Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Rapportnummer:	206X00238.056407_7
Datum:	17 november 2010 (vastgesteld door Stuurgroep Visie Bedrijven(terreinen)
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. L. van Katwijk, de Heer S. Maas
Projectteam BRO:	John Stohr, Didier Barrois
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (14)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. VOORWOORD **3**

2. INLEIDING **7**

3. DE HOOFDLIJNEN VAN BELEID **9**
3.1 Bedrijven 10
3.2 Bedrijventerreinen 13
3.3 Overige bedrijfslocaties 16

4. HET BELEID VOOR DE VERSCHILLENDE TERREINEN EN KERNEN **21**
4.1 Bedrijventerreinen Gemert 21
4.2 Bedrijventerreinen Bakel 25
4.3 Bedrijventerrein Milheeze 29
4.4 Bedrijventerrein De Mortel 30
4.5 Bedrijventerrein De Rips 31
4.6 Kleine kernen 32

5. DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR NIEUW TE ONTWIKKELEN BEDRIJVENTERREIN **39**

6. DUURZAAM ONDERNEMEN **45**
6.1 Bestaande terreinen 46
6.2 Nieuw terrein 47

7. UITVOERINGSPARAGRAAF **49**
7.1 Procesinstrumenten 49
7.2 Juridische instrumenten 50
7.3 Financiële instrumenten 52
7.4 Gemeentelijke organisatie 54
7.5 Maatschappelijke verankering 54

8. NAWOORD **55**

Inhoudsopgave (vervolg)

pagina

BIJLAGE 1: BASISDOCUMENT **1**

BIJLAGE 2: BELEIDSKEUZES STRATEGIEDOCUMENT **3**

1. VOORWOORD

De gemeente Gemert-Bakel is samen met Bedrijvenkontakt Gemert-Bakel (BKG) en de Kamer van Koophandel Brabant gestart met het toepassen van de Ruimteplanner om te komen tot een goed bedrijven(terreinen) beleid voor de gemeente en de ondernemers. In het traject is daarbij duidelijk niet alleen gekeken naar bedrijvigheid op de bedrijventerreinen maar ook in en om de kernen.

Gemert-Bakel is de vijfde gemeente in de Peelregio waar de Ruimteplanner is toegepast. In een uitstekende samenwerking tussen BKG, gemeente, Kamer van Koophandel Brabant en BRO heeft dit geleid tot een aantal deelproducten met als eindresultaat deze Visie Bedrijven(terreinen) voor de ruimtelijke Structuurvisie Plus 2020. Eerdere deelproducten zijn[1]:

- Samenwerkingsovereenkomst met plan van aanpak voor de uitvoering van de Ruimteplanner (vastgesteld in het College van B&W op 17 november 2009).
- Basisdocument (ter kennisname voorgelegd aan het College van B&W).
- Beleidskeuzen (vastgesteld in het College van B&W op 11 mei 2010).

De Visie Bedrijven(terreinen) betreft een project uit het Economisch Actieprogramma (EAP). De visie dient te leiden tot uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor alle bedrijfslocaties in Gemert-Bakel. Naast de bedrijventerreinen gaat de visie dus ook in op bedrijfsvestiging in de kernen, kernrandzones en het buitengebied. De aanleg van nieuw bedrijventerrein in Gemert en in Bakel is gekoppeld aan de herstructureringsopgave die er ligt op de bestaande terreinen. Op deze koppeling wordt nader in gegaan in de beleidskeuzes die gemaakt worden in dit stuk.

Maar juist ook de bedrijvigheid in en om de kernen is voor Gemert-Bakel van belang. De leefbaarheid in de kleine kernen wordt in grote mate door de aanwezige bedrijvigheid bepaald. Voor iedere kleine kern is in een apart traject een visie opgesteld die dit belang onderstreept en verder duidelijk maakt.

Door een projectgroep, waarin de bovengenoemde partijen participeerden, is vanuit de specifieke problemen van de individuele terreinen een samenhangend beleid ontwikkeld voor alle bedrijventerreinen en overige bedrijfslocaties in Gemert-Bakel. Het kunnen en willen faciliteren van de in Gemert-Bakel gevestigde bedrijven heeft daarbij steeds centraal gestaan.

---

[1] Het basisdocument en de beleidskeuzen zijn opgesteld begin 2010 en geven dus ook de situatie weer van dat moment. De beleidskeuzen zijn gedurende het traject aangepast en aangescherpt en kunnen in dit document afwijken van de bijlagen.

Naast de projectgroep is ook door een stuurgroep bestaande uit vertegenwoordigers op bestuurlijk niveau van de verschillende betrokken partijen gewerkt aan het tot stand komen van de beleidskeuzes. De stuurgroep heeft steeds de laatste hand gehad in de vorming van de beleidskeuzes en heeft een controle groep gevormd voor de activiteiten van de projectgroep.

De gevolgde aanpak heeft geleid tot een structurele herbezinning op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen. Daarbij staat het duurzaam kunnen blijven benutten van de bestaande bedrijventerreinen centraal. Alle andere beleidskeuzen voor de bedrijventerreinontwikkeling staan als het ware in dienst van dit duurzaam benutten van de bestaande terreinen. Met deze aanpak geven ondernemers en gemeente samen bottom-up invulling aan de principes van de SER-ladder, die door provincie en rijk richtinggevend worden gesteld voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Een aanpak die ook door het Planbureau van de Leefomgeving wordt gedeeld in hun publicatie 'De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering'.

Het toepassen van het gedachtegoed van de SER-ladder kan alleen als de gemeente de bereidheid heeft haar regieverantwoordelijkheid voor de bedrijventerreinen te nemen. Dat leidt soms tot beleidskeuzen die vragen om een andere kijk op problemen en oplossingen.

Voor de ondernemers is het vertrouwen ontstaan dat de gemeente met haar beleid antwoord probeert te vinden op de ruimtelijke vragen die de ondernemers hebben. Daarnaast heeft de gemeente veel beter inzicht gekregen in de feitelijke vraag van de bedrijven en heeft daarmee goede bouwstenen gekregen voor haar economisch en ruimtelijk beleid.

De projectgroep en stuurgroep zijn van mening dat zowel ondernemers als de gemeente Gemert-Bakel met deze Visie Bedrijven(terreinen) een belangrijke stap vooruit zetten. Ze biedt daarom met genoegen deze Visie aan het gemeentebestuur van Gemert-Bakel aan met het verzoek deze op te nemen in de ruimtelijke Structuurvisie Plus 2020 en daarmee als beleidsmatig kader te hanteren voor de verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen en overige bedrijfslocaties.

In de voorbereiding voor deze Visie Bedrijven(terreinen) is De Fuik (Handel) meegenomen in de inventarisatie. Gedurende het proces van de totstandkoming is door de gemeente voor De Fuik een andere strategie gekozen, waarbij ontwikkeling tot bedrijventerreinen niet de enige optie is. Om die reden is De Fuik in deze visie dan ook niet langer meegenomen als bedrijventerrein.

Namens de stuur- en projectgroep Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel:

Stuurgroep:
Ben Claaszen en Jan-Willem Ponjé (BKG)
Gijs Bosch en Richard Kerste (Kamer van Koophandel Brabant)
Wethouders Peter Bieleveld en Roël Hoppezak en voormalig wethouders Harry Verkampen en Peeter Mastenbroek (Gemeente Gemert-Bakel)

Projectgroep:
Marchel Mertens, Frans Thans en Simone Roodselaar (BKG)
Wouter Boon (Kamer van Koophandel Brabant)
Lobke van Katwijk, Simon Maas en Emil Uriot (Gemeente Gemert-Bakel)
John Stohr en Didier Barrois (BRO)

2. INLEIDING

Met deze Visie bedrijven(terreinen) legt de gemeente de kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor het overgrote deel van de bedrijvigheid in Gemert-Bakel. Voor de solitaire bedrijfsvestigingen die in het buitengebied zijn gevestigd, wordt een andere visie[2] opgesteld om het belang van deze bedrijvigheid voor de gemeente inzichtelijk te maken. De huidige Visie Bedrijven(terreinen) geeft wel al voorzetten hoe omgegaan dient te worden met bedrijvigheid in het buitengebied. Vooral als het bedrijvigheid betreft die gevestigd is langs de randen van de kernen.

Daarnaast zijn er voor de verschillende kleine kernen middels aparte onderzoeken elementen aangereikt voor bedrijvenbeleid in de kleine kernen. De nut en noodzaak van deze bedrijvigheid is verwoord en de consequenties voor het vestigingsbeleid zijn meegenomen in deze visie.
De visie kan gezien worden als een sectorale structuurvisie. Hij richt zich dus op een onderdeel van het ruimtelijke beleid, maar vormt nog geen integraal ruimtelijk afwegingskader.

Deze visie doet naast concrete uitspraken over de bestaande bedrijventerreinen, ook uitspraken over de locatiekeuze en profilering voor nieuw aan te leggen bedrijventerrein. De visie bedrijven(terreinen)beleid geeft daarvoor de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden. De afstemming met ruimtelijke ontwikkelingen op andere vlakken vindt plaats in de ruimtelijke Structuurvisie Plus 2020, waarin ook de andere beleidsvelden en hun ruimtelijke doorwerking aan de orde komen.

Deze visie is mede tot stand gekomen in een goede samenwerking met het bedrijfsleven binnen de gemeente. Het project is gestart met het inventariseren van de huidige situatie. Hierbij zijn de kwaliteiten en knelpunten van de bestaande bedrijvigheid (op de bedrijventerreinen) in beeld gebracht. Tevens is middels een bottom-up aanpak de ruimtebehoefte in beeld gebracht. Deze inventarisatie heeft geresulteerd in het basisdocument. Dit document is de input geweest voor het formuleren van het basisbeleid van de gemeente ten aanzien van bedrijven en bedrijventerreinen. Uit dit basisbeleid is een beleid per bedrijventerrein gevormd. Er is een workshop gehouden om met ondernemers (ongeveer 85) dit beleid per terrein te toetsen. Wat later in het traject zijn de uitkomsten uit de rapporten 'Visies bedrijvigheid kleine kernen' (actiepunt EAP) in dit visiedocument opgenomen. In dit kader zijn er inloopspreekuren voor de ondernemers per terrein/kern georganiseerd.

[2] Dit betreft een actiepunt uit het EAP. Het onderzoek wordt uitgevoerd i.o.v ZLTO en in dezelfde geest uitgevoerd als de visie bedrijvigheid kleine kernen.

In een uitvoeringsparagraaf is inzichtelijk gemaakt op welke wijze de gemeente het in deze visie vastgelegde beleid verwacht te kunnen realiseren. Het basisdocument en het basisbeleid zijn als bijlage opgenomen. Met deze visie zet de gemeente de RO kaders neer die het bedrijfsleven in Gemert-Bakel in staat stellen om zich op een ruimtelijk verantwoorde wijze te blijven ontwikkelen.

De visie gaat eerst in op de hoofdlijnen van beleid. Deze hoofdlijnen worden vervolgens uitgewerkt naar het beleid per individueel bedrijventerrein en het beleid ten aanzien van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. De visie sluit af met de uitvoeringsparagraaf. Na vaststelling van dit visiedocument wordt overgegaan tot het realiseren van een uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma worden concrete acties benoemd om het gewenste beleid uit deze visie te kunnen realiseren. Hierin wordt bijvoorbeeld een nadere uitwerking gegeven van het duurzaamheidsaspect. Daarnaast is er ruimte voor een uitwerking van het te bieden maatwerk voor individuele bedrijfsverplaatsingen en ruimtevraag.

3. DE HOOFDLIJNEN VAN BELEID[3]

De gemeente Gemert-Bakel is een complete woon, leef, werk en recreëer gemeente met een sterke positie in de regio. Het algemene beleid van de gemeente is gericht op het behouden van deze positie en, indien zich daar kansen voordoen, deze positie te versterken. Economie en werken is een belangrijke component om een complete gemeente te kunnen zijn en blijven. De gemeente wil zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de wetenschap dat kwantitatieve groei in een krimpende omgeving niet altijd mogelijk is. Er zal dan ook meer ingezet moeten worden op een kwalitatieve groei binnen de gemeente.

Een groot deel van de bedrijvigheid in Gemert-Bakel is op de productie en handel georiënteerd. Sterke sectoren zijn de industrie, bouwnijverheid, reparatie van en handel in consumentenartikelen. Deze sectoren zijn dan ook goed voor het overgrote deel aan werkgelegenheid. De grootste sector qua werkgelegenheid blijft echter de zorg. Gemert-Bakel beschikt over enkele zeer grote (regionale) zorgverleners (o.a. Diomage en Zorgboog). Als al deze bedrijven goed kunnen functioneren, presteren en diensten kunnen verlenen is dat ook van betekenis voor de kwaliteit van wonen en leven in de gemeente. Voldoende, gedifferentieerd aanbod aan werkgelegenheid maakt het wonen in Gemert-Bakel interessant voor mensen. Een aantrekkelijk woon- en werkklimaat in Gemert-Bakel creëert op haar beurt weer draagvlak voor een compleet aanbod aan (lokale) voorzieningen.

Een goed functionerend bedrijfsleven dat zich in Gemert-Bakel kan doorontwikkelen, zijn diensten beschikbaar kan stellen en werkgelegenheid biedt draagt daarom bij aan de toekomst van Gemert-Bakel.

Gemert-Bakel heeft reeds een jarenlange samenwerking met de buurgemeenten in de Peelregio. Mede vanuit dit kader is besloten dezelfde methodiek te hanteren bij het opstellen van de Visie Bedrijven(terreinen). Op deze wijze kunnen de verschillende gemeentelijke visies bij elkaar worden gebracht op regionaal niveau. Daarmee kan de Peelregio invulling geven aan de wens van de provincie om op regionaal niveau invulling te geven aan bedrijventerreinbeleid.

Opvallend voor de gemeente Gemert-Bakel zijn de verschillen in vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid. De kernen Gemert en Bakel beschikken over grotere bedrijventerreinen waarop een groot deel van de bedrijvigheid is gevestigd. De kleinere kernen hebben in sommige gevallen de beschikking over een apart bedrijventerrein maar het overgrote deel van de vestigingen en werkgelegenheid is gevestigd in of direct rondom de kernen.

[3] Zie ook bijlage: Gewijzigde beleidskeuzes vastgesteld door college 21-07-2010

De ruimtebehoefte van bedrijven om te kunnen uitbreiden is vergelijkbaar. Maar de mogelijkheden daaraan invulling te geven verschillen nadrukkelijk. In de kernen Gemert en Bakel zijn daarvoor beschikbare kavels op bedrijventerreinen gewenst. In de kleine kernen gaat het veel meer om individuele maatwerk oplossingen.

Het belang van bedrijvigheid gevestigd in de kleine kernen komt ook naar voren in de visies die zijn opgesteld voor de verschillende kleine kernen. Uit de visies komt nadrukkelijk de link tussen aanwezige bedrijvigheid en leefbaarheid naar voren.

3.1 Bedrijven

3.1.1 Bestaande bedrijvigheid

Voor een stabiele lokale economie en een goede werkgelegenheid is het van belang dat bedrijven in Gemert-Bakel gevestigd kunnen blijven en zich ook kunnen blijven ontwikkelen. Zeker ook met het oog op het voorkomen van een daling van de werkgelegenheidsquotiënt. De gemeente ziet daarbij in principe geen enkele noodzaak of meerwaarde om bepaalde bedrijven of bedrijfssectoren hierin uit te sluiten.

Beleidskeuze 1
De gemeente stelt in Gemert-Bakel gevestigde bedrijven, dus ook groter dan 5.000 m², in staat om in de gemeente te kunnen blijven en te kunnen blijven ontwikkelen. De gemeente zal dit doen vanuit haar integrale verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke kwaliteit van Gemert-Bakel. Bij doorontwikkeling blijven de randvoorwaarden, een goede landschappelijke inpassing en bijdrage van het bedrijf aan de werkgelegenheid, onverminderd gelden.

3.1.2 Starters

Startende ondernemingen zijn van groot belang voor een gemeente. Ze zijn de toekomstige motor van de economie. Starters beginnen vaak een bedrijfje vanuit huis, maar starters die doorgroeien zullen op een gegeven moment behoefte krijgen aan grotere bedrijfshuisvesting. Starters zijn de potentiële toekomstige ruimtevragers naar bedrijventerrein in een gemeente.

Het aantal starters in Gemert-Bakel is de afgelopen jaren hoog (Bron: KvK 2009, zie ook Basisdocument). Vooral het aantal starters in de sector Bouwnijverheid lag erg hoog. Deels heeft de omvang van het aantal opgestarte bedrijven te maken met het economisch klimaat. Als het economisch goed gaat besluiten meer mensen een eigen bedrijf te starten en vice versa. Het aantal starters loopt momenteel dan ook weer iets terug en het aantal opheffingen neemt toe. Ook hier ligt nu de focus op de sector bouwnijverheid.

Anderzijds is het opstarten van een bedrijf eenvoudiger als er goede randvoorwaarden bestaan. Het creëren van goede randvoorwaarden voor starters is daarmee ontzettend belangrijk.

In het vigerende beleid van de gemeente Gemert-Bakel is het momenteel toegestaan om ten hoogste 35% van het oppervlak, met een maximum van 50 m², van de woning en de daarbij behorende gebouwen bedrijfsmatig te gebruiken. De gemeente stelt haar randvoorwaarden dusdanig op dat er een goede inpassing in het stedelijk gebied wordt voorzien.

- Er moeten voldoende betaalbare ruimten beschikbaar zijn voor starters. Dit betekent niet dat starters een lagere prijs berekend dienen te krijgen
- Het faciliteren van starters vanuit woonhuizen wordt gecontinueerd, maar dient een goed afwegingskader te hebben, met name met betrekking tot overlast (parkeren etc.). Dit afwegingskader is momenteel geregeld in de verschillende bestemmingsplannen.
- Het faciliteren van starters in het buitengebied zal worden opgenomen in het apart te doorlopen traject voor solitaire bedrijvigheid in het buitengebied. Belangrijk is om concurrentie met reguliere locaties in de gaten te houden.
- Er zal blijvend aandacht moeten zijn voor bedrijven die tussen de 50 m2 (grens voor aan huis gebonden beroepen) en 500 m2 bedrijfsvloeroppervlakte (minimale omvang van bebouwing op bedrijfskavel) wensen. Dit is een lastige doelgroep die wellicht in bedrijfsverzamelgebouwen, of geschakelde bedrijfsgebouwen kan worden gehuisvest. (uit stuurgroepverslag van 23.06.2010) – is ook in toelichting van gewijzigde beleidskeuzes verwerkt.

Beleidskeuze 2
De gemeente stelt ten aanzien van starters gunstige juridisch-planologsche randvoorwaarden op, waaronder toestaan werken aan huis en mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen/geschakelde bedrijfspanden[4], zodat het starten van een bedrijf wordt gestimuleerd.

Beleidskeuze 3
Ten aanzien van het werken aan huis wordt er een afwegingskader geformuleerd waarmee een goede inpassing in de kernen wordt gewaarborgd. De mogelijkheden voor werken aan huis worden in de bestemmingsplannen opgenomen. De omvang voor aan huis werken blijft ten hoogste 35% van het oppervlak met een maximum van 50 m². Hierbij worden wel voorwaarde gesteld aan de verkeersaantrekkende werking, parkeren en de ruimtelijke inpassing. De genoemde effecten mogen niet strijdig zijn met de woonfunctie. Detailhandel wordt aan huis uitgesloten.

[4] Geschakelde bedrijfsgebouwen zorgen ervoor dat het ruimtegebruik efficiënter en duurzamer geregeld kan worden.

3.1.3 Nieuw vestigers en bovenlokale samenwerking

De gemeente heeft voldoende fysieke ruimte om de behoefte van haar eigen bedrijvigheid te kunnen faciliteren. Voor bedrijven die vanwege een specifieke ruimtevraag niet te faciliteren zijn doet ze een beroep op de regio. Andersom kunnen gemeente vanuit de regio ook terecht met specifieke ruimtevragers bij de gemeente Gemert-Bakel. Indien bedrijvigheid zelf om ruimte in Gemert-Bakel vraagt zal eerst afstemming met de regio plaats vinden alvorens overgegaan wordt tot het beschikbaar stellen van een locatie.

Beleidskeuze 4
Indien buurgemeente, zowel binnen als buiten het SRE gebied, of individuele bedrijven daartoe verzoeken, zal de gemeente Gemert-Bakel op het te realiseren bedrijventerrein Wolfsveld ruimte beschikbaar stellen voor dergelijke bedrijven indien dit een meerwaarde is voor de gemeente Gemert-Bakel. Hiervoor zal door de gemeente een toetsingseis worden geformuleerd die uitgaat van een minimale beeldkwaliteit en minimale werkgelegenheid per hectare. Daarnaast dienen de bedrijven niet afkomstig te zijn uit de milieucategorie 5, ze dienen aansluiting te hebben bij één van de bestaande bedrijfsketens en bij te dragen aan de werkgelegenheid.

3.1.4 Concluderend

Deze hoofdbeleidskeuzes betekenen dat de gemeente er naar zal streven alle aanwezige bedrijven in Gemert-Bakel, starters en nieuwe vestigers de mogelijkheid te bieden om zich in Gemert-Bakel te vestigen of gevestigd te blijven en zich daarnaast te kunnen (blijven) doorontwikkelen. De gemeente neemt dus de verantwoordelijkheid op zich om ruimte te bieden. Maar de gemeente zal daarbij ook haar eigen randvoorwaarden stellen ten aanzien van de condities waarbinnen zij dit redelijk vindt en ruimtelijk verantwoord acht. Dit betekent dat de gemeente niet vanzelfsprekend aan elke ruimte- of locatiewens van een bedrijf toestemming zal geven. Zij zal steeds een integrale afweging maken waarbij rekening wordt gehouden met andere aspecten waarin de gemeente een verantwoordelijke rol heeft, zoals werkgelegenheid, milieu, verkeer, leefbaarheid, etc.

3.2 Bedrijventerreinen

3.2.1 Bestaande bedrijventerreinen

De gemeente Gemert-Bakel kent diverse bedrijventerreinen. Deze kunnen ingedeeld worden in de volgende 4 groepen:

- Bedrijventerreinen Gemert: Wolfsveld, Molenrand en Zandstraat.
- Bedrijventerreinen Bakel: Beekakker (incl. uitbreiding Molenakker), Bolle Akker/Hilakker en de Brakken.
- Bedrijventerrein Milheeze: Milheeze.
- Bedrijventerreinen kleine kernen: De Smagt/Abtshof (De Mortel) en De Rips.

Figuur 1 geeft op hoofdlijnen de ligging en begrenzing aan van de bedrijventerreinen. De indeling is mede ingegeven door de problematiek die er speelt met betrekking tot ruimtevraag en mogelijkheden om deze te faciliteren. In het geval van Gemert en Bakel kunnen bedrijven terecht op de uitbreidingen van de bestaande bedrijventerreinen. In Milheeze is nog ruimte op het bestaande bedrijventerreinen maar zal geen uitbreiding van het terrein plaatsvinden. Terwijl op de overige terreinen niet echt sprake is van een bedrijventerrein en veel meer gezocht moet worden naar de maatwerk oplossingen op de bestaande locaties van bedrijven om groei te faciliteren.

Figuur 3.1: Overzicht bedrijventerreinen gemeente Gemert-Bakel

De gemeente kiest ervoor om alle bestaande terreinen voor bedrijfsdoeleinden te behouden. Wel is geconstateerd dat enkele terreinen niet meer bekend zouden moeten staan onder de benaming bedrijventerrein en dat de benaming werklocatie correcter is. Onder andere De Brakken en De Smagt/Abtshof zijn eigenlijk geen echte bedrijventerreinen.

De Brakken is erg klein, volledig omringd door woningbouw en biedt ruimte aan een zeer beperkt aantal ondernemers. Er kan daarom moeilijk van een volwaardig bedrijventerrein worden gesproken. De Smagt/Absthof is zeer verspreid met een groot aantal woningen in het gebied gelegen. Waardoor niet echt sprake is van een bedrijventerrein.
De mogelijkheid voor bedrijvigheid blijft wel bestaan maar zal op een andere wijze, dan volgens de beleidslijnen voor de bedrijventerreinen, door de gemeente worden vormgegeven. Middels maatwerk zal tot beslissingen over nieuw vestiging, uitbreiding en inrichting worden gekomen. Een uitwerking hiervan is terug te vinden onder paragraaf 3.3. In deze paragraaf worden de overige werkgebieden besproken.

Om alle bedrijventerreinen bruikbaar/ kwalitatief goed te houden dienen acties te worden ondernomen. Dat betekent dat op alle terreinen voldoende dynamiek moet worden gecreëerd om aanpassing van bedrijfskavels en bedrijfshuisvesting ten behoeve van een doelmatig bedrijfsmatig gebruik mogelijk te maken. Incidenteel kan het daarbij noodzakelijk zijn om aanpassingen aan de openbare ruimte door te voeren.

Beleidskeuze 5
De bestaande bedrijventerreinen zullen behouden blijven voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein. De gemeente faciliteert de dynamiek die noodzakelijk is om deze bedrijventerreinen ook in de toekomst duurzaam te kunnen blijven gebruiken. Indien noodzakelijk neemt de gemeente daarbij de verantwoordelijkheid voor aanpassingen van de openbare infrastructuur.

- *Het gebied De Brakken blijft wel zijn bedrijfsfunctie behouden maar zal verder worden beschouwd als onderdeel van de solitaire vestigingsmogelijkheden in de kern Bakel.*
- *Het gebied De Smagt / Abtshof blijft ruimte bieden aan bedrijfsmatige functies maar zal worden beschouwd als een kernrandzone. Het vestigen en uitbreiden van bedrijvigheid zal daardoor middels maatwerk vorm worden gegeven.*

Om de dynamiek op bestaande terreinen mogelijk te maken is schuifruimte nodig. Indien geen enkel bedrijf zou verplaatsen zou de dynamiek op een terrein nagenoeg nul zijn.

De gemeente zal de dynamiek op bestaande bedrijventerreinen stimuleren. Dynamiek op een bedrijventerrein betekent dat er mogelijkheden moeten zijn om bestaande bedrijfskavels te hergebruiken. In veel gevallen kan dat niet zonder sloop van minder courante bedrijfsgebouwen en herindeling van de kavel. De nieuwe gebruiker moet in staat zijn de daarmee samenhangende investering te financieren. Dat kan alleen als de kavel intensiever mag worden benut (een hoger bebouwingspercentage, een grotere bouwhoogte, een bedrijfsactiviteit met een hogere toegevoegde waarde). De kavel moet dus na herstructurering een hogere gebruikswaarde hebben. De gemeente wil actief sturen op deze waardevermeerdering. Ze zal dit doen door via het bestemmingsplan spoor de waardevermeerdering juridisch-planologisch mogelijk te maken. Daarnaast zal de gemeente erop sturen dat bedrijfsactiviteiten die in staat zijn deze waardevermeerdering te dragen, zich niet mogen vestigen in gebieden waar het niet noodzakelijk is om waardevermeerdering te creëren voor het behalen van ruimtelijke doelen.

Beleidskeuze 6
De gemeente stuurt middels het juridisch-planologische instrumentarium, actief op de ruimtelijke vestigingscondities voor bedrijven, om daarmee de noodzakelijke dynamiek op bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Daarnaast kijkt de gemeente ook naar economische vestigingsfactoren zoals glasvezel, actief relatiebeheer, bestaande bedrijfsclusters.

3.2.2 Nieuw bedrijventerrein

Voor bedrijven met een grotere areaalbehoefte en bedrijven in de hogere milieucategorieën is het fysiek nagenoeg onmogelijk om op bestaande bedrijventerreinen een nieuwe locatie te realiseren. Nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen moeten daarom minimaal ruimte bieden voor die bedrijven waarvoor het fysiek niet mogelijk is zich op bestaande terreinen door te ontwikkelen of daar een nieuwe locatie te realiseren. In Gemert-Bakel zijn slechts enkele van deze grootschalige bedrijven over de verschillende terreinen gevestigd. Bij de grootschalige bedrijven betreft het vaak bedrijvigheid met een lagere toegevoegde waarde per m² maar wel met een grote werkgelegenheidsbasis voor de gemeente.

Doel van het gemeentelijk beleid van Gemert-Bakel is niet een ruimtelijk fraai bedrijventerrein aanleggen waarvoor vervolgens geschikte kandidaten worden gezocht, maar het faciliteren van de bedrijvigheid, uiteraard op een ruimtelijk verantwoorde wijze.

Beleidskeuze 7
Nieuw bedrijventerrein wordt in principe op een zodanige manier ingericht dat het mede ten dienste staat aan de eventuele herstructurering van de bestaande terreinen. Daarom wordt het nieuwe bedrijventerrein niet uitgegeven voor bedrijvigheid met een hoge toegevoegde waarde per m² maar juist een lagere toegevoegde waarde. Vestiging van bedrijven met een hogere grondwaarde op nieuw bedrijventerrein wordt alleen toegestaan indien vestiging op een beschikbaar bestaand terrein fysiek niet mogelijk is. Het bestaande uitgiftebeleid wordt aangepast op dit onderdeel. Het aspect van werkgelegenheid blijft wel ook meespelen in het uitgiftebeleid.

Voordat een bedrijf toestemming heeft om zich op een nieuwe kavel te vestigen dient de ondernemer ook een plan te hebben voor de kavel die achterblijft. Op deze manier wordt verpaupering voorkomen.

Dit betekent concreet dat bijvoorbeeld nieuwe kantoorontwikkelingen niet zullen plaats vinden op de uitbreiding van Wolfsveld of de Bakelse Akkers maar juist wel op de bestaande terreindelen. De financiële draagkracht van de kantoorontwikkeling kan dan gebruikt worden om oude bestaande bedrijfslocaties te herontwikkelen.

Beleidskeuze 8
Uitbreiding Wolfsveld is in eerste aanzet bedoeld voor verplaatsers vanuit Gemert maar biedt ook ruimte aan grotere ruimtevragers vanuit de gehele gemeente en eventuele verplaatsers van buiten de eigen gemeente.
Uitbreiding Bolle Akker / Hilakker is in eerste aanzet bedoeld voor verplaatsers en startende onderneming vanuit Bakel. Eventueel biedt het ruimte aan bedrijvigheid afkomstig vanuit de andere kernen van Gemert-Bakel of van buiten de gemeente.

3.3 Overige bedrijfslocaties

3.3.1 Solitaire bedrijfslocaties in de kleine kernen en kernrandzones

Veel bedrijven gelegen in de kleine kernen (De Mortel, De Rips, Elsendorp en Handel en Milheeze) en in de randen daarvan hebben een sterke sociaal maatschappelijke binding met die kern. Zoals elk ander bedrijf doen zich ook hier doorontwikkelvragen voor. Binnen de contouren van de kernen is fysiek vrijwel nooit ruimte voor doorontwikkeling. In de randen is de ruimte fysiek wel aanwezig maar vanuit het beleid voor het landelijke gebied als minder gewenst beschouwd.
Door de aard van de bedrijvigheid, de relatie met hun afzetmarkt en de sociale binding is verplaatsen van deze bedrijven naar een bedrijventerrein voor de betreffende ondernemers in de meeste gevallen geen optie.

Uit oogpunt van behoud van leefbaarheid en economische dynamiek wil de gemeente bestaande ondernemers in de kern en de kernrand in staat stellen hun bedrijf te blijven ontwikkelen. Deze ontwikkeling mag echter niet ten koste gaan van de leefkwaliteit (milieu, veiligheid, verkeersoverlast) van de kern en geen aantasting vormen van ecologische en/of archeologische waarden. Ontwikkeling in de kernrandzone kan alleen plaatsvinden indien deze samengaan met een gelijktijdige investering in de landschappelijke inpassing van het bedrijf en de bedrijfskavel, op een zodanige wijze dat de landschapsstructuur van de kernrandzone daarmee wordt versterkt. Op deze wijze combineert de gemeente de behoefte aan fysieke bedrijfsruimte met de beleidsdoelstellingen voor het landelijke gebied.

Startende ondernemers zijn belangrijk voor de dynamiek van een kern. Daarom zal de gemeente ook in de kleine kernen aan startende ondernemers ruimte bieden, voor zover de leefbaarheid en de waarden daarbij niet onder druk komen te staan. Bij het bieden van deze ruimte zal de gemeente aangeven in welke mate op de startlocatie in potentie ook ruimte voor doorgroei aanwezig is, zodat de ondernemer daarin tijdig zijn eigen keuzen kan maken.

Beleidskeuze 9
De gemeente wil de bestaande bedrijvigheid in en om de kleine kernen zoveel mogelijk behouden uit het oog van leefbaarheid en economische dynamiek van de kleine kernen. Uitbreiding en intensivering van bestaande kavels in de kernen en kernrandzone zal daarbij worden afgewogen tegen de effecten op de leefbaarheid en de waarden van ecologie en archeologie. Uitbreiding en intensivering in de kernrandzone zal gepaard moeten gaan met een landschappelijke inpassing en een structurele versterking van de landschapsstructuur.

