

# Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo

---

## 1. Inleiding

Eén van de projecten voortgekomen uit de economische visie van 2013 is het onderzoeken en verbeteren van de kwaliteit op bedrijventerreinen. Ondernemers hebben samen met de gemeente geconstateerd dat op bedrijventerreinen nog winst te behalen is.

De behoefte aan bedrijfskavels en panden is de afgelopen jaren veranderd. Trends als meer omzet en meer werknemers op minder vierkante meters zorgen voor een andere behoefte. Maar ook de uitbesteding van de logistieke processen maakt dat er kleinere kavels gewenst zijn. Daarnaast zie je steeds meer 'industrie' de vorm van kantoren aannemen. Een mooi voorbeeld hiervan is ASML, waar het pand aan de buitenkant oogt als een kantoorpand, maar er binnen daadwerkelijk ook productie plaatsvindt.

Ook zien we steeds meer functies op bedrijventerreinen verschijnen die niet per se op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te worden. Denk hierbij aan de toename van particuliere verkoop en kantoor- en dienstverleningsactiviteiten. Dit kan conflicteren met de bedrijven op de terreinen die daadwerkelijk produceren of veel transportbewegingen hebben.

Eén van de manieren waarop de terreinen geoptimaliseerd kunnen worden is een eenduidiger beleid ten aanzien van wat er op welke plek wordt toegestaan. Op die manier kunnen functies beter gescheiden worden. Op bepaalde plekken kan daardoor flexibeler met de invulling worden omgegaan. Er moeten keuzes gemaakt worden en daaraan moet vastgehouden worden.

We hebben Doorakkers Advies gevraagd om in beeld te brengen hoe het staat met de bedrijventerreinen en hierover advies uit te brengen. Het rapport is in de bijlage opgenomen. Op basis van het rapport zijn keuzes voor de typering van de bedrijventerreinen gemaakt.

In paragraaf 2 zijn kaartjes ter verduidelijking opgenomen van de verschillende bedrijventerreinen met daarbinnen verschillende deelgebieden die benoemd worden in de rest van de tekst. In paragraaf 3 worden de keuzes voor de gewenste categorisering van de terreinen beschreven. In paragraaf 4 is per terrein kort aangegeven wat de mogelijkheden zijn. In paragraaf 5 worden de vervolgstappen beschreven.

## 2. Bedrijventerreinen Geldrop-Mierlo

We gaan uit van de volgende bedrijventerreinen met onderverdeling:

De Hooge Akker:



Hulst-Vlier:



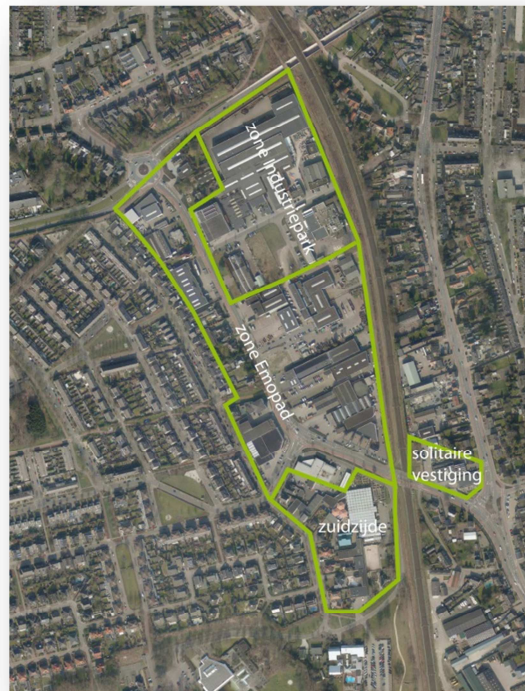
De Barrier:



De Bijenkorf:



Emopad:



De Bleekvelden:



