

Bedrijventerreinenstrategie gemeente Geldrop-Mierlo geactualiseerd

Eindrapport

Opgesteld op verzoek van:

Gemeente Geldrop-Mierlo
Contactpersoon: Veronique van der Zee
Accountmanager bedrijven en economie
De Meent 2, Geldrop-Mierlo

Opgesteld door:

Doorakkers Advies
Prof. J.W. Dieperinklaan 8
3571 WK Utrecht

Utrecht, 21 juli 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doel	2
2.	Bestaande bedrijventerreinenstrategie	3
3.	Actualisatie	6
4.	Aanbevelingen	12

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo maakt deel uit van de Metropoolregio Eindhoven (MRE), een van de belangrijkste en snelst groeiende economische regio's van ons land. Deze groei leidt tot een in aard en omvang toenemend aantal verschillende claims op de ruimte. Denk alleen al aan wonen, werken, recreëren, natuur en water. Ingezet wordt op een gezonde woon-werkbalans. Ook in de MRE is ruimte schaars, dus zullen keuzes gemaakt moeten worden. Als het gaat om bedrijventerreinen hebben deze keuzes al lang niet meer alleen betrekking op het ontwikkelen van nieuwe uitleglocaties. De kwaliteit van de bestaande voorraad vraagt extra aandacht.

De Visie Geldrop-Mierlo 2044 sluit hier duidelijk op aan door er naar te streven dat in 2044 er in Geldrop-Mierlo een solide economische basis door gevarieerde bedrijvigheid moet zijn die past binnen de Brainport. Van belang voor deze actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie is de constatering in de visie dat er in de gemeente behoefte is aan een gevarieerde werkgelegenheid, voor verschillende typen opleidingsniveaus en vakgebieden. En dat het daarvoor nodig is dat er een passend profiel komt voor de verschillende bedrijventerreinen.

Als we inzoomen op bedrijventerreinen dan zien we enerzijds dat uit provinciale en regionale prognoses blijkt dat er sprake is van een aanzienlijk tekort op zowel de korte als de middellange termijn en dat anderzijds de kwaliteit op veel bestaande bedrijventerreinen onder druk staat of soms zelfs ronduit slecht is. Komt nog bij dat verschillende (delen van) bedrijventerreinen onder druk staan door met name de woningbouwopgave. Een dergelijke transformatie leidt zowel tot een afname van het totale areaal aan bedrijventerreinen maar ook tot vervangingsvraag die wordt veroorzaakt door de op deze bedrijventerreinen gevestigde bedrijven die moeten verplaatsen. De meest aansprekende voorbeelden in de gemeente zijn uiteraard het inmiddels geheel getransformeerde Twekaterrein en het reeds gedeeltelijk getransformeerde terrein Bleekvelden. Hierdoor gaat in totaal ca. 4 hectare bedrijventerreinenareaal verloren wat niet wordt gecompenseerd. En tot slot leidt de komst van steeds meer zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies (denk aan fitness centra, detailhandel en kringloopwinkels, bouwmarkten, kinderdagverblijven, etc.) op de bedrijventerreinen tot verdringing van 'reguliere' bedrijven.

Essentieel is dat de kwaliteit van de bedrijventerreinen door ondernemers van groot belang wordt geacht. Denk vooral aan de kwaliteit van de openbare ruimte als het gaat om onderhoud en beheer van groen en grijs, de bereikbaarheid, de veiligheid en de uitstraling van private kavels en bedrijfspanden. De kwaliteit van de bedrijventerreinen moet dan ook nu en in de toekomst zo optimaal mogelijk aansluiten op de wensen van de gevestigde bedrijven maar ook op die van de potentiële nieuwe vestigers. Nadrukkelijk wordt door de gemeente onderkend dat voor een gemeente als Geldrop-Mierlo het voor een vitale en robuuste economische ontwikkeling van groot belang is dat ingezet wordt op het behouden en versterken van de reeds in de gemeente gevestigde bedrijven. Zij vormen immers de kurk waarop de economie drijft.