3.3.2 Solitaire bedrijfslocaties in de kernen

Binnen de bestaande bestemmingsplannen van de kernen is voorzien in een vrijstellingsregeling voor het uitoefenen van kleinschalige aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten (ten hoogste 35% van het oppervlak met een maximum van 50 m²). Indien een bedrijf de gemeente benadert voor vestiging of uitbreiding wordt aan de hand van maatwerk een keuze gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente samen met het bedrijf beziet of in die specifieke situatie de noodzakelijke ruimtelijke investering voldoende toekomstperspectief biedt, zowel voor het bedrijf als voor de omgeving van het bedrijf. Bij onvoldoende toekomstperspectief wordt bekeken op welke wijze het bedrijf elders kan worden gefaciliteerd, waarbij de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal worden meegenomen.

De gemeente voert geen actief basisbeleid tot sanering van bestaande bedrijfslocaties in het stedelijk gebied. Indien uit ruimtelijk–functionele overwegingen actieve sanering wenselijk wordt, dan zal de gemeente daar via een gebiedsgericht RO-project inhoud aan geven.

Beleidskeuze 10
In het stedelijk gebied zullen de ontwikkelmogelijkheden van bestaande solitaire locaties samen met het bedrijf worden afgewogen. Hierbij zal maatwerk worden verricht. Indien er geen ontwikkelmogelijkheden zijn op de bestaande locatie, wordt bekeken of het bedrijf elders gefaciliteerd kan worden. Hierbij worden de hergebruiksmogelijkheden en de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal meegenomen. De gemeente zal desgevraagd ruimtevragers en aanbieders met elkaar in contact brengen om zo de bestaande locaties bruikbaar te houden. De gemeente zal echter geen bedrijfsmakelaar worden. Eventueel bij de gemeente bekende leegstaande panden zullen aan ruimtevragers bekend worden gemaakt.

3.3.3 Solitaire bedrijfslocaties buitengebied

De wijze waarop een gemeente kan en wil omgaan met de solitaire locaties in het landelijk gebied kan mede van invloed zijn op de aard en omvang van de areaalbehoefte voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.
De regie op bedrijfsontwikkelingen in het buitengebied vraagt om maatwerk. Het belangrijkste regie-instrumentarium dat tot nu toe wordt toegepast is het bestemmingsplan Buitengebied. In het beleid voor het buitengebied, aangestuurd onder andere door het Reconstructieplan, wordt bedrijvigheid in het buitengebied meestal beschouwd als een gegeven situatie waarop terughoudend beleid wordt gevoerd.

Beleidskeuze 11
Bedrijvigheid in het buitengebied kan op hun huidige locatie blijven functioneren. De gemeente voert geen actief verplaatsingsbeleid maar zal steeds middels maatwerk in relatie tot locatie- en buitengebiedbelangen tot een keuze komen. Hierbij dient altijd een goede inpassingen geregeld te zijn / te worden waarbij beeld- en landschapskwaliteit leidend zijn. Het beeldkwaliteitsplan vormt hiervoor het toetsingskader.

Zoals elke gemeente wordt ook Gemert-Bakel geconfronteerd met reeds gevestigde bedrijven in het buitengebied die men wel of niet wil laten doorontwikkelen, c.q. wel of niet zou willen verplaatsen en met concrete bedrijfsmatige initiatieven voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Kenmerkend voor deze solitaire buitengebied vragen is dat vooraf volstrekt niet te bepalen is welk initiatief, wanneer en op welke locatie aan de orde zal zijn. Individueel maatwerk is hier nog wezenlijker dan bij de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen. Om regie te kun-

nen voeren op de solitaire bedrijfsontwikkelingen in het landelijk gebied is een stukje aanvullend instrumentarium gewenst.

Dat instrumentarium moet de gemeente in staat stellen:

- bij een bestaande bedrijfslocatie aan te geven of verder ontwikkeling op die locatie mogelijk is, of niet en indien ja, onder welke condities;
- initiatieven voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen beoordelen op de toelaatbaarheid op die locatie;
- initiatieven voor hergebruik van reeds bestaande bedrijfslocaties te beoordelen op de toelaatbaarheid op die locatie;
- initiatiefnemers die op zoek zijn naar een specifieke locatie in het landelijk gebied aanwijzingen te kunnen geven over de potentiële mogelijkheden van de verschillende vestigingslocaties.

4. HET BELEID VOOR DE VERSCHILLENDE TERREINEN EN KERNEN

De hoofdlijnen van beleid worden in dit hoofdstuk doorvertaald naar een visie voor de afzonderlijke bedrijventerreinen en kleine kernen van de gemeente. De aangegeven vier bedrijventerreinclusters zoals benoemd in hoofdstuk twee worden hier nader uitgewerkt. Daarnaast wordt specifiek gekeken naar de kleine kernen Elsendorp, De Rips, Handel, De Mortel en Milheeze. Elk terrein en kern heeft een eigen karakteristiek en een eigen problematiek. De visies per bedrijventerrein en kern zijn tot stand gekomen door de principes van de hoofdlijnen van beleid toe te passen op de problematiek van de individuele locaties. De visies per gebied zijn getoetst middels workshops met ondernemers. De visies worden in de uitvoeringsparagraaf doorvertaald naar procesmatige-, instrumentele, en juridische acties die de gemeente zal nemen om het beleid tot uitvoering te brengen. De feitelijke uitvoering hiervan vindt deels plaats door de gemeente en ook deels door het bedrijfsleven.

De gemeente kent de volgende bedrijventerreinen en kleine kernen:
- Bedrijventerreinen Gemert: Wolfsveld, Molenrand en Zandstraat.
- Bedrijventerreinen Bakel: Beekakker (incl. uitbreiding Molenakker), Bolle Akker/Hilakker en De Brakken.
- Bedrijventerrein Milheeze: Binnenveld – Milheeze.
- Bedrijventerrein De Mortel: De Smagt/Abtshof en Korhoenstraat
- Bedrijventerrein De Rips: De Rips
- Kleine kernen: Elsendorp, De Rips, Handel, De Mortel en Milheeze

In onderstaande paragrafen worden de verschillende bedrijventerreinen en kleine kernen beschreven. Middels kaartbeelden worden de planologische begrenzingen van de terreinen aangegeven.

4.1 Bedrijventerreinen Gemert

Wolfsveld

Algemene schets terrein
Het bedrijventerrein Wolfsveld bestaat uit meerdere achter elkaar uitgegeven delen. Deze delen sluiten op elkaar aan waardoor er één groot terrein met verschillende karakters is ontstaan. Wolfsveld is met 67 ha bruto (50 ha netto) het grootste terrein van Gemert-Bakel.

Het terrein wordt beheerst door grootschalige bedrijvigheid aan de oostzijde en kleinschalige bedrijven met daarin gemengd enkele woon/werkeenheden in het westelijk deel. Dwars door het bedrijventerrein loopt de Oost-om, die het terrein in Wolfsveld I en II verdeelt en de hoofdontsluiting is voor het terrein. In de toekomst zal de rondweg van Gemert compleet gemaakt worden met de Noord-om die aan de noordzijde van het bedrijventerrein komt te liggen.

De kwaliteit van de openbare ruimte is redelijk tot goed. De infrastructuur op het terrein is vrij goed en ordelijk. Enkel de aansluiting op de Oost-Om is in sommige gevallen niet optimaal. Het groen op het terrein wordt over het algemeen goed onderhouden.

Het overgrote deel van het bedrijfsonroerend goed (BOG) is van een goede kwaliteit. Op grote delen van het terrein is nieuwbouw gepleegd of zijn bestaande panden verbeterd. De functie en daarmee samenhangende uitstraling varieert van functioneel tot artistiek. Er zijn delen van het terrein (vooral westelijk van Oost-Om) waar de kavels intensief zijn benut. Dit zorgt ervoor dat er weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Echter zijn er ook locaties waar nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden liggen.

Op veel locaties op het terrein kan de continuïteit van diverse bedrijven niet worden gewaarborgd over een periode van nu tot 15 jaar. Waardevermeerdering van de panden (in het kader van de waardekubus) is niet goed mogelijk. Dit vraagt voor een transformatie naar een hogere functie.

<u>Aandachtspunt</u>
Door ondernemers is de ontsluiting van het bedrijventerrein benoemd als aandachtspunt. Het gaat daarbij om drie onderwerpen, waarvoor op een aantal punten al oplossingen zijn voorzien:

1. De interne ontsluiting van Wolfsveld ten westen van de Oost-om. Door de uitbreiding van Wolfsveld wordt de interne ontsluiting ten westen van de Oost-om sterk verbeterd. Het zuidelijke gedeelte (Weerijs en Raam) krijgt er met de uitbreiding twee nieuwe ontsluitingen bij, waardoor bij calamiteiten een alternatieve ontsluiting aanwezig is;
2. De externe ontsluiting van Wolfsveld ten westen van de Oost-om. De externe ontsluiting van dit gebied vindt plaats via de Scheiweg (richting Oost-om en Lodderdijk). Vanuit de ondernemers bestaat de wens om een extra externe ontsluiting te realiseren op de Oost-om ter hoogte van de Weerijs. Voor ondernemers is het economisch belang van deze extra ontsluiting groot;
3. De externe ontsluiting van Wolfsveld ten oosten van de Oost-om. In een herziening van het bestemmingsplan zal naast de bestaande ontsluiting via de Scheiweg een tweede ontsluiting mogelijk worden gemaakt via de rotonde Rooye Hoefsdijk en Oost-om.

Figuur 4.1: Overzicht toekomstvisie bedrijventerreinen Gemert

Lichtblauw: (eventuele) uitbreidingsruimte, Rood: bestaand en blijvend bedrijventerrein, Geel: transformatie naar nieuwe (hoogwaardige) functie

<u>Toekomstvisie terrein</u>

- Het bedrijventerrein Wolfsveld blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein en wordt deels uitgebreid.
- De scheiding tussen grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid blijft daarbij gehandhaafd.
- Herstructurering van het terrein wordt bij voorkeur vormgegeven door het uitplaatsen van de grote ruimtegebruikers, waardoor er dynamiek en schuifruimte ontstaat.
- De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid voor het aanwijzen van nieuw bedrijventerrein.
- Achtergebleven kavels worden indien mogelijk opnieuw kleiner verkaveld en bieden ruimte aan verplaatsers en starters binnen de gemeente Gemert-Bakel.
- 'Hoogwaardige' functies met kwaliteit en uitstraling worden op strategische wijze ingezet als belangrijke financiële drager van de herstructurering.
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie.
- De functie wonen zal niet worden uitgebreid. Voor Wolfsveld I (afronding) is een inpandige woonfunctie nog te overwegen, voor Wolfsveld II zeker niet.

- Op het vlak van infrastructuur wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd op de Noord-Om. Op het bestaande Wolfsveld wordt waar mogelijk en wenselijk na herverkaveling de infrastructuur verbetert.
- Op het nieuwe Wolfsveld gaat de aan te leggen infrastructuur van toegevoegde waarde zijn voor de toekomstige ontwikkelingen. Er wordt rekening gehouden met vrachtwagenparkeren en benodigde draaicirkels.

Molenrand

Algemene schets terrein
Bedrijventerrein Molenrand is een vrij recent uitgegeven klein bedrijventerrein van ongeveer 1 hectare. De kavels op het terrein zijn met name kleinschalige met een enkele middelgrote kavel. Het is gelegen ten zuiden van de kern Gemert en heeft een vrij directe aansluiting op de N272 (zuid-om).
De kwaliteit van de openbare ruimte is goed maar de infrastructuur op het terrein is wel smal. Vooral doordat auto's op de openbare weg worden geparkeerd. Er is te weinig parkeer- en opslagruimte voor de auto's van de aanwezige autodealers.

Toekomstvisie terrein
- Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein met behoud van de huidige functionaliteit.
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie.
- Het terrein kan en zal niet uitgebreid worden. Wel wordt gekeken of de huidige binnen het plangebied vallende aangrenzende groenstrook als uitbreidingsruimte voor zittende bedrijvigheid kan worden gereserveerd zodat een groeisprong nog kan worden opgevangen.

Zandstraat

Algemene schets terrein
Het bedrijventerrein aan de Zandstraat is 6 ha in omvang. Het terrein grenst aan de doorgaande weg tussen de kern Gemert en De Mortel. Het terrein is omgeven door het buitengebied en is in 2003 gerevitaliseerd (actiepunt SDB plan). Het terrein beschikt voornamelijk over kleinschalige kavels en een tweetal grote kavels.

De kwaliteit van de openbare ruimte is na de revitalisering over het algemeen goed. Er blijft sprake van parkeerdruk en het terrein is erg versteend. Er is vrijwel geen openbaar groen terug te vinden.

De druk op de private kavels is zeer groot, de kavels zijn vrijwel volledig uitgenut. Er is dan ook vrijwel geen uitbreidingsruimte voor handen. Er wordt veelal in combinatie met wonen gewerkt.

Toekomstvisie terrein

- Het terrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein.
- Het terrein zal niet worden uitgebreid maar de huidige omvang behouden.
- Er wordt gewerkt aan een betere ruimtelijke inpassing en afronding van het terrein.
- Indien ontwikkelmogelijkheden op de huidige locatie zich niet meer voordoen neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid voor het aanwijzen van nieuw bedrijfsmatige locaties op Wolfsveld.
- Vervolgens kan de herstructurering van het terrein wordt vormgegeven door gebruik te maken van schuifruimte die ontstaat door de eventuele verplaatsers. Hier ligt met name een rol voor ondernemers, de gemeente faciliteert de ontwikkeling door deze toe te staan.
- Bij een verplaatsing van de grootschalige bedrijvigheid wordt toegewerkt naar een invulling van kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen.
- Indien ruimte vrijkomt aangrenzend aan de grootschalige bedrijvigheid wordt bekeken of er mogelijkheden zijn deze aan te bieden aan de grootschalige bedrijvigheid als toekomstige uitbreidingruimte.

4.2 Bedrijventerreinen Bakel

Beekakker (incl. uitbreiding Molenakker)

Algemene schets terrein

Betreft samen met 'uitbreiding Molenakkers' een terrein van circa 3 hectare in omvang. Het terrein is gelegen aan de zuidoostzijde van Bakel en grenst aan de doorgaande weg richting Deurne.

Op het terrein is één groot bedrijf gevestigd dat het grootste deel van het terrein in beslag neemt en veel werkgelegenheid (ongeveer 400 arbeidsplaatsen) oplevert. De uitbreiding Molenakkers is bedoeld voor de groei van dit bedrijf. Rondom dit grote bedrijf zijn nog enkele kleinere bedrijven gevestigd die actief zijn in de handel en bouwnijverheid.

De infrastructuur sluit meer aan bij de aangrenzende woonwijk, dan bij het bedrijventerrein en de daarbij behorende bedrijfsmatige vervoersstromen. Voertuigen kunnen elkaar wel goed passeren. Er is tamelijk veel groen aanwezig, echter is het groen aan het pleintje van de Beekakker slecht onderhouden. Vastgoed is op deze locatie ook enigszins verouderd en geeft op enkele plaatsen een troosteloze indruk.

Aandachtspunt
De ontsluiting van het terrein blijft een aandachtspunt voor de ondernemers. Een nieuwe rotonde kan hierin uitkomst bieden. De nieuwe ontsluiting moet verder bijdragen aan het versterken van de eenheid van de verschillende terreinen en uitkomst bieden in het realiseren van goede zichtlocaties.
Eenheid in de naamstelling van de terreinen is wenselijk. Momenteel worden veel namen door elkaar gebruikt en staat bewegwijzering op verschillende plekken met andere aanduidingen.

Toekomstvisie terrein
- 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.
- Het terrein kan in combinatie met Hilakker en toekomstige uitbreiding Neerakker als 1 groot terrein gaan functioneren. Daarvoor zijn wel ingrepen nodig om de individuele terrein met elkaar te verbinden. In de plannen voor de uitbreiding Neerakker wordt getracht hier al rekening mee te houden. Op dit moment zijn deze plannen echter nog niet mogelijk.
- Een verbeterde ontsluiting van het terrein is nodig om het gebied interessant te houden voor bedrijfsmatig gebruik en de verbinding van de drie terrreindelen tot stand te brengen. Er bestaan idee voor een nieuwe rotonde die de drie delen met elkaar kan verbinden.
- Door de ligging dichtbij woningbouw 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.

Bolle Akker / Hilakker

Algemene schets terrein
Het betreft een klein terrein van iets meer dan 2 hectare in omvang. Gelegen aan de Zuidoostzijde van Bakel, tegenover het bedrijventerrein Beekakker. Het terrein grenst aan de Oldert, de weg richting Deurne. De weg/straat waaraan de bedrijven zijn gelegen is doodlopend.
De bedrijven die er gevestigd zijn bevinden zich in de sectoren Handel en Bouwnijverheid. Presentatie naar buiten toe is zeer lastig voor de gevestigde bedrijven. Dit is voor enkele ondernemers erg van belang en voor andere juist veel minder.

Er is weinig groen aanwezig. Het groen en de infrastructuur zijn goed onderhouden. De groenstrook langs de Hilakker is van mindere kwaliteit en vormt een afscheiding richting de bedrijvigheid. De infrastructuur is op plaatsen vrij smal voor vrachtverkeer en andere bedrijfsmatige vervoersstromen. Vrachtwagens kunnen elkaar niet

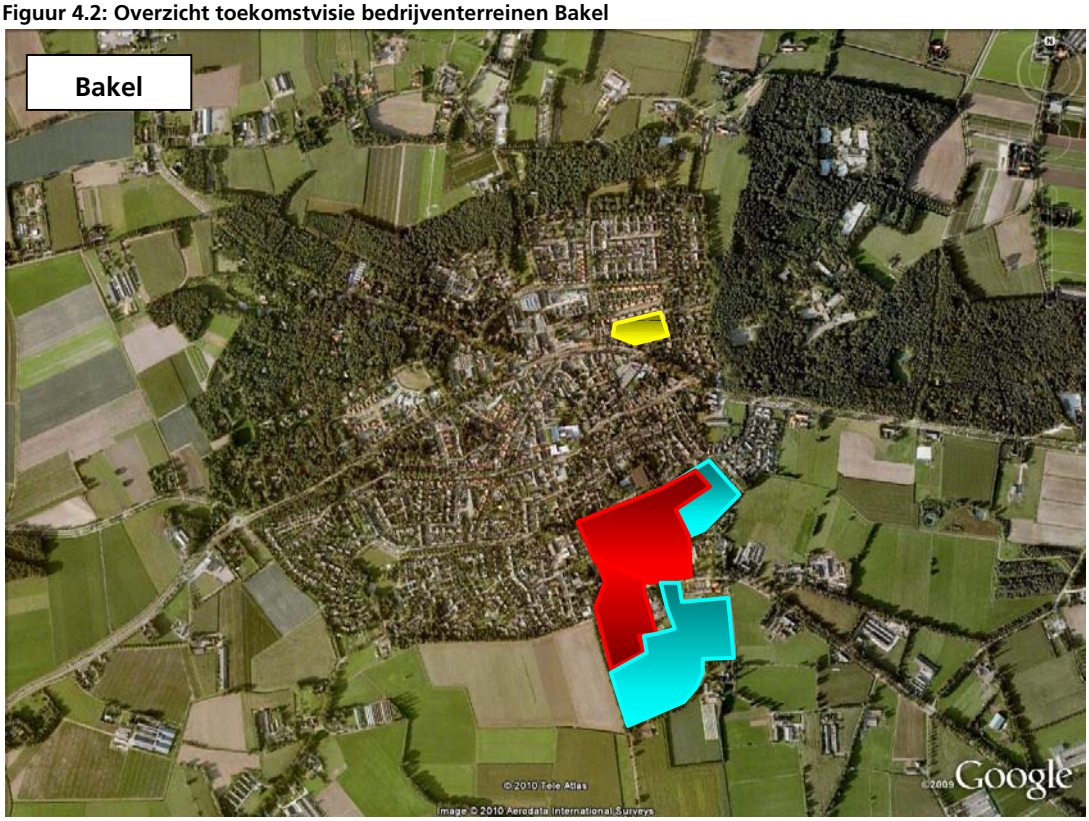
passeren en moeilijk draaien en dat is lastig bij een doodlopende weg. Openbare parkeerhavens ontbreken, kavels zijn in veel gevallen intensief benut, waardoor er is sprake van parkeerdruk. Daarnaast is groei van de aanwezige bedrijven op de huidige kavel vrijwel niet meer mogelijk.

Aandachtspunt

De ontsluiting van het terrein blijft een aandachtspunt voor de ondernemers. Een nieuwe rotonde kan hierin uitkomst bieden. Maar naast deze hoofdontsluiting blijft ook de interne structuur een punt van aandacht. De doodlopende wegenstructuur vraagt om een oplossing.
De nieuwe ontsluiting (rotonde) moet verder bijdragen aan het versterken van de eenheid van de verschillende terreinen en uitkomst bieden in het realiseren van goede zichtlocaties. Voor dit laatste punt dient er ook aandacht te zijn voor het woonwagenkamp dat zich momenteel op de zichtlocatie bevind.

Eenheid in de naamstelling van de terreinen is wenselijk. Momenteel worden veel namen door elkaar gebruikt en staat bewegwijzering op verschillende plekken met andere aanduidingen.

Figuur 4.2: Overzicht toekomstvisie bedrijventerreinen Bakel



Lichtblauw: uitbreidingsruimte, Rood: bestaand en blijvend bedrijventerrein, Geel: transformatie naar nieuwe functie (wonen)

Toekomstvisie terrein

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein en wordt uitgebreid middels de uitbreiding Neerakker.
- 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.
- Een verbeterde ontsluiting van het terrein is nodig om het gebied interessant te houden voor bedrijfsmatig gebruik. De geplande rotonde kan hier een eerste aanzet voor leveren.
- Het terrein kan in combinatie met Beekakker en toekomstige Neerakker als 1 groot terrein gaan functioneren. Daarvoor zijn wel ingrepen nodig om de individuele terrein met elkaar te verbinden.
- Een segmentering van het terrein in een publieksgericht en niet-publieksgericht gebied kan de eenheid van het terrein ten goede komen.
- Woonwagenkamp behoort eigenlijk niet op een bedrijventerrein te liggen. De gemeente gaat geen actieve verplaatsingspolitiek voeren en laat een verkleuring over aan de markt.

De Brakken

Algemene schets terrein

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. Het terrein wordt door een doodlopende weg ontsloten. Verkeer dient vervolgens via de Dorpsstraat het dorp te verlaten richting de grotere ontsluitingswegen.

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

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

Toekomstvisie terrein

- Het gebied wordt niet meer gezien als bedrijventerrein maar als een solitaire kleinschalige bedrijfslocatie.
- 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 bedrijvigheid ligt het meest voor de hand.

- De mogelijkheden voor vestiging van nieuwe bedrijvigheid zal steeds middels maatwerk worden bekeken. De locatie zal worden behandeld als zijnde solitaire vestigingen in de kern (zie paragraaf 3.3).

Figuur 4.3: Overzicht toekomstvisie bedrijventerrein Milheeze

Lichtblauw: (eventuele) uitbreidingsruimte, Rood: bestaand en blijvend bedrijventerrein

4.3 Bedrijventerrein Milheeze

Milheeze

<u>Algemene schets terrein</u>
Een klein terrein van iets meer dan 3 hectare in omvang. Het terrein 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.
Momenteel zijn enkele nieuw gebouwde panden waaronder een bedrijfsverzamelgebouw recent afgerond. Daarnaast is er, op termijn, nog beperkt uitgeefbare ruimte. Het terrein kent veel woon-werkcombinaties.

De openbare ruimte (groen en infrastructuur) ziet er goed onderhouden uit. Allen 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.

Toekomstvisie

- 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.
- Terrein voldoet nu aan de lokale opvang van startende en kleinere bedrijvigheid vanuit de kern Milheeze. Deze functie zal het terrein blijven vervullen. Het terrein heeft nog beperkt ruimte om extra bedrijven op te vangen. Beperkte groei lijkt verantwoord maar als bedrijven veel in omvang groeien zullen ze opgevangen moeten worden op de terreinen in Bakel en Gemert.
- De mogelijkheden voor een dienstwoning worden behouden. Hier is veel vraag na vanuit startende en doorgroeiende ondernemers. Wel wordt gekeken naar de wijze waarop dit vormgegeven wordt. Bij voorkeur wordt de dienstwoning geïncorporeerd in de bedrijfshal. Op deze wijze wordt mogelijke afsplitsing bij latere verkoop of verhuur voorkomen.
- Ten noorden van het gebied zijn zes Ruimte voor Ruimte-kavels, incl. bedrijfsruimte voorzien. Dit betreft relatief kleine bedrijfsruimte in het luxere segment. Uiteindelijke invulling is mede afhankelijk van de markt. Getracht wordt het bedrijventerrein in relatie te leggen met dit gebied. Er wordt rekening gehouden met eventuele toekomstige uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid aan de noordzijde van het terrein.

4.4 Bedrijventerrein De Mortel

Bedrijventerrein De Smagt/Abtshof

Algemene schets terrein

Het terrein is 3 ha in omvang. Het is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern De Mortel. Het terrein zelf is klein van omvang (2 hectare) en biedt ruimte aan ongeveer 8 bedrijven met 14 arbeidsplaatsen. Rondom het terrein zijn nog 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.

Ontsluiting geschiedt via de Smagt richting de N604. Het gebied is erg rommelig met woningen en bedrijven door elkaar heen. Dit wordt nog versterkt door de ligging van enkele grote bedrijven buiten het terrein waar zich nog enkele landbouwgronden en sportvelden tussen bevinden.

De infrastructuur is vrij smal voor vrachtverkeer en andere bedrijfsmatige vervoersstromen. De Bleek en Leeuwerikweg zijn erg smal en minder goed onderhouden. In het gebied is vrijwel geen groen in de openbare ruimte. Het terrein vormt geen geheel en is meer een verzameling van solitaire bedrijfslocaties. Het gebied maakt een zeer gemixte indruk door aanwezigheid van woningen, verouderde bedrijfspanden, moderne bedrijfsbebouwing en loodsen;

Toekomstvisie terrein

- 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 gebieden bieden wel nog kans voor bedrijfsmatig gebruik.
- Belangrijk is om het terrein meer tot een eenheid te maken.
- De locatie blijft als opvangplek voor lokale bedrijvigheid vanuit De Mortel gehandhaafd maar zal meer middels maatwerk (zie paragraaf 3.3) voor solitaire bedrijfslocaties worden vormgegeven.
- Een eventuele herinvulling van de Hemelstraat bij vertrek van de huidige bedrijvigheid kan woningbouw of Woon-Werkcombinaties zijn. Een volledig op werkfunctie gericht profiel is door de ligging te midden van de woningen niet meer haalbaar.

4.5 Bedrijventerrein De Rips

Bedrijventerrein De Rips

Algemene schets terrein

Klein terrein van ongeveer 1 hectare in omvang. Het terrein is gelegen aan de rand van het dorpje De Rips in het noordoostelijk deel. Aan de noord en oostzijde wordt het terrein begrensd door landbouwgrond. De zuid en westelijke zijde worden begrensd door de woningen van Rips. De Korhoenstraat is de enige weg over het terrein. Deze sluit aan op de Blaarpeelweg en Ripsestraat.

Momenteel wordt er op sommige kavels nog gebouwd en er zijn nog 1 á 2 kleine kavels onbebouwd. Deze onbebouwde kavels zijn wel reeds verkocht. Het grootst aanwezige bedrijf is een autobedrijf dat grof weg 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 dienstwoning.

Toekomstvisie terrein

- 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.
- Het terrein vervult momenteel een functie in de lokale opvang van startende en kleinere bedrijvigheid vanuit de kern De Rips. Deze functie kan het terrein blijven vervullen. Terrein wordt in de toekomst niet uitgebreid.
- Nieuwe ruimte voor bedrijvigheid wordt gezocht in de hoek ten zuiden van de Burgemeester van de Wildenberglaan en Kruisberglaan.
- De wijze waarop bedrijvigheid in De Rips gevestigd kan worden wordt opgepakt middels maatwerk. Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

4.6 Kleine kernen[5]

De bedrijvigheid in de kleine kernen van Gemert-Bakel dragen veel bij aan de leefbaarheid. De ondernemers verschaffen werkgelegenheid, draagvlak voor voorzieningen en sponsoren het verenigingsleven van Gemert-Bakel. Het belang van ruimte voor deze bedrijvigheid wordt dan ook gezien door de gemeente. Naar de toekomst toe wil de gemeente ruimte blijven bieden aan deze bedrijvigheid. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het belang van de bedrijvigheid per kern en welke toekomstige ontwikkelingen er verwacht worden.

Elsendorp

Algemene schets kern

In de kern Elsendorp zijn ongeveer 90 ondernemingen gevestigd. De focus ligt op de bouwnijverheid, handel en reparatie en zakelijke dienstverlening. Ongeveer de helft van de omzet wordt behaald binnen 20 kilometer afstand en het overgrote deel van de werknemers is afkomstig uit Gemert-Bakel (62%). De ondernemers sponsoren gemiddeld bijna 4 verenigingen waarbij per vereniging een bedrag tussen de 200 en 300 euro wordt besteed. De lokale binding van deze bedrijvigheid is dan ook groot.

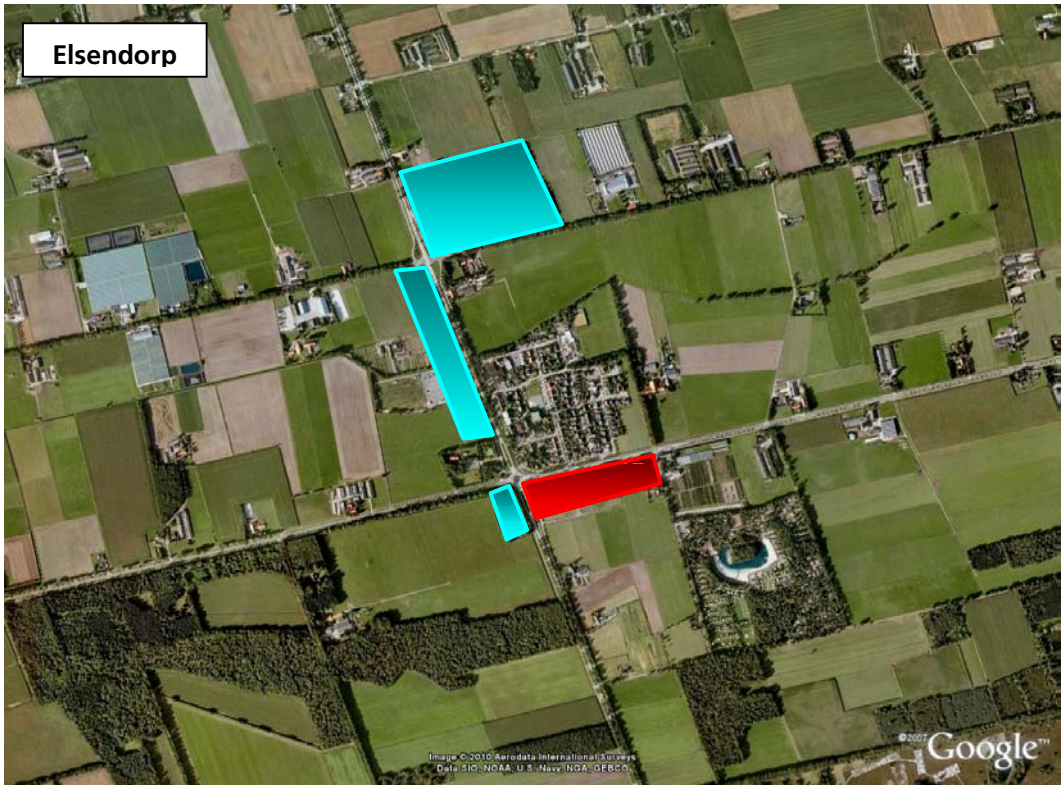
Er is behoefte aan uitbreidingsruimte. Er zijn een klein aantal ondernemers (3 stuks) die samen zeer veel ruimte nodig hebben (7,5 hectare). De overige ondernemers hebben ook behoefte aan ruimte om te groeien maar deze is in omvang zeer beperkt.

[5] Visies bedrijvigheid kleine kernen, mei 2010, Geling Advies BV

Toekomstvisie kern

- Elsendorp krijgt niet de beschikking over een eigen volwaardig bedrijventerrein.
- De groei van de plaatselijke bedrijvigheid zal worden gefaciliteerd.
- Bij het faciliteren van de groei zal na overleg met de ondernemersvereniging en het dorpsoverleg de voorkeur worden gegeven aan ondernemers met een beperkte ruimtevraag boven grote ruimtevragers. Dit vanuit de gedachte om startende ondernemers te kunnen faciliteren in Elsendorp zelf, waar bestaande (vaak grotere) bedrijven gemakkelijker naar het bedrijventerrein Wolfsveld kunnen verplaatsen. Het kan echter voorkomen dat het voor de leefbaarheid in de kern belangrijk is om te overwegen ook aan grotere ruimtevragers ontwikkelingsruimte te bieden.