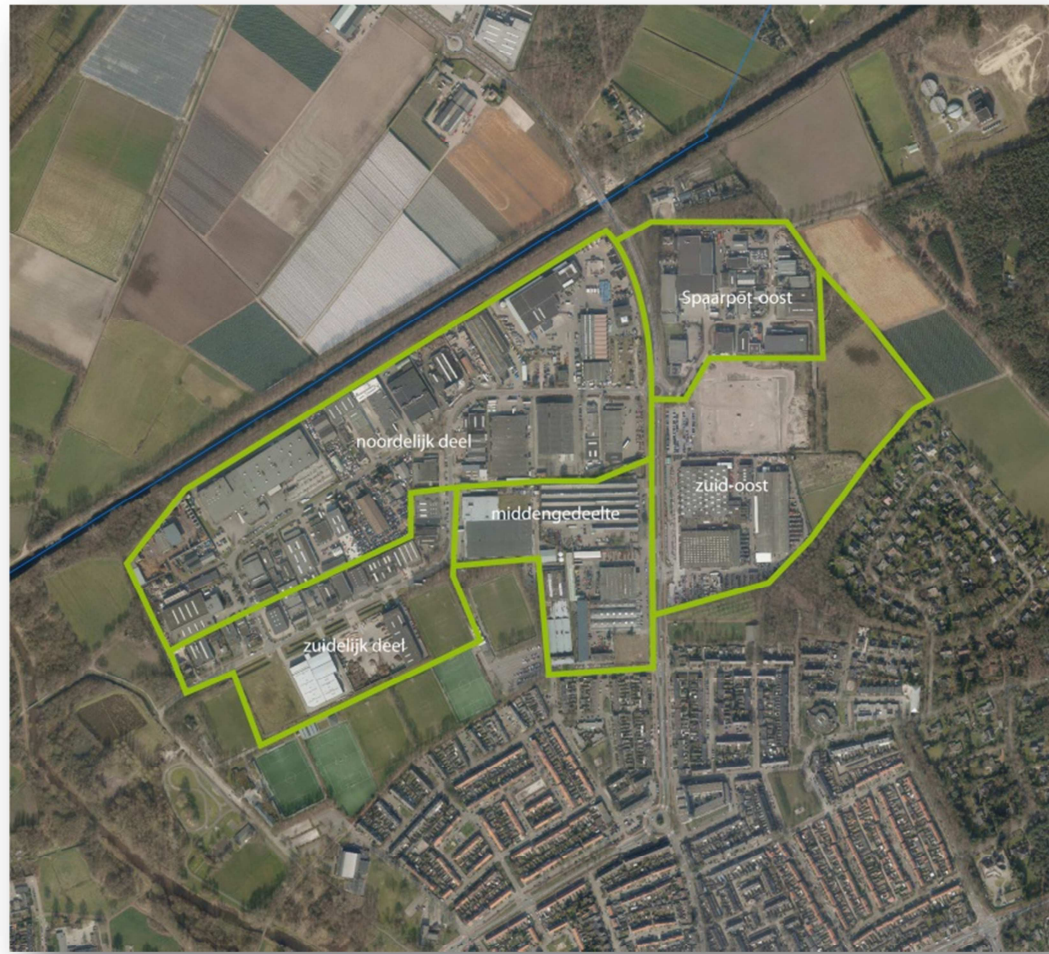
Tweka terrein:



Oudven:



Spaarpot:



De Smaale:



### 3. Categorisering

Op basis van de analyse van Doorakkers Advies is de gemeente Geldrop-Mierlo tot de volgende categorisering van bedrijventerreinen gekomen. Voor een uitgebreide analyse van de bedrijventerreinen is het advies van Doorakkers Advies opgenomen in de bijlage, dit rapport wordt niet vastgesteld.

Om terreinen zo optimaal te kunnen laten functioneren is clustering van bepaalde soorten bedrijvigheid wenselijk. Door het scheiden van functies kunnen bijvoorbeeld ondernemers onbelemmerd doorontwikkelen, kan een terrein anders ingericht worden om de bezoekersstroom te leiden en kunnen nieuwe vormen van bedrijvigheid een kans krijgen.

We onderscheiden de volgende typen terreinen:

1. Bedrijventerreinen met een bedrijfsbestemming
2. Nadruk op woon-werkeenheden,
3. Meerwaarde komst andere functies,
4. Bedrijventerreinen voor consumentgerichte activiteiten (pdv/gdv) en,
5. Specifieke situaties.

Per type terrein wordt hieronder aangegeven welke bedrijventerreinen, of delen van bedrijventerreinen, voor deze functies geschikt zijn. In een aantal gevallen houdt dit een wijziging of een aanscherping van de functie in, waardoor het bestemmingsplan aangepast dient te worden. Dit zal worden meegenomen in de aankomende actualisatie van bestemmingsplannen die in 2016 en 2017 zal plaatsvinden.