Tegelijkertijd doen zich trends en ontwikkelingen voor in onze maatschappij die van invloed zijn op het beleid dat de gemeente voert ten aanzien van haar bedrijventerreinen. Denk bijvoorbeeld aan de ruimtelijke gevolgen van de overgang van een lineaire naar een circulaire economie, aan het energievraagstuk en aan klimaatadaptatie. De extra ruimtevraag die wordt verwacht vanuit de circulaire economie is nog met veel onduidelijkheden omgeven, maar duidelijk is wel dat op de meeste bestaande bedrijventerreinen hiervoor niet of nauwelijks fysiek ruimte voor zal zijn. Het

aanpakken van het energievraagstuk en de klimaatadaptie vragen maatwerk. Zo beperkt de openbare ruimte op veel bestaande bedrijventerreinen zich tot weginfrastructuur (grijs) waardoor er fysiek weinig ruimte is voor vergroening en/of waterberging. En leidt benodigde milieuruimte soms tot extensiever gebruik van een bedrijfskavel dan wenselijk is vanuit gemeentepolitiek. Maar denk ook aan de oriëntatie van een grote diversiteit aan (economische) activiteiten om zich op een bedrijventerrein te vestigen. Het gebrek aan vestigingsmogelijkheden elders in de gemeente speelt hierbij een rol, maar vooral de prijs vormt een belangrijke drijfveer. Fysiek zien we deze laatste drijfveer ook terug in het in toenemende mate (willen) realiseren van kleinschalige bedrijfsunits op bedrijventerreinen door ontwikkelaars. Met name bij de grotere units (vanaf ca. 250 m² bedrijfsruimte) is vaak nog wel sprake van een economische meerwaarde voor het functioneren van het bedrijventerrein. Te vaak worden echter te kleine units (kleiner dan ca. 150 m² bedrijfsruimte) gerealiseerd. Het betreft dan in feite geen bedrijfsruimte maar opslagruimte. Van enige economische meerwaarde is dan uiteraard geen sprake en een toename van dergelijke units op bedrijventerreinen moet dan ook worden tegengegaan.

De afbakening van een bedrijventerrein is lang niet altijd duidelijk en leidt dan ook soms tot discussie. Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein worden de contouren van het bedrijventerrein officieel vastgelegd in het provinciale bedrijventerreinenregister (IBIS). In de meeste gevallen worden deze contouren niet of nauwelijks door de jaren heen aangepast, terwijl het gebied zelf en/of het gebied er omheen wel aan verandering onderhevig is. Dit verklaart het gegeven dat de contour van het bedrijventerrein en het vigerende bestemmingsplan / omgevingsplan lang niet altijd een op een op elkaar aansluiten. Duidelijke voorbeelden hiervan zijn in Geldrop-Mierlo de bedrijventerreinen De Barrier en de (fysiek aansluitende) bedrijvigheid langs de weg Bogardeind en het terrein Emopad en de bedrijvigheid aan de overzijde van het spoor. Idealiter sluiten de contouren van bedrijventerreinen en bestemmingsplannen / omgevingsplannen op elkaar aan. Hierdoor worden vooral discussies over wat wel of niet tot een bedrijventerrein behoort voorkomen en kan adequater op ruimteclaims worden gereageerd.

1.2. Doel

De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over relatief veel bedrijventerreinen, die onderling sterk verschillen. Denk alleen al aan de omvang van de terreinen, de ligging en bereikbaarheid, maar vooral ook aan de aard en omvang van de gevestigde bedrijven en aan het percentage andere activiteiten / functies dat er is gevestigd. Alle reden om de bestaande gemeentelijke bedrijventerreinenstrategie (Doorakkers Advies 2015) te actualiseren.

Beleidsmatig is ook duidelijk sprake van een nieuwe koers. Centraal staat zowel bij de provincie als de regio het inzetten op zogenoemde Toekomstbestendige Bedrijventerreinen. Dit houdt onder andere in dat bedrijventerreinen een bijdrage moeten leveren aan de economische ontwikkeling en de werkgelegenheid van de gemeente en de regio. Tevens moeten de terreinen een bijdrage leveren aan de energietransitie en klimaat adaptief zijn. Ze moeten een gezonde en groene werkomgeving bieden en inzetten op duurzame mobiliteit. Een hoge organisatiegraad (collectiviteit) is belangrijk. Door samenwerking tussen bedrijven en overheden ontstaat zo een terrein dat economisch sterk blijft én bijdraagt aan maatschappelijke doelen. Dit alles sluit een-op-een aan bij de gemeentelijke duurzaamheidsambities zoals beschreven in de Visie Geldrop-Mierlo 2044.

In het kader van deze actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie staat het aspect zorgvuldiger en intensiever benutten van de bestaande bedrijventerreinen centraal. Denk met name aan:

- het inzetten van tijdelijk in gebruik zijnde bedrijfskavels en van ruimte extensief gebruikte kavels,
- het beter gebruiken van de toegestane bouwhoogte,
- het verhogen van de bebouwingspercentages op de bedrijfskavels bijvoorbeeld in combinatie met het realiseren van collectieve parkeerplaatsen,
- het 'reserveren' van kavels waar bedrijven die in hogere milieu categorieën vallen zich kunnen vestigen,
- het tegengaan van de vestiging van zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies op bedrijventerreinen. Dit betreft functies waarvoor een bedrijventerrein in principe niet is aangelegd. Denk aan detailhandel, kinderdagverblijven, bouwmarkten, kringloopwinkels, fitness centra, kinderspeelparadijzen, maar ook bedrijfswoningen die niet meer als zodanig dienst doen, etc.