Figuur 4.4: Overzicht toekomstvisie kern Elsendorp



Lichtblauw: Kernrandzone eventueel opvanggebied voor bedrijvigheid

De Rips

Algemene schets kern

In de kern De Rips zijn ongeveer 42 ondernemingen gevestigd. De focus ligt op de handel en reparatie en bouwnijverheid. Bijna drie kwart van de omzet wordt behaald binnen een straal van 20 kilometer. Bijna 50% van de werknemers is afkomstig uit Gemert-Bakel. Ongeveer 4 verenigingen worden per ondernemer gesponsord.

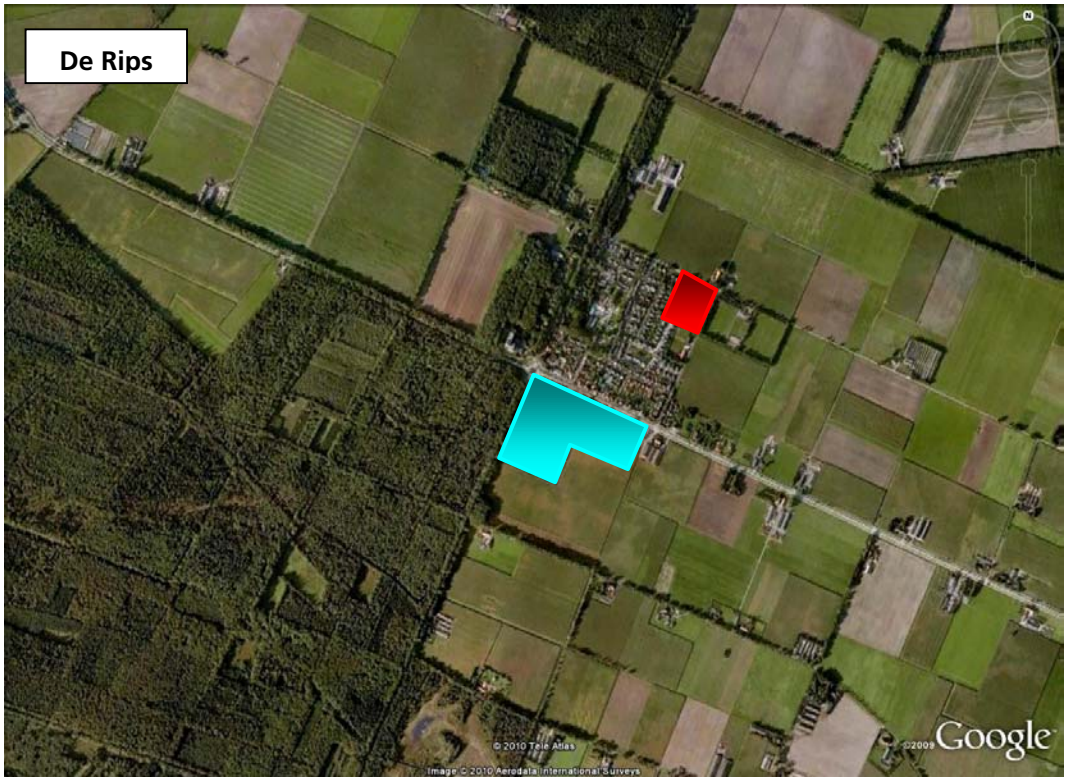
Het bedrag ligt rond de 300 euro. De lokale binding van de bedrijvigheid gevestigd in De Rips is dan ook groot.

Er is behoefte aan uitbreidingsruimte. In de komende 5 jaar is er behoefte aan ongeveer 7.000 m². Er is één bedrijf met een behoefte van 5.000 m². Onbekend of de bestaande kavel opgenomen is in deze behoefte of het een extra behoefte betreft.

Toekomstvisie kern

- De Rips heeft de beschikking over een bedrijventerrein. Dit terrein is volledig uitgegeven en uitbreiding is niet voorzien.
- De groei van de plaatselijke bedrijvigheid zal worden gefaciliteerd. Hierbij wordt gekeken naar de kernrandzone van De Rips in het zuidwesten van de kern.
- 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.

Figuur 4.5: Overzicht toekomstvisie kern De Rips



Rood: bestaand en blijvend bedrijventerrein, Lichtblauw: Kernrandzone eventueel opvanggebied voor bedrijvigheid

Handel

Algemene schets kern
In de kern Handel zijn ongeveer 85 ondernemingen gevestigd. De focus van de bedrijvigheid in Handel ligt op de zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. Van de omzet is bijna 75% afkomstig binnen een straal van 20 kilometer. Van de werknemers is meer dan de helft afkomstig uit de gemeente Gemert-Bakel. De in Handel gevestigde ondernemers sponsoren gemiddeld bijna 4 verenigingen waarbij per vereniging een bedrag van net geen 200 euro wordt besteed. De lokale binding van de bedrijvigheid in handel is daarmee duidelijk aanwezig.

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. Een ruimere uitbreidingsbehoefte is er wel bij een aantal ondernemers, maar deze ondernemers zijn inmiddels in een andere locatie voorzien. Op deze kavels wordt voor de toekomst woningbouw voorzien. Per saldo verliest Handel dus ruimte voor bedrijvigheid. Bedrijventerrein Wolfsveld ligt echter zeer dicht bij Handel en dient, net als voor de kern Gemert, als bedrijventerrein voor deze kern.

Toekomstvisie kern
- Handel heeft niet de beschikking over een eigen volwaardig bedrijventerrein.
- De groei van de plaatselijke bedrijvigheid zal 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. Gezien het type bedrijvigheid (dienstverlening) moet dit ook goed mogelijk zijn.

Milheeze

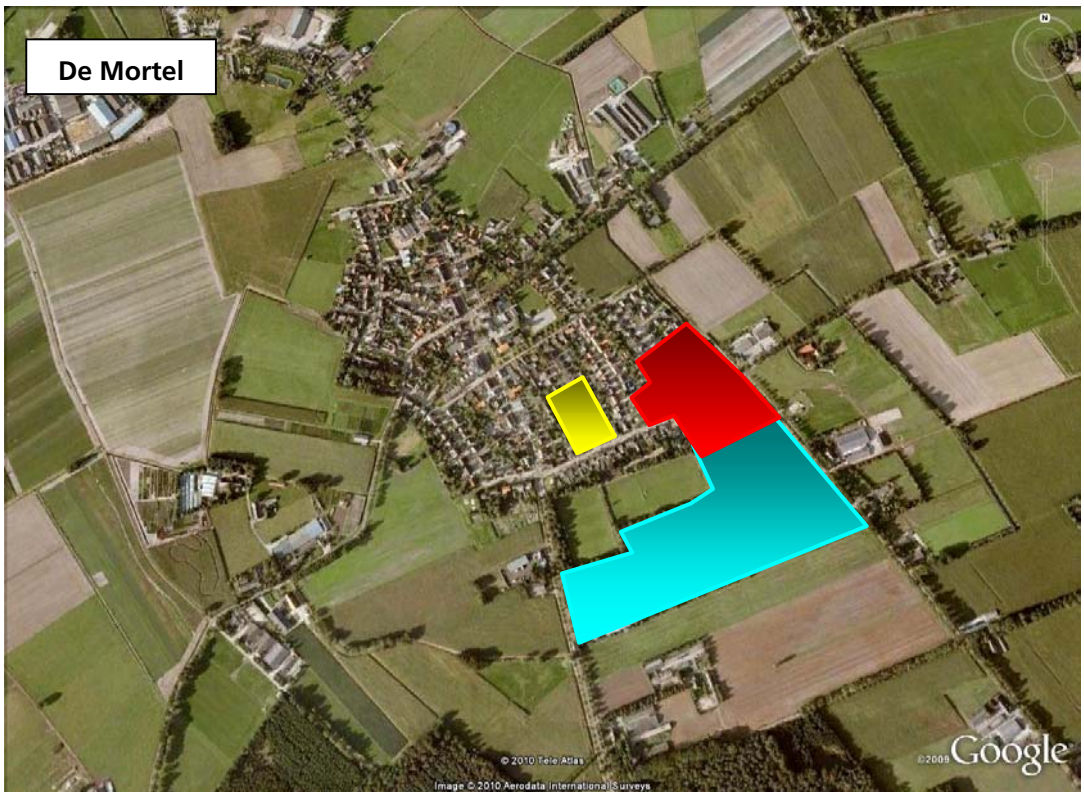
Algemene schets kern
In Milheeze zijn ongeveer 85 ondernemingen gevestigd. Handel en reparatie en zakelijke dienstverlening zijn de belangrijkste sectoren voor deze ondernemers. Bijna 70% van de omzet wordt behaald binnen een straal van 20 kilometer. Ongeveer 75% van de werknemers van de bedrijven in Milheeze zijn afkomstig uit de gemeente Gemert-Bakel. De in Milheeze gevestigde ondernemers sponsoren gemiddeld 6 verenigingen waarbij per vereniging een bedrag van net boven de 300 euro wordt besteed. De lokale binding van de bedrijvigheid is daarmee duidelijk aanwezig.

In Milheeze wordt het grootste deel van de ruimtevraag veroorzaakt door één bedrijf dat wil groeien van 6.000 m² naar 13.000 m². Daarmee bedraagt de behoefte van dit ene bedrijf ongeveer de helft van de totale behoefte.

Toekomstvisie kern

- Milheeze beschikt over een eigen bedrijventerrein. Op het terrein is nog beperkt ruimte om bedrijven op te vangen of te laten groeien.
- Aan de noordzijde zijn enkele ruimte voor ruimte kavels voorzien. Mogelijk kan hier ook nog uitbreidingsruimte voor gevestigde bedrijven worden gevonden.
- De groei van de plaatselijke bedrijvigheid zal worden gefaciliteerd. Daarbij wordt eerste gekeken naar de bestaande locatie van een bedrijf, daarna naar het bedrijventerrein en daarna eventueel naar de kernrandzone.

Figuur 4.6: Overzicht toekomstvisie kern De Mortel



Rood: bestaand en blijvend bedrijventerrein, Geel: transformatie naar nieuwe functie (wonen), Licht-blauw: Kernrandzone eventueel opvanggebied voor bedrijvigheid

De Mortel

Algemene schets kern

In de kern van De Mortel zijn ongeveer 65 ondernemingen gevestigd. Industrie, bouwnijverheid en handel en reparatie zijn de belangrijkste sectoren. Van de omzet is ongeveer 53% afkomstig binnen een straal van 20 kilometer. De werknemers van de bedrijven in De Mortel zijn voor meer dan 80% afkomstig uit de gemeente Gemert-Bakel. De in De Mortel gevestigde ondernemers sponsoren gemiddeld bijna 4

verenigingen waarbij per vereniging een bedrag van rond de 250 euro wordt besteed. De lokale binding van de bedrijvigheid is daarmee duidelijk aanwezig.

Er is in De Mortel beperkt behoefte aan uitbreidingsruimte. Veel van de ondernemers geven aan dat de uitbreidingsbehoefte op de bestaande locaties ingevuld kan worden.

Toekomstvisie kern

- De Mortel beschikt over een concentratie van bedrijvigheid aan de zuidoost zijde van de kern. Dit gebied is wel erg opgeknipt en vormt geen eenheid. Daardoor is er ook geen sprake van een echt bedrijventerrein.
- De groei van de plaatselijke bedrijvigheid zal worden gefaciliteerd. Daarbij wordt eerste gekeken naar de bestaande locatie van een bedrijf.
- Mocht extra ruimte noodzakelijk zijn wordt naar ruimte gezocht in de kern of kernrandzone van De Mortel. De eerste aangewezen plek is op en rondom het bedrijventerrein van De Mortel.

5. DE RUIMTEBEHOEFTE VOOR NIEUW TE ONTWIKKELEN BEDRIJVENTERREIN

De ruimtebehoefte aan nieuw bedrijventerrein wordt bepaald door:

- de autonome groei en doorontwikkeling van de individuele bedrijven;
- aantal startende bedrijven;
- vrijkomende ruimte ten gevolge van vertrek, of bedrijfsbeëindiging;
- ruimte die noodzakelijk is in verband met sanering van bestaande bedrijvenlocaties in het stedelijk gebied;
- ruimte die nodig is in verband met sanering van bestaande bedrijvenlocaties in het landelijk gebied;
- ruimte die nodig is om beleidsmatig afgesproken overloop te faciliteren;
- ruimte die vrijkomt ten gevolge van regionale afspraken faciliteren in gemeenten buiten Gemert-Bakel;
- verschuivingen binnen bedrijfsprofielen, waardoor bedrijven hun bedrijfsactiviteiten 'indikken', waardoor ruimte vrijkomt.

De mate waarin deze ruimtebehoefte zich daadwerkelijk zal manifesteren is sterk afhankelijk van de conjunctuur en de individuele bedrijfsbeslissingen die mede op basis daarvan worden genomen door ondernemers. Het ruimtelijk beleid ten aanzien van bedrijventerrein in de gemeente Gemert-Bakel is er dan ook op gericht een zodanige ruimtelijke ontwikkeling neer te zetten dat flexibel, maar ook duurzaam, inhoud kan worden gegeven aan de daadwerkelijk vraag.

De behoefte aan uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinontwikkeling is op lokaal schaalniveau niet nauwkeurig te voorspellen. De feitelijke vraag is een cumulatie van individuele bedrijfsontwikkelingen, waarvan de omvang en aard zeer divers is. Het moment dat deze behoefte actueel wordt is ook nog eens afhankelijk van de conjuncturele positie van het bedrijf. De gemeente Gemert-Bakel ziet het als haar verantwoordelijkheid op deze grote differentiatie in de vraag steeds zo goed mogelijk te kunnen inspelen. Daarbij komt dat de planologische trajecten veel en veel meer tijd vergen dan de periode waarin het bedrijf zijn vraag graag zou zien beantwoord. Het is daarom van groot belang dat de gemeente de vraag naar ruimte zo goed mogelijk monitoord. De gemeente biedt het bedrijfsleven middels een online-formulier de mogelijkheid om haar ruimtebehoefte aan te geven. Er wordt gewerkt aan een halfjaarlijks herinnering aan bedrijven om te monitoren of de behoefte nog bestaat en/of gelijk gebleven is. Door deze wijze van online informatie inwinning beschikt de gemeente over een goed beeld van de ruimtebehoefte op dat moment.

Daarnaast is het belangrijk dat de gemeente goede contacten onderhoudt met het lokale bedrijfsleven. Op dit vlak ligt er ook een inspanningsverplichting bij de ondernemers zelf om het contact met de gemeente te zoeken.

De gemeente zal zorg dragen voor een goede structurele ontwikkeling van bedrijventerreinen. Dit doet zij door bij de ruimtelijke planning van bedrijventerrein een langere termijn vooruit te kijken en zoeklocaties te reserveren. Op die manier kan de onvoorspelbare vraag vanuit het bedrijfsleven toch op een efficiënte wijze worden beantwoord.

Het is belangrijk de dynamiek op de verschillende bedrijfslocaties te vergroten zodat ondernemers blijven investeren. Op die manier krijgt de gemeente bedrijventerreinen die over langere tijd hun nut blijven behouden en van een hoogwaardig duurzaam niveau zijn. Maar ook kernen en kernrandzones waar bedrijven verantwoord een plek hebben en daarmee bijdragen aan de leefbaarheid.

Om dit te realiseren is een bepaalde minimale uitgifte van nieuw bedrijventerrein en verruiming van de juridisch-planologische mogelijkheden in de kernrandzones noodzakelijk.

Uit de analyse is naar voren gekomen dat, ten aanzien van de verplaatsings- en uitbreidingsruimte in Gemert-Bakel, 2 sporen kunnen worden onderscheiden:

- Spoor 1 betreft de ruimtebehoefte vanuit de grote bedrijventerreinconcentraties (Wolfsveld en Bakelse Akkers) binnen de gemeente die nu, of op de langere termijn, fysiek of uit oogpunt van milieu, weinig of geen mogelijkheden hebben voor verdere bedrijfsontwikkeling. Voor dit spoor zijn oplossingen nodig die het mogelijk maken dat de dynamiek tot stand wordt gebracht vooral gericht op verplaatsingsruimte.
- Spoor 2 betreft de ruimtebehoefte vanuit een groot aantal bedrijven gelegen in de kleine kernen of rondom de kleine kernen van Gemert-Bakel. Veel van deze bedrijven zijn formeel veelal gelegen in het buitengebied en lopen daardoor tegen beperkingen aan die worden opgelegd vanuit het (provinciaal) beleid voor het buitengebied. Voor deze incidentele vraag dient een oplossing te worden gezocht door middel van incidentele antwoorden. Voor dit spoor zijn iedere keer maatwerk oplossingen noodzakelijk.

Voor spoor 1 kiest de gemeente Gemert-Bakel ervoor om de middelgrote en grote bedrijfsverplaatsingen, waarvoor op bestaande terreinen geen fysieke ruimte is, te faciliteren op de nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. De ruimte die achterblijft kan worden ingenomen door meer kleinschalige bedrijven met een hoger toegevoegde waarde per m².

Voor spoor 2 worden de mogelijkheden in de kernrandzones verruimd waardoor de bedrijvigheid daar kan blijven functioneren en verplaatsing en extra ruimtebehoefte dus niet noodzakelijk is. Daarnaast wordt de bedrijvigheid zo behouden voor de kleine kernen waardoor daar de leefbaarheid op peil kan blijven. Op deze wijze kunnen alle bedrijven worden gefaciliteerd in hun ruimtebehoefte en kunnen de ondernemingen blijven groeien en het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente laten toenemen.

Ruimte vraag en reservering
De netto vraag naar bedrijventerrein ligt lager dan de bruto vraag. Dit heeft verschillende redenen:

- een deel van de vraag kan worden ingevuld op bestaande bedrijventerreinen;
- een oplossing op maat (bijvoorbeeld aanpassen juridisch-planologisch instrumentarium) kan verplaatsing voorkomen;
- in enquêtes wordt vaak een wensbeeld gegeven; de werkelijke behoefte ligt vaak lager;
- een deel van de behoefte die is aangegeven in de enquête is nog niet actueel.

Over het algemeen vraagt een bedrijf 1,5 tot 2 keer de ruimte die het nu tot haar beschikking heeft. De ruimte die een bedrijf achterlaat is vaak herinvulbaar voor andere bedrijven. Een beperkt deel van de ruimte die vrijkomt is herinvulbaar voor tweede of derde gebruikers.
De gemeente streeft er naar om, steeds voor 3 tot 5 jaar, vooruit voldoende vestigingsmogelijkheden op voorraad te hebben om de vraag van individuele bedrijven binnen een redelijke termijn te kunnen faciliteren. Voor de gemeente vormt daarbij de beschikbare en de weer beschikbaar komende ruimte op bestaande terreinen net zo goed onderdeel uit van de voorraad. Ook al heeft zij niet altijd de (grond)positie om daarover met andere bedrijven een privaat-rechtelijk overeenkomst te sluiten.

Het structurele ontwikkelingsgebied voor bedrijvigheid zal door middel van een ruimtereservering worden vastgelegd in de ruimtelijke integrale structuurvisie van de gemeente Gemert-Bakel. De eerste fase zal in een bestemmingsplan worden vastgelegd. De rest dient als reservering te worden gezien. Door middel van deze ruimtereservering geeft de gemeente aan dat, bij noodzakelijke ontwikkeling van bedrijventerrein, die ontwikkeling in dat reserveringsgebied zal plaatsvinden. En dat zij er tevens voor kiest om andere ontwikkelingen in dat reserveringsgebied niet toe te laten, zodat de ontwikkeling van bedrijventerrein in de toekomst niet onnodig wordt belemmerd. Het reserveringsgebied zal in fasen, naar behoefte, worden vertaald in een bestemmingsplan bedrijventerrein waarbinnen de uitgifte van gronden mogelijk is.

Ten behoeve van een goede regie op de juiste beschikbaarheid van bestaand en nieuw bedrijventerrein streeft de gemeente er naar daarin een actieve rol te vervullen (actieve grondpolitiek). Daar waar marktpartijen op basis van het zelfrealisatierecht zelf invulling willen geven aan de ontwikkeling van bedrijventerrein, zal de gemeente desgevraagd en tegen betaling al haar beschikbare publiek-rechtelijke instrumenten inzetten om ook dit particulier ontwikkelde bedrijventerrein volledig inzetbaar te maken voor de door de gemeente gewenste bedrijventerreinontwikkeling. De gemeente maakt gebruik van een uitgifte protocol voor nieuwe bedrijventerrein. Op deze wijze wordt de uitgifte op een duurzame wijze vormgegeven. Daarbij zullen ook aanwijzingen voor de groene inbedding van bedrijfsontwikkeling worden opgenomen.

Ruimtelijke inrichting van nieuw terrein
Gezien de onzekerheid over de aard, omvang, tempo en de inrichtingswens van de vraag naar bedrijventerrein betekent dit voor de structuurinrichting van het terrein dat deze flexibel moet zijn. Doel van het gemeentelijk beleid van Gemert-Bakel is niet een ruimtelijk fraai bedrijventerrein aanleggen waarvoor vervolgens geschikte kandidaten worden gezocht, maar het faciliteren van de bedrijvigheid, uiteraard op een ruimtelijk verantwoorde wijze.

Nieuwe terreinen worden in eerste instantie ontwikkeld om gevestigde grootschaligere bedrijven in hun ruimtebehoefte te voorzien. Hierdoor ontstaat schuifruimte op bestaande terreinen zodat kleinschaligere bedrijven zich daar kunnen vestigen. Hierdoor wordt op een efficiënte manier met de ruimte omgegaan. Schuifruimte geeft mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen en zorgt daarmee tevens voor een kwalitatieve impuls voor een terrein.
Een goed nieuw terrein beschikt over interne en externe kwaliteiten. Een terrein beschikt over een interne kwaliteit door flexibel om te gaan met de functies die er terechtkunnen. Door de functies die terechtkunnen op een terrein niet vast te leggen maar flexibel te houden kan de ruimte benut worden op een manier die aansluit bij de vraag en ontwikkelingen van het bedrijfsleven op dat moment. Belangrijk daarbij is dat ook de inrichting en ontsluiting van het terrein kan blijven in spelen op de veranderende vraag en ontwikkelingen.

De externe kwaliteit van een terrein komt juist tot uitdrukking door degelijkheid en zekerheid. De flexibiliteit die voor de interne kwaliteit noodzakelijk is wordt voor de externe kwaliteit juist omgedraaid. Voor bedrijven en directe omgeving is het van belang dat de grenzen en randen van het terrein duidelijk en scherp zijn vastgelegd. Voor bedrijven gaat het erom dat duidelijk is welke milieucategorieën welkom zijn, op welke afstand functies zoals wonen blijven. Voor de omgeving is de inflexibiliteit ook van belang. Natuurwaarde en waterhuishouding kunnen beter gewaarborgd worden bij een terrein waarvan de grenzen scherp zijn vastgelegd.

Door bij een terrein beide kwaliteiten te regelen kan de inpassing van het terrein in de omgeving op een goede wijze tot stand worden gebracht. Iedereen, bedrijfsleven, natuur, inwoners en belangenorganisaties weten op welke vlakken bedrijvigheid de ruimte krijgt en op welke vlakken juist niet. Voor de bedrijven is echter de flexibiliteit op het terrein van belang om op een goede wijze de bedrijfsvoering te laten voortbestaan.

6. DUURZAAM ONDERNEMEN

Duurzaamheid in verbinding
De gemeente ziet het als haar taak om duurzaam ondernemen te stimuleren en bevorderen. Daarbij wordt wel nadrukkelijk gekozen voor een duurzame verbinding tussen mens, ruimte en economie: de drie pijlers van de Telos-driehoek. Wat betekent dat concreet? Ontwikkelingen staan nooit op zichzelf. Of het nu om een ruimtelijke of een economische ontwikkeling gaat, altijd staat deze in een groter verband. Eenzijdige ontwikkelingen kunnen leiden tot overlast, monoculturen, aantasting van de leefomgeving of de gezondheid. Zo moet economische groei niet ten koste gaan van mensen en het milieu en is doorbouwen met een mogelijke bevolkingskrimp in de toekomst geen optie.

Duurzaamheid in balans
Duurzaam heeft veel betekenissen. Bijvoorbeeld kijken waar lusten en lasten met elkaar in balans zijn of juist niet (meer) om dan de balans te herstellen. Werken aan een sterk ondernemingsklimaat in Gemert-Bakel is een duurzame ontwikkeling. Bovendien is voor Gemert-Bakel als Millenniumgemeente duurzaamheid het uitgangspunt. Duurzaam verbinden geldt ook voor communicatie en betrokkenheid tussen ondernemers en bestuur.

Life Cycle Cost
Bij het aanleggen en onderhouden van bedrijventerreinen en bedrijfslocaties wordt niet alleen gekeken naar de korte (directe investerings)termijn, maar wordt de hele levenscyclus van de bedrijventerreinen en bedrijfslocaties in acht genomen. Hierbij worden de principes van Life Cycle Cost (LCC) gehanteerd. Life cycle costing is de methodiek die financiële afwegingen gedurende de levenscyclus mogelijk maakt. Hiertoe worden investeringskosten, beheers- en onderhoudskosten en 'sloopkosten' onderling vergelijkbaar gemaakt.

Innovatie stimuleren
Daarnaast stimuleert de gemeente initiatieven die de duurzaamheidslat hoog leggen. Hierbij kan gedacht worden aan innovatieve energieconcepten, materiaalgebruik, ruimtegebruik en samenwerking met de omliggende bedrijven. Waar nodig zal de gemeente actief ruimte zoeken om deze vernieuwende ontwikkelingen te faciliteren door bijvoorbeeld versnelde afhandeling van vergunningsaanvragen en voordelige gunningscriteria voor bedrijfskavels.

Parkmanagement
De gemeente ziet het dan ook als taak om van bedrijventerreinen en bedrijfslocaties op een goede wijze te onderhouden. Door de openbare ruimte in orde te houden wordt de kans verkleind dat verloedering op bedrijventerreinen optreedt. Naast de extra inzet van de gemeente wil men ook door het stimuleren van parkmanagement de ondernemers er toe aan zetten op een bewuste wijze om te gaan met het bedrijventerrein.
De levensduur van de bedrijventerreinen kan door goed beheer en de inzet van parkmanagement worden verlengd. Er wordt gekeken naar de inzet van parkmanagement op het nieuwe terrein maar zeker ook op de bestaande terreinen.

6.1 Bestaande terreinen

Op bestaande terreinen wordt, in ieder geval na de herstructurering, ingezet op een verdere verduurzaming van het terrein. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de balans binnen de TELOS-driehoek[6] en worden investeringen, zowel publiek als privaat, zo veel mogelijk in het licht van LCC afgewogen.

Bij het herontwikkelen van bestaande locaties zal het gebruik van duurzame concepten worden gestimuleerd door de gemeente en zal waar nodig actief gezocht worden naar mogelijkheden om duurzame en innovatieve concepten de ruimte te bieden.

Daarnaast zal indien mogelijk over gegaan worden tot het invoeren van parkmanagement. De verbeterde kwaliteit op de geherstructureerde terreinen wordt op die manier langdurig gewaarborgd. De inzet van gemeente maar ook van ondernemers loopt daarbij gelijk op. Het parkmanagement houdt zicht op waar inzet in de openbare ruimte noodzakelijk is en neemt samen met de gemeente verantwoordelijkheid voor het beheer van de openbare ruimte. Veelal zal de gemeente de uitvoering van dit beheer ter hand nemen. Daarnaast zet het parkmanagement zich in om het onderhoud van private kavels op niveau te houden. Individuele ondernemers zullen door de parkmanagementorganisatie worden aangesproken. Collectieve beveiliging is ook een punt dat door de parkmanagementorganisatie wordt vormgegeven.

Deelname aan het parkmanagement kan niet worden afgedwongen voor reeds gevestigde ondernemers. De gemeente gaat er vanuit dat ondernemers de nut en noodzaak van een goed onderhouden terrein inzien en zullen deelnemen aan het parkmanagement. Waar mogelijk zal door de gemeente deelname worden afgedwongen. Gekeken kan worden naar een vorm van collectieve financiering zodat een volledige dekking van het terrein wordt gewaarborgd.

---

[6] voor meer informatie over TELOS, de TELOS-driehoek en de duurzaamheidsbalans zie www.telos.nl

6.2 Nieuw terrein

Op nieuwe terreinen wordt duurzaamheid en de duurzaamheidsbalans in de TELOS-driehoek als uitgangspunt gehanteerd. Voor deze nieuwe terreinen zullen investeringen getoetst worden op duurzaamheid met behulp van LCC. Hiermee wordt beoogd nieuwe terreinen direct voor een lange termijn duurzaam te realiseren en herstructurering zo veel mogelijk te voorkomen.
Voor nieuwe terreinen wordt de lat op het gebied van duurzaamheid zo hoog mogelijk gelegd. Ondernemers worden gestimuleerd om te investeren in innovatieve concepten en om verder te kijken dan de korte termijn. De gemeente pakt haar rol in het waar nodig ruimte bieden aan innovatieve concepten.

Deelname aan het parkmanagement collectief zal op de nieuwe terreinen verplicht worden. Op die manier wordt een volledige dekking van het initiatief gerealiseerd en wordt freerider gedrag uitgesloten. De parkmanagement organisatie zal ingezet worden op een vergelijkbare manier als eerder beschreven is voor de bestaande terreinen. De organisatie krijgt een signalerende rol maar zal ook zaken actief oppakken of richting gemeente aangegeven zodat de gemeente het kan oppakken.

7. UITVOERINGSPARAGRAAF

Om uitvoering te kunnen geven aan dit bedrijventerreinenbeleid zal de gemeente procesinstrumenten, juridische instrumenten en financiële instrumenten inzetten.

7.1 Procesinstrumenten

Voor de effectuering van het beleid kunnen twee soorten procesinstrumenten worden onderscheiden:

- de wijze waarop de gemeente met een individuele bedrijfsvraag om wil gaan;
- de wijze waarop de gemeente met het vastleggen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil omgaan.

Voor de ***individuele bedrijfsvragen*** hanteert de gemeente het volgende principestappenplan.

- Het bedrijf neemt contact op met de gemeente over zijn huisvestingswensen. De gemeente zal in haar regelmatig overleg met het bedrijfsleven steeds blijven aangegeven dat het voor beide partijen van groot belang is dat de ondernemer in een zo vroeg mogelijk stadium contact opneemt met de gemeente Gemert-Bakel.
- De gemeente brengt samen met het bedrijf de huisvestingscondities in beeld. Daarbij wordt eerst bekeken of er mogelijkheden zijn om de huidige kavel beter te kunnen benutten (Ruimteverkenner Kamer van Koophandel Brabant), Indien daarvoor aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is zal de gemeente daar medewerking aan verlenen, mits deze aanpassingen niet leiden tot andere knelpunten en aansluiten bij het segmenteringsbeleid van de gemeente.
- Indien de huidige locatie onvoldoende mogelijkheden biedt zal de gemeente, samen met de ondernemer eerst bezien welke mogelijkheden elders op bestaande bedrijfskavels zijn, of naar verwachting op korte termijn zullen ontstaan.
- Indien blijkt dat op bestaande terreinen geen mogelijkheden bieden om binnen aanvaardbare tijd tot herhuisvesting te komen wordt bekeken op welke wijze op een nieuw bedrijventerrein een kavel kan worden aangeboden.
- Indien de gemeente via een privaatrechtelijke overeenkomst aan het bedrijf een kavel verkoopt zal de gemeente afwegen of het in haar belang is de vrijkomende bedrijfskavel over te nemen (recht van eerste koop) of hierbij te bemiddelen. Doel hiervan is het waarborgen van een goede (her)invulling van vrijkomende bedrijfskavels en generen van voldoende werkgelegenheid.

- Bij verplaatsing van solitaire gevestigde bedrijven zal de herontwikkeling van de te verlaten kavel onderdeel vormen van de afweging. Er dient een plan voor de herinvulling te zijn.
- Hulp bij verplaatsing van bedrijvigheid wordt door gemeente gegeven indien dit noodzakelijk is vanuit bedrijfseconomische redenen en niet vanwege onroerend goed technische redenen.

Voor het vastleggen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert de gemeente in principe de gemeentelijke inspraakverordening en uiteraard de wettelijke procedures van de Wro.
Indien de gemeente voornemens is de beleidskeuze ten aanzien van de bedrijventerreinen te herzien zal zij daarover vooraf overleg plegen met het georganiseerde lokale bedrijfsleven.

Voor een goede planning en beheer van de bedrijventerreinen zal de gemeente de volgende acties uitvoeren:
- Middels een jaarlijkse voortgangsrapportage wordt gemonitoord welke feitelijke ontwikkelingen er hebben plaatsgevonden in relatie tot de opgestelde beleidsdoelen.
- De gemeente zal de feitelijke ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerrein regelmatig blijven monitoren.
- Handhaving op bedrijventerreinen.
- Gesprekken aangaan met toonaangevende bedrijven en bedrijven die dit verzoeken naar aanleiding van de enquête.

De gemeente zal ook naar de personele invulling moeten kijken om bovengenoemde activiteiten waar te kunnen maken.