De uitgangspunten bij de invulling van de categorisering zijn de volgende:

- Kwaliteit bedrijventerreinen van groot belang.
- Nadruk op behoud bestaande bedrijven.
- Nieuwe functies alleen als sprake is van een meerwaarde.
- Mogelijkheid en wenselijkheid worden m.n. bepaald door ligging, bereikbaarheid, aard en omvang bedrijven, potentie, etc.

#### *1. Bedrijventerreinen met een bedrijfsbestemming*

Uit de economische visie uit 2013<sup>1</sup> blijkt dat de basis van de economische structuur van de gemeente wordt gevormd door het midden- en kleinbedrijf. Een groot deel van de werkgelegenheid is gevestigd op onze bedrijventerreinen.

Uit ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen<sup>2</sup> blijkt dat het aantal MKB bedrijven naar verwachting verder toe zal nemen en dat de vraag steeds

---

<sup>1</sup> Economische visie paragraaf 2.5

<sup>2</sup> Doorakkers Advies bedrijventerreinenstrategie hoofdstuk 1

kleinschaliger wordt. Bovendien blijven deze bedrijven in geval van een verhuizing / verplaatsing bij voorkeur in de eigen gemeente gevestigd. In het geval van Geldrop-Mierlo speelt daar bovendien nog de binding aan de eigen kern (Geldrop of Mierlo) mee. Daarnaast is er nauwelijks fysieke ruimte meer voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen in Geldrop-Mierlo. Ook is er regionaal geen behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. De provinciale prognose van begin 2015 laat zien dat er in het Stedelijk Gebied Eindhoven een overschot van meer dan 300 hectare is.

Het is dan ook essentieel dat die bedrijventerreinen die het beste aansluiten op de vestigingseisen van onze MKB-bedrijven voor hen behouden blijven. Verdringing, door andere economische activiteiten of functies moet dan ook nadrukkelijk worden voorkomen.

Op de bedrijventerreinen met een zuivere bedrijfsbestemming ligt de nadruk op business-to-business<sup>3</sup>. Dit zien we terug in de bedrijfspanden, het gebruik van de bedrijfskavels en in de opzet en het gebruik van de openbare ruimte. De komst van andere functies, die niet per definitie op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te worden, kan negatief doorwerken op het bedrijfseconomisch functioneren van de bedrijven en toekomstige uitbreidingen belemmeren. Denk aan toename aantal verkeersbewegingen, parkeerdruk of gevolgen voor milieuvergunningen. Ook de solitaire (bedrijfs)woningen werpen soortgelijke beperkingen op. Deze moeten dan ook uitgesloten blijven van nieuwvestiging. Bovendien zijn dit de enige terreinen waar bedrijven in hogere milieu categorieën hun bedrijfsactiviteiten kunnen ontplooiën. Wanneer hen ontwikkelruimte wordt afgenomen kunnen zij niet meer optimaal functioneren.

De volgende (delen van) bedrijventerreinen moeten nadrukkelijk hun huidige bedrijfsbestemming behouden en komen niet in aanmerking voor de vestiging van andere functies, die niet per definitie op een bedrijventerrein gevestigd hoeven te worden;

- De Smaale, met uitzondering van het zuidelijk deel en het oostelijk deel. (Voor het oostelijke deel alleen voor wat betreft eerder gemaakte afspraken).
- Oudven, met uitzondering van enkele kavels aan de Oudvenestraat.
- Emopad, het gedeelte langs de weg Industriepark.
- Hooge Akker.
- Spaarpot, met uitzondering van Spaarpot Oost.
- Barrier, met uitzondering van de aan het Bogardeind gelegen kavels.

Er zal op deze terreinen of delen van terreinen geen functieverruiming en/of flexibilisering mogelijk worden gemaakt.

---

<sup>3</sup> uitwisseling van goederen, diensten en informatie tussen ondernemingen.

## *2. Nadruk op woon-werkeenheden*

Er zijn op veel bedrijventerreinen bedrijfswoningen aanwezig. Nieuwe bedrijfswoningen kunnen nergens meer gerealiseerd worden. Toch zien we een toenemende vraag naar woonwerkeenheden. Deze ontwikkeling heeft alles te maken met het kleinschaliger worden van bedrijven. Naarmate een bedrijf minder medewerkers heeft wordt de factor nabijheid steeds belangrijker. De ondernemer streeft naar een zo klein mogelijke afstand tussen wonen en werken. Deze wens wordt nog versterkt door het vervagen van de afbakening tussen de tijdstippen dat men werkt en de delen van de dag en avond die men besteedt aan privéaangelegenheden; het sociale en het werkzame leven lopen in toenemende mate door elkaar heen.