Duidelijk is dat daarnaast twee aspecten extra aandacht vragen als er zich op de bedrijventerreinen nieuwe ontwikkelingen voor gaan doen. Dit zijn de netwerkgestie en de problematiek rondom stikstof. Dit zal vooral een rol (kunnen) gaan spelen bij de uitgifte van nog beschikbare bedrijfskavels, de uitbreiding van reeds gevestigde bedrijven en bij de herontwikkeling van bedrijfskavels.

2. Bestaande bedrijventerreinenstrategie

Geconstateerd werd destijds dat de vraag naar bedrijventerreinen onverminderd hoog is en blijft. Ook de recente ramingen laten dit uitermate verontrustende beeld zien. Dit omdat het aanbod dat hiertegenover staat beperkt is. Het streven is om een deel van deze vraag te huisvesten op de bestaande bedrijventerreinen: intensivering. Daarnaast zal voor een aanzienlijk deel van de vraag in regionaal verband nieuw bedrijventerrein ontwikkeld moeten worden. Maar hierbij gaan we wel op een andere manier te werk: zorgvuldig ruimtegebruik.

Het bestaande aanbod in de gemeente Geldrop-Mierlo is nagenoeg volledig uitgegeven. Alleen op het private bedrijventerrein De Barrier en op Spaarpot is nog ruimte uitgeefbaar. En ook op Bijenkorf en Emopad, maar hier betreft het relatief kleine kavels. Hierbij moet worden aangegeven dat de beschikbare ruimte op De Barrier van ca. 3,5 hectare ongeveer gehalveerd zal worden als gevolg van de verbreding van de A67. Al met al duidelijk dat er te weinig aanbod is om aan de vraag vanuit lokale ondernemers die willen uitbreiden en/of verplaatsen te kunnen voldoen, laat staan om nieuwe vestigers te kunnen huisvesten.

Beleidsmatig wordt de nadruk steeds meer op de bestaande bedrijventerreinen gelegd. Maar ook de aard en omvang van de op de verschillende bedrijventerreinen gevestigde economische activiteiten speelt een steeds grotere rol. Sommige bedrijven zijn nu eenmaal bij voorkeur gevestigd op een 'echt' business-to-business bedrijventerrein, terwijl andere juist een meerwaarde zien in de aanwezigheid van andere activiteiten en/of functies.

Om deze reden is een categorisering aangebracht die nog steeds valide is. Hieronder wordt per categorie aangegeven welke (delen van) bedrijventerreinen tot welke categorie in de vigerende strategie zijn gerekend:

- Bedrijventerreinen met een bedrijfsbestemming:
 - De Smaale, met uitzondering van het zuidelijk deel
 - Oudven
 - Emopad: het gedeelte langs de weg Industriepark
 - De Hooge Akker
 - Spaarpot, met uitzondering van Spaarpot-Oost
- Nadruk op woon-werkeenheden:
 - Emopad, de zuidwestzijde
 - Vlier-Hulst
 - Spaarpot, het gedeelte Spaarpot-Oost
- Meerwaarde door komst andere functies:
 - De Smaale, het zuidelijk deel: verkleuring naar (zakelijke) dienstverlening, gezondheid- en welzijnszorg, etc.
 - Emopad, de zone langs de weg Emopad: verkleuring naar (zakelijke) dienstverlening in combinatie met consumentgerichte activiteiten zoals detailhandel / PDV / GDV
 - Bleekvelden, zone langs de Mierloseweg: verkleuring naar (zakelijke) dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg, etc.
- Bedrijventerreinen voor consumentgerichte activiteiten:
 - De Barrier
 - Emopad, zowel de solitaire kavel als de zone langs de weg Emopad
 - Bijenkorf
- Speciale situaties:
 - Bleekvelden
 - Tweekaterrein

Overzicht onderscheiden zones op de bedrijventerreinen:





Vlier-Hulst



Oudven



Spaarpot



De Smaale



De Barrier



Bijenkorf



Bleekvelden



Twekaterrein

Omdat het Twekaterrein inmiddels in zijn geheel is getransformeerd naar woningbouw wordt dit (voormalige) bedrijventerrein niet meer meegenomen in deze actualisatie.