Een goede planning en beheer van bedrijventerreinen legt naast een inspanningsverplichting bij de gemeente, ook een inspanningsverplichting bij de ondernemers. Beide partijen dienen elkaar op de hoogte te houden van de feitelijke ontwikkelingen doormiddel van frequent contact en overleg.

7.2 Juridische instrumenten

In deze visie zijn de ruimtelijk relevante beleidskeuzen voor zowel de bestaande als nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen en de overige bedrijfslocaties in Gemert-Bakel vastgelegd.
De gemeente zal de vigerende bestemmingsplannen voor de bestaande terreinen toetsen op de uitvoeringscondities om de in het beleid geformuleerde noodzakelijke ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen realiseren. Daar waar de condities daarvoor onvoldoende aanwezig zijn zal uitvoering van het beleid door actualisering van de

bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Om ook voldoende regie te kunnen voeren op de ruimtelijke kwaliteit van de uitvoering zullen met behulp van een beeldkwaliteitplan criteria worden vastgelegd die kunnen worden toegepast bij het beoordelen van bouwaanvragen op welstand (situering en geleding van gebouwen, materiaal- en kleurgebruik en detaillering) en bij het verlenen van andere, voor de realisatie relevante vergunningen (terreininrichting, parkeren, inrit, beplanting etc.).

Niet alle door een bedrijf gewenste ontwikkelingen zullen via het bestemmingsplan direct mogelijk worden gemaakt. De gemeente streeft naar een maximale flexibiliteit, maar voor sommige ontwikkelingen wil de gemeente de mogelijkheid wil hebben om van medewerking af te zien indien onvoldoende kwalitatieve garanties kunnen worden geboden. Om de gemeente juridisch daartoe in staat te stellen zullen dergelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan niet direct worden toegestaan. Als blijkt dat er voldoende kwalitatieve garanties zijn en deze ook in een overeenkomst zijn verankerd zal de gemeente dit verbod via een daarop toegesneden bestemmingsplanherziening omzetten in een positieve bestemming.

Bestaande solitaire bedrijfslocaties in de kernen, kernrandzones en in het buitengebied zullen individueel specifiek worden bestemd. Bij hergebruik of herontwikkeling van zo'n locatie zal, als blijkt dat er voldoende kwalitatieve garanties zijn en deze ook in een overeenkomst zijn verankerd, via een daarop toegesneden bestemmingsplanherziening de nieuwe ontwikkeling worden mogelijk gemaakt.

Nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zal via twee lijnen juridisch worden verankerd. Terrein dat zal dienen als eerstvolgende fase van uitgifte zal via een gebiedsgericht bestemmingsplan positief worden bestemd. Bij het bepalen van de ruimtelijke structuur en kwaliteiten van het nieuw te ontwikkelen terrein zal rekening worden gehouden met de verdere doorontwikkeling van het terrein in de toekomst. Indien het gewenst is om voor een goede toekomstige structuur ook buiten het directe bedrijventerrein gebied ruimtelijke maatregelen te nemen, dan zullen die maatregelen daarbij worden meegenomen.

Gebieden waar, in de toekomst, verdere bedrijfsontwikkeling wordt verwacht zullen conserverend worden bestemd om nieuwe ontwikkelingen die mogelijke realisatie van een bedrijfsbestemming onmogelijk of lastig zouden maken te voorkomen.

7.3 Financiële instrumenten

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om haar beleid te financieren:

- Via actieve grondpolitiek en uitgifte van kavels (eigen gemeentelijke grondexploitatie).
- Via een anterieure overeenkomst (afgesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld).
- Via een exploitatieplan (vast te stellen tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan) zolang het opgenomen is op de kostenlijst.
- Via het opnemen van een surplus op de uitgifteprijs van nieuw terrein om zo herstructurering van bestaande terreinen deels te kunnen financieren.
- Via fondsvorming (bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten).
- Via subsidies en bijdragen van derden (bv waterschap, provincie, BHB e.d.).
- Via bijdrage uit de algemene middelen van de gemeente.

De gemeente hanteert als beginsel dat nieuw te realiseren bedrijventerrein minimaal kostendekkend gerealiseerd kan worden. Dit wordt gereguleerd via de zogenaamde 'Bouwkostenscan'. Ten aanzien van nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein streeft de gemeente ernaar om via een actieve grondpolitiek en een gemeentelijke grondexploitatie de realisatie mogelijk te maken. Indien de gemeente geen volledig eigenaar van de grond is, zal ze eerst proberen om via een anterieure overeenkomst met partijen tot realisatie te komen. Blijkt een anterieure overeenkomst niet haalbaar, dan zal de gemeente via een exploitatieplan het verhaal van haar kosten voor realisatie veilig stellen.

Ontwikkelingen op bestaande terreinen dienen in beginsel kostendekkend plaats te vinden, door het beginsel te hanteren dat de nieuwe ontwikkeling leidt tot een hogere grondwaarde dan de vigerende grondwaarde. Daar waar sprake zal zijn van ingrepen in de aard en omvang van de openbare ruimte zullen herstructureringsfondsen een bijdrage kunnen leveren om toch een kostendekkende ontwikkeling te realiseren.

Bij ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen zal de gemeente veelal niet in staat zijn om via actieve grondpolitiek en een gemeentelijke grondexploitatie planontwikkeling te realiseren. Ze streeft ernaar om deze ontwikkelingen zo veel mogelijk op basis van een anterieure overeenkomst te realiseren. Indien deze overeenkomst niet haalbaar blijkt zal de gemeente via een exploitatieplan kostenverhaal veilig stellen. Dit is alleen mogelijk indien voor de ontwikkeling een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is die leidt tot substantieel meer bebouwingsmogelijkheden. Het kostenverhaal betreft bij een exploitatieplan enkel de kosten die op de kostensoortenlijst staan en een eventuele bovenplanse verevening. Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is niet via een exploitatieplan verhaalbaar.

Voor een goede bedrijfsontwikkeling is een directe samenhang tussen de ontwikkelmogelijkheden op de bestaande terreinen en die op de nieuwe terreinen van essentieel belang. De nieuwe terreinen moeten immers de noodzakelijke dynamiek op de bestaande terreinen faciliteren. De gemeente vindt deze relatie zo van betekenis dat zij, indien nodig bovenplanse verevening tussen de bestaande en nieuwe plannen zal toepassen.

Bij bovenplanse verevening (ook wel bovenplanse kosten genoemd), een instrument uit de GREX-wet, worden alle ontwikkelingen als het ware onder één fictieve exploitatie geplaatst, waarbij negatieve exploitatie resultaten van het ene plan kunnen worden verevend met positieve exploitatie resultaten van het andere plan. De gemeente kan Bovenplanse Verevening opnemen in een Exploitatieplan en daarmee dwingend verhalen op nieuwe bouwmogelijkheden in een bestemmingsplan. Om dit instrument te kunnen toepassen dient de gemeente een fonds in stellen en aan te geven welke bestedingen ten laste komen van dit fonds. Daarnaast is het noodzakelijk dat in een structuurvisie de bovenplanse verevening als middel is opgenomen.

De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie om een Fonds Herstructurering Bedrijfslocaties in te stellen. De intentie hiervan is om aan te ontwikkelen nieuwe bedrijfslocaties en her te ontwikkelen bedrijfslocaties die een positief planexploitatieresultaat hebben een fondsbijdrage te vragen. De omvang van deze bijdrage zal door de gemeenteraad worden vastgelegd. Te ontwikkelen nieuwe bedrijfslocaties en her te ontwikkelen bedrijfslocaties die een negatief planexploitatieresultaat hebben kunnen een bijdrage krijgen die ten laste komt van dit fonds. Op dit moment worden er echter geen bedrijfslocaties voorzien met een positief planexploitatieresultaat, waardoor er geen bijdragen in dit fonds verwacht worden op korte termijn.

Inzet algemene middelen

De gemeente streeft ernaar de kosten van realisatie van het beleid waar mogelijk binnen planontwikkeling te financieren of op planontwikkeling te verhalen. Vooralsnog wordt geen structurele inzet van algemene middelen verwacht om exploitatietekorten op planontwikkelingen af te dekken.

Aan de algemene middelen zullen wel een aantal kosten moeten worden toegerekend die niet of onvoldoende via exploitatielasten kunnen worden verrekend. In beginsel gaat het daarbij om:

- De actualisering van de bestemmingsplannen voor de bestaande bedrijventerreinen.
- De actualisering van beeldkwaliteitplannen voor de bestaande bedrijventerreinen.
- De procesondersteuning van revitalisering van bedrijfslocaties.

De gemeente heeft in haar meerjarenbegroting de financiële ruimte gecreëerd om deze activiteiten in de periode 2010-2015 tot uitvoering te brengen.

7.4 Gemeentelijke organisatie

Inzet
Op het voorgestelde beleid ten aanzien van bedrijvigheid en bedrijventerreinen tot uitvoering te kunnen brengen is inzet vanuit de gemeente noodzakelijk. Om de situatie op de bedrijventerreinen op een gedegen wijze in beeld te brengen en te houden is veel inzet noodzakelijk.

De gemeente zal indien dit noodzakelijk blijkt waar mogelijk de inzet in personele capaciteit verhogen. Zonder de inzet vanuit de gemeente zal het niet mogelijk zijn om het voorgestelde programma succesvol uit te voeren.

Ondersteuning
De gemeente verwacht voor een succesvolle uitvoering ook de ondersteuning vanuit het bedrijfsleven. Inzet vanuit de gemeente is een eerste stap maar zonder de steun en inzet vanuit de ondernemers zelf zal het niet mogelijk zijn het bedrijventerreinbeleid tot uitvoering te brengen op de voorgestelde wijze.

De gemeente krijgt daarnaast ondersteuning vanuit de Kamer van Koophandel Brabant voor eventueel benodigde gegevens. Te denken valt aan gegevens uit het bedrijvenregister zoals bijvoorbeeld het aantal starters in de gemeente.

7.5 Maatschappelijke verankering

Bij het opstellen van het beleid voor deze visie zijn de directe belanghebbenden intensief betrokken geweest.
De ondernemersorganisatie BKG heeft op bestuurlijk niveau deelgenomen aan het formuleren van het beleid. In een workshop hebben alle ondernemers de mogelijkheid gehad om per terrein hun inbreng te hebben ten aanzien van de problematiek en de oplossingsrichtingen.
Met een aantal ondernemers zijn gerichte gesprekken gevoerd.
Nadat het eerste concept van de visie gereed was is deze tijdens inloopspreekuren per kern met ondernemers en dorpsraden doorgenomen. Eventuele opmerkingen zijn vervolgens meegenomen in de definitieve visie.

De verschillende deelnemende partijen (Kamer van Koophandel Brabant, BKG en gemeente Gemert-Bakel zijn voornemens om de gemaakte afspraken en benodigde inzet om handen en voeten te geven aan de visie vast te leggen in een convenant.

8. NAWOORD

Met deze structuurvisie bedrijven(terreinen) kan de gemeente regie voeren op het ruimtelijk spoor ten aanzien van de ontwikkelcondities van het bedrijfsleven in Gemert-Bakel. Maar niet alleen de gemeente is aan zet, ook het bedrijfsleven zelf. Bedrijven zullen niet alleen individueel de mogelijkheden op moeten pakken, maar hebben ook een collectieve medeverantwoordelijkheid voor goed functionerende bedrijventerreinen en bedrijfslocaties. De project- en stuurgroep doet daarom ook een dringend beroep op het bedrijfsleven om de goede basis die nu met de Ruimteplanner en deze structuurvisie is gelegd vast te pakken, maar ook vast te houden.

Zij vraagt daarvoor aan Bedrijvenkontakt Gemert-Bakel, i.s.m. de andere ondernemersverenigingen, de verantwoordelijkheid te nemen voor:

- het creëren van draagvlak voor de visie van het Ruimteplannertraject;
- het stimuleren van haar leden om individuele huisvestingswensen richting de gemeente duidelijk te maken;
- het informeren van de gemeente over zaken die spelen bij het bedrijfsleven.

Samen met de gemeente Gemert-Bakel zullen de ondernemerverenigingen die deelnemen aan het Economisch Platform Gemert-Bakel onder aanvoering van Bedrijven Kontakt Gemert-Bakel tijdens het 6-wekelijks overleg aandacht moeten besteden aan:

- het in beeld brengen en monitoren van de huisvestigingswensen van de ondernemers;
- het revitalisering van verouderde bedrijventerreinen;
- het initiëren van parkmanagement;

Het 6-wekelijks overleg van het Economisch Platform Gemert-Bakel zal hierbij de rol van de Stuurgroep overnemen, aangezien alle partijen uit de Stuurgroep ook zitting hebben in het platform.

De Peelgemeenten (Laarbeek, Gemert-Bakel, Deurne, Asten en Someren) beschikken na vaststelling van deze Visie Bedrijven(terreinen) allemaal over een soortgelijke visie die volgens dezelfde methodiek is opgesteld. Samen met de Peelgemeenten zal dan ook worden gewerkt aan een regionale visie op bedrijventerreinen, die in het overleg met de provincie een duidelijke rol zal krijgen.

De projectgroep wil iedereen die zich heeft ingezet om het traject van de Ruimteplanner te laten slagen hartelijk bedanken. Wij zijn er van overtuigd dat we met dit project samen, het bedrijfsleven en de gemeente Gemert-Bakel, een belangrijke stap hebben gezet voor een goede ontwikkeling van het bedrijfsleven in Gemert-Bakel. We vinden dat we daar met elkaar ook trots op mogen zijn. Iets wat we met elkaar ook mogen uitdragen, zowel binnen en buiten Gemert-Bakel.

Namens de stuur- en projectgroep Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel

Stuurgroep:
Ben Claaszen en Jan-Willem Ponjé (BKG)
Gijs Bosch en Richard Kerste (Kamer van Koophandel Brabant)
Wethouders Peter Bieleveld en Roël Hoppezak en voormalig wethouders Harry Verkampen en Peeter Mastenbroek (Gemeente Gemert-Bakel)

Projectgroep:
Marchel Mertens, Frans Thans en Simone Roodselaar (BKG)
Wouter Boon (Kamer van Koophandel Brabant)
Lobke van Katwijk, Simon Maas en Emil Uriot (Gemeente Gemert-Bakel)
John Stohr en Didier Barrois (BRO)

BIJLAGE 1: BASISDOCUMENT

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**

2. SOCIAAL-ECONOMISCHE STRUCTUUR **5**
2.1 Historie gemeente Gemert-Bakel 5
2.2 Demografie 6
2.3 Beroepsbevolking 8
2.4 Werkgelegenheid en aantal vestigingen 9
2.5 Werkloosheid 11
2.6 Pendelgegevens 12
2.7 Conclusie 14

3. BEDRIJVENTERREINEN **15**
3.1 Inleiding 15
3.2 Aanbod en vraag bestaande bedrijvigheid 16
3.2.1 Huidige bedrijvigheid 16
3.2.2 Bedrijventerrein Wolfsveld 19
3.2.3 Bedrijventerrein Molenrand 25
3.2.4 Bedrijventerrein Zandstraat 27
3.2.5 Bedrijventerrein De Smagt/ Abtshof 30
3.2.6 Bedrijventerrein Rips IV 33
3.2.7 Bedrijventerrein Beekakker (incl. uitbreiding Molenakkers) 35
3.2.8 Bedrijventerrein Hilakker (Bolle Akker) 38
3.2.9 Bedrijventerrein De Brakken 41
3.2.10 Bedrijventerrein Milheeze 43
3.2.11 Bedrijventerrein De Fuik 45
3.2.12 Bedrijven in de kern en het buitengebied 47
3.3 Ruimtebehoefte 48
Bijlage 1 51

1. INLEIDING

In het collegeprogramma 2006 - 2010 heeft de gemeente Gemert-Bakel opgenomen dat zij voor zichzelf een belangrijke taak ziet om te zorgen voor goede randvoorwaarden voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor gevestigde, startende en toekomstige ondernemers. Binnen Gemert-Bakel is het dus van belang om te kijken wat de aard en omvang van de bedrijvigheid is en welke ruimtebehoefte er bestaat. De gemeente wil daarin zelfs nog een stap verder gaan, door te komen tot een Structuurvisie Bedrijven(terreinen).

Voor het opzetten van de Structuurvisie Bedrijven(terreinen) is gekozen voor het instrument 'de Ruimteplanner'. Vanwege haar brede insteek en het feit dat de overige Peelgemeenten (Deurne, Asten-Someren en Laarbeek) het instrument ook hebben ingezet, heeft het de voorkeur de Ruimteplanner ook binnen Gemert-Bakel in te zetten.

In 2007 heeft de Kamer van Koophandel Brabant in samenwerking met BRO de Ruimteplanner opgesteld. De Ruimteplanner is een handreiking voor gemeenten om op een bottom-up manier de lokale behoefte aan bedrijventerrein beter te plannen. In eerste instantie is de Ruimteplanner gericht op het realiseren van nieuw bedrijventerrein. Uiteraard is een goed hergebruik van bestaande kavels en terreinen van groot belang. De koppeling tussen oud en nieuw terrein komt terug in de Ruimteplanner. Een goede samenwerking tussen de verschillende overheden en bedrijfsleven is van essentieel belang om de stappen van de Ruimteplanner goed uit te kunnen voeren.

BRO is gevraagd om vanuit een bottom-up benadering inzicht te verschaffen in de ruimtebehoefte van bedrijven in de gemeente Gemert-Bakel. De Ruimteplanner is een hierbij een hulpmiddel om op een gestructureerde wijze de aard en omvang van nieuw te ontwikkelen gemeentelijk bedrijventerrein te bepalen. De Ruimteplanner is daarbij primair gericht op de beleidskeuzen die een gemeente moet maken om op een verantwoorde wijze, met adequate inzet van het beschikbare instrumentarium, toekomstgericht beleid te voeren op het gebied van bedrijventerrein.

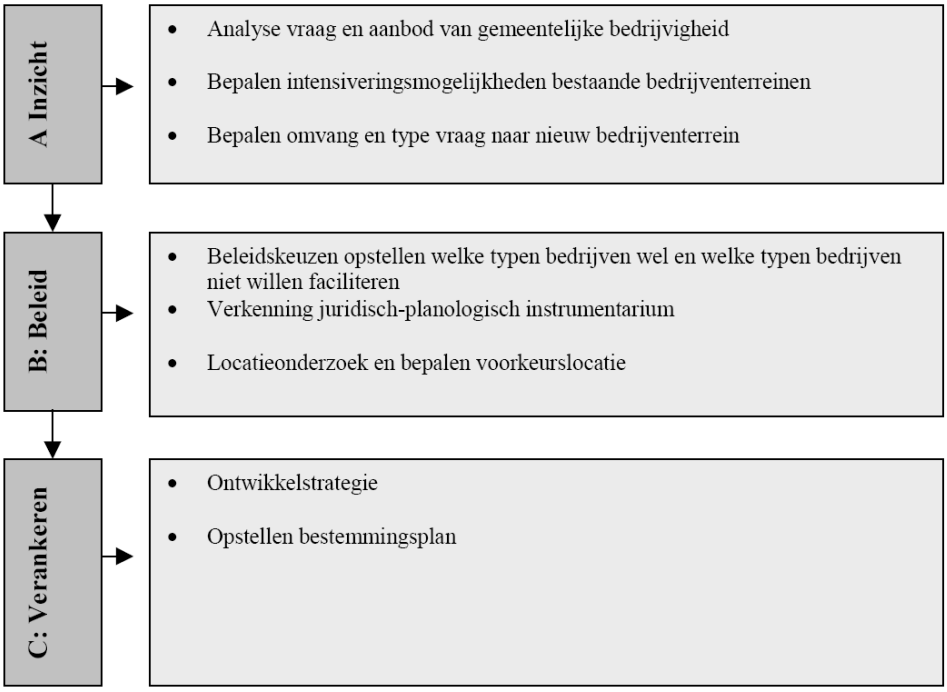
Eigenlijk gaat de ruimteplanner over de vragen:

- Welke ontwikkelmogelijkheden heeft het bedrijfsleven op de bestaande bedrijventerreinen en locaties?
- Wil de gemeente deze ontwikkelmogelijkheden allemaal faciliteren?
- Wat moet de gemeente doen ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen en solitaire locaties om deze ontwikkelmogelijkheden goed te faciliteren?

- Wat moet de aard en omvang zijn van nieuw te ontwikkelen locaties om ontwikkelingen op bestaande terreinen en solitaire locaties goed te kunnen ondersteunen?
- Welke regie moet de gemeente kunnen voeren om dit op een ruimtelijk en financieel verantwoorde wijze te kunnen doen?

Daarbij wordt als belangrijk vertrekpunt gehanteerd dat ondernemers baat hebben bij een goede bedrijfsomgeving en de bereidheid hebben daarin te investeren.

Onderstaand schema geeft de drie hoofdstappen vanuit de Ruimteplanner om als gemeente een realistische bedrijventerreinplanning op te zetten.



Onderhavige notitie is het resultaat van stap A: het basisdocument. Het basisdocument is opgebouwd uit twee componenten: een sociaal-economische analyse en een bedrijventerreinanalyse. Het basisdocument heeft als doel inzicht te geven in het huidige bedrijventerreinareaal en het aanbod van en vraag naar nieuw terrein. De uitkomsten van de analyses vormen de input voor stap B uit de Ruimteplanner, de beleidskeuzen.

2. SOCIAAL-ECONOMISCHE STRUCTUUR

2.1 Historie gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel bestaat uit de kernen Gemert, Bakel, Elsendorp, Handel, Milheeze, De Mortel en De Rips. De gemeente is in 1997 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Bakel, Milheeze en Gemert. Gemert-Bakel is met 12.336 hectare een van de grootste gemeenten van de regio Eindhoven. In Gemert-Bakel wonen 28.508 inwoners (peildatum 1 januari 2009). De kern Gemert is het grootste met 15.281 inwoners (peildatum 1 januari 2009).

Gemert-Bakel is gelegen aan de westrand van de Brabantse Peel. De gemeente heeft een belangrijke functie op het gebied van de recreatie, het ligt dan ook in een prachtig landelijke omgeving. Beide voormalige gemeenten kennen een lange en rijke culturele historie.

In Gemert bood met name de textielindustrie van oudsher werkgelegenheid. Textielfabriek Raymakers en de bontweverij van firma Johan van den Acker zijn al meer dan een eeuw een begrip. Gemert kende vóór de Tweede Wereldoorlog hier en daar al wat industrie. Na de oorlog werd industrialisatie een speerpunt en groeide het aantal arbeidsplaatsen snel. In Gemert werd de stalen ramen fabriek van de Gebr. Verhagen uitgebreid net als de zuivelfabriek 'De Eendracht' en de ijzerpletterij van de firma H. van Rooy en Zn.
Vanaf de jaren '60 ontstonden er plannen tot uitbreiding van het gemeentelijk industrieterrein aan de Peeldijk (huidige bedrijventerrein Wolfsveld). In diezelfde periode wilde het gemeentebestuur de vestiging van klein verzorgende bedrijven in het gebied tussen de Zandstraat en de Oude Bakelsedijk mogelijk maken. Unidek is in 1969 op het Wolfsveld gestart als Houthandel Gebroeders van Dijk N.V. In 1971 wordt een loods opgericht aan de Scheiweg. In de daarop volgende jaren wordt de hoeveelheid fabriekshallen uitgebreid. In 1995 kwam het bedrijventerrein Wolfsveld (4,5 ha) gereed. Inmiddels zijn er alweer plannen tot uitbreiding.

De bedrijventerreinen Beekakker en Bolle Akker (Hilakker) zijn in de jaren '80 (respect. 1981-1985 & 1988) ontwikkeld. CFS, Lifecycle Performance kent de langste historie op het terrein. Het bedrijf houdt zich bezig met productie en assemblage van voedselmachines. Het bedrijf vindt haar oorsprong in het familiebedrijf Koppens. Het bedrijf bestaat ruim 40 jaar en is ongeveer 30 jaar gevestigd op de Beekrand. In de jaren '90 vindt ook bedrijventerreinontwikkeling plaats in de kleine kernen: Milheeze en De Rips.

2.2 Demografie

Gemeente Gemert-Bakel telt per 1 januari 2008 28.103 inwoners. In vergelijking met 2007 (27.885 inwoners) is het aantal inwoners licht gestegen, Bevolkingsprognoses van de provincie voorspellen voor de lange termijn een lichte stijging van het aantal inwoners tot 28.300 inwoners in 2020.

Volgens de provinciale prognose stijgt de gemiddelde leeftijd van de bevolking in Gemert-Bakel. Het aantal 65-plussers neemt toe van 14% aandeel in de totale bevolking van 2008 naar 22% in 2020 naar 31% in 2040. Daartegenover staat een trendmatige daling van alle jongeren leeftijdscategorieën. De gemeente maakt een proces door van ontgroening en vergrijzing[1].

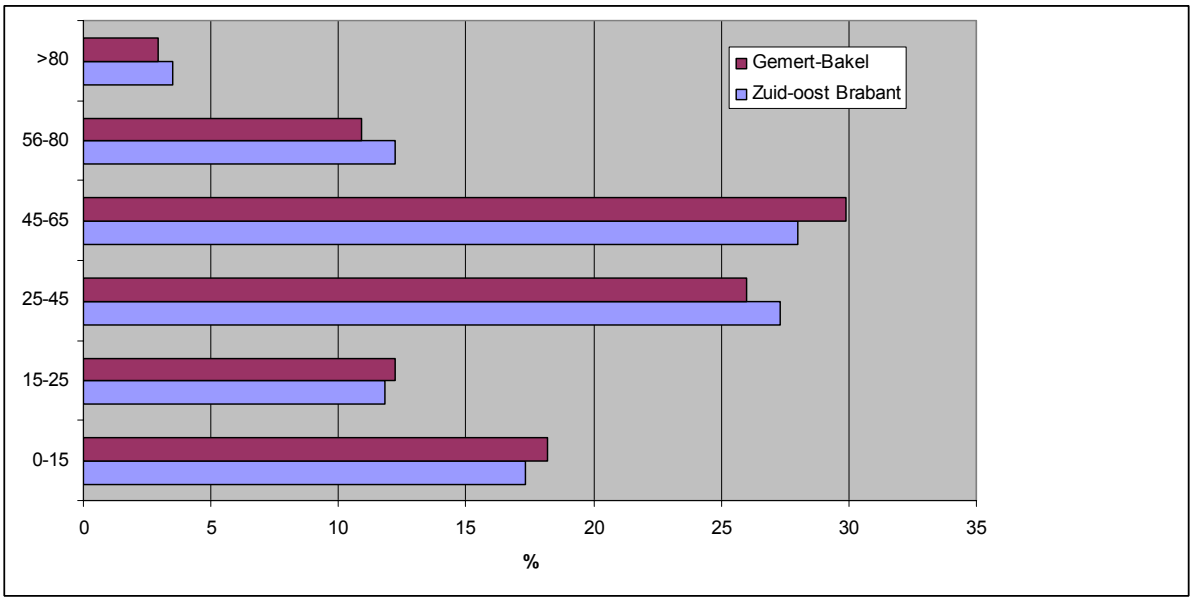
Onderstaande tabel geeft de leeftijdsopbouw van de gemeente Gemert-Bakel en Zuidoost Brabant[2] weer. De meeste inwoners van de gemeente Gemert-Bakel vallen in de categorie 25-45 en 45-56 jaar. De bevolkingsopbouw van de gemeente Gemert-Bakel wijkt iets af van de bevolkingsopbouw in Zuidoost Brabant. In Gemert-Bakel wonen procentueel gezien meer mensen in de leeftijdscategorie 0-15 jaar, 15-25 jaar en 45-65 jaar. In de leeftijdscategorie 25-45 jaar wonen procentueel gezien iets minder mensen in Gemert-Bakel dan in Zuidoost Brabant. De gemiddelde leeftijd in zowel Gemert-Bakel als Zuidoost Brabant is gestegen tussen 2000 en 2008. In de tabellen is af te lezen dat er sprake is van een grijze druk. In 2000 bevond het grootste percentage van de inwoners zich in de leeftijdscategorie 25-45 jaar. In 2008 is dit verschoven naar de leeftijdscategorie 45-56 jaar.

---

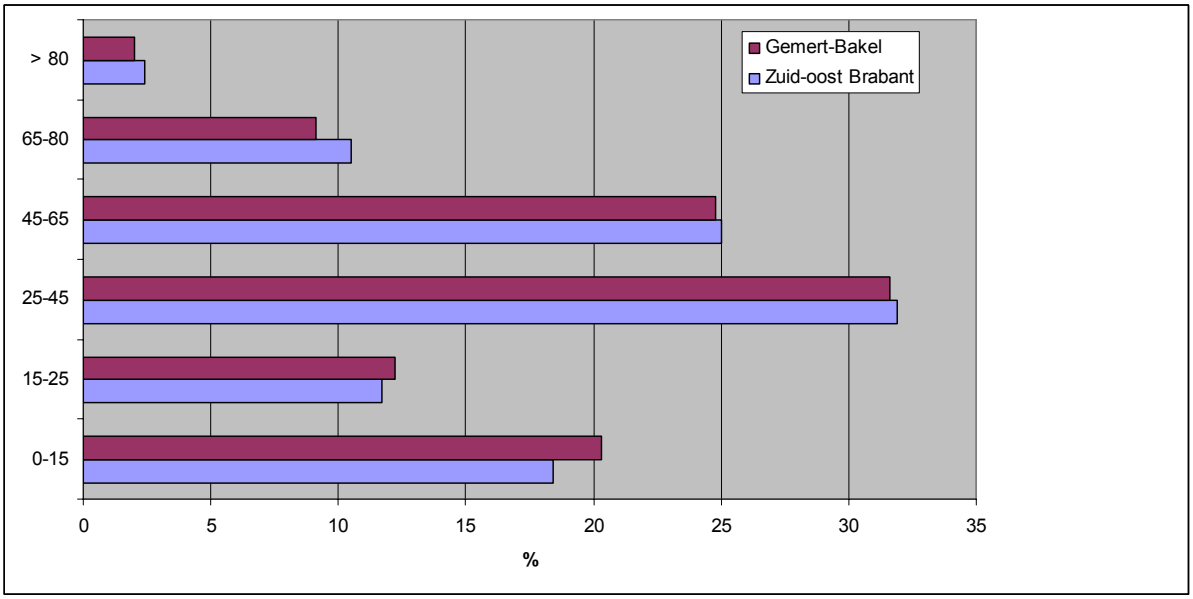
1 Bron: Monitor Wonen Gemeente Gemert-Bakel juli 2009

2 Het referentiegebied Zuidoost Brabant bestaat uit de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre.

Figuur 2.1: Leeftijdsopbouw Gemert-Bakel vs. Zuidoost Brabant 2008 in procenten



Figuur 2.2: Leeftijdsopbouw Gemert-Bakel vs. Zuidoost Brabant 2000 in procenten



Bron: CBS, bewerking gemeente

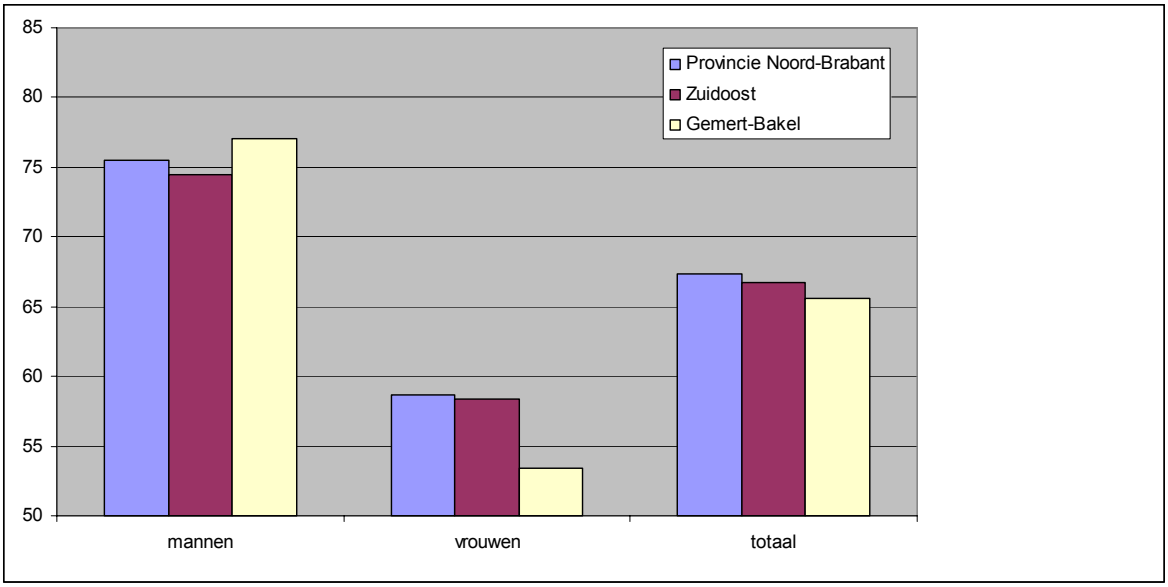
Het is belangrijk voor de gemeente Gemert-Bakel om naar de toekomst toe de groep in de leeftijdscategorie 25-45 jaar te behouden. De beschikbaarheid van voldoende werkgelegenheid en de beschikbaarheid van woningen speelt hierbij een belangrijke rol.