Wanneer dit soort woon-werkwoningen wordt gerealiseerd moet dit in het bestemmingsplan goed worden beschreven zodat het onmogelijk is om in de toekomst op welke wijze dan ook wonen en werken te scheiden. Handhaving is in dit verband essentieel.

Op een aantal (delen van) bedrijventerreinen zien we een toename van het aantal bedrijfswoningen of beter gezegd woon-werkeenheden. De ontwikkeling van woon-werkeenheden wordt gehandhaafd op de volgende (delen van) bedrijventerreinen:

- Emopad, de zuidwestzijde (Amroth).
- Vlier – Hulst.
- Spaarpot, het gedeelte Spaarpot Oost.
- Smaale, de weg Elderse Molen.
- Oudven, kavels aan Oudvenestraat.

(Oudven is de enige locatie waar nog nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden, op de overige locaties betreft het handhaving van de bestaande bedrijfswoningen.)

Voor de woningen op overige terreinen zal geen actieve sanering worden toegepast.

## *3. Meerwaarde komt andere functies*

Er is steeds meer vraag naar locaties voor andere typen bedrijvigheid, denk hierbij aan een kantoorachtige uitstraling waarbij in veel gevallen persoonlijk klantcontact is.

De vestiging van andere economische activiteiten en functies op een bedrijventerrein moet op een goede en voor eenieder duidelijke wijze worden afgewogen. Het functioneren van het gehele bedrijventerrein moet in die afweging centraal aan. De komst van 'andere' activiteiten moet een meerwaarde inhouden voor het bedrijventerrein. Keuzes moeten gemaakt worden in zowel het

belang van de bedrijven op de bedrijventerreinen als in het kader van het algemeen belang.

De komst van andere activiteiten op de hierna genoemde (delen van) bedrijventerreinen heeft een duidelijke meerwaarde. Niet alleen zal het gebruik van de terreinen intensiveren, zal de productiviteit en de toegevoegde waarde toenemen, ook zal de uitstraling van de bedrijfspanden nadrukkelijk verbeteren.

Daarnaast zijn er delen van bedrijventerreinen waar zich overduidelijk door de jaren heen een verkleuring heeft voorgedaan, die duidelijk een positief effect heeft gehad. De vestiging van andere (economische) activiteiten en/of functies betekende hier een meerwaarde voor het bedrijventerrein. De uitstraling van de bedrijfspanden is overduidelijk verbeterd en er is tegemoet gekomen aan vraag vanuit de markt. Deze zones hebben deze ontwikkeling nadrukkelijk doorgemaakt vanwege hun potentie en aantrekkingskracht. Dit is dan ook de reden dat er hier voor wordt gepleit om deze verkleuring te stimuleren. Het betreft:

- De Smaale, het zuidelijk deel: verkleuring naar (zakelijke) dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg (o.a. huisartsenpraktijk, tandartspraktijk, tandtechniker, fysiotherapiepraktijk, etc.), etc.
- Emopad, de zone langs de weg Emopad: verkleuring naar (zakelijke) dienstverlening.
- Bleekvelden, zone langs de Mierloseweg: verkleuring naar (zakelijke) dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg, etc.

Wel moet goed onderzocht worden of de komst van deze activiteiten investeringen in de openbare ruimte vraagt en of dat mogelijk en of wenselijk is. Denk aan parkeerplaatsen, overzichtelijkheid oversteekplaatsen, duidelijk wegprofiel, etc. dit zal in de afweging betrokken moeten worden.

#### *4. Bedrijventerreinen voor consumentgerichte activiteiten*

Zoals eerder aangegeven zien we in toenemende mate consumentgerichte activiteiten zich vestigen en/of vraag uitoefenen op bedrijventerreinen. Mede door schaalvergroting en de verkeersaantrekkende werking kunnen en willen deze consumentgerichte activiteiten zich niet vestigen in de bestaande winkelgebieden. Hierbij kan gedacht worden aan internetbedrijven met een bezoekersfunctie en afhaalpunten, commerciële sportfaciliteiten zoals een fitnesscentrum of bowlingbaan, kleinschalige commerciële opleidingscentra, galerieën, kookstudio's en grootschalige detailhandel (denk aan doe-het-zelf branche en in en om het huis zoals houten vloeren, tegels, sanitair en fietsen). Zowel vanuit maatschappelijk als ruimtelijk en economisch belang moet wat huisvesting van deze activiteiten betreft, ingezet worden op clustering.

