. Ondernemersvereniging Milheeze heeft gevraagd de enquête ook uit te willen zetten in Milheeze. Dit is ook gebeurd. Dit om te weten te komen hoeveel behoefte er aan bedrijfskavels in Bakel is. De uitslag van deze enquête en eventuele vervolgstappen zullen separaat van dit onderzoek worden gecommuniceerd.

Trends en verwachtingen

Het terrein voldoet aan de lokale opvang van startende en kleinere bedrijvigheid vanuit de kern Milheeze. Deze functie zal het terrein blijven vervullen. Op Binnen- en Buitenveld zijn nagenoeg alle bedrijfskavels verkocht.

- Groei van bestaande bedrijven zou gefaciliteerd moeten worden, maar als bedrijven veel in omvang groeien zullen ze opgevangen moeten worden op de terreinen in Gemert.
- De mogelijkheden voor een bedrijfswoning worden behouden. Hier is veel vraag naar vanuit startende en doorgroeende ondernemers.
- Ondernemers hopen dat bedrijven gevestigd kunnen blijven zodat de leefbaarheid in het dorp behouden kan worden.

2.6 De Smagt/Abtshof, De Mortel

Het terrein De Smagt/Abtshof is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern De Mortel. Het terrein (2 ha) en biedt ruimte aan ongeveer 8 bedrijven met 14 arbeidsplaatsen. Rondom het terrein zijn enkele bedrijven gevestigd die officieel buiten de grenzen van het terrein vallen. Bijvoorbeeld in de woonkern (Hemelstraat) en net buiten de woonkern (Leeuwerikweg) aan de zuidzijde van het terrein.

Het terrein is ontsloten richting de N604. Aan de Abtshof heeft nieuwbouw van woningen plaatsgevonden. Er zijn bedrijven gevestigd aan de Hemelstraat, Oude Molenweg, de Smagt en de Leeuwerikweg. Er is niet sprake van een duidelijk aaneengesloten terrein.

fig. 12. De Smagt en omgeving



Bron: gemeente Gemert-Bakel, luchtfoto 2018

Trends en verwachtingen

- Het toekomstperspectief als bedrijventerrein lijkt beperkt.
- Mocht extra ruimte noodzakelijk zijn, dan wordt naar ruimte gezocht in de kern of kernrandzone van De Mortel.
- Veel plekken zullen in de toekomst niet goed bruikbaar meer zijn voor bedrijvigheid en verliezen daarmee hun bedrijfsmatige karakter. Vooral langs de Hemelstraat zal dit gebeuren. De overige locaties in het gebied bieden wel nog kans voor bedrijfsmatig gebruik.
- De locatie blijft als opvangplek voor lokale bedrijvigheid vanuit De Mortel gehandhaafd maar zal meer middels maatwerk voor solitaire bedrijfslocaties worden vormgegeven.
- Een eventuele her-invulling van de Hemelstraat bij vertrek van de huidige bedrijvigheid kan woningbouw worden. Een volledig op werkfunctie gericht profiel is door de ligging te midden van de woningen niet meer haalbaar. De ruimte voor bedrijven, of woon-werklocaties moet worden gezocht op de Leeuwerikweg.
- Er ligt een plan om woon-werklocaties te ontwikkelen op de Leeuwerikweg. Het initiatief hiervoor ligt bij een drietal ondernemers van het dorp. De bestemmingsplanprocedure wordt in 2019 doorlopen.

2.7 De Rips

Het terrein De Rips (ca. 1 ha) is gelegen aan de noordoost rand van de kern en wordt begrensd door landbouwgrond en de woningen van Rips. De Korhoenstraat is de enige weg over het terrein. Deze sluit aan op de Blaarpeelweg en Ripsestraat. Het grootst aanwezige bedrijf is een autobedrijf dat een kwart van het terrein in beslag neemt.

De openbare ruimte ziet er verzorgd uit. Groen en infrastructuur zijn goed op orde. Wel is er sprake van een abrupte overgang naar de woonwijk. Veel bedrijfsvoering is in combinatie met een bedrijfswoning.

fig. 13 terrein De Rips



Bron: gemeente Gemert-Bakel, luchtfoto 2018

Trends en verwachtingen

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein.
- Het terrein heeft een functie in de lokale opvang van startende en kleine bedrijven vanuit de kern De Rips. Het terrein wordt in de toekomst niet uitgebreid.
- Het heeft de voorkeur kleine ruimtevragers indien mogelijk op hun huidige kavel de mogelijkheden te geven. Lukt dit niet wordt gekeken naar nieuwe locaties. Grote ruimtevragers zullen eerst doorverwezen worden naar de bedrijventerrein van Gemert-Bakel.
- Verdere toekomstige groei van plaatselijke bedrijvigheid kan worden onderzocht in de kernrandzone van De Rips in het zuidwesten van de kern.

2.8 Elsendorp

In Elsendorp zijn ca. 90 ondernemingen gevestigd. Het accent ligt op de bouw, handel en reparatie en zakelijke diensten. Er is geen bedrijventerrein aanwezig. Wel is er een beperkte bedrijvenzone aanwezig langs de Zeelandsedijk en Elsendorpseweg.

De ondernemersvereniging ziet graag dat Keizersberg als woon/werklocatie ontwikkeld wordt.

fig. 14 Elsendorp



bron: gemeente Gemert-Bakel, luchtfoto 2018

Trends en verwachtingen

- Bij het faciliteren van de groei van bedrijven zal na overleg met de ondernemersvereniging en de dorpsraad de voorkeur worden gegeven aan ondernemers met een beperkte ruimtevrage. Zo kunnen starters in Elsendorp worden geholpen, terwijl bestaande (grotere) bedrijven gemakkelijker naar het bedrijventerrein Wolfsveld/Smartpark kunnen verplaatsen. Het kan echter voorkomen dat het voor de leefbaarheid in de kern belangrijk is om te overwegen ook aan grotere ruimte-vragers ontwikkelingsruimte te bieden.
- De ontwikkeling van Keizersberg biedt de mogelijkheid aan ondernemers om wonen en werken te combineren. De bestemmingsplanprocedure wordt in 2019 doorlopen.

2.9 Handel

In de kern Handel zijn minder dan 100 ondernemingen gevestigd. Er is geen bedrijventerrein aanwezig. De focus van de bedrijvigheid in Handel ligt op de zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. De bedrijven hebben een sterke sociale en economische binding met de kern.

Er is in Handel beperkt behoefte aan uitbreidingsruimte. Het grootste deel van de ruimtebehoefte zou op de bestaande locaties ingevuld moeten kunnen worden. Ruimtebehoefte die er is, is met name gericht op de combinatie van wonen en werken tot 50 m². Bedrijventerrein Wolfsveld ligt zeer dicht bij Handel en dient voor de kern.

Trends en verwachtingen

- De groei van de plaatselijke bedrijvigheid zal, waar mogelijk, worden gefaciliteerd. Daarbij wordt eerste keken naar de bestaande locatie van een bedrijf.
- Mocht extra ruimte noodzakelijk zijn wordt naar ruimte gezocht in de kern of kernrandzone van Handel.

Bijlage 1

Werkprogramma's per kern

Bijlage 2

Actielijst werkprogramma