In de afgelopen tien jaar is de woningvoorraad van Gemert-Bakel met bijna 1200 woningen uitgebreid, een toename van 12%. Voor de komende vijf jaren (2009-2013) heeft de gemeente Gemert-Bakel ruim 900 woningen op het programma staan. Voor de realisatie van 2009 is uitgegaan van ca. 200 woningen en voor de jaren 2010 t/m 2013 jaarlijks circa 150 woningen. Het grootste woningbouwplan zal in 2010 plaatsvinden in de wijk Doonheide in Gemert. Daar worden 112 woningen gebouwd, drie vierde uitgevoerd als een koop- en een vierde als een huurwoning. Daarnaast staat het project 'Verhagen Ramen' in Gemert-kern in het woningbouw programma opgenomen. Dit betreffen deels eengezinswoningen en deels appartementen. Alle overige woningen die aan de woningvoorraad worden toegevoegd betreffen eengezinswoningen in de verschillende kernen in Gemert-Bakel[3].

2.3 Beroepsbevolking

De beroepsbevolking in Gemert-Bakel bestond in 2006 uit 12.467 mensen. De bruto participatiegraad[4] voor 2006 lag op 65,6%. In vergelijking met het referentiegebied Zuidoost Brabant ligt de bruto participatiegraad in Gemert-Bakel op een lager niveau.

Figuur 2.3: Bruto participatiegraad 2006

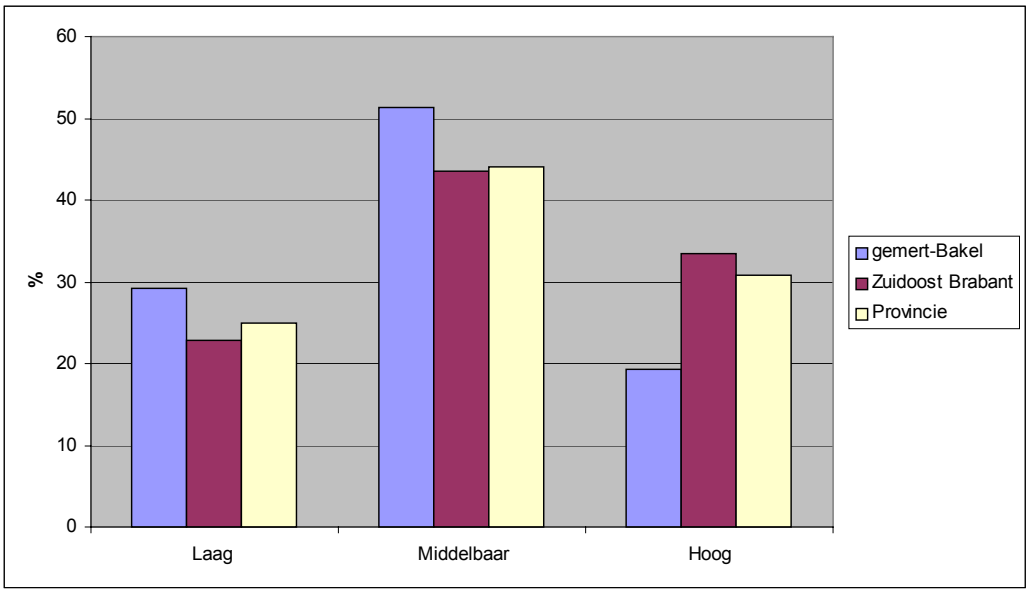


Bron: CBS, bewerking gemeente

[3] Bron: Monitor Wonen Gemeente Gemert-Bakel juli 2009
[4] De bruto participatiegraad is het deel van de beroepsbevolking dat een baan uitoefent.

De bruto participatiegraad van de mannen in Gemert-Bakel ligt op een aanzienlijk hoger niveau dan referentiegebieden Zuidoost Brabant en Provincie Noord-Brabant. De arbeidsparticipatie van vrouwen ligt onder het gemiddelde van het referentiegebied.
De beroepsbevolking in Gemert-Bakel is gemiddeld laag tot middelbaar opgeleid.

Figuur 2.4: Opleidingsniveau beroepsbevolking 2006 - 2008



Bron: CBS, bewerking gemeente

Gemert-Bakel heeft relatief veel middelbaar opgeleiden in de beroepsbevolking en minder hoger opgeleiden dan in de rest van de Peelgemeenten en in de Provincie Noord-Brabant.
Net als in de Peellandgemeenten zal de vergrijzing in Gemert-Bakel komende jaren toenemen. Volgens CBS-prognoses zal in 2020 het aandeel ouderen (45-65 jaar in de potentiele beroepsbevolking naar 45,6% stijgen[5].

2.4 Werkgelegenheid en aantal vestigingen

In onderstaand overzicht is te zien dat in 2008 1.682 bedrijven in Gemert-Bakel werkgelegenheid aan 10.847 werknemers boden. Sinds 1998 zijn er ongeveer 550 bedrijven bijgekomen en is het aantal werkzame personen in de bedrijven met ruim 2.500 toegenomen.

[5] Bron: Arbeidsmarkt Peellandgemeenten en Geldrop-Mierlo

De sectoren handel en reparatie en gezondheids- en welzijnszorg zijn sterk vertegenwoordigd in Gemert-Bakel. De dienstverlenende sectoren zijn veel minder vertegenwoordigd. In termen van het aantal vestigingen voeren de sectoren landbouw en handel en reparatie de lijst aan. Zie tabel 2.5.

Vergeleken met Zuidoost Brabant en de provincie Noord-Brabant biedt Gemert-Bakel procentueel meer werkgelegenheid in de agrarische sector en de bouwnijverheid. In vergelijking met de referentiegebieden biedt Gemert-Bakel minder werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening. Gekeken naar het aantal werkzame personen in de sectoren ligt deze in Gemert-Bakel hoog in de agrarische sector, de horeca en de gezondheids- en welzijnssector en laag in de zakelijke dienstverlening.

Tabel 2.1: Overzicht aantal werkzame personen en vestigingen Gemert-Bakel, 2008

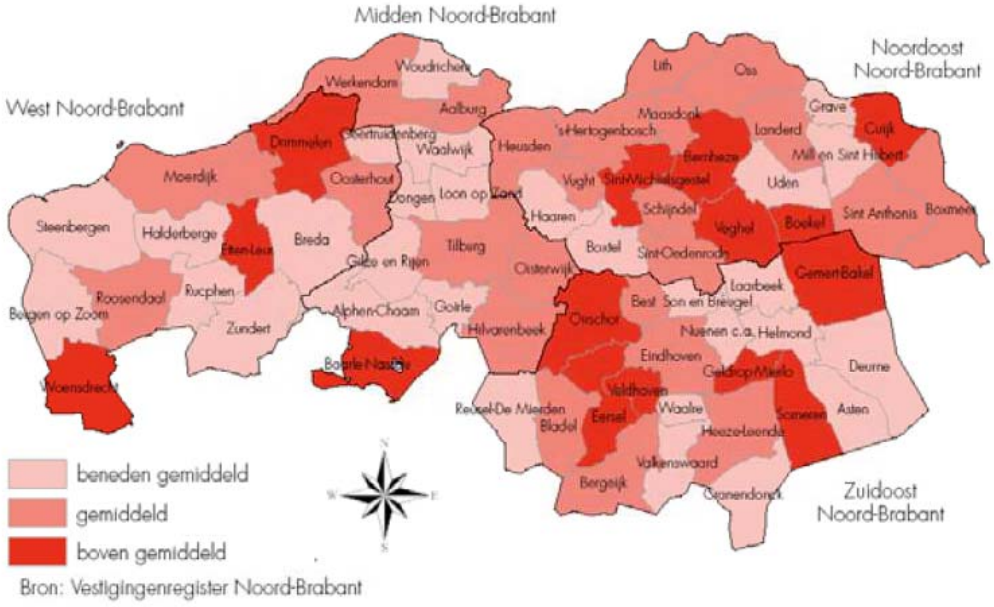
Sector	Aantal vestigingen	Aantal werkzame personen
Agrarische sector	261	561
Industrie	128	1.639
Bouwnijverheid	262	1.000
Handel en reparatie	406	1.948
Horeca	87	825
Vervoer, opslag, communicatie	50	426
Financiële instellingen	12	187
Zakelijke dienstverlening	247	656
Openbaar bestuur en overheid	2	301
Onderwijs	35	595
Gezondheids- en welzijnszorg	65	2.413
Overige diensten	127	296
Totaal	1.682	10.847

Bron: Vestigingsregister Noord-Brabant (voor agrarische sector), LISA 2009 (overige)

In de gemeente Gemert-Bakel zijn de meeste personen werkzaam in de Handel. Opvallend is dat het aantal werkzame personen in de gezondheids- en welzijnszorg sinds 2002 sterk gegroeid is. Sinds 1998 zijn er ook veel personen werkzaam in de industrie & productie en in de agrarische sector. Het aantal werkzame personen in de industrie & productie is in de periode 1998 tot 2008 vrijwel stabiel gebleven. Het aantal werkzame personen in de agrarische sector heeft echte een daling doorgemaakt. Een mogelijke reden hiervoor zou kunnen zijn dat in de periode 1998 tot 2008 het aantal vestigingen in deze sector is afgenomen, van 567 vestigingen in 1998 naar 451 vestigingen in 2008. In de overige sectoren is het aantal werkzame personen vrijwel stabiel gebleven[6].

[6] Bron: Arbeidsmarkt Peellandgemeenten en Geldrop-Mierlo

Kaart 1: Overzicht werkgelegenheidsontwikkeling Noord-Brabant 2001-2006



Starters

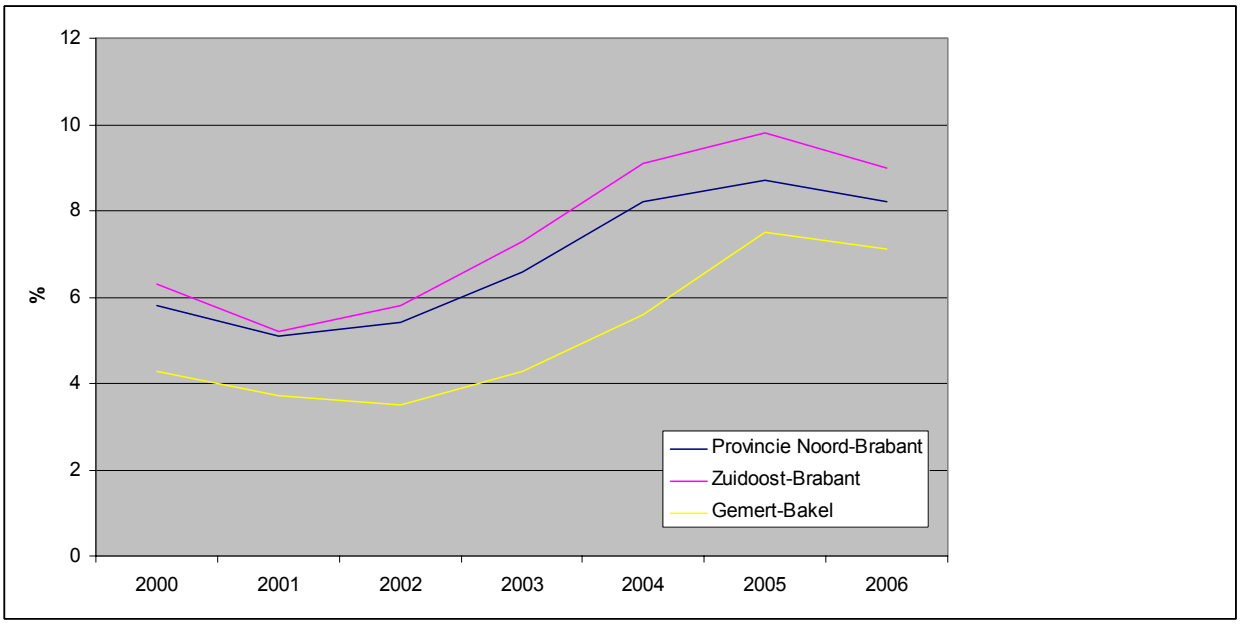
Sinds 2003 is het aantal starters per jaar toegenomen van 86 naar 134 met een piek van 167 starters in 2007. Vooral de laatste jaren is het aantal starters in de bouw erg groot geweest. In 2006, 2007 en 2008 waren er ieder jaar meer dan 40 starters in de sector Bouwnijverheid.

Het aantal opheffing is in de loop der jaren redelijk stabiel gebleven rond de 80. Grootste aantal opheffing zat vaak in de bouwnijverheid of detailhandel.

2.5 Werkloosheid

De daling in het aantal banen komt tot uitdrukking in de werkeloosheid. Tussen 2000 en 2006 is het werkloosheidspercentage opgelopen in alle referentiegebieden. Halverwege 2005 en in 2006 zijn de eerste tekenen van herstel te zien. Gemert-Bakel scoort beter dan het provinciaal gemiddelde.

Figuur 2.5: Overzicht werkloosheid Gemert-Bakel, Zuidoost-Brabant en Noord-Brabant 2000-2006



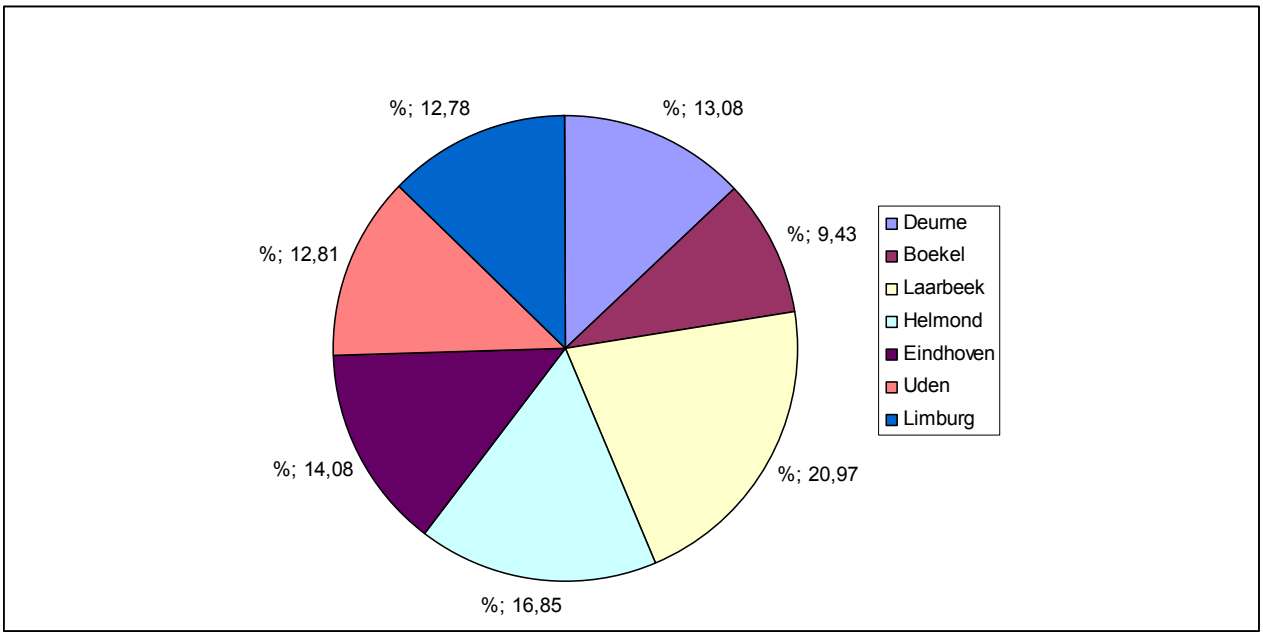
Bron: Etin (2006)

Het werkloosheidspercentage ligt voor de gemeente Gemert-Bakel in 2006 op 7,1%. In 2001 ligt dit nog op 4,3%. In 2009 bedroeg het werkloosheidspercentage voor Gemert-Bakel 4,9%. Voorlopig lijken de gevolgen van de crisis nog niet direct door te werken in het werkloosheidspercentage van Gemert-Bakel. De grote hoeveelheid werkgelegenheid in de zorgsector kan positief hebben bijgedragen. Punt van aandacht blijft de bouwnijverheid waarvoor in het komend jaar nog verdere problemen worden verwacht. Ook in de kleine financieel dienstverleners worden het komend jaar klappen verwacht.

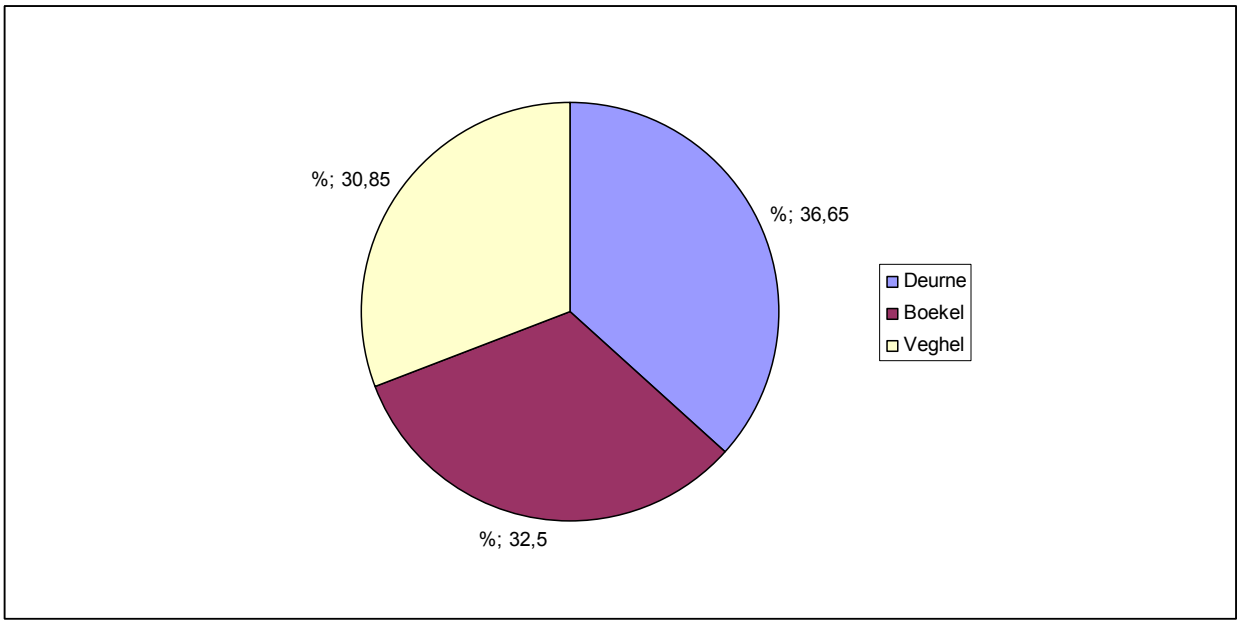
2.6 Pendelgegevens

De provincie Noord-Brabant houdt pendelgegevens bij. Deze gegevens geven inzicht in de dagelijkse pendelbewegingen tussen gemeenten. De inkomende en uitgaande pendel over 2004 zijn voor Gemert-Bakel in kaart gebracht.
De inkomende pendel in Gemert-Bakel bedraagt 3.200 mensen. De uitgaande pendel bedraagt 7.200 mensen. Ongeveer 4.800 inwoners uit de gemeente Gemert-Bakel werken ook in de gemeente. In Gemert-Bakel zijn er ongeveer 8.000 banen. Dit betekent dat meer dan de helft van het aantal banen wordt ingevuld door eigen inwoners. De overige werknemers komen hoofdzakelijk uit de buurgemeenten.

Figuur 2.6 Inkomende pendel Gemert-Bakel (2004)



Figuur 2.7: Uitgaande pendel Gemert-Bakel (2004)



Bron: PNB Pendelstromen 2004, Brabant.databank.nl (kleine pendelstromen zijn weggelaten)

Ook de uitgaande pendel uit Gemert-Bakel hebben veelal een baan in een van de buurgemeenten. De woonwerk balans is niet in evenwicht. De arbeidsquotiënt voor Gemert-Bakel ligt rond de 40%[7]. Slechts (minder dan) de helft van de inwoners heeft een baan in eigen gemeente[8].

Veel inwoners van Gemert-Bakel werken in andere gemeenten binnen en buiten Zuidoost Brabant, zowel in de grotere gemeenten zoals Helmond en Eindhoven als in de kleinere gemeenten, zoals Laarbeek, Boekel en Uden.

2.7 Conclusie

- De gemiddelde leeftijd van de bevolking in geheel Zuidoost Brabant, ook Gemert-Bakel is tussen 2000-2008 gestegen. De vergrijzing is een landelijke trend.
- De bruto participatiegraad in Gemert-Bakel ligt op een lager niveau in vergelijking met Zuidoost Brabant en de provincie. Ten opzichte van de referentiegebieden ligt de participatiegraad van de mannen op een aanzienlijk hoger niveau. De participatiegraad van vrouwen daarentegen blijft ver achter.
- Beroepsbevolking veelal van middelbaar onderwijsniveau.
- De gemeente Gemert-Bakel biedt met name veel werkgelegenheid in de agrarische sector en bouwnijverheid en minder in de zakelijke dienstverlening.
- Veel mensen vinden in Gemert-Bakel een baan in de gezondheids- en welzijnszorg.
- De lokale binding is hoog. Ongeveer de helft van de werkgelegenheid wordt vervuld door eigen inwoners. De uitgaande pendel gaat voornamelijk naar de omliggende gemeenten.

[7] Arbeidsplaatsquotient is het deel van de beroepsbevolking dat lokaal een baan kan vinden.
[8] Bron: CBS Statline, sept 2005

3. BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande bedrijvigheid in de gemeente geanalyseerd. Dit betreft een vraag aanbod analyse waarbij de insteek bottom-up is met als doel de omvang en type vraag naar nieuw bedrijventerrein inzichtelijk te maken. Als eerste worden de kwaliteiten en knelpunten van de bedrijventerreinen geïnventariseerd. Dit gebeurt aan de hand van drie thema's te weten openbare ruimte, private ruimte en externe factoren. Deze analyse resulteert in een overzicht van de belangrijkste kwaliteiten en knelpunten per terrein en levert tevens een lijst van aandachtsbedrijven op. Aandachtsbedrijven hebben een bepaald element, specifiek of complex productieproces, en/of specifieke vestigingseisen dat hun locatiekeuze gecompliceerd maakt. De uitkomsten uit het KVO-schouw (afgerond juni 2009) zijn ook deze inventarisatie verwerkt.

De geobserveerde knelpunten op de bedrijventerreinen geven een eerste inzicht in het verplaatsingsrisico per terrein. De analyse is hierbij aangevuld met informatie uit de projectgroep. Dit geeft een eerste indicatie naar de omvang van en type vraag naar nieuw bedrijventerrein.

Tevens beschikt de gemeente Gemert-Bakel over een inschrijfformulier voor ondernemers om inzicht in de vraag naar nieuw bedrijventerrein te krijgen. De inzichten over de ruimte- en verplaatsingsbehoefte van bedrijven t.a.v. de recente ontwikkeling van de uitbreidingen op de terreinen Wolfsveld en Bolle Akker/ Beekakker worden meegenomen bij het bepalen van de vraag naar nieuw bedrijventerrein. De bedrijvigheid in de kernen en in het buitengebied zijn ook deels geanalyseerd. Deze bedrijvigheid kan namelijk ook behoefte hebben aan een kavel op een bedrijventerrein.

Hoofdstuk drie sluit af met een indicatie van de omvang en type vraag naar nieuw bedrijventerrein in de gemeente Gemert-Bakel. De intensiveringmogelijkheden op bestaande terreinen zijn hierin meegenomen net zoals de conclusies uit het voorgaande hoofdstuk.

3.2 Aanbod en vraag bestaande bedrijvigheid

3.2.1 Huidige bedrijvigheid

Een relatief klein deel van de werkgelegenheid (circa 21 %) in de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich op de bedrijventerreinen (LISA 2009). De kern Gemert beschikt over het grootste areaal aan bedrijventerrein (68 ha). In de overige kernen betreft het toch vooral enkele kleine bedrijventerreinen. Het overige deel van de werkgelegenheid is gevestigd in de kernen en in het buitengebied. Zie onderstaande kaarten voor de ligging van de bedrijventerreinen in de gemeente.

Kaart 3.1. Overzicht bedrijventerreinen Wolfsveld, De Fuik, Molenrand, Zandstraat en De Smagt/Abtshof

Kaart 3.2. Overzicht bedrijventerreinen Beekakker, Hilakker, Milheeze en Rips IV

Bron: Google Earth, bewerking BRO

Tabel 3.1 geeft een overzicht van de omvang en uitgifte van de bedrijventerreinen in de gemeente. Nagenoeg alle terreinen zijn volledig uitgegeven. Op het bedrijventerrein in Milheeze is nog een klein stuk grond uitgeefbaar.

Tabel 3.1: Overzicht omvang bedrijventerreinen in de gemeente Gemert-Bakel

Naam terrein	Kern	Bruto	Netto	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar	Aant. Arbeidsplaatsen
Wolfsveld I & II	Gemert	67,0	50,0	0,6	0,0	1.348
Molenrand	Gemert	1,0	0,8	0,0	0,0	102
Zandstraat	De Mortel	6,0	5,0	0,0	0,0	164
De Smagt/Abtshof	De Mortel	2,8	2,3	0,0	0,0	14
De Rips	De Rips	1,0	1,0	0,1	0,0	9
Beekakker (incl. uitbr. Molenakkers)	Bakel	4,2	3,1	0,0	0,0	428
Bolle Akker/ Hilakker	Bakel	2,8	2,0	0,0	0,0	78
De Brakken	Bakel	1,5	1,0	0,0	0,0	3
Milheeze Fuik	Milheeze Handel	3,25	3,25	0,0	2,0	46
TOTAAL		89,55	68,45	0,7	2,0	2.192

Bron: infodesk werklocaties Provincie Noord-Brabant

Alle terreinen worden door IBIS aangeduid als gemengd bedrijventerrein. Op bedrijventerrein Wolfsveld en Bolle Akker/Beekakker zijn met name de grootschalige bedrijven van de gemeente gevestigd. In de gemeente Gemert-Bakel staan momenteel twee uitbreidingen van bedrijventerreinen in de planning. Dit betreft de uitbreiding van Wolfsveld II en van Bolle Akker/Hilakker. Het gaat hier om respectievelijk om 14 en 3,5 ha.
De bedrijventerreinen worden geanalyseerd aan de hand van drie thema's. De thema's omvatten een aantal criteria die de kwaliteit van een bedrijventerrein bepalen en een eerste inzicht schetsen in de omvang en type vraag naar nieuw bedrijventerrein. De input voor de analyse is verkregen door terreininventarisatie en door informatie van de projectgroepleden.

openbare ruimte:
- kwaliteit van infrastructuur;
- gebruik openbare ruimte voor parkeergelegenheid en laden en lossen;
- kwaliteit van groenvoorziening.

private ruimte:
- intensiteit van de bebouwing op de kavel;
- verplaatsings- en herinvullingsmogelijkheden.

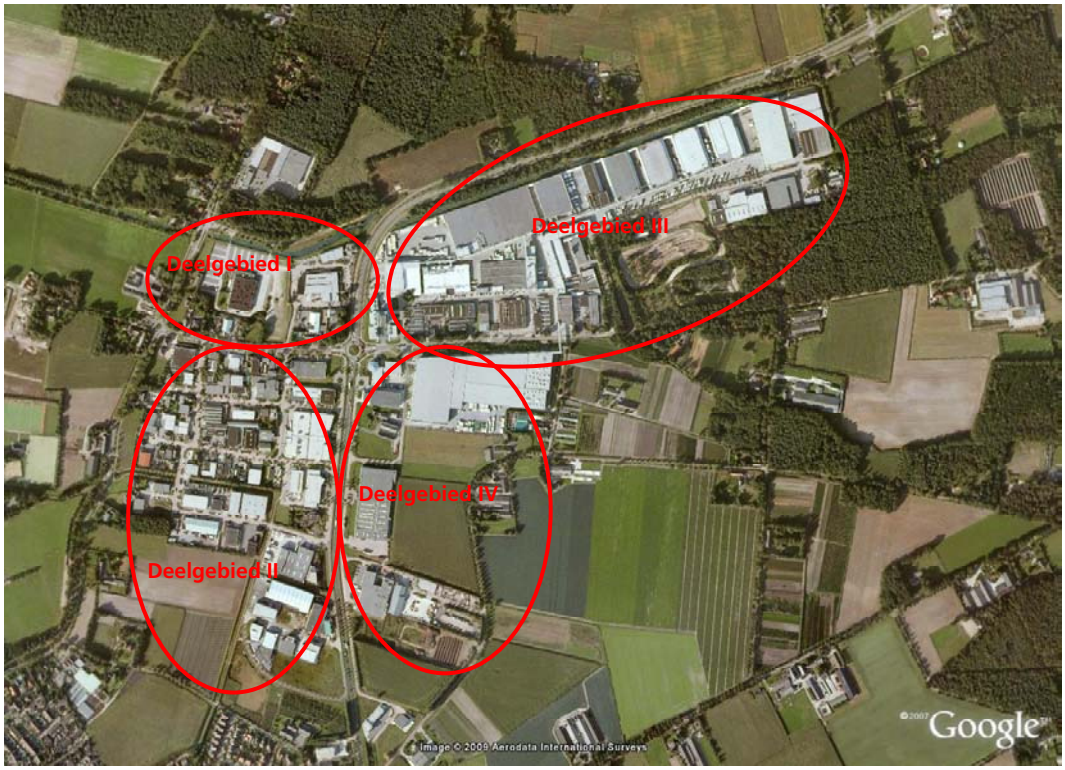
externe factoren:
- bereikbaarheid;
- uitstraling van het terrein als geheel, kwaliteit overige panden;
- nabijheid afzetmarkt;
- nabijheid personeel;
- invloed van functies in de omgeving;
- niet voorspelbare externe factoren.

Voor alle drie bovengenoemde thema's wordt het verplaatsingsrisico ingeschat en visueel weergegeven in een matrix. Het totale verplaatsingsrisico voor een terrein is een indicatie van de ruimtebehoefte naar nieuw terrein. Alle terreinen worden hieronder kort beschreven. De terreinscans hebben plaatsgevonden in december 2009. Bij de uiteindelijke verwerking is ook rekening gehouden met de uitkomsten van het KVO-onderzoek van juni 2009.

3.2.2 Bedrijventerrein Wolfsveld

Huidige profiel

Wolfsveld is met 63 ha bruto omvang het grootste bedrijventerrein binnen de gemeente. Het terrein is gelegen aan de noordzijde van het dorp Gemert. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door het Gemertse Bos en ook aan de oost en zuid zijde liggen bossen en landbouwgronden. Het terrein is direct aan de N272 gelegen en beschikt daarmee over een goede ontsluiting.



De komende jaren zal er aan de oostzijde een uitbreiding van het bedrijventerrein plaatsvinden van ongeveer 14 ha. De uitbreiding van Wolfsveld II betreft het gebied tussen de Scheiweg, Sparrenweg, Rooye Hoefsedijk en Oost-Om. Het eerste bedrijf (Verhagen Ramen) heeft zich er al gevestigd. Ook aan de zuid-westzijde wordt het terrein uitgebreid. De uitbreiding van Wolfsveld I betreft de verlenging van de Beerze. Dit gebied bevindt zich tussen de Lodderdijk, Beerze en Groeskuilen en zal grenzen aan een nieuw te ontwikkelen park.

Dwars door het bedrijventerrein loopt de Oost-om, die het terrein in Wolfsveld I en II verdeelt. In de toekomst zal de rondweg van Gemert compleet gemaakt worden met de Noord-om die aan de noordzijde van het bedrijventerrein komt te liggen.

Het terrein biedt ruimte aan ongeveer 100 ondernemingen met in totaal 1.350 arbeidsplaatsen. De focus ligt op de industrie en bouwnijverheid en in mindere mate de handel en zakelijke dienstverlening. Het grootst aanwezige bedrijf is Unidek (± 14 ha), gelegen aan de Peeldijk. Het plan bestaat om in de toekomst een bedrijvenpark op te zetten. Unidek zal dan een aantal productiehallen afstoten en een aantal nieuwe concentreren aan de Scheiweg. Het bedrijventerrein is aan de westzijde van de N272 vooral gericht op meer kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid terwijl de oostzijde van de N272 ruimte biedt aan vooral grootschalige bedrijvigheid. De meest recent gerealiseerde bedrijfspanden bevinden zich aan de Oost-om.

De start van de uitgifte van het terrein was in 1964. Daarna hebben uitbreidingen plaatsgevonden met vanaf 1969 Peeldijk, vanaf 1987 Scheiweg-Zuid en vanaf 1995 Wolfsveld.
In de deelgebieden 1 en 2 bevinden zich met name kleinschalige kavels. Deelgebied 2 heeft ook nog enkele middelgrote kavels. Deelgebied 3 is juist gericht op grootschalige kavels. De uitbreiding van Wolfsveld richt zich met name op kavels in de middelgrote categorie.