Het bedrijventerrein Bijenkorf is vanwege haar ligging uitermate geschikt voor de vestiging van reguliere MKB bedrijven in de gezondheidszorg en welzijnssector én

webwinkels met afhaalfunctie. Met name op het terrein Emopad zien we dat deze clustering reeds aan het ontstaan is. Dit moet verder worden gestimuleerd.

Omdat enerzijds de vraag vanuit consumentgerichte activiteiten groot is en omdat anderzijds in de loop der tijd op verschillende bedrijventerreinen grootschalige detailhandelsbedrijven zich solitair hebben gevestigd, biedt het aanbieden van nieuwe bedrijfskavels uitstekende mogelijkheden. Zo kunnen de meer grootschalige vestigingen zich vestigen op de terreinen Barrier en Emopad en de meer kleinschalige op het terrein Bijenkorf.

We maken de volgende (delen van) terreinen geschikt voor grootschalige commerciële functies (pdv/gdv):

- Barrier, op de aan het Bogardeind grenzende kavels.
- Emopad, zowel de solitaire kavel<sup>4</sup> als de zone langs de weg Emopad.
- Bijenkorf.

### *5. Speciale situaties*

Het Twekaterrein en het terrein Bleekvelden zijn anders dan de standaardterreinen, daarom worden ze apart benoemd.

#### Twekaterrein

Gezien de ligging van het Twekaterrein tussen woonwijken ligt transformatie naar woningbouw voor de hand. Maar gezien de ontwikkeling naar steeds kleinschaligere bedrijven die bovendien vaak in lage milieucategorieën vallen, kan overwogen worden om (delen van) de vrijkomende gronden in te vullen met kleinschalige, ambachtelijke, industriële bedrijvigheid. Ook zou een deel ontwikkeld kunnen worden voor woon-werkeenheden. Dit mede om een deel van de vraag op te vangen die 'verdrongen' wordt door het toestaan van andere functies op (delen van) bestaande bedrijventerreinen en om nieuwe vestigers te kunnen huisvesten. De daadwerkelijk uitvoering van de hier geschetste mogelijkheden is uiteraard mede afhankelijk van de opstelling van de huidige eigenaar / ontwikkelaar.

#### Bleekvelden

Het bedrijventerrein Bleekvelden is meer complex omdat sprake is van verschillende delen. De ontwikkeling van de zone langs de Mierloseweg moet worden gestimuleerd; kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2. Bij voorkeur wordt deze ontwikkeling voortgezet 'om de hoek', namelijk langs de Peijnenburgweg. De daar gevestigde vestiging van Gamma wordt bij voorkeur geclusterd met andere consumentgerichte activiteiten (op deze plek of elders).

---

<sup>4</sup> Zie kaartje



Ook vanwege de slechte staat van (het overgrote deel van) de panden ligt sloop meer dan voor de hand. Herontwikkeling naar woningbouw is aannemelijk. Maar zoals ook ten aanzien van het Twekaterrein is gesteld, heeft ook dit terrein duidelijk potentie om te worden ontwikkeld als regulier MKB terrein en/of voor de realisatie van woon-werkeenheden.

#### 4. Conclusie:

Per bedrijventerrein wordt hieronder weergegeven wat er op welk deelgebied is toegestaan:

Spaarpot:

- Geheel Spaarpot, met uitzondering van Spaarpot-oost is bestemd voor (MKB) bedrijvigheid.
- Voor Spaarpot-Oost is de combinatie wonen-werken passend.

Hooge Akker:

- Geheel Hooge Akker is bestemd voor (MKB) bedrijvigheid.

Emopad:

- Het deel aan de Industriepark is bestemd voor (MKB) bedrijvigheid.
- Voor deel aan de zuidwestzijde (Amroth) is de combinatie wonen-werken passend.
- Op de zone langs de weg Emopad kan naast MKB bedrijvigheid verkleuring naar (zakelijke) dienstverlening ingepast worden.
- Op de zone langs de weg Emopad kunnen naast MKB bedrijvigheid commerciële functies in doe-het-zelf en in-en-om-het-huis branche worden toegestaan.