3. Actualisatie

Om er voor te zorgen dat de economie / de ondernemers en de bijbehorende werkgelegenheid zich in de gemeente positief kunnen blijven ontwikkelen is het noodzakelijk dat de gemeente niet alleen over voldoende ruimte beschikt maar dat de beschikbare ruimte vooral ook van de juiste

kwaliteit is en voor de juiste bedrijven ingezet wordt: het juiste bedrijf op de juiste plek. De nadruk komt meer en meer op de bestaande bedrijventerreinen te liggen: de kwaliteit van de terreinen, van de bedrijfskavels en van de bedrijfspanden wordt steeds belangrijker. Maar ook de aard en omvang van de op de verschillende bedrijventerreinen gevestigde economische activiteiten speelt een steeds grotere rol. Zoals aangegeven zijn sommige bedrijven immers bij voorkeur gevestigd op een 'echt'/ business-to-business bedrijventerrein, terwijl andere juist een meerwaarde zien in de aanwezigheid van andere activiteiten en/of functies.

Om deze reden is destijds een categorisering aangebracht die nog steeds valide is. Hieronder wordt per bedrijventerrein de huidige situatie beschreven:

Bedrijventerreinen met een bedrijfsbestemming

De Smaale, met uitzondering van het zuidelijk deel: doordat de openbare ruimte op het gehele westelijk deel ingrijpend is aangepakt ogen zowel de openbare als de private ruimte aantrekkelijk en representatief. Dit mede omdat sprake is van vergroening en zijn parkeerfaciliteiten toegevoegd. Helaas worden beide einden van deze zone nog steeds verstoord door aan de ene kant een autobedrijf in een gedateerd pand met veel stalling van auto's en parkeeroverlast en aan de andere zijde een grootschaliger bedrijf in bouwmaterialen met veel open opslag (in de bovenstaande afbeelding valt dit bedrijf in het middengedeelte). Ondanks de komst van hier en daar wat andere, meer consumentgerichte, activiteiten, is en blijft deze zone echt een MKB bedrijventerrein. Dit moet dan ook worden gekoesterd en de komst van meer consumentgerichte activiteiten moet worden tegengegaan.

Het middengedeelte is aan de noordzijde herontwikkeld. Tevens is hier een nieuwe weg gerealiseerd waardoor de hier gevestigde bedrijven goed worden ontsloten. Opvallend is de groene afscheiding van een van de hier gevestigde bedrijven. Door deze ontwikkeling is hier ruimte gecreëerd voor 'echte' bedrijven.



Oudven: opvallend is dat zich weinig veranderingen hebben voorgedaan op het bedrijventerrein. De openbare ruimte ziet er nog steeds goed onderhouden uit en, behalve bij de bedrijven nabij de entree van het terrein, vindt parkeren plaats op de eigen kavel of op de in de openbare ruimte aangelegde parkeervakken.

Het is en blijft een echt MKB bedrijventerrein. Zowel de schaalverkleining van de bedrijven als de komst van meer zakelijke dienstverlenende bedrijven hebben (gelukkig) niet doorgezet.

Emopad: op het bedrijventerrein kunnen verschillende zones worden onderscheiden. De zone langs de weg Industriepark valt in de categorie Bedrijventerreinen met een bedrijfsbestemming. Dit deel van het terrein is nog echt een bedrijventerrein: er zijn voornamelijk grootschaligere bedrijven in hogere milieu categorieën gevestigd. Hierdoor vormt het een apart deelgebied. De afgelopen jaren hebben duidelijk investeringen plaatsgevonden door de bedrijven waardoor de meeste bedrijfspanden er weer representatief uitzien.

Het zuidelijk deel van deze zone was in gebruik door een slachterij. De locatie die het bedrijf in eigendom had loopt vanaf de weg Emopad tot aan het spoor en is inmiddels aangekocht door de gemeente.



De Hooge Akker: op het westelijk deel van het bedrijventerrein is weinig tot niets veranderd. Gelukkig maar want de hier gevestigde bedrijven zijn essentieel voor een goed functionerend Brainport ecosysteem.

Ook op het oostelijk deel is weinig veranderd. Het is en blijft dan ook overduidelijk een MKB bedrijventerrein, gericht op business-to-business. Wel zorgelijk is dat, ondanks dat er veel extra parkeervakken zijn gerealiseerd in de openbare ruimte, de parkeeroverlast toeneemt. En dat delen van het terrein volledig zijn 'versteend'.