Maatschappelijke waarde

- Wolfsveld levert 1.348 arbeidsplaatsen met 101 vestigingen;
- Daarmee levert Wolfsveld 61,5% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Gemert-Bakel. Het belang van het terrein op het gebied van werkgelegenheid is dan ook groot;
- Het terrein levert veel werkgelegenheid in de Industrie en Bouwnijverheid. Dit zijn twee sectoren die veel indirect afgeleide werkgelegenheid leveren;
- Het bedrijventerrein Wolfsveld levert een toegevoegde waarde per hectare van 1,3 miljoen euro. Het terrein scoort daarmee gemiddeld;
- Ontwikkeling van de winstgevendheid is benedengemiddeld met een groei van 2,2%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de grote aanwezigheid van de sector Industrie;
- Op Wolfsveld werken een minder dan gemiddeld aantal ouderen (45-64 jaar) per hectare en een gemiddeld aantal jongeren (15-24);
- Wolfsveld biedt per hectare aan ongeveer 8 laagopgeleiden een baan. Dit ligt op een gemiddeld niveau;
- In Brabant is het gemiddelde leegstandspercentage 5,7%. Wolfsveld scoort hoger dan gemiddeld (14%);
- De ruimteproductiviteit op Wolfsveld ligt op 372 m² per arbeider. Dit cijfer ligt boven het provinciaal gemiddelde van 259 m².

Openbare ruimte

Deelgebied 1:

- Slechte kwaliteit infrastructuur, personenauto's kunnen elkaar moeilijk passeren;
- Sprake van forse parkeerdruk;
- Onduidelijkheid over de status van de openbare weg (navigatiesysteem) die over een private kavel lijkt te lopen.

Deelgebied 2:

- Goede kwaliteit van infrastructuur, vrachtwagens kunnen elkaar goed passeren; Aandachtspunt is de ontsluiting van bedrijven naast Oost-om gelegen;
- Voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig;
- Groen is goed onderhouden;
- Laden en lossen (parkeren vrachtwagens) langs Oost-om.

Deelgebied 3

- Goede kwaliteit van infrastructuur, vrachtwagens kunnen elkaar goed passeren. Aandachtspunt is de ontsluiting van bedrijven naast Oost-om gelegen
- Slecht onderhouden groen, tamelijk veel zwerfvuil en onkruid in het gebied;
- Slechte ontsluiting infrastructuur (doodlopende weg = Energieweg), alleen personenauto's kunnen elkaar gelijktijdig passeren. Fors parkeerprobleem;
- De ontsluiting via de Energieweg op de Rooije Aschweg is officieel geen ontsluiting en is daardoor beneden peil;
- Rond deze plek wordt ook veel materiaal opgeslagen in de openbare ruimte.

Deelgebied 4

- Goede kwaliteit van infrastructuur, vrachtwagens kunnen elkaar goed passeren. Aandachtspunt is de ontsluiting van bedrijven naast Oost-om gelegen.

Private Ruimte

Deelgebied 1:

- Redelijk hoge intensiteit van de bebouwing op de kavels. Alleen veel onbebouwde ruimte rondom uitgaanscentrum in verband met parkeergelegenheid.

Deelgebied 2:

- Hoge intensiteit van de bebouwing op de verschillende kavels;
- Incidenteel sprake van buitenopslag in openbare ruimte en op de kavels van de bedrijven;
- Veel kleinschalige bebouwing vaak in combinatie met een bedrijfswoning. Enkele bedrijfswoningen worden of zijn net gerealiseerd.

Deelgebied 3

- Overgrote deel van de kavels is zeer dichtbebouwd. Door massieve en grote bouwblokken wordt deze indruk verder verstevigd;
- Enig vastgoed heeft een laagwaardige kwaliteit. Vooral rond de Energieweg – Rooije Aschweg;
- Buitenopslag op de kavels komt veelvuldig voor;
- Vrijwel geen bedrijfswoningen op dit deel van Wolfsveld.

Deelgebied 4

- Enkele van de recent nieuwe uitgegeven kavels zijn al zeer dichtbebouwd;
- Vastgoed heeft over het algemeen een hoogwaardige kwaliteit.

Externe factoren

- Het bedrijf Unidek gaat in principe nieuwbouw plegen in de nieuwe uitbreiding waardoor grond voor herontwikkeling beschikbaar komt langs de N272;
- Het terrein heeft geen directe beschikking over een aansluiting op openbaar vervoer. Dichtstbijzijnde locatie ligt in de noordwest hoek van het terrein nabij het uitgaanscentrum.
- Er liggen een motorrace circuit en een discotheek op het bedrijventerrein.
- De milieucategorieën op Wolfsveld lopen van 1 t/m 4.2 Dit houdt in dat de gewenste afstand tot de woonwijken moet vallen binnen de marge 10 - 300 meter. Bedrijven op Wolfsveld die in de hoogste milieucategorie vallen, zijn: Unidek en de kunstofindustrieën MFK, Haval, Peters en van der Vleuten. Daarnaast vallen het motorrace circuit en de milieustraat (gemeente Gemert-Bakel) in milieucategorie 5.

Veiligheid[9]

- Brandveiligheid; aandacht voor leegstaande gebouwen en stapeling van brandbare onderdelen (pallets e.d.) bij gebouwen/ hekwerken.
- Veel uniform en degelijk hekwerk aanwezig.
- Ontsluiting is uitnodigend voor inbrekers.
- Verlichting lijkt in voldoende mate aanwezig te zijn.
- Verkeerssituatie: gevaarlijke situaties door overstekend verkeer Oost-Om (zowel fietsers als auto). Beleving is dat er te hard gereden wordt.

[9] belangrijkste aandachtspunten KVO-schouw 4 juni 2009

Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Unidek	Scheiweg 26	Zeer grote locatie. Bedrijf heeft plannen voor een nieuwbouw.
Europet	Energieweg 35	Bedrijf zit momenteel op verschillende locaties. Huidige pand is te klein. Geïnteresseerd in (gedeelte van het) vastgoed van Unidek
Cor Segers		Heeft meerdere panden binnen de gemeente
Motorrace Circuit	Energieweg	Kan hinder opleveren tijdens evenementen in combinatie met gevestigde bedrijvigheid
Mymicro Group BV	Dintel 4	Ruimtebehoefte momenteel 800 m² vraagt 5.000 m²
Auto Service Gemert	Scheiweg 9	Ruimtebehoefte momenteel 300 m² vraagt 2.000 m²
I.F.A. Beheer	Dommel 43	Ruimtebehoefte vraagt 1.500 m²
R&R Systems	Vliet 17	Ruimtebehoefte momenteel 8.500 m² vraagt 5.000 m²
Van der AA Elektro	Weerijs 26	Ruimtebehoefte momenteel 400 m² vraagt 5.000 m²
Kunststofcentrale	Dommel 39-41	Ruimtebehoefte momenteel 1.500 m² vraagt 5.000 m²
Hans Otten Staal	Vliet 11-13	Ruimtebehoefte momenteel 650 m² vraagt 1.000 m²
Artop	Oost Om 40	Ruimtebehoefte momenteel 4.500 m² vraagt 1.000 m²
Verstegen Reclame en Belettering	Vliet 15	Ruimtebehoefte momenteel 320 m² vraagt 2.500 m²

Verplaatsingsrisico

Het verplaatsingsrisico is voor het terrein erg wisselend. Op oudere maar ook nieuwere delen komen hiervoor bedrijven in aanmerking. Het verplaatsingrisico wordt voor dit terrein vooral bepaald door de bebouwingsintensiteit waardoor bedrijven niet meer kunnen uitbreiden op de huidige kavel.

Aandachtslocatie is en blijft Unidek, vanwege de relatief weinig beschikbare milieuruimte en de plannen die er liggen tot herontwikkeling en verplaatsing van de productiehallen. Unidek heeft al een nieuwe locatie, er dient gekeken te worden naar de herinvullingsmogelijkheden van de bestaande locatie. Het bedrijf is met de gemeente in overleg over de nieuwe locatie.
In de gebieden met een hoge bebouwingsintensiteit (deelgebieden 2 en 3) is er een verhoogd verplaatsingsrisico. In het geval van deelgebied 2 gaat dit om relatief kleine kavels terwijl voor deelgebied 3 het gaat om grote kavels.

Toekomstprofiel
Verwacht wordt dat Gemert als gevolg van de uitbreidingen de komende vijftien jaar voldoende uitgeefbare grond heeft. Op het terrein zullen zich voornamelijk industriële en bouwbedrijven vestigen.

- Terrein behouden als bedrijventerrein waarbij ook de scheiding tussen groot en kleinschalig deels behouden moet blijven;
- Dit is ook goed mogelijk door de uitbreidingen rondom het bestaande terrein die ruimte bieden voor groei van de gevestigde bedrijven;
- Er dient een keuze gemaakt te worden ten aanzien van bedrijfswoningen. Dit punt is voor sommige bedrijven een vurige wens, voor andere leidt het tot potentiële klagers in de toekomst en daarmee dus hinder voor de bedrijfsvoering.
- Ruimte bieden aan verplaatsers binnen de gemeente. Het bedrijventerrein Wolfsveld als concentratie plek aanwijzen voor bedrijven in en om Gemert maar ook voor bedrijven uit de gehele gemeente die te groot groeien.
- Een gedeelte van het Unidek terrein wordt gewijzigd naar PDV functie. Door de toevoeging van deze functie kan de herstructurering worden betaald. Op overige locaties op het terrein wordt PDV niet mogelijk.

3.2.3 Bedrijventerrein Molenrand

Huidig Profiel

Bedrijventerrein Molenrand is een vrij recent uitgegeven klein bedrijventerrein van ongeveer 1 hectare. De start van de uitgifte van kavels op het terrein was in 1999. Ook in 2002 vond kaveluitgifte plaats. De kavels op het terrein zijn met name kleinschalige met een enkele middelgrote kavel. Het is gelegen ten zuiden van de kern Gemert en heeft een vrij directe aansluiting op de N272 (zuid-om). Het terrein kan zich goed presenteren richting de N272. Het terrein grenst aan een woningbouwlint (waaronder een woonwagenpark) en aan de westzijde bevindt zich recreatieplas de Visvijver.

Het terrein biedt werkgelegenheid aan ongeveer 100 arbeidsplaatsen. Het grootste deel hiervan wordt geleverd door het Taxibedrijf van Helvoort. Naast van Helvoort bevinden zich op het terrein een aantal autobedrijven (Van Schijndel & Van de Biggelaar) en een babywinkel (Baby & Trends - detailhandel). De bedrijfspanden die op het terrein zijn gevestigd zijn tussen de vijf en tien jaar oud.

Maatschappelijke waarde

- Molenrand levert 102 arbeidsplaatsen met 8 vestigingen;
- Daarmee levert Molenrand 4,7% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Gemert-Bakel. Het belang van het terrein op het gebied van werkgelegenheid is daarmee gemiddeld;
- Het terrein levert veel werkgelegenheid in de Vervoer, opslag en communicatie. Dit is een sector die over het algemeen veel indirect afgeleide werkgelegenheid levert;
- Het bedrijventerrein Molenrand levert een toegevoegde waarde per hectare van 2,9 miljoen euro. Het terrein scoort daarmee ruim boven het gemiddelde van Nederland (1,6 miljoen euro);
- Ontwikkeling van de winstgevendheid is bovengemiddeld met een groei van 4,6%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het terrein volledig gericht is op handelsactiviteiten en vervoer, opslag en communicatie;
- Op Molenrand werken meer dan gemiddeld aantal ouderen (45-64 jaar) per hectare en meer dan gemiddeld aantal jongeren (15-24);
- Molenrand biedt per hectare aan ongeveer 35 laagopgeleiden een baan. Dit ligt ver boven het gemiddelde;
- In Brabant is het gemiddelde leegstandspercentage 5,7%. Molenrand beter dan gemiddeld doordat er geen sprake van leegstand is;
- De ruimteproductiviteit op Molenrand ligt op 85 m² per arbeider. Dit cijfer ligt ver beneden het provinciaal gemiddelde van 259 m².

Openbare Ruimte

- De onderhoudsstaat van het openbaar groen (wel wat weinig) is goed te noemen;
- De infrastructuur is vrij smal wat mede veroorzaakt wordt door de grote hoeveelheid auto's die geparkeerd staan op de weg;
- Relatief weinig parkeermogelijkheden in de openbare ruimte, grote parkeerdruk door stallen van auto's door autohandelaren op de openbare weg.

Private Ruimte

- Er is sprake van een redelijk laag bebouwingspercentage in verband met parkeer en opslag ruimte voor auto's op de eigen kavels. De autobedrijven die op het terrein zijn gevestigd hebben gebruikstoestemming voor een deel van de openbare ruimte om hun autovoorraad kwijt te kunnen.
- Er is sprake van een abrupte overgang naar de aangrenzende woonwijk.
- Net als de openbare ruimte is ook de private ruimte en het vastgoed zeer recent gerealiseerd. Daardoor een goede uitstraling;
- Druk op enkele kavels is al hoog door veel geparkeerde auto's. Ten zuiden van de Molenrand is een terrein ingericht om auto's op te slaan;
- Dit nieuwe "opslag" terrein zorgt ervoor dat een deel van de uitstraling richting de N272 verloren gaat.

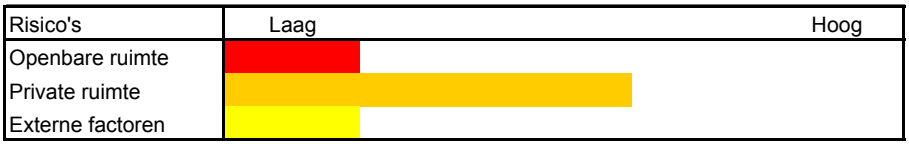
Externe factoren

- Geen bushalte in de omgeving.
- Goede bereikbaarheid voor personenauto's, aangezien het terrein grenst aan de zuid-om.
- Dichtbij Tankstation en Oliehandel (Jos Maas) gelegen.

Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Autobedrijf Theo van Schijndel	Molenrand 6	Hoge druk op de eigen kavel door opslag van auto's
Taxibedrijf van Helvoort	Molenrand 2	Hoge druk op de eigen kavel door parkeren van auto's. Ruimtevraag (750 m²) bij gemeente bekend

Verplaatsingsrisico



Enerzijds lijkt er sprake te zijn van een hoog verplaatsingsrisico, aangezien met name de autobedrijven hun autovoorraad niet goed kwijt kunnen. Anderzijds biedt de locatie voor de betreffende bedrijven een goede bereikbaarheid en zichtlocatie, grenzend aan de Zuid-om waardoor de noodzaak tot verplaatsen verkleind wordt.
De opslag van auto's dient daarom gecontroleerd te worden. Dit doet afbreuk aan de kwaliteit van het terrein. Bij eventuele ruimtevraag van gebruikers hier eisen aan stellen om de kwaliteit te waarborgen.

Toekomst profiel terrein
Het terrein zal haar huidige functie blijven vervullen als locatie voor onder andere autohandelaren. Het terrein kan en zal niet uitgebreid worden. Wel wordt gekeken of de aangrenzende groenstrook als uitbreidingsruimte voor zittende bedrijvigheid kan worden gereserveerd zodat een groeisprong nog kan worden opgevangen.

3.2.4 Bedrijventerrein Zandstraat

Huidig Profiel
Het bedrijventerrein aan de Zandstraat is 6 ha in omvang. Het terrein grenst aan de doorgaande weg tussen de kern Gemert en De Mortel en is daarmee vlak bij de Zuid-om gelegen, die uitkomt op de Beeksedijk en de Gemertseweg (richting Beek en Donk). Het terrein is omgeven door het buitengebied en is in 2003 gerevitaliseerd (actiepunt SDB plan). Het terrein beschikt voornamelijk over kleinschalige kavels en een tweetal grote kavels.

Er is sprake van een menging van bedrijfsactiviteiten. Met name aanwezig: grootschalige detailhandel. Grootst aanwezige bedrijven zijn: een hout- en staalbouwbedrijf (Huisman bv), waterleidingsystemen en gevelbekleding (Bevers), dumphandel (Van de Biggelaar) en een bouwmarkt (Graat shop & Fixet – is bezig met verplaatsing en krijgt in toekomst een grootdetailhandelbestemming). Het terrein huisvest 18 ondernemingen en biedt aan ongeveer 160 mensen werkgelegenheid.

Maatschappelijke waarde
- Zandstraat levert 164 arbeidsplaatsen met 18 vestigingen;
- Daarmee levert Molenrand 7,5% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Gemert-Bakel. Het belang van het terrein op het gebied van werkgelegenheid is daarmee bovengemiddeld;
- Het terrein levert veel werkgelegenheid in de Handel. Dit is een sector die over het algemeen weinig indirect afgeleide werkgelegenheid levert;
- Het bedrijventerrein Zandstraat levert een toegevoegde waarde per hectare van 1,4 miljoen euro. Het terrein scoort daarmee vrijwel gelijk aan het landelijk gemiddelde (1,6 miljoen euro);
- Ontwikkeling van de winstgevendheid is gemiddeld met een groei van 2,9%;

- Op Zandstraat werken minder dan gemiddeld aantal ouderen (45-64 jaar) per hectare en meer dan gemiddeld aantal jongeren (15-24);
- Zandstraat biedt per hectare aan ongeveer 10 laagopgeleiden een baan. Dit ligt ver op het gemiddelde;
- In Brabant is het gemiddelde leegstandspercentage 5,7%. Zandstraat scoort beter dan gemiddeld doordat er geen sprake van leegstand is;
- De ruimteproductiviteit op Zandstraat ligt op 305 m² per arbeider. Dit cijfer ligt boven het provinciaal gemiddelde van 259 m².

Openbare Ruimte

- Infrastructuur van goede kwaliteit, alleen personenauto's kunnen elkaar gelijktijdig passeren, vrachtwagens niet. De infrastructuur is in 2003 verbeterd waarbij ook enig nieuw groen gerealiseerd is;
- Weinig tot geen openbaar groen aanwezig;
- Weinig tot geen aangeduide parkeervakken in de openbare ruimte aanwezig, sprake van parkeerdruk;

Private Ruimte

- Druk op de kavels is vrij hoog. Veel kavels zijn volledig uitgenut waardoor er geen uitbreidingsruimte meer beschikbaar is.
- Op enkele locaties is nieuw vastgoed gerealiseerd of zijn bestaande panden opgeknapt. Er is een mix van bedrijfshallen (groot en klein) en bebouwing die het karakter van een woonhuis heeft;
- Op enkele plaatsen is er sprake van buitenopslag maar dit gebeurd wel op een nette manier;
- Wonen bij de bedrijven komt veel voor.

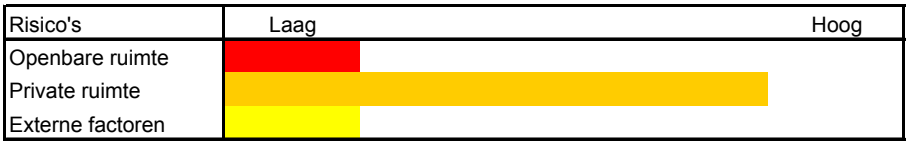
Externe factoren

- Geen bushalte in de nabijheid aanwezig.
- Rond het terrein liggen nog verschillende bedrijven die officieel niet tot het bedrijventerrein behoren;
- De milieucategorieën op Zanstraat lopen van 1 t/m 3.2. Dit houdt in dat de gewenste afstand tot de woonwijken moet vallen binnen de marge 10 - 50 meter. Bedrijven op Wolfsveld die in de hoogste milieucategorie vallen, zijn: Autoschade restauratie Brouwers, Slijperij van de Laar en Huisman.

Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Huisman Holding	Zandstraat 9	Intensief benutte kavel, weinig tot geen groeimogelijkheden meer.
Autobedrijf Karel Hol	Zandstraat 7A	Reden voor als nog onbekend. Waarschijnlijk weinig uitbreidingsruimte
Bouwmarkt	Nijverheidsweg 15	Extra verkeersbewegingen en parkeernoodzaak door bezoekersfunctie

Verplaatsingsrisico



Er is geen ruimte voor uitbreiding meer op de eigen kavels. De volgende groei stap zal door gevestigde bedrijven elders gemaakt moeten worden. Vooral voor het bedrijf Huisman is bij eventuele verplaatsing veel ruimte noodzakelijk. Het verplaatsingrisico ontstaat dan ook vooral door druk in de private ruimte. De openbare ruimte is juist goed op orde en veroorzaakt daardoor geen problemen die tot verplaatsing kunnen leiden.
De grote aanwezigheid van dienstwoningen bij de bedrijvigheid zorgt ook voor problemen bij een succesvolle door ontwikkeling van het terrein. Een aspect waar rekening meegehouden dient te worden naar de toekomst toe.

Toekomstprofiel terrein
Het bedrijventerrein kan in de toekomst niet verder uitbreiden. Door de stuurgroep bedrijvigheid in De Mortel is ongeveer een jaar geleden een enquête afgenomen. Conclusie: behoefte aan 10.000 m2 bedrijfsgrond (met name startende ondernemers (combi bedrijfshal met woning). Bekeken dient te worden waar deze ruimte behoefte kan landen. Mogelijkheden zouden de Zandstraat of De Smagt/Abtshof kunnen zijn. Vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk perspectief is een uitbreiding van Zandstraat vrijwel onmogelijk.

- De Zandstraat blijft uitermate geschikt voor bedrijvigheid doordat er geen directe hinder is voor de kernen van Gemert-Bakel. Daarnaast beschikt het over een goede ontsluiting.
- Wel zal het lastig worden het terrein door te ontwikkelen naar volwaardige bedrijventerrein door de aanwezigheid van een groot aantal dienstwoningen.
- Een relatie dient gelegd te worden met de ontwikkeling van bedrijvigheid in de kern De Mortel.

3.2.5 Bedrijventerrein De Smagt/ Abtshof

Huidig Profiel
Het terrein is 3 ha in omvang. Het is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern De Mortel. Het terrein zelf is klein van omvang (2 hectare) en biedt ruimte aan ongeveer 8 bedrijven met 14 arbeidsplaatsen. Rondom het terrein zijn nog enkele bedrijven gevestigd die officieel buiten de grenzen van het terrein vallen. Betex en Uitterlinden in de woonkern (Hemelstraat) en Segers, van de Vossenberg en Letrom net buiten de woonkern (Leeuwerikweg) aan de zuidzijde van het terrein.

Ontsluiting geschiedt via de Smagt richting de N604. Het gebied is erg rommelig met woningen en bedrijven door elkaar heen. Dit wordt nog versterkt door de ligging van enkele grote bedrijven buiten het terrein waar zich nog enkele landbouwgronden en sportvelden tussen bevinden.

Maatschappelijke waarde
- De Smagt/Abtshof levert 14 arbeidsplaatsen met 8 vestigingen;
- Daarmee levert Molenrand 0,6% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Gemert-Bakel. Het belang van het terrein op het gebied van werkgelegenheid is daarmee benedengemiddeld.
- Het terrein levert weinig werkgelegenheid in de sectoren Vervoer, opslag en communicatie en Industrie. Daardoor levert het terrein weinig indirect afgeleide werkgelegenheid.
- Het bedrijventerrein De Smagt/Abtshof levert een toegevoegde waarde per hectare van 1,8 miljoen euro. Het terrein scoort daarmee boven het gemiddelde van nederland (1,6 miljoen euro).
- Ontwikkeling van de winstgevendheid is bovengemiddeld met een groei van 3,2%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het terrein voor een deel gericht is op handelsactiviteiten en vervoer, opslag en communicatie.
- Op De Smagt/Abtshof werken minder dan gemiddeld aantal ouderen (45-64 jaar) per hectare en minder dan gemiddeld aantal jongeren (15-24).
- De Smagt/Abtshof biedt per hectare aan ongeveer 2 laagopgeleiden een baan. Dit ligt beneden het gemiddelde.
- In Brabant is het gemiddelde leegstandspercentage 5,7%. De Smagt/Abtshof scoort slechter dan gemiddeld met een leegstandspercentage van 13%. Hierbij dient wel aangetekend te worden dat het 1 pand betreft op 8 panden.
- De ruimteproductiviteit op De Smagt/Abtshof ligt op 1.657 m² per arbeider. Dit cijfer ligt boven het provinciaal gemiddelde van 259 m² waardoor het terrein zeer ruimte extensief is. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van woningen in het gebied.

Openbare Ruimte

- Gebied is goed onderhouden. De infrastructuur is goed, er is enigszins weinig groen aanwezig. Groen is vooral in de private ruimte (voortuinen) aanwezig;
- Er is geen sprake van groen, het terrein grenst ook aan het buitengebied, dus voor de beeldkwaliteit is dit niet per se noodzakelijk;
- De infrastructuur is vrij smal voor vrachtverkeer en andere bedrijfsmatige vervoersstromen. De Bleek en Leeuwerikweg zijn erg smal en minder goed onderhouden;
- Parkeerhavens ontbreken, waardoor er enige parkeerdruk ontstaat.

Private Ruimte

- Er is sprake van een redelijk intensieve bebouwing. Op sommige kavels is de druk op de kavel zeer hoog (soms zelfs voor vrijwel 100% bebouwd);
- Zeer gemixte indruk door aanwezigheid van woningen, verouderde bedrijfspanden, moderne bedrijfsbebouwing en loodsen;
- Buitenopslag op de kavels zelf komt redelijk veel voor;
- Abrupte overgang naar de woonwijk. Het bedrijventerrein is eigenlijk een woonwijk geworden.

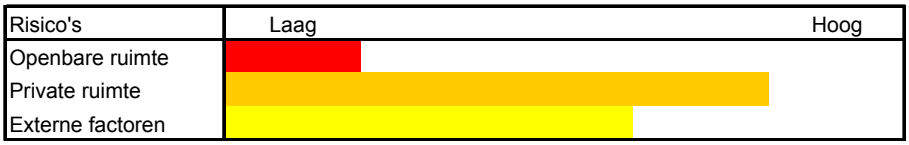
Externe factoren

- In de nabije omgeving bevinden zich een aantal voetbalvelden, van de plaatselijke voetbalclub.
- Geen bushalte in de omgeving aanwezig.
- Het bedrijf Segers is op meerdere plekken binnen de gemeente gevestigd;
- Garenfabriek tussen de woningen kan voor hinder zorgen voor beide functies;
- Gebied vormt geen geheel, meer een mix van woningbouw en enkele solitaire bedrijfslocaties.

Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Autobedrijf van Melis	De Smagt 45	Weinig tot geen uitbreidingsruimte
John van den Biggelaar Transport	De Smagt 40	Weinig tot geen uitbreidingsruimte
Kaashandel Cor Zeegers	Leeuwerikweg 18	Bedrijf is op verschillende locaties in de gemeente gevestigd
Aannemersbedrijf van de Vossenberg	Leeuwerikweg 15	Veel buitenopslag in het zicht
Uitterlinden Autoschade	Hemelstraat 20	Weinig tot geen uitbreidingsruimte
Garenfabriek Betex	Hemelstraat 15	Weinig tot geen uitbreidingsruimte
Peeters metaalbewerking	Hemelstraat 5	Weinig tot geen uitbreidingsruimte
Jacobs Kunststof Spuitgieterij	Smagt 25	Ruimtebehoefte vraagt 1.200 m²

Verplaatsingsrisico



Het verplaatsingsrisico is groot voor dit gebied. Door de beperkte uitbreidingsruimte komen veel bedrijven in aanmerking voor verplaatsing. Vooral de bedrijven aan de Hemelstraat komen onder druk te staan door omliggende woningen. Wellicht zal op termijn het bedrijf Segers de activiteiten willen concentreren waarbij de voorkeur niet naar deze locatie uitgaat.

Toekomstprofiel terrein

- 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.
- Belangrijk is om het terrein meer tot een eenheid te maken.
- Keuze maken om op de huidige locatie door te gaan met bedrijvigheid (enige nieuwe ruimte noodzakelijk) of om te concentreren rond het Gemeentelijk bedrijventerrein (Zandstraat) en daar uitbreidingsruimte te bieden.
- Herinvulling van de Hemelstraat bij vertrek van bedrijvigheid kan woningbouw of Woon-Werkcombinaties zijn.
- De visie op de bedrijvigheid in De Mortel kan belangrijke input leveren voor verdere ontwikkelrichtingen.

3.2.6 Bedrijventerrein Rips IV

Huidig Profiel

Klein terrein van ongeveer 1 hectare in omvang. Het terrein is gelegen aan de rand van het dorpje De Rips in het noordoostelijk deel. Aan de noord en oostzijde wordt het terrein begrensd door landbouwgrond. De zuid en westelijke zijde worden begrensd door de woningen van Rips. De Korhoenstraat is de enige weg over het terrein. Deze sluit aan op de Blaarpeelweg en Ripsestraat.

Momenteel wordt er op sommige kavels nog gebouwd en er zijn nog 1 á 2 kleine kavels onbebouwd. Deze onbebouwde kavels zijn wel reeds verkocht. Het grootst aanwezige bedrijf is een autobedrijf (Knijnenburg) wat grof weg een kwart van het terrein in beslag neemt. Het terrein huisvest minder dan 10 ondernemingen en biedt ongeveer 10 arbeidsplaatsen.

Het betreft eigenlijk allemaal kleinschalige kavels met uitzondering van 1 kavel die als middelgroot betiteld kan worden. In 2002 en 2007 is nog sprake geweest van kaveluitgifte op het terrein.

Maatschappelijke waarde

- Rips IV levert 9 arbeidsplaatsen met 3 vestigingen;
- Daarmee levert Rips IV 0,4% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Gemert-Bakel. Het belang van het terrein op het gebied van werkgelegenheid is daarmee benedengemiddeld;
- Het terrein levert weinig werkgelegenheid in de sectoren Vervoer, opslag en communicatie en Industrie. Daardoor levert het terrein weinig indirect afgeleide werkgelegenheid;
- Het bedrijventerrein Rips IV levert een toegevoegde waarde per hectare van 1,0 miljoen euro. Het terrein scoort daarmee beneden het gemiddelde van Nederland (1,6 miljoen euro);
- Ontwikkeling van de winstgevendheid is bovengemiddeld met een groei van 3,2%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het terrein vooral gericht is op handelsactiviteiten;
- Op Rips IV werken minder dan gemiddeld aantal ouderen (45-64 jaar) per hectare en een gemiddeld aantal jongeren (15-24);
- Rips IV biedt per hectare aan ongeveer 3 laagopgeleiden een baan. Dit ligt beneden het gemiddelde;
- In Brabant is het gemiddelde leegstandspercentage 5,7%. Rips IV scoort slechter dan gemiddeld met een leegstandspercentage van 33%. Hierbij dient wel aangetekend te worden dat het 1 pand betreft op 3 panden. Daarnaast is het pand momenteel nog in gebruik;
- De ruimteproductiviteit op Rips IV ligt op 1.000 m² per arbeider. Dit cijfer ligt boven het provinciaal gemiddelde van 259 m² waardoor het terrein zeer ruimte extensief is. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van woningen in het gebied.

Openbare Ruimte

Openbare ruimte ziet er goed onderhouden uit.

- Groen aan de Korhoenstraat is goed bijgehouden;
- De infrastructuur is goed onderhouden;
- Aan de Paterslaan (de achterzijde van het terrein en de bebouwing) is het groen minder goed onderhouden en dient hier vooral als afscherming van de bedrijvigheid;
- Er is sprake van een abrupte overgang naar de woonwijken.
- Geen aangeduide parkeervakken in het openbaar gebied. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren.

Private Ruimte

- Veel bebouwing is nog vrij recent gerealiseerd of zelfs nog in aanbouw;
- Terreinen zien er goed uit zonder veel open opslag of slecht onderhouden groen of vastgoed;
- Aantal bedrijfswoningen zorgen ervoor dat het gebied de uitstraling heeft van een woonwijk;
- Geen leegstand of vastgoed dat te huur/te koop staat.

Externe factoren

- Bedrijven met milieucategorieën 2, 3 en 4 zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is niet exact opgenomen welk bedrijf onder welke categorie valt.
- Op 5 minuten loopafstand ligt een bushalte
- Het terrein heeft geen directe aansluiting op een N-weg.
- Buiten het terrein zitten er in De Rips nog enkele grotere solitaire bedrijfslocaties. (Geling Advies, Verheggen Meubelmakerij). Deze bevinden zich vooral aan de grote doorgaande wegen (Burg. Vd Wildenberglaan, Burg. Wijtvlietlaan

Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Albert Knijnenburg, autohandel	Blaarpeelweg 12	Weinig tot geen uitbreidingsruimte

Verplaatsingsrisico

Risico's	Laag				Hoog
Openbare ruimte					
Private ruimte					
Externe factoren					

Verplaatsingsrisico vanaf het terrein is klein te noemen. Bedrijven zijn er net gestart of hebben nog ruimte voor groei op de eigen kavel. Aandachtslocatie blijft wel het autobedrijf Knijnenburg vanwege de omvang van de kavel.