Barrier:

- Op de kavels grenzend aan Bogardeind kunnen kantoren en commerciële en consument gerichte functies in doe-het-zelf en in-en-om-het-huis branche worden toegestaan.
- De kavels gelegen aan de spoorzijde zijn bestemd voor (MKB) bedrijvigheid.

Vlier-Hulst:

- Voor Vlier-Hulst is de combinatie wonen-werken passend.

Bijenkorf:

- Op de Bijenkorf kunnen commerciële en consument gerichte functies worden toegestaan.

De Smaale:

- De Smaale, met uitzondering van het zuidelijk deel én voor wat betreft eerder gemaakte afspraken in het oostelijk deel is bestemd voor (MKB) bedrijvigheid.
- Voor het zuidelijke deel van De Smaale kan naast MKB bedrijvigheid verkleuring naar (zakelijke) dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg (o.a. huisartsenpraktijk, tandartspraktijk, tandtechniker, fysiotherapiepraktijk, etc.).

- Voor het oostelijk deel kunnen de bestaande consumentgerichte activiteiten gevestigd blijven en wordt vastgehouden aan afspraken die in een eerder stadium gemaakt en nog niet uitgevoerd zijn.
- Voor het Westelijke deel is de combinatie wonen-werken passend.

Oudven:

- Geheel Oudven is bestemd voor (MKB) bedrijvigheid.
- Voor de kavels aan de Oudvenestraat is de combinatie wonen-werken passend.

Voor Bleekvelden en Twekaterrein zijn meerdere ontwikkelingen bespreekbaar, ook niet-economische activiteiten. De huidige bestemming wordt gehandhaafd en per aanvraag wordt bekeken op welke wijze het advies van Doorakkers Advies meegenomen wordt of dat er een totaal andere ontwikkeling wordt voorgestaan.

## 5. Vervolgstappen

Om verder uitvoering aan het beleid te geven zijn een aantal vervolgstappen noodzakelijk.

Aanpassen bestemmingsplannen:

Eens in de 10 jaar worden alle bestemmingsplannen geactualiseerd. In de komende actualisatieronde zal het bedrijventerreinenbeleid worden verwerkt. Voorgesteld wordt om alle bedrijventerreinen op korte termijn tegelijkertijd in één bestemmingsplan te actualiseren. Op die manier is het beleid direct juridisch verankerd.

Inrichting terreinen:

Voor een aantal wijzigingen kan het wenselijk zijn om de openbare inrichting van het bedrijventerrein enigszins aan te passen. Denk hierbij aan fietspaden en oversteekroutes. Per terrein wordt bekeken wat noodzakelijk is.

Wat als er nu iets zit dat niet past binnen het beleid?

- **Inventarisatie van afwijkende functies:**  
Op alle bedrijventerreinen bevinden zich functies die niet passen binnen de huidige en toekomstige bestemming. Per terrein zullen de vestigingen en functies worden geïnventariseerd. De afwijkende functies worden beoordeeld op het nieuwe beleid en indien nodig krijgen zij een schrijven dat zij zo snel mogelijk op zoek moeten naar een alternatieve locatie, waar hun functie wel passend is volgens het beleid. Voor hen geldt een overgangsrecht. Deze inventarisatie kan in het kader van de actualisatie bestemmingsplannen worden uitgevoerd.
- **Woningen:**  
Er staan een aantal woningen op terreinen die in de toekomst niet meer wenselijk zijn. De eigenaren van deze panden worden aangeschreven. Deze brief bevat twee onderdelen. In de eerste plaats wordt nadrukkelijk aangegeven dat de bedrijfswoning alleen bestemd is voor wonen in relatie tot het bedrijf. Daarnaast wordt aangegeven dat het een overgangsrecht betreft. Wanneer de woning wordt afgebroken vervalt de woontitel en wanneer de woning niet bedrijfsmatig wordt bewoond zal deze na vertrek van de huidige bewoners alleen opnieuw bewoond kunnen worden in relatie tot het bedrijf.
- **Handhaven:**  
In sommige gevallen is de functie per direct onwenselijk. Het gaat hierbij om detailhandelsfuncties of om mogelijk gevaar voor de werknemers of bewoners. Handhaving zal dit traject begeleiden.