Spaarpot, met uitzondering van Spaarpot-oost: Het zuidelijk deel oogt door de realisatie van het nieuwe bedrijfspand van KUHN, de upgrading van een van hun bestaande panden en de verplaatsing van de open opslag naar een ander deel van de bedrijfskavel, weer helemaal van deze tijd. Gezien de ligging aan de doorgaande weg straalt dit uit op het gehele omliggende gebied.

Dat het terrein nog steeds aantrekkelijk is voor grootschaligere bedrijven en dat er een tekort aan bedrijfskavels is binnen de gemeente blijkt wel uit de ontwikkelingen die zich voor hebben gedaan op met name het noordelijk deel van het bedrijventerrein. Het aantal kleinschaligere bedrijven en vooral het aantal autoreparatiebedrijven is (gelukkig) niet of nauwelijks toegenomen. Daar staat tegenover dat zich juist nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen hebben voorgedaan zoals de investeringen van bedrijven als Rols en Andritz. Hierdoor blijft het een bedrijventerrein voor met name grootschaligere bedrijven in hogere milieu categorieën. En dat moet worden gekoesterd, vooral omdat we reeds zagen dat de gemeente er hiervan niet zoveel heeft.

Nadruk op woon-werkeenheden

Emopad: als aangegeven kunnen op het bedrijventerrein verschillende zones worden onderscheiden. De zone aan de zuidzijde valt in de categorie: Nadruk op woon-werkeenheden. Hier zijn een aantal woon-werkeenheden gerealiseerd met een meer hoogwaardige uitstraling. Hierdoor sluiten deze bedrijfswoningen qua uitstraling goed aan op de 'reguliere' woningen aan de overzijde van de weg. Het geheel vormt hierdoor een logische overgang van wonen naar werken (lees: bedrijventerrein).

Vlier-Hulst: het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen het spoor, het fietspad en de Hulsterweg. Vanwege de aan deze weg gevestigde woningen is de weginfrastructuur hierop aangepast waardoor het voor vrachtverkeer op zijn zachts gezegd niet optimaal is om het terrein op en af te komen. Het zuidelijke deel van het terrein bestaat uit woon-werkeenheden die een representatieve uitstraling hebben. Het aantal eenheden lijkt niet te zijn toegenomen. De hier gelegen bedrijfspanden zijn duidelijk vaak in aanzienlijk mindere staat en een aantal staat leeg. Vreemde eend in de bijt is en blijft de grootschalige vestiging van Jan de Rijk Logistics aan de noordzijde van het bedrijventerrein. Idealiter wordt dit bedrijf verplaatst naar een meer buiten de bebouwde kom gelegen locatie. Maar zoals we eerder reeds zagen beschikt de gemeente niet of nauwelijks over uitgeefbare bedrijfskavels voor een bedrijf als dit en heeft de gemeente ook geen plannen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein.

Spaarpot-Oost: met uitzondering van het nabij de ingang gelegen uitvaartcentrum en het logistieke bedrijf Tini Manders, bestaat de rest van het terrein uit een aanzienlijk aantal woon-werkeenheden. Dit draagt overduidelijk bij aan een schone en goed onderhouden openbare ruimte. En ook in de panden is duidelijk geïnvesteerd. Het aantal woon-werkeenheden lijkt hier niet toe te nemen.

Meerwaarde komt andere functies

Emopad: als aangegeven kunnen op dit bedrijventerrein verschillende zones worden onderscheiden. De zone langs de weg Emopad verkleurt in toenemende mate, vooral aan de westzijde van de weg, naar (zakelijk) dienstverlening in combinatie met consumentgerichte activiteiten zoals detailhandel / PDV/GDV en reguliere woningen. De uitstraling is door de mix aan activiteiten en bijbehorende bedrijfspanden uitermate divers. De oorspronkelijke bedrijfspanden, die vooral nog aan de oostzijde van de weg zijn gelegen, ogen gedateerd en de voorterreinen worden vooral gebruikt voor open opslag van materiaal en materieel en de stalling van het wagenpark. Opvallend is dat in de andere bedrijfspanden meer is geïnvesteerd wat de algehele uitstraling bevordert. Deze meerwaarde moet worden gestimuleerd.



Bleekvelden: ook op dit bedrijventerrein zijn destijds verschillende zones onderscheiden. In de zone langs de Mierloseweg was destijds sprake van verkleuring naar (zakelijke) dienstverlening, gezondheids- en welzijnzorg, autobedrijven, etc. Inmiddels is door de gemeente gekozen voor het transformeren van dit deel van het bedrijventerrein naar woningbouw

De Smaale, het zuidelijk deel: het betreft het gedeelte dat is gelegen ten zuiden van de Industrieweg, waar al enige tijd sprake is van een verkleuring. In eerste instantie betrof het vooral bedrijven in de sfeer van zakelijke dienstverlening, maar inmiddels zijn er ook bedrijfsunits gerealiseerd met daarin activiteiten als fitness centrum, maar ook bouwbedrijven en wordt geïnvesteerd door grotere (maak)bedrijven. De verkleuring zet dus niet echt door. Gevolg hiervan is dat de echte gedateerde bedrijfspanden inmiddels nagenoeg verdwenen zijn. Indien meer gestuurd was op uniformiteit en uitstraling dan had deze ontwikkeling tot een nog beter resultaat geleid qua uitstraling. Denk aan afstand tot rooijlijn, parkeren op eigen terrein, geen open opslag aan voorzijde van de kavel, etc.

Bedrijventerreinen voor consumentgerichte activiteiten

De Barrier: dit bedrijventerrein is slechts in beperkte mate uitgegeven en biedt mede daardoor kansen. Echter wordt de uit te geven ruimte ingeperkt door de geplande verbreding van de A67 en de opwaardering van de weg Bogardeind. Hoewel het terrein bestemd is voor technologische / high tech bedrijven hebben die zich er tot op heden niet gevestigd. Gezien de vestigingswensen van deze bedrijven lijkt de kans op het aantrekken van deze bedrijven uitermate gering. Als we kijken naar gedane investeringen door bedrijven dan blijkt dat er in de Brainport regio locaties beschikbaar zijn die beter aan deze wensen voldoen.

Hoewel gelegen aan de A67 is de zichtbaarheid van de nog te vestigen bedrijven beperkt. Dit wordt veroorzaakt door het hoogteverschil tussen het terrein en de hoger gelegen snelweg en de aanwezige groenvoorziening. Door de verbreding van de A67 zal de zichtbaarheid verder afnemen.

Emopad: reeds eerder zagen we dat op dit bedrijventerrein verschillende zones kunnen worden onderscheiden. De zone langs de weg Emopad verkleurt in toenemende mate naar (zakelijk) dienstverlening in combinatie met consumentgerichte activiteiten zoals detailhandel / PDV/GDV en reguliere woningen. De uitstraling is door de mix aan activiteiten en bijbehorende bedrijfspanden uitermate divers. De bedrijfspanden die aan de oostzijde van de weg zijn gelegen ogen gedateerd en de voorterreinen worden gebruikt voor open opslag en de stalling van het wagenpark. De

panden aan de westzijde van de weg ogen meer representatief en van deze tijd. De gedane investeringen bevorderen de algehele uitstraling. Deze meerwaarde moet worden gestimuleerd.

Bijenkorf: dit terrein kende in eerste instantie drie gezichten: de representatieve bedrijfspanden van m.n. bouwbedrijf Van Gerwen, de Saasen Groep en van de Brandweer bij de rotonde, een braakliggend terrein aan de noordzijde en verouderde panden aan de oostzijde van het terrein. Inmiddels is er fors geïnvesteerd in het terrein. Het braakliggende terrein huisvest een paar bouw gerelateerde bedrijven die bedrijfspanden hebben gerealiseerd die qua uitstraling goed aansluiten op de bestaande panden van Van Gerwen en de Brandweer. En op een deel van de verouderde oostzijde is een Aldi gevestigd die qua uitstraling eveneens goed aansluit bij de eerder genoemde panden.



Speciale situaties

Een van de bedrijventerrein die gezien de verschillende ontwikkelingen die er speelden moeilijk te plaatsen bleken in een van de categorieën is Bleekvelden. Het andere terrein was het Twekaterrein dat inmiddels helemaal is getransformeerd naar woningbouw en in deze actualisatie niet verder is meegenomen.

Zoals aangegeven bestaat het terrein Bleekvelden uit verschillende delen. In de vigerende strategie werd nog uitgegaan van het behouden van de bedrijfsmatige bestemming, maar inmiddels is de situatie geheel gewijzigd:

- Zoals reeds aangegeven bij de behandeling van het terrein in de categorie Meerwaarde komt andere functies, is door de gemeente gekozen voor het transformeren van het deel van het bedrijventerrein gelegen langs de Mierloseweg naar woningbouw.
- Deel 3, het gedeelte met de gedateerde, verouderde kleinschalige bedrijfspanden/-units die voornamelijk als opslagruimte werden gebruikt, is inmiddels reeds in zijn geheel getransformeerd naar woningbouw.
- Resteert deel 2 wat gedomineerd wordt door de Gamma en een fitnesscentrum/schoonheidssalon. Ook voor dit deel zijn vergevorderde woningbouwplannen.



4. Aanbevelingen

Reeds eerder is aangegeven dat de gemeente Geldrop-Mierlo deel uitmaakt van de Metropoolregio Eindhoven (MRE), een van de snelst groeiende economische regio's van ons land. Ook in de MRE is ruimte schaars, dus zullen keuzes gemaakt moeten worden. Uit provinciale en regionale prognoses blijkt dat er sprake is van een aanzienlijk tekort op zowel de korte als de middellange termijn. De ruimtedruk wordt nog vergroot doordat verschillende (delen van) bedrijventerreinen onder druk staan door met name de woningbouwopgave. Een dergelijke transformatie leidt tot een afname van het totale areaal aan bedrijventerreinen en tot vervangingsvraag die wordt veroorzaakt door de op deze bedrijventerreinen gevestigde bedrijven die moeten verplaatsen. Door de reeds gerealiseerde transformatie van het Twekaterrein is reeds ca. 2 hectare bedrijventerrein verdwenen en door de voorgenomen en reeds gedeeltelijk gerealiseerde transformatie van het terrein Bleekvelen zal nogmaals ca. 2 hectare bedrijventerrein verdwijnen. Vooralsnog zijn/worden deze hectaren niet gecompenseerd. En ook op de bedrijventerreinen in Geldrop-Mierlo zien we de komst van steeds meer zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies (denk aan fitness centra, detailhandel en kringloopwinkels, bouwmarkten, kinderdagverblijven, etc.) op de bedrijventerreinen die leiden tot verdringing van 'reguliere' bedrijven.

Samenvattend kan dan ook gesteld worden dat de vraag naar bedrijfskavels groot is in de gemeente en de gehele MRE-regio. Deze vraag zal alleen maar verder toenemen door met name transformatie van (delen van) bestaande bedrijventerreinen en het toenemend aantal bedrijventerreinvreemde functies dat zich op de bedrijventerreinen vestigt. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein binnen de gemeente is vooralsnog niet aan de orde. Maakt dat we zorgvuldig met de bestaande bedrijventerreinen om zullen moeten gaan. Zeker ook omdat in de gemeentelijke visie is geconstateerd dat voor een vitale en robuuste economische ontwikkeling het van groot belang is dat ingezet wordt op het behouden en versterken van de reeds in de gemeente gevestigde bedrijven. Zij vormen immers de kurk waarop de economie drijft.

Dit alles leidt tot de volgende adviezen voor de verschillende (delen van) bedrijventerreinen in de eerder genoemde categorieën:

Bedrijventerreinen met een bedrijfsbestemming

Een aantal bedrijventerreinen is gericht op meer grootschalige bedrijven, veelal in hogere milieu categorieën. Andere terreinen zijn juist aantrekkelijker voor de vestiging van MKB bedrijven. Op al deze terreinen ligt de nadruk op business-to-business. Dit blijkt uit de aard en omvang van de bedrijven, het gebruik van de bedrijfskavels en van de openbare ruimte. Bedrijven die vallen in de lage milieu categorieën 1 en 2 zouden dan ook uitgesloten moeten worden van het zich kunnen / mogen vestigen op deze bedrijventerreinen. Ook de komst van andere (economische) activiteiten moet worden tegengegaan omdat het vaak verstorend werkt op het bedrijfseconomische functioneren van de 'echte' bedrijven en toekomstige uitbreidingen van deze bedrijven kan belemmeren.

De Smaale, met uitzondering van het zuidelijk deel:

Gezien de hier gevestigde grootschalige bedrijven met aan de randen van het terrein MKB bedrijven, is dit gedeelte van het bedrijventerrein van groot belang voor de economie van Geldrop-Mierlo. Voorkomen moet worden dat zich hier bedrijven vestigen in lagere milieu categorieën (1 en 2) en/of zogenoemde bedrijventerreinvreemde activiteiten. Dit omdat het onherroepelijk tot hinder en overlast gaat zorgen tussen deze verschillende typen activiteiten. Bovendien leidt dit tot verdringing, terwijl er al een ruimtegebrek is voor dit type bedrijvigheid.

In het omgevingsplan moet juridisch worden vastgelegd dat zich hier met name grootschaligere bedrijven vallend in hogere milieu categorieën mogen vestigen. Ook moet meer gestuurd worden op een intensiever gebruik van de bedrijfskavels en een beter gebruik van de maximale bouwhoogte. Steeds vaker wordt in omgevingsplannen uitgegaan van een minimale milieu categorie en een minimale bouwhoogte i.p.v. alleen maxima aan te geven.

Oudven:

Dit MKB bedrijventerrein moet worden gekoesterd. Veel bedrijven zijn er al langere tijd gevestigd wat aangeeft dat men tevreden is over het functioneren van het terrein. Belangrijk is dat voorkomen wordt dat de destijds verwachte schaalverkleining en verdienstelijking niet verder doorzet. Dit omdat dit ongetwijfeld zal gaan interveniëren met de bevestigde MKB-ers.

In het omgevingsplan moet duidelijk worden aangegeven dat op het terrein geen ruimte is voor kleinschalige bedrijfsunits en dat splitsing van bedrijfskavels niet is toegestaan.

Emopad:

Essentieel is dat ingezet wordt op het behouden van de in de 'zone Industriepark' gevestigde bedrijven en dat met de herontwikkeling van de door de gemeente aangekochte bedrijfskavels hierop zoveel mogelijk wordt aangesloten. In het op te stellen omgevingsplan en de ruimtelijke inrichting moet uitgegaan worden van grotere kavels en de komst van bedrijven in hogere milieu categorieën, zoals dat tot op heden ook het geval is/was. Wel moet gestimuleerd worden dat de bedrijven op een intensieve wijze gebruik maken van de ruimte en beter gebruik maken van de toegestane bouwhoogte, uiteraard rekening houdend met de beperkingen die de molenbiotoop met zich meebrengt.

Hierdoor behoudt deze zone haar bedrijfsmatige uitstraling en sluit het aan bij de aard en omvang van de reeds gevestigde bedrijven. Dit is belangrijk omdat de wensen van deze bedrijven overeenkomen en de openbare ruimte hierop kan worden ingericht. Denk bijvoorbeeld aan de breedte van de wegen, aan manoeuvreerruimte en (eventueel) laad- en losplekken. Komt bij dat er voor deze bedrijven niet of nauwelijks ruimte beschikbaar is op andere bedrijventerreinen in de

gemeente. Mede om deze redenen moet middels het omgevingsplan de komst van kleinschalige bedrijfsunits, autoreparatiebedrijven en van bedrijventerreinvreemde functies worden tegengegaan.

De Hooge Akker:

Voor de economie van Geldrop-Mierlo en de gehele Brainport regio is het van groot belang dat beide deelgebieden hun functie blijven behouden. Te allen tijde moet worden voorkomen dat zich op dit bedrijventerrein andere typen bedrijvigheid en/of zogenoemde bedrijventerreinvreemde activiteiten vestigen. Wel moeten met name de mogelijkheden van een intensiever gebruik van de ruimte op het westelijk deel worden onderzocht en de vergroeningsmogelijkheden op het oostelijk deel.

Spaarpot, met uitzondering van Spaarpot-oost:

Spaarpot (m.u.v. Spaarpot-Oost) moet ruimte blijven bieden aan vooral grootschaligere bedrijven in hogere milieu categorieën die behoefte hebben aan ruimte en aan een bedrijventerrein waar de openbare ruimte hierop ook is ingericht. Met beide aspecten moet nadrukkelijk rekening gehouden worden bij het opstellen van het omgevingsplan. Wel moet door de gemeente meer gestuurd worden op een intensiever gebruik van de ruimte en op het beter gebruik maken van de toegestane bouwhoogte.

Aan de rand gaat het terrein over naar een meer MKB karakter. Belangrijk is hier dat sprake is en blijft van reguliere bedrijven en dat door de komst van bijvoorbeeld kleinschalige bedrijfsunits en autoreparatiebedrijven dit deel van het terrein niet in een neerwaartse spiraal terechtkomt omdat een dergelijke ontwikkeling niet of nauwelijks van economische meerwaarde is voor het terrein. In het omgevingsplan moet dit worden vastgelegd en vervolgens uiteraard worden gehandhaafd.

Nadruk op woon-werkeenheden

Op verschillende bedrijventerreinen heeft een toename van het aantal woon-werkeenheden plaatsgevonden. Deze ontwikkeling lijkt inmiddels afgezwakt dan wel gestopt. Opvallend is dat deze ontwikkeling vooral gericht was op sectoren als bouw, installatie, industrie en autoreparatie en in minder mate op dienstverlenende sectoren. Omdat in de praktijk blijkt dat (na verloop van tijd) regelmatig wonen en werken worden gesplitst, moet zorgvuldig met een dergelijke ontwikkeling worden omgegaan. Te allen tijde moet worden voorkomen dat sprake is van min of meer reguliere bewoning in plaats van bedrijfswoningen. In de omgevingsplannen moet dit juridische worden verankerd en moet hierop goed worden gehandhaafd.

Emopad (zone aan zuidzijde):

Er is geen sprake van leegstand en er lijkt nog steeds sprake te