Toekomstprofiel

- Terrein voldoet nu aan de lokale opvang van startende en kleinere bedrijvigheid vanuit de kern De Rips. Deze functie kan het terrein blijven vervullen. Terrein zou niet uitgebreid moeten worden. Groeiende bedrijvigheid dient elders in de gemeente een plek te vinden.
- De gemeente dient rekening te houden met bedrijvigheid in De Rips buiten het terrein. Deze bedrijvigheid zal ook willen groeien en dus ruimte vragen. Dit kan niet op het bedrijventerrein, de vraag is of dit wel gefaciliteerd dient te worden op de huidige locaties (o.a. Burg. Vd Wildenberglaan en Burg. Wijtvlietlaan).
- De dorpsrand zone ten zuiden van het dorp lijkt een goede plek te zijn om bedrijvigheid in de Rips de mogelijkheid te bieden door te groeien.

3.2.7 Bedrijventerrein Beekakker (incl. uitbreiding Molenakkers)

Huidig Profiel

Betreft samen met 'uitbreiding Molenakkers' (CFS) een terrein van circa 3 hectare in omvang. Het terrein is gelegen aan de zuidoostzijde van Bakel en grenst aan de doorgaande weg richting Deurne. Het terrein wordt ontsloten door de Beekakker die doodlopend is. Aan de noord- en westzijde bevinden zich woonwijken. Aan de oostzijde is de overgang naar het buitengebied en bedrijventerrein Hilakker en de toekomstige uitbreiding Neerakker.

Op het terrein is het bedrijf CFS (Internationale voedselindustrie) gevestigd dat een grootste deel van het terrein in beslag neemt en veel werkgelegenheid (ongeveer 400 arbeidsplaatsen) oplevert. De uitbreiding Molenakkers is bedoeld voor de groei van CFS. Om CFS zijn nog enkele kleinere bedrijven gevestigd die actief zijn in de handel en bouwnijverheid. Deze bedrijven proberen zich te presenteren naar de N604 maar zijn toegankelijk via de Beekakker. Het terrein huisvest minder dan tien ondernemingen en biedt ongeveer 425 arbeidsplaatsen.
De kavel van CFS is groot met daarom heen enkele kleinschalige kavels voor de overige bedrijvigheid. De start van de uitgifte van kavels op Beekakker vond plaats tussen 1981-1985.

Maatschappelijke waarde

- Beekakker levert 428 arbeidsplaatsen met 7 vestigingen;
- Daarmee levert Beekakker 19,5% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Gemert-Bakel. Het belang van het terrein op het gebied van werkgelegenheid is daarmee bovengemiddeld;
- Het terrein levert veel werkgelegenheid in de Industrie. Daardoor levert het terrein veel indirect afgeleide werkgelegenheid;
- Het bedrijventerrein Beekakker levert een toegevoegde waarde per hectare van 1,0 miljoen euro. Het terrein scoort daarmee beneden het gemiddelde van Nederland (1,6 miljoen euro);

- Ontwikkeling van de winstgevendheid is benedengemiddeld met een groei van 2,3%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het terrein gericht is op industrie en bouwnijverheid;
- Op Beekakker werken meer dan gemiddeld aantal ouderen (45-64 jaar) per hectare en meer dan gemiddeld aantal jongeren (15-24);
- Beekakker biedt per hectare aan ongeveer 46 laagopgeleiden een baan. Dit ligt ver boven het gemiddelde;
- In Brabant is het gemiddelde leegstandspercentage 5,7%. Beekakker scoort beter dan gemiddeld doordat er geen sprake van leegstand is;
- De ruimteproductiviteit op Beekakker ligt op 71 m² per arbeider. Dit cijfer ligt beneden het provinciaal gemiddelde van 259 m².

Openbare Ruimte

- Er is tamelijk veel groen aanwezig, echter is het groen aan het pleintje van de Beekakker slecht onderhouden.
- De infrastructuur sluit meer aan bij de aangrenzende woonwijk, dan bij het bedrijventerrein en de daarbij behorende bedrijfsmatige vervoersstromen. Voertuigen kunnen elkaar wel goed passeren.
- Er zijn behalve het parkeerterrein van de sporthal geen duidelijke parkeervakken aangegeven.
- Enigszins abrupte overgang naar woonwijk.

Private Ruimte

- Er is redelijk veel sprake van open opslag op de kavels.
- Vastgoed is enigszins verouderd en geeft op enkele plaatsen rondom het pleintje een troosteloze indruk;
- Druk op de oude kavel van CFS is zeer hoog. Ook de overige kavels zijn zeer dichtbebouwd.

Externe factoren

- Bedrijven met milieucategorieën 2, 3 en 4 zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is niet exact opgenomen welk bedrijf onder welke categorie valt. Wel is aangegeven dat CFS milieucategorie 4 heeft;
- Zichtbaarheid/ bereikbaarheid
- Er ligt geen bushalte nabij het bedrijventerrein. De dichtstbijzijnde is gelegen in het centrum op ongeveer 1.000 meter afstand;
- Tegen het terrein aan is een sporthal gelegen;
- Doodlopende infrastructuur kan voor problemen zorgen op het gebied van criminaliteit of oneigenlijk gebruik van openbare ruimte voor bedrijfsmatige opslag.

Veiligheid[10]

- Brandveiligheid; aandacht voor leegstaande gebouwen en stapeling van brandbare onderdelen (pallets e.d.) bij gebouwen/ hekwerken.
- Veel uniform en degelijk hekwerk aanwezig.
- Ontsluiting is uitnodigend voor inbrekers. Dillemma ontsluiting voor inbrekers (liefst 1 toegang) en hulpverlening (liefst minimaal 2 toegangen).
- Verlichting lijkt in voldoende mate aanwezig te zijn.
- Verkeerssituatie: toegang tot beekakker wordt als te smal ervaren. Beleving is dat er te hard gereden wordt.

Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
CFS BV	Beekakker 11	Bedrijf is in toekomstbeslissingen afhankelijk van internationale investeerders. Beschikt over een grote kavel met groot vastgoed.
Handelsonderneming de Weert	Overschot 6	Bedrijf valt eigenlijk buiten het officiele bedrijventerrein

Verplaatsingsrisico

Door de uitbreidingsruimte die CFS nu heeft zal er geen direct verplaatsingsrisico zijn voor dit bedrijf. De overige bedrijven hebben echter geen ruimte meer voor uitbreiding waardoor een volgende groei stap niet op de bestaande kavel gemaakt kan worden. Daarnaast speelt de slechte zichtbaarheid voor enkele bedrijven een rol.

Toekomstprofiel

- Het terrein kan in combinatie met Hilakker en toekomstige uitbreiding Neerakker als 1 groot terrein gaan functioneren. Daarvoor zijn wel ingrepen nodig om de individuele terrein met elkaar te verbinden. In de plannen voor de uitbreiding Neerakker wordt hier al rekening mee gehouden.
- Een verbeterde ontsluiting van het terrein is nodig om het gebied interessant te houden voor bedrijfsmatig gebruik. Er bestaan idee voor een nieuwe rotonde.
- Door de ligging dichtbij woningbouw kan een verkleuring van het terrein richting woningen optreden. Daarvoor is het noodzakelijk milieucirkels in beeld te brengen. Het zou zonde zijn deze werklocatie te verliezen.

[10] belangrijkste aandachtspunten KVO-schouw 4 juni 2009

3.2.8 Bedrijventerrein Hilakker (Bolle Akker)

Huidig Profiel
Het betreft een klein terrein van iets meer dan 2 hectare in omvang. Gelegen aan de Zuidoostzijde van Bakel, tegenover het bedrijventerrein Beekakker. Het terrein grenst aan de Oldert, de weg richting Deurne. De weg/straat waaraan de bedrijven zijn gelegen is doodlopend. Op het huidige terrein zijn minder dan 10 ondernemingen gevestigd en deze bieden aan ongeveer 80 personen werkgelegenheid. De bedrijven die er gevestigd zijn bevinden zich in de sectoren Handel en Bouwnijverheid. Presentatie naar buiten toe is zeer lastig voor de gevestigde bedrijven. Dit is voor enkele ondernemers erg van belang en voor andere juist veel minder.

De gemeente heeft het plan tot uitbreiding van het bedrijventerrein. De geïnteresseerde ondernemers hebben zelf in een workshop mee kunnen denken over de indeling van de kavels. Ongeveer 40 geïnteresseerden hebben zich gemeld. Op dit moment is men bezig met:
1) de bestemmingsplanprocedure
2) de (voorlopige en definitieve) inschrijving
3) het opzetten van het inrichtingsplan opgezet.

De huidige kavels zijn voornamelijk middelgroot van omvang. De start van de uitgifte van kavels op Hilakker vond plaats in 1988. De nieuwe uitbreiding bestaat uit 21 kavels waarvan 75% kleinschalig zal zijn en 25% betreft grote kavels.

Maatschappelijke waarde
- Hilakker levert 78 arbeidsplaatsen met 7 vestigingen;
- Daarmee levert Hilakker 3,6% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Gemert-Bakel. Het belang van het terrein op het gebied van werkgelegenheid is daarmee gemiddeld;
- Het terrein levert veel werkgelegenheid in de Bouwnijverheid. Daardoor levert het terrein veel indirect afgeleide werkgelegenheid;
- Het bedrijventerrein Hilakker levert een toegevoegde waarde per hectare van 0,8 miljoen euro. Het terrein scoort daarmee beneden het gemiddelde van Nederland (1,6 miljoen euro);
- Ontwikkeling van de winstgevendheid is bovengemiddeld met een groei van 3,5%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het terrein naast bouwnijverheid gericht is op Handel;
- Op Hilakker werkt een gemiddeld aantal ouderen (45-64 jaar) per hectare en meer dan gemiddeld aantal jongeren (15-24);
- Hilakker biedt per hectare aan ongeveer 13 laagopgeleiden een baan. Dit ligt ver boven het gemiddelde;

- In Brabant is het gemiddelde leegstandspercentage 5,7%. Hilakker scoort slechter dan gemiddeld met een leegstandspercentage van 14%. Hierbij dient wel aangetekend te worden dat het 1 pand betreft op 7 panden;
- De ruimteproductiviteit op Hilakker ligt op 256 m² per arbeider. Dit cijfer ligt op het provinciaal gemiddelde van 259 m².

Openbare Ruimte
- Er is weinig groen aanwezig.
- Groen en infrastructuur zijn goed onderhouden. De groenstrook langs de Hilakker is van mindere kwaliteit en vormt een afscheiding richting de bedrijvigheid;
- De infrastructuur is op plaatsen vrij smal voor vrachtverkeer en andere bedrijfsmatige vervoersstromen. Vrachtwagens kunnen elkaar niet passeren en moeilijk draaien en dat is lastig bij een doodlopende weg.
- Openbare parkeerhavens ontbreken. Er is sprake van parkeerdruk.

Private Ruimte
- Vastgoed is over het algemeen goed onderhouden en heeft een goede uitstraling;
- Erfafscheiding gebeurd op een vrijwel identieke wijze voor alle kavels waardoor het een goede uitstraling oplevert;
- Kavels zijn in veel gevallen intensief benut waardoor groei niet meer mogelijk is.

Externe factoren
- Bedrijven met milieucategorieën 2, 3 en 4 zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is niet exact opgenomen welk bedrijf onder welke categorie valt;
- Er ligt geen bushalte nabij het bedrijventerrein. De dichtstbijzijnde is gelegen in het centrum op meer dan 1.000 meter afstand;
- Zichtbaarheid/bereikbaarheid is een aandachtspunt ook voor het nieuwe plan (veel groen).
- Doodlopende infrastructuur kan voor problemen zorgen op het gebied van criminaliteit of oneigenlijk gebruik van openbare ruimte voor bedrijfsmatige opslag;
- Enkele bedrijven hebben een publieksaantrekkende werking.

Veiligheid[11]
- Brandveiligheid; aandacht voor leegstaande gebouwen en stapeling van brandbare onderdelen (pallets e.d.) bij gebouwen/ hekwerken.
- Veel uniform en degelijk hekwerk aanwezig.
- Ontsluiting is uitnodigend voor inbrekers. Dillemma ontsluiting voor inbrekers (liefst 1 toegang) en hulpverlening (liefst minimaal 2 toegangen).

[11] belangrijkste aandachtspunten KVO-schouw 4 juni 2009

- Verlichting lijkt in voldoende mate aanwezig te zijn.
- Verkeerssituatie: Beleving is dat er te hard gereden wordt.

Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Rioolbedrijf van Dijk	Bolle Akker 7	Weinig tot geen uitbreidingsruimte. Wellicht milieucirkel
Grobeco	Bolle Akker 5	Weinig tot geen uitbreidingsruimte
Autobedrijf Mertens	Bolle Akker 13	Weinig tot geen uitbreidingsruimte. Behoefte aan zichtlocatie.

Verplaatsingsrisico

Bedrijven beschikken over weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden op de huidige kavel. Bij een volgende stap leidt dit tot verplaatsing van bedrijven. Ook de mix van publieksaantrekkende en niet-publieksgerichte functies kan ervoor zorgen dat bedrijven naar een nieuwe plek op zoek gaan. Vooral voor publieksgerichte functies is de beperkte zichtbaarheid een probleem.

Toekomstprofiel

- Een verbeterde ontsluiting van het terrein is nodig om het gebied interessant te houden voor bedrijfsmatig gebruik.
- Het terrein kan in combinatie met Beekakker en toekomstige Neerakker als 1 groot terrein gaan functioneren. Daarvoor zijn wel ingrepen nodig om de individuele terrein met elkaar te verbinden.
- Een segmentering van het terrein in een publieksgericht en niet-publieksgericht gebied kan de eenheid van het terrein ten goede komen.

3.2.9 Bedrijventerrein De Brakken

Huidig Profiel
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. Het terrein wordt door een doodlopende weg ontsloten. Verkeer dient vervolgens via de Dorpsstraat het dorp te verlaten richting de grotere ontsluitingswegen.

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

Openbare Ruimte
- Groen en infrastructuur zijn goed onderhouden;
- Weinig groen
- Privaat terrein loopt over in openbare ruimte, er is geen duidelijke scheidslijn;
- Geen aangeduide parkeervakken in het openbaar gebied. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren. Er is sprake van parkeerdruk

Private Ruimte
- Brandweerkazerne is vrij recent gerealiseerd en heeft een hoge beeldkwaliteit. Overige bebouwing is wat ouder maar is wel goed onderhouden;
- Slaapcentrum beschikt over een beperkt aantal parkeerplaatsen;
- Timmerbedrijf Van Dijk is bezig met een uitbreiding van het bedrijfspand;
- Er is sprake van een redelijk intensieve bebouwingsdichtheid en een abrupte overgang naar omliggende woonwijken.

Externe factoren
- Er ligt een bushalte in het centrum op ongeveer 500 meter afstand;
- Het terrein is matig ontsloten door de ligging midden in de woonkern;
- Slaapcentrum vervult een publieksaantrekkende functie.
- Slechte bereikbaarheid (midden in woonwijk).

Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Slaapcentrum Bevers	De Brakken 1	Geen directe uitbreidingsruimte. Weinig tot geen bedrijvigheid in de buurt
Brandweerkazerne		Zorgt voor extra verkeersbewegingen en mogelijke hinder.

Verplaatsingsrisico

Risico's	Laag					Hoog
Openbare ruimte						
Private ruimte						
Externe factoren						

Verplaatsingsrisico vanaf het terrein is klein te noemen door het beperkte aanbod van bedrijvigheid. De bouw van een (dienst)woning zorgt ervoor dat het bedrijf van Dijk voorlopig gevestigd zal blijven op het terrein. De kavel wordt na de uitbreiding wel volledig benut waardoor een volgende groeistap elders zal moeten plaatsvinden. Het slaapcentrum functioneert goed en heeft door de ligging nabij het centrum een goede synergie.

Toekomstprofiel

- 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.
- Voor een verkleuring naar “woonboulevard” of andere PDV activiteiten is het terrein te klein. Woningbouw lijkt de meest voor de hand liggende ontwikkelrichting waarbij wellicht een combinatie kan worden gemaakt met centrumvoorzieningen of werken aan huis.

3.2.10 Bedrijventerrein Milheeze

Huidig Profiel
Een klein terrein van iets meer dan 3 hectare in omvang. Het terrein 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. De enige weg over het terrein is het Binnenveld welke via de Milheesestraat aansluit op de doorgaande weg naar Deurne.

Momenteel zijn enkele nieuw gebouwde panden waaronder een bedrijfsverzamelgebouw recent afgerond. Daarnaast is er nog voldoende uitgeefbare ruimte. Grootst aanwezige bedrijven zijn een bouwbedrijf (Bukkems-Meijs) en een groothandel in minerale olieproduten (van Kessel). Het terrein huisvest rond de 10 ondernemingen en biedt aan ongeveer 50 mensen werkgelegenheid.

De start van uitgifte van kavels op het bedrijventerrein in Milheeze vond plaats vanaf 1990. Daarnaast is in de volgende jaren nog sprake geweest van kaveluitgifte: 1999, 2002, 2003, en 2004.

Maatschappelijke waarde
- Bedrijventerrein Milheeze levert 46 arbeidsplaatsen met 10 vestigingen;
- Daarmee levert BT Milheeze 2,1% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Gemert-Bakel. Het belang van het terrein op het gebied van werkgelegenheid is daarmee benedengemiddeld;
- Het terrein levert veel werkgelegenheid in de Bouwnijverheid. Daardoor levert het terrein veel indirect afgeleide werkgelegenheid;
- Het bedrijventerrein Milheeze levert een toegevoegde waarde per hectare van 1,2 miljoen euro. Het terrein scoort daarmee beneden het gemiddelde van Nederland (1,6 miljoen euro);
- Ontwikkeling van de winstgevendheid is benedengemiddeld met een groei van 2,4%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het terrein gericht is op bouwnijverheid;
- Op BT Milheeze werken minder dan gemiddeld aantal ouderen (45-64 jaar) per hectare en een gemiddeld aantal jongeren (15-24);
- BT Milheeze biedt per hectare aan ongeveer 5 laagopgeleiden een baan. Dit ligt beneden het gemiddelde;
- In Brabant is het gemiddelde leegstandspercentage 5,7%. BT Milheeze scoort slechter dan gemiddeld met een leegstandspercentage van 10%. Hierbij dient wel aangetekend te worden dat het 1 pand betreft op 10 panden;
- De ruimteproductiviteit op BT Milheeze ligt op 707 m² per arbeider. Dit cijfer ligt boven het provinciaal gemiddelde van 259 m².

Openbare Ruimte

Openbare ruimte ziet er goed onderhouden uit.

- Groen en infrastructuur zijn goed onderhouden;
- Alleen personenauto's kunnen elkaar gelijktijdig passeren, vrachtwagens niet;
- In- en uitrit dichtste bij de woonkern is enigszins onzichtbaar door aanwezige groen van woningen;
- Geen aangeduide parkeervakken in het openbaar gebied. Parkeren dient op eigen terrein te gebeuren. Geen sprake van parkeerdruk.

Private Ruimte

- Veel bebouwing is nog vrij recent gerealiseerd en daardoor soms nog niet in gebruik genomen;
- Terreinen zien er voor het grootste deel goed uit. Op enkele kavels liggen nog bouwmaterialen (zand, stellages, etc.);
- Aantal bedrijfswoningen zorgen ervoor dat het gebied de uitstraling heeft van een woonwijk;
- Nieuw gerealiseerd vastgoed is na enige tijd pas volledig in gebruik genomen. Zonder dienstwoning bleken de units slecht verhuur of verkoopbaar te zijn.

Externe factoren

- Bedrijven met milieucategorieën 1 – 4 zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is niet exact opgenomen welk bedrijf onder welke categorie valt;
- Er ligt een bushalte aan de rand van het bedrijventerrein;
- Het terrein is goed ontsloten via de Hoevensebaan richting Deurne.

Aandachtsbedrijven

Naam bedrijf	Adres	Reden
Van Kessel Olie BV	Milheesestraat 19	Oliehandel kan een milieucirkel hebben. Bedrijf wil graag uitbreiden en eventueel een tankstation op Wolfsveld starten

- Kavel met (bouwopslag). Deze is in eigendom van de gemeente. Het bedrijf heeft toestemming gekregen spullen hier op te slaan.
- Solitaire bedrijvigheid gelegen buiten het bedrijventerrein zoals: Geurts (zandopslag) Rooyackers (betoncentrale), Van de Laar auto's en Martijn van Ommeren (kalkzandcentrale) waarvoor momenteel een vergunningaanvraag voor uitbreiding loopt.

Verplaatsingsrisico

Risico's	Laag	Hoog
Openbare ruimte		
Private ruimte		
Externe factoren		

Verplaatsingsrisico vanaf het terrein is klein te noemen. Bedrijven zijn er net gestart of hebben nog ruimte voor groei op de eigen kavel. Aandachtslocatie zijn het bedrijf van Kessel in verband met handel in olieproducten en het bouwbedrijf Bukkems-Meijs en eventueel Geurts (zandopslag) welke zich bevindt aan de doorgaande weg tussen de kern De Rips en Milheeze.

Toekomstprofiel

- Terrein voldoet nu aan de lokale opvang van startende en kleinere bedrijvigheid vanuit de kern Milheeze. Deze functie kan het terrein blijven vervullen. Het terrein heeft nog voldoende ruimte om extra bedrijven op te vangen. Beperkte groei lijkt verantwoord maar als bedrijven veel groeien zullen ze opgevangen moeten worden op de terreinen in Bakel en Gemert.
- Behouden van de mogelijkheden voor een dienstwoning. Hier is veel vraag na vanuit startende en doorgroeiende ondernemers.
- In de toekomst kunnen nog drie kavels uitgegeven worden op het terrein waar nu nog een boerderij is gevestigd. De grond hiervan is gekocht door de gemeente met vruchtgebruik tot overlijden voormalig eigenaar.
- Ten noorden van het gebied komen Ruimte voor Ruimte-kavels, incl. bedrijfsruimte beschikbaar. Dit betreft relatief kleine bedrijfsruimte in het luxere segement.

3.2.11 Bedrijventerrein De Fuik

Huidig Profiel

Het terrein de Fuik is officieel geen bedrijventerrein, maar wordt wel met deze functie ingevuld. Gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Handel. Vlakbij recreatieplas en –park de Rooye Asch. Het terrein is verouderd en verpauperd en gelegen aan de Peeldijk. Het is een terrein van bescheiden omvang met ongeveer 5 ondernemingen (Mengvoederfabriek Franssen, Handelsondernemingen: Van Els, Van de Biggelaar en Kuypers, Zeugen/vleesvarkens Gebroeders Arts. Verder bevindt zich er nog een restantgebouw van mammoetbedrijf Euro-ei uit de jaren ’60 – Eurofarm. Een groot deel van De Fuik heeft deel uitgemaakt van een mammoetbedrijf in pluimvee en eieren. Dit bedrijf is failliet gegaan. Vervolgens is dit bedrijf privaatrechtelijk in diverse bedrijven opgedeeld. Uiteindelijk heeft de gemeente de kavel (ongeveer 8 hectare) gekocht. Door het wegvallen van de agrarische bedrijven en de overname van deze bedrijfslocaties door andere ondernemers is het gebied verrommeld geraakt. Er is nauwelijks sprake van enige vorm van landschappelijke inpassing. De overgang van De Fuik naar de omliggende gebieden, camping, recreatief of agrarisch gebied is er gewoonweg niet.

Het terrein is gelegen direct aan de N272 tussen de kernen Elsendorp en Gemert. Het terrein is nu vanaf de N272 niet goed te zien en biedt ruimte aan agrarische en industriële bedrijvigheid.

Openbare Ruimte

- Het groen en de infrastructuur is matig onderhouden. De wegen vertonen putten en het groen geeft een verrommelde indruk;
- Veel opslag in de openbare ruimte. Op een aantal kavels liggen nog bouwmaterialen (zand, stellages, etc.);
- Onduidelijkheid over de status van de openbare weg die over een private kavel lijkt te lopen.

Private Ruimte

- De private ruimte is in veel gevallen verwaarloosd met veel buiten opslag op de kavels en openbare ruimte;
- Het vastgoed is in de meeste gevallen in een verpauperde staat en lijken rijp voor de sloop;
- Onduidelijkheid over wat er precies voor bedrijfsvoering wordt gepleegd;
- Er is sprake van leegstand;
- Druk op de kavels is nog vrij beperkt er is nog uitbreidingsruimte beschikbaar op de eigen kavels.

Externe factoren

- Gemeente beschikt over een groot stuk braakliggend terrein dat direct tegen de bestaande bedrijvigheid is gelegen;
- Het terrein heeft geen beschikking over een aansluiting op openbaar vervoer.
- Milieucirkels van bestaande bedrijvigheid?
- Nabijgelegen recreatiegebied: camping De Rooye Asch en de Rooye Plas;
- Ontwikkeling LOG-gebieden; Ten oosten van de Fuik is het landbouwontwikkelingsgebied Elsendorp (LOG)gelegen. Dit gebied is op basis van de revitalisering van het platteland door het reconstructieplan De Peel aangewezen als een gebied waar de intensieve veehouderij ruimte krijgt om te ontwikkelen.

Aandachtsbedrijven

Het gehele terrein dient opnieuw te worden beoordeeld. Een totale aanpak is noodzakelijk om het gebied bruikbaar te maken voor welke functie dan ook.

Verplaatsingsrisico

Bedrijven kunnen nog uitbreiden op de bestaande kavels en lijken ondanks de verpauperde staat van enkele bedrijfsbebouwingen en de openbare ruimte goed te kunnen functioneren. Bedrijven zullen niet snel uit eigen beweging vertrekken van het terrein enkel als een nieuwe betere locatie door de gemeente wordt aangedragen.
Het verplaatsingsrisico is daardoor niet groot, anderzijds trekt het terrein geen nieuwe ondernemers aan.

Toekomstprofiel

- Naar de toekomst toe lijkt deze plek vooral geschikt voor een toeristisch recreatieve functie of een agrarisch gerelateerde functie gezien de ligging nabij het bestaande recreatiegebied Rooye Asch en het LOG gebied
- Een ontwikkeling van deze locatie tot volwaardig bedrijventerrein zal concurrerend werken voor ontwikkelingen op Wolfsveld;
- Meer agrarisch bedrijfsmatige insteek lijkt voor de hand te liggen. Maar conflict met ontwikkeling LOG-gebieden;
- Relatie met recreatiegebied Rooye Asch leggen

3.2.12 Bedrijven in de kern en het buitengebied

In de gemeente Gemert-Bakel bevinden zich in de kernen en het buitengebied bedrijven met uitbreidingsbehoefte. Vaak is deze uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk. Het kan zijn dat het bedrijf qua maat en schaal niet meer in de omgeving past. In het buitengebied is bedrijfsuitbreiding vaak in strijd met het bestemmingsplan.

In twee tabellen zijn de belangrijkste ruimtevragers uit de kernen en het buitengebied van Gemert-Bakel weergegeven. Vanuit de kern is er behoefte aan ongeveer 0,6 hectare. Waarbij het vooral bedrijvigheid betreft uit de kern Gemert. Meeste vraag is er naar een ruimte tussen de 1.000 en 1.500 m².
Vanuit het buitengebied is behoefte aan ongeveer 1,3 hectare. Hier is de meeste behoefte aan een kavel van rond de 3.000 m². Het betreft voornamelijk bedrijvigheid uit het buitengebied rond De Mortel en Gemert.

Aandachtsbedrijven Kern

Naam bedrijf	Adres	Reden
Autobedrijf Van de Biggelaar	Heuvel 61, Gemert	
Jeroen Geerts Timmerwerken	De Wouw 33, Gemert	Ruimtebehoefte vraagt 150 m²
Van den Heuvel Schilderwerken	Oudestraat 60, Gemert	Ruimtebehoefte vraagt 1.500 m²
Machinehandel Biggelaar	Oudestraat 143-145, De Mortel	
Buitengewoon Hoveniers	Prins Hendriklaan 4, Gemert	Ruimtebehoefte vraagt 1.000 m²
Rense Techniek	Predikherenstraat 2, Gemert	Ruimtebehoefte vraagt 200 m²
RR Isolatie & Dakbedekking	Erf 34, Gemert	Ruimtebehoefte vraagt 2.000 m²
Vogels aansteker im- en export	Hofgoed 7, Gemert	Ruimtebehoefte momenteel 400 m² vraagt 1.000 m²
Oude Gertis-Jans, nu tijdelijk Geling	Burg. Wijtvlietlaan 1, De Rips	

Aandachtsbedrijven Buitengebied

Naam bedrijf	Adres	Reden
Reijnders Techniek	Pandelaar 97, Gemert	Ruimtebehoefte vraagt 400 m²
Colorex Master Batch	Hazeldonklaan 5, Gemert	Ook gevestigd in Helmond wil samenvoegen. Ruimtebehoefte vraagt > 5.000 m²
Van den Broek Sneltransport	Vraant 7, De Mortel	Ruimtebehoefte vraagt 2.000 m²
Brouwers Machinaal Timmerbedrijf	Nachtegaallaan 73, De Mortel	Ruimtebehoefte vraagt 3.000 m²
Kleinra montagebedrijf	Tereyken 30, De Mortel	Ruimtebehoefte vraagt 3.000 m²
Vriens Bedrijfswagens	Keizersven 34, Elsendorp	
Hans van der Heijden, transportbedrijf	Kruisberglaan 11A, De Rips	Bedrijf ondervindt hinder van buitengebied begrenzing in relatie tot uitbreidingsmogelijkheden op de kavel.

3.3 Ruimtebehoefte

In deze paragraaf wordt de omvang van het type vraag naar bedrijventerrein in kaart gebracht. In onderstaande tabel is het verplaatsingsrisico per terrein nader uitgewerkt. Hierbij is aangegeven wat de geschatte ruimtebehoefte is en in welk segment de vraag te verwachten is. De geschatte ruimtebehoefte is onderverdeeld in korte termijn vraag en langere termijn vraag. Korte termijn vraag is de acute vraag. De vraag op langere termijn is vraag die binnen circa een jaar en vijf jaar actueel wordt.

De ruimtevraag is bepaald op basis van de desk- en veldinventarisatie, wachtlijsten, de gehouden workshops, interviews en lokale informatie. Zowel de korte als de lange termijn vraag zijn een inschatting van de ruimtebehoefte en zijn dus geen harde getallen.

Tabel 3.3 Verplaatsingsrisico per terrein

Locatie	Mutatie-verwachting	Geschatte korte termijn vraag	Geschatte lange termijn vraag	Segment
Wolfsveld I&II	+	1,1 ha	1,7 ha	Middelgrote kavels
Molenrand	-	-	0,1 ha	Kleinschalige kavels
Zandstraat	++	-	3,0 ha	Middelgrote kavels
De Smagt /Abtshof	+	-	1,0 ha	Middelgrote kavels
Rips IV	--	-	-	-
Beekakker	-	-	0,5 ha	Middelgrote kavels
Hilakker	0	-	0,5 ha	Middelgrote kavels
De Brakken	--	-	-	-
Milheeze	--	-	-	-
De Fuik	0	-	-	-
Kern	+	0,3 ha	0,2 ha	Kleinschalige kavels Middelgrote kavels
Buitengebied	+	1,3 ha	0,1 ha	Middelgrote kavels
Totaal		2,7 ha	7,1 ha	

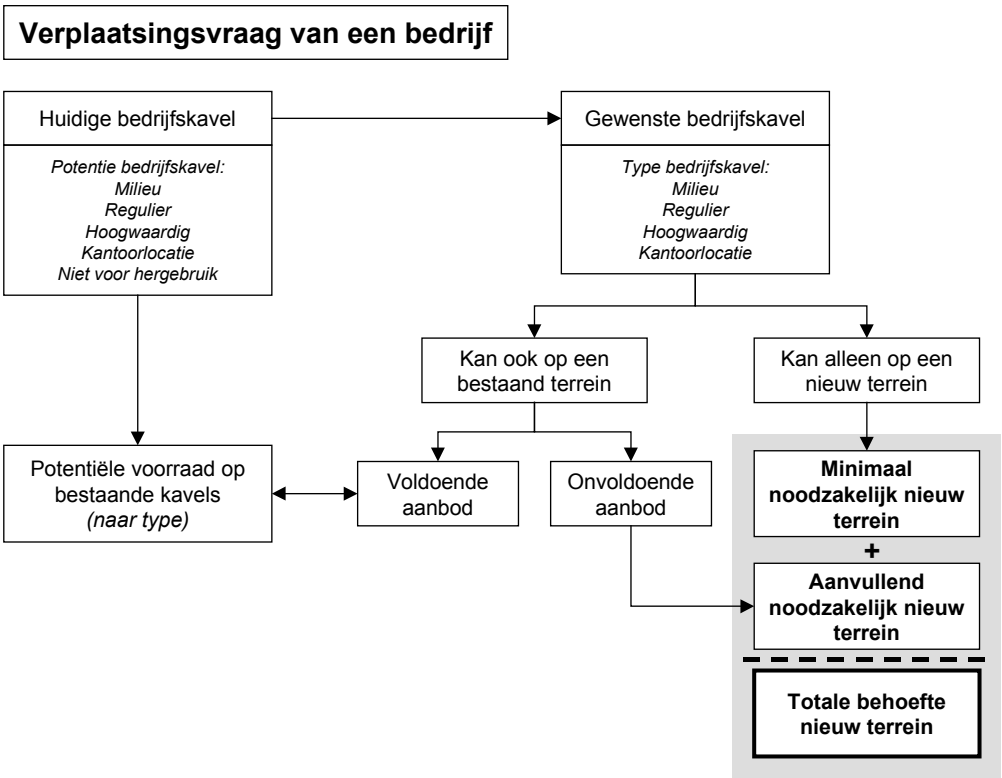
++ Zeer hoog, + Hoog, 0 Neutraal, - Laag, -- Zeer laag

Grootschalig = > 5.000 m², Middelgroot = tussen 1.000 en 5.000 m², Kleinschalig = tot en met 1.000 m²

In totaal wordt de korte termijn vraag naar nieuw terrein geschat op 2,7 ha bruto. Het betreft hier de acute vraag vanuit het lokale bedrijfsleven. Bij deze 2,7 ha dienen een aantal kantekeningen geplaatst te worden:

- Een aantal bedrijven heeft plannen om de huidige kavel te herontwikkelen of uit te breiden. Indien de gemeente deze initiatieven niet faciliteert stijgt de ruimtebehoefte naar nieuw terrein.
- De vraag uit de kernen is ingeschat op 1,3 ha. Deze omvang is gebaseerd op de wachtlijst van de gemeente. De actualiteit van een deel van de vraag kan inmiddels achterhaald zijn.
- De lange termijn vraag is ingeschat op ruim 7,1 ha. De lange termijn vraag in de kernen en het buitengebied is hierin wel meegenomen echter is deze moeilijk te bepalen en daardoor aan verandering onderhevig.

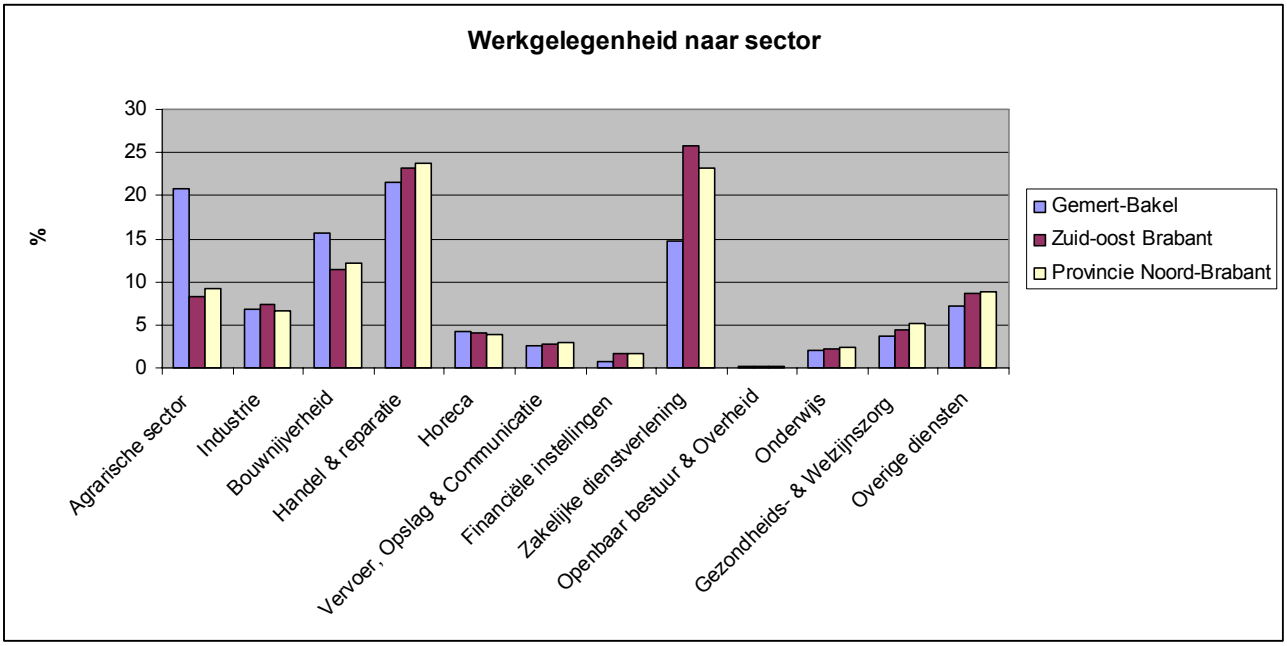
Verplaatsingsvraag
Een deel van de vraag naar nieuw terrein kan worden ingevuld op bestaande terreinen. Intensivering kan plaatsvinden door verruiming van de juridisch-planologische instrumenten. Daarnaast kunnen bestaande panden heringevuld worden door een tweede gebruiker. Onderstaand schema geeft inzicht in de manier waarop de verplaatsingsvraag van een bedrijf loopt.



De bedrijven met een korte termijn ruimtebehoeftevraag nemen op dit moment circa 3 ha in beslag. De bedrijven met een lange termijn ruimtevraag nemen circa 7 ha ruimte in beslag. Als bepaalde bedrijven geen mogelijkheden krijgen op eigen kavel te herontwikkelen komt al deze ruimte vrij voor tweede gebruikers. Het vrijkomende onroerend goed op de bedrijventerreinen Zandstraat, De Smagt/Abtshof, Beekakker en Hilakker is voor een groot deel verouderd en kavels zijn volledig benut. Dit zorgt ervoor dat ze op het eerste oog moeilijk herinvulbaar zijn voor tweede gebruikers. Het bedrijfsonroerend goed op bedrijventerrein Wolfsveld is grotendeels recenter ontwikkeld en voor het overgrote deel geschikt voor tweede gebruikers.

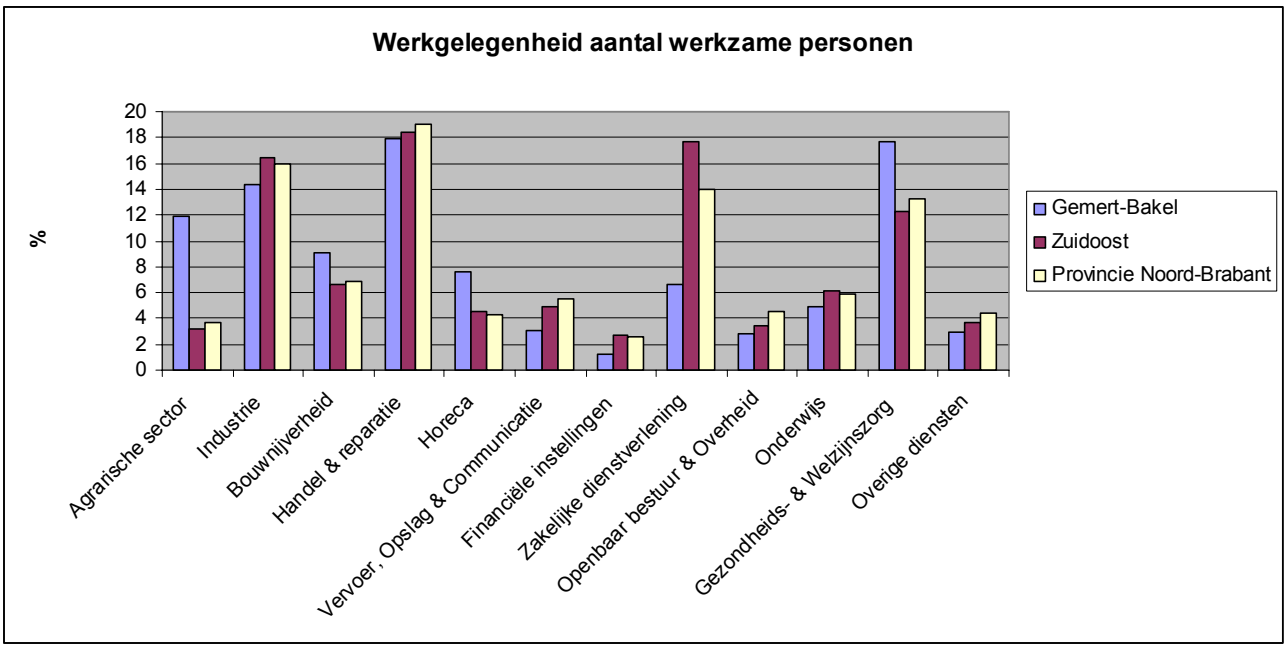
Bijlage 1

Tabel B1. Aantal vestigingen per sector (2008)



Bron: vestigingsregister Noord-Brabant 2008, LISA bewerking gemeente

Tabel B2: Aantal werkzame personen per sector (2008)



Bron: vestigingsregister Noord-Brabant 2008, LISA bewerking gemeente

BIJLAGE 2: BELEIDSKEUZES STRATEGIEDOCUMENT

Advies : **Strategie document**

Datum : 23 april 2010
Opdrachtgever : Gemeente Gemert-Bakel
Projectnummer : 206X00238

Opgesteld door : Didier Barrois, John Stohr

Strategie document bedrijven(terrein)ontwikkeling Gemert-Bakel

Aanleiding

Gemert-Bakel wordt gekenmerkt door een tweetal grote bedrijventerreinconcentraties één in Gemert en één in Bakel, enkele kleine terreinen (Milheeze, Zandstraat) en concentraties van bedrijvigheid in de randzone van kleine kernen (De Rips, Elsendorp, De Mortel). De basis van deze indeling ligt in de historie van de gemeente en de afzonderlijke kernen. Op enkele locaties staan de ontwikkelmogelijkheden onder druk, waardoor herstructurering of herontwikkeling noodzakelijk zal zijn.
Naast de reeds bestaande bedrijventerreinen zijn twee nieuwe locaties aangewezen om tot ontwikkeling te worden gebracht. Het grote terrein Wolfsveld in Gemert zal worden uitgebreid en ook in het zuiden van Bakel zal bij de reeds aanwezige terreinen een uitbreiding tot stand worden gebracht.

Veel van de werkgelegenheid is geconcentreerd op de twee grote terreinen in Gemert en Bakel. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven dat zij haar aandacht daarom zal richten op de herstructurering van deze bestaande terreinen.
Daarnaast dient er aandacht te worden gegeven aan de specifieke problemen die spelen bij de bedrijven die gevestigd zijn in (de randzones van) de kleine kernen. Deze bedrijvigheid draagt bij aan de leefbaarheid van de kleine kernen en is daarom van groot belang.

In samenwerking met het Economisch Platform Gemert-Bakel, Bedrijvenkontakt Gemert-Bakel (lokale bedrijfsleven), de Kamer van Koophandel en ondersteund door BRO is onderzoek verricht naar de gewenste ontwikkeling van de bedrijvigheid in Gemert-Bakel vanuit bovenstaand perspectief.

Analyse

In het kader van het onderzoek heeft een schouw van alle terreinen plaatsgevonden, zijn er bedrijfsinterviews gehouden en is er een workshop met het bedrijfsleven geweest over

de specifieke problemen per individueel bedrijventerrein. De resultaten van de schouw, interviews en de workshop zijn neergelegd in het basisdocument.
Bij een goed ondernemerschap zullen bedrijven regelmatig investeren in hun bedrijfsomgevingen (gebouwen en kavel). Door deze investeringen blijft het bedrijventerrein interessant voor het bedrijfsleven, maar vinden ook kwalitatieve verbeteringen plaats die ten goede komen aan de totale kwaliteit van het terrein (waardevermeerdering van de kavel). Daardoor wordt leegstand en verrommeling voorkomen.

Uit de resultaten van het basisdocument blijkt dat op een aantal locaties (bedrijventerreinen, kernen en randzones) in Gemert-Bakel deze mogelijkheden binnen de huidige planologische kaders onvoldoende aanwezig zijn. Bedrijven in Gemert-Bakel hebben daardoor weinig mogelijkheden te verplaatsen of te groeien. Waardoor de dynamiek op de bestaande bedrijventerreinen, maar ook in en rond de kleine kernen achter blijft.

Om de dynamiek op bestaande bedrijventerreinen op gang te krijgen is minimaal een bepaalde hoeveelheid verplaatsingsruimte noodzakelijk. Terwijl voor de dynamiek in en om de kleine kernen vooral behoefte is aan uitbreidingsruimte op de bestaande kavel.

Uit de analyse is naar voren gekomen dat, ten aanzien van de verplaatsings- en uitbreidingsruimte in Gemert-Bakel, 2 sporen kunnen worden onderscheiden:

- Spoor 1 betreft de ruimtebehoefte vanuit de grote bedrijventerreinconcentraties (Wolfsveld en Bakelse Akkers) binnen de gemeente die nu, of op de langere termijn, fysiek of uit oogpunt van milieu, weinig of geen mogelijkheden hebben voor verdere bedrijfsontwikkeling. Voor dit spoor zijn oplossingen nodig die het mogelijk maken dat de dynamiek tot stand wordt gebracht vooral gericht op verplaatsingsruimte.
- Spoor 2 betreft de ruimtebehoefte vanuit een groot aantal bedrijven gelegen in de kleine kernen of rondom de kleine kernen van Gemert-Bakel. Veel van deze bedrijven zijn formeel veelal gelegen in het buitengebied en lopen daardoor tegen beperkingen aan die worden opgelegd vanuit het (provinciaal) beleid voor het buitengebied. Voor deze incidentele vraag dient een oplossing te worden gezocht door middel van incidentele antwoorden. Voor dit spoor zijn iedere keer maatwerk oplossingen noodzakelijk.

Dubbele Strategie

De eerste prioriteit van de gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het behouden van en dus faciliteren van de ontwikkelingsruimte van de bedrijven die nu reeds in Gemert-Bakel zijn gevestigd. Het grote verschil tussen de enerzijds op de bedrijventerreinen gevestigde bedrijvigheid en de bedrijvigheid gevestigd in de kernen en randzones anderzijds heeft tot gevolg dat Gemert-Bakel twee verschillende strategie richtingen dient te volgen:

- de eerste strategie is gericht op het faciliteren van de groei vraag vanuit de bedrijventerreinen;
- de tweede strategie is gericht op het faciliteren van de groei vraag vanuit de individuele bedrijvigheid in en om de kleine kernen.

Deze 2 sporen hebben gevolgen voor de wijze van sturing, regie en beleidsvorming voor Gemert-Bakel.

De gemeentelijke beleidsstrategie

De gemeente zal voor de verdere ontwikkeling van de bestaande en nieuwe bedrijfslocaties de volgende beleidslijnen hanteren:

1. De gemeente kiest ervoor de bestaande bedrijventerreinen op een duurzame wijze te (blijven) benutten. De terreinen worden dus behouden voor de bedrijvigheid. Slechts voor één van de bedrijventerreinen (De Brakken) wordt een eventuele transformatie naar een andere functie voorzien.
2. De gemeente is voornemens alle bestaande bedrijven in Gemert-Bakel te faciliteren. Er is geen noodzaak aanwezig om bepaalde bedrijven uit te sluiten. Alle aanwezige bedrijven moeten de mogelijkheid hebben om in Gemert-Bakel gevestigd te blijven en zich ook kunnen doorontwikkelen. Vooral bedrijven die bijdrage aan de werkgelegenheid zijn daarbij van belang. De gemeente zoekt bij het faciliteren eerst in de bestaande ruimte alvorens over gegaan wordt tot uitgifte van nieuw terrein. Ook zal de gemeente eerst de mogelijkheden voor vestiging in de directe omgeving bekijken voordat gekeken wordt naar mogelijkheden op andere locaties binnen de gemeentegrenzen.
3. De gemeente wil de bestaande bedrijvigheid in en om de kleine kernen zoveel mogelijk behouden uit het oog van leefbaarheid van de kleine kernen. Daarom worden de mogelijkheden voor uitbreiding en intensivering op de bestaande kavels in de kernen maar ook aan de randen van de kernen bekeken.
4. Jong ondernemerschap wordt door de gemeente aangemoedigd en gestimuleerd in alle kernen. De gemeente houdt in haar bestemmingsplannen specifiek rekening met de mogelijkheden om in en aan huis te kunnen ondernemen. Alle ondernemers kunnen daarnaast via de bedrijfscontactfunctionaris informatie en ondersteuning inwinnen bij de gemeente.
5. De gemeente richt zich bij het faciliteren van de ruimtebehoefte alleen op eigen lokale bedrijvigheid. Dat kunnen ook grotere ruimtevragers zijn (meer dan 5.000 m²). Bij het plaatsen van de grotere ruimtevragers blijft er extra aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing. De gemeente zal voor de plaatsing van de grotere ruimtevragers steeds maatwerk leveren. De eisen voor ruimtelijke inpassing worden duidelijk richting ondernemers gecommuniceerd en getoetst. Omdat het gaat om het faciliteren van lokale bedrijvigheid met nadruk op een goede inpassing is het beleid niet in strijd met de provinciale doelstelling om grote ruimtevragers primair te concentreren op regionale terreinen.
6. Bedrijvigheid kan blijven functioneren binnen de kernen. Indien bedrijvigheid zelf aangeeft weg te willen of door te willen ontwikkelen wordt middels maatwerk gezocht naar een nieuwe locatie en wordt gesproken over de mogelijke herinvulling van de bestaande locatie. De gemeente zal waar mogelijk ruimtevragers en aanbieders met elkaar in contact brengen om zo de bestaande locaties bruikbaar te houden.
7. Bedrijvigheid in het buitengebied kan op deze locaties blijven functioneren. De gemeente voert geen actief verplaatsingsbeleid maar zal steeds middels maatwerk in relatie tot locatie en buitengebied belangen tot een keuze komen. Hierbij dient altijd een goede inpassingen geregeld te zijn / te worden.
8. Uitbreiding Bolle Akker / Hilakker is in eerste aanzet bedoeld voor verplaatsers en startende onderneming vanuit Bakel. Eventueel biedt het ruimte aan bedrijvigheid afkom-

stig vanuit de andere kernen van Gemert-Bakel maar voor bedrijvigheid van buiten de gemeente zal eerst gekeken worden naar Wolfsveld

9. Uitbreiding Wolfsveld is in eerste aanzet bedoeld voor verplaatsers vanuit Gemert maar biedt ook ruimte aan ruimtevragers vanuit de gehele gemeente en eventuele verplaatsers van buiten de eigen gemeente.

Vervolgtraject

Op de afzonderlijke bedrijventerreinen, overige bedrijfslocaties (in en rondom kernen) en de 9 genoemde beleidslijnen wordt in de sectorale structuurvisie dieper ingegaan. Per locatie worden de ontwikkelrichtingen en mogelijkheden beschreven.

De gekozen beleidsstrategie vraagt van de gemeente een actieve rol:

- Ten aanzien van het contact met het bedrijfsleven en individuele bedrijven met verplaatsingsvragen.
- Ten aanzien van de grondpolitiek, niet alleen in relatie tot de uitbreiding van Wolfsveld en de Bakelse Akkers, maar ook in relatie tot vrijkomende kavels op de bestaande terreinen, al dan niet in samenhang met herstructurering.
- Ten aanzien van de inzet van planologisch-juridisch instrumentarium, zowel voor nieuw terrein, als voor de herstructurering en transformatie van bestaand terrein, als voor de inpassing in de kernrandzones.
- Ten aanzien van de sturing op beeldkwaliteit en omgevingskwaliteit van bij de kwaliteiten en karakteristieken van Gemert-Bakel passende bedrijfsomgevingen.

Beleidskeuzes, visie Bedrijven(terreinen)

versie 29 juni 2010

In mei 2010 zijn de beleidskeuzes inzake de bedrijven(terrein)ontwikkeling voor Gemert-Bakel opgesteld. Inmiddels hebben er in mei/juni een werkbijeenkomst met de raad, een projectgroepoverleg en twee stuurgroepoverleggen plaatsgevonden. Daarnaast hebben de betrokken wethouders Bieleveld en Hoppezak hun zienswijze ten aanzien van de beleidskeuzes neergelegd in een oplegnotitie. In dit document wordt duidelijk gemaakt wat deze overleggen betekenen voor onderstaande beleidskeuzes en hoe deze verschillen van de beleidskeuzes zoals opgenomen in de conceptvisie (versie 26 mei 2010). Daarnaast zijn ook overige op- en aanmerkingen ten aanzien van de Visie Bedrijven(terreinen) (die niet direct te maken hebben met de beleidskeuzes) in dit document opgenomen.

De gewijzigde beleidskeuzes geven een specifiekere invulling aan de eerder vastgestelde beleidskeuzes. Er is dus sprake van een verfijning/aanscherping.

De gemeente zal voor de verdere ontwikkeling van de bestaande en nieuwe bedrijfslocaties de volgende beleidslijnen hanteren:

Beleidskeuze 1:
De gemeente stelt in Gemert-Bakel gevestigde bedrijven, dus ook groter dan 5.000 m2, in staat om in de gemeente te kunnen blijven en te kunnen blijven ontwikkelen. De gemeente zal dit doen vanuit haar integrale verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke kwaliteit van Gemert-Bakel. Er dient sprake te zijn van een goede landschappeljike inpassing en er wordt gekeken naar de economische waarde van het bedrijf.

Ten opzichte van een eerdere formulering zijn nu de randvoorwaarden 1) een goede landschappelijke inpassing en 2) economische waarde van het bedrijf (o.a. de bijdrage van een bedrijf aan de hoeveelheid werkgelegenheid) opgenomen. In het gemeentelijk uitgiftebeleid zal verder uitgewerkt worden welke norm er voor werkgelegenheid geldt en welke relatie dit heeft met andere beoordelingsfactoren.

Beleidskeuze 2:
De gemeente stelt gunstige juridisch-planologische voorwaarden op, waaronder het toestaan van werken aan huis en mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen/ geschakelde bedrijfspanden, zodat het starten van een bedrijf wordt gestimuleerd. Startende ondernemers kunnen voor ondersteuning en informatie altijd terecht bij de relatiebeheerder(s) van de gemeente.

Ten aanzien van geschakelde bedrijfspanden/bedrijfsverzamelgebouwen geldt: er moet gekeken worden naar mogelijkheden om op nieuwe bedrijventerreinen bedrijfskavels uit te geven in een constructie zoals bij appartementen vanuit ruimtebesparing- en kostenoverwegingen. Via een VVE-constructie kan ook parkmanagement georganiseerd worden. Er moet meer ingestoken worden op bedrijfsverzamelgebouwen of soortgelijke constructies om te voorkomen dat solitaire bedrijfspanden, vanwege de grote hoeveelheid beschikbare ruimte op de kavel, steeds weer worden uitgebreid (ruimte wordt dan vaak voor buitenopslag gebruikt). Bovendien biedt dit concept veel mogelijkheden voor bedrijven die weinig grond nodig hebben.
Het is daarnaast belangrijk om vrijkomende kavels of panden te splitsen zodat deze interessant zijn voor starters. Het stimuleren van hergebruik is belangrijk.

Beleidskeuze 3:
Ten aanzien van het werken aan huis wordt er een afwegingskader geformuleerd waarmee een goede inpassing in de kernen wordt gewaarborgd. Mogelijkheden voor werken aan huis worden in de bestemmingsplannen opgenomen. De omvang voor aan huis werken blijft ten hoogste 35% van het oppervlak met een maximum van 50 m2. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld aan de verkeersaantrekkende werking, parkeren en de ruimtelijke inpassing. De genoemde effecten mogen niet strijdig zijn met de woonfunctie. Detailhandel wordt in de woongebieden uitgesloten. Deze kan enkel in de centra plaatsvinden.

De bestaande mogelijkheden dienen behouden te worden, maar het is niet nodig om de mate waarin bedrijfsgebonden activiteiten aan huis worden toegestaan verder uit te breiden.

Beleidskeuze 4:
Indien een andere buurgemeenten of bedrijf, zowel binnen als buiten het SRE-gebied, daartoe verzoeken, zal de gemeente Gemert-Bakel op de te realiseren bedrijventerreinen ruimte beschikbaar stellen voor dergelijke bedrijven indien dit een meerwaarde is voor de gemeente Gemert-Bakel. Hiervoor zal door de gemeente een toetsingseis worden geformuleerd, zoals aangegeven bij beleidskeuze 1, aangevuld met de voorwaarden, het bedrijf:
a. is geen milieucategorie-5 bedrijf;
b. vindt aansluiting bij één van de bestaande bedrijfsketens.

Nieuw ten opzichte van een eerdere formulering is dat niet alleen de verzoeken vanuit buurgemeenten tot vestiging van een bedrijf, maar ook het verzoek van een individueel bedrijf zelf hierin meegenomen moet worden. Om te kunnen beoordelen of bedrijven gewenste meerwaarde binnen de gemeente bieden, zijn randvoorwaarden a en b toegevoegd.

Beleidskeuze 5:
De bestaande bedrijventerreinen, op een uitzondering na, zullen behouden blijven voor bedrijfsmatig gebruik als volwaardig bedrijventerrein. De gemeente faciliteert de dynamiek die noodzakelijk is om deze bedrijventerreinen ook in de toekomst duurzaam te kunnen blijven gebruiken. Indien noodzakelijk neemt de gemeente daarbij de verantwoordelijkheid voor aanpassingen van de openbare infrastructuur.
Het gebied De Brakken blijft wel zijn bedrijfsfunctie behouden maar zal verder worden beschouwd als onderdeel van de solitaire vestigingsmogelijkheden in de kern Bakel.
Het gebied De Smagt/ Abtshof blijft de ruimte bieden aan bedrijfsmatige functies maar zal worden beschouwd als een kernrandzone. Het vestigen en uitbreiden van bedrijvigheid zal daardoor middels maatwerk vorm worden gegeven.

Deze beleidskeuze is onveranderd.

Beleidskeuze 6:
De gemeente stuurt middels het juridisch-planologische instrumentarium actief op de ruimtelijke en economische vestigingscondities voor bedrijven, om daarmee de noodzakelijke dynamiek op bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Waar mogelijk zal de gemeente ook een actieve grondpolitiek voeren om pro-actief te kunnen optreden.

Deze beleidskeuze is wat breder geformuleerd. Er dient niet alleen gekeken te worden naar ruimtelijke, maar ook naar economische vestigingsfactoren (zoals glasvezel, relatiebeheer door de gemeente, aanwezig arbeidspotentieel en bestaande bedrijfsclusters).
Daarbij wordt het vooral belangrijk gevonden dat de gemeente ondernemers stimuleert naar alle mogelijkheden en alternatieven. De zin van de beleidskeuze "*De gemeente is bereid samen met ondernemers middels grondwaarde berekeningen te bekijken of het voor ondernemers (financieel) interessant kan zijn zich te vestigen op bestaande locaties.*" is vervallen.

Beleidskeuze 7:
Nieuw bedrijventerrein wordt in principe op een zodanige manier ingericht dat het ten dienste staat aan de eventuele herstructurering van de bestaande terreinen. Daarom wordt het nieuwe bedrijventerrein niet uitgegeven voor bedrijvigheid met een hoge toegevoegde waarde per m2, maar juist een lagere toegevoegde waarde. Vestiging van een bedrijven met een hogere grondwaarde op nieuw bedrijventerrein wordt alleen toegestaan indien vestiging op een beschikbaar bestaand terrein fysiek niet mogelijk is. Bovendien dient er een plan te zijn voor de bedrijfskavel en het – pand dat achtergelaten wordt. Het bestaande uitgiftebeleid wordt aangepast op dit onderdeel.

Aan deze beleidskeuze is toegevoegd dat er ook een plan dient te bestaan voor de bedrijfskavel en het –pand dat achtergelaten wordt. Deze moeten ook worden benut, zodat er geen risico bestaat tot verpaupering.

Beleidskeuze 8
Uitbreiding Wolfsveld en Bolle Akker/Hilakker zijn bedoeld voor grotere ruimtevragers vanuit de hele gemeente en eventuele verplaatsers van buiten de eigen gemeente.

In de nieuwe formulering is geen onderscheid meer gemaakt tussen de verschillende kernen. Hiermee wordt het advies wat uit de raadsbijeenkomst van 20 mei naar voren is gekomen overgenomen. Daarnaast mag de uitbreiding van Bolle Akker/ Hilakker ook open worden gesteld voor bedrijven van buiten de gemeente.

Beleidskeuze 9:
De gemeente wil de bestaande bedrijvigheid in en om de kleine kernen zoveel mogelijk behouden uit het oog van leefbaarheid en economische dynamiek van de kleine kernen. Uitbreiding en intensivering van bestaande kavels in de kernen en kernrandzone zal daarbij worden afgewogen tegen de effecten op de leefbaarheid en de waarden van ecologie en archeologie. Uitbreiding en intensivering in de kernandzone zal gepaard moeten gaan met een landschappelijke inpassing en een structurele versterking van de landschapsstructuur. De gemeente zal in de kern ruimte bieden voor startende ondernemers, voor zover die ruimte niet ten koste gaat van de leefbaarheid.

Deze beleidskeuze is onveranderd.

Beleidskeuze 10:
Ontwikkelmogelijkheden voor solitaire locatie in het bestaand stedelijk gebied zullen samen met het bedrijf, met maatwerk worden afgewogen. Indien dit niet haalbaar is wordt bekeken of het bedrijf elders gefaciliteerd kan worden. Hierbij worden de hergebruiksmogelijkheden en de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal meegenomen. De gemeente zal waar mogelijk ruimtevragers en aanbieders met elkaar in contact brengen om zo de bestaande locaties bruikbaar te houden. De gemeente zal echter geen bedrijfsmakelaar worden. Eventueel bij de gemeente bekende leegstaande panden zullen aan ruimtevragers bekend worden gemaakt.

Deze beleidskeuze is onveranderd.

Beleidskeuze 11:
Bedrijvigheid in het buitengebied kan op deze locaties blijven functioneren. De gemeente voert geen actief verplaatsingsbeleid maar zal steeds middels maatwerk in relatie tot locatie en buitengebied belangen tot een keuze komen. Hierbij dient altijd een goede inpassing geregeld te zijn / te worden waarbij beeld- en landschapskwaliteit leidend zijn. Het beeldkwaliteitplan vormt hiervoor het toetsingskader.

Het lijkt onlogisch om een verplaatsingsbeleid te voeren. Detailhandel is nu immers niet toegestaan. De zin: "*Voor detailhandel zal wel een verplaatsingsbeleid worden gevoerd. Detailhandel hort niet thuis in het buitengebied maar dient zich te vestigen in de dorpscentra"* is daarmee ook komen te vervallen.

(Beleidskeuze 12:
De Fuik wordt bij voorkeur niet tot bedrijventerrein ontwikkeld voor opvang van reguliere bedrijvigheid. Gezien de ligging in het buitengebied en dichtbij een recreatief gebied is het ruimtelijk wenselijk te kiezen voor een insteek met recreatieve of agrarisch (ondersteunende) bedrijvigheid. Het gebied vormt op deze manier geen concurrent voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerrein Wolfsveld. Een definitieve invullingmogelijkheid wordt medio 2010 onderzocht waarbij een mogelijke invulling middels bedrijventerrein tot de opties behoort.)

Het gebied De Fuik wordt niet als zodanig in de visie opgenomen. Beleidskeuze 12 komt daarmee te vervallen. Verwacht wordt dat er ten aanzien van dit gebied en andere gebieden de komende tijd ontwikkelingen plaats zullen vinden die maken dat de beleidskeuze al snel weer verouderd is. De beleidskeuze kan ook in zijn geheel komen te vervallen.

Overige op- en aanmerkingen:
De gemeente Gemert-Bakel wil niet inzetten op één sector. Willen we een goede opbouw van de economie dan is het versteken van bestaande en nieuwe (industriële) ketens van belang.

Er zal aandacht moeten blijven voor bedrijven die een ruimtebehoefte hebben tussen de 50 – 500 m2. Dit is een lastige doelgroep die wellicht in bedrijfsverzamelgebouwen of geschakelijke bedrijfsgebouwen kan worden gehuisvest.

In de visie zullen nog onderdelen opgenomen moeten worden over: 1) hoe we omgaan met bedrijven met speciale wensen of eisen? En 2) hoe duurzaam willen we dat onze bedrijven zich de komende jaren gaan ontwikkelen (energie, afval etc.)

Belangrijk wordt gevonden dat leegstand van bedrijfs-/winkelgebouwen wordt voorkomen. Zakelijke dienstverlening in het centrum en aan de randen van het bedrijventerrein (zichtlocaties) wordt daarom toegestaan.

BEGRIPPENLIJST

Bebouwingspercentage
Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

Bedrijf
Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

Bedrijf aan huis
Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

Bedrijfswoning
Eén woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

Bedrijfsvloeroppervlak
De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

Beroep aan huis
Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Detailhandel grootschalig
Vestiging van detailhandel op een locatie buiten de bestaande winkelgebieden waar ruimte is gereserveerd voor dergelijke volumineuze detailhandel (minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak per vestiging) waarbij de branchebeperkingen van de perifere detailhandelsvestiging (PDV) niet of niet volledig gelden.

Detailhandel perifeer
Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

Dienstverlening
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

Kantoor
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

Kernrandzone
Een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

Productiegebonden detailhandel
Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

Solitaire bedrijfslocatie
Een locatie voor een bedrijf niet gelegen op een concentratielocatie zoals een bedrijventerrein. Locatie kan gegelegen zijn in het buitengebied of de kern.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk
www.BRO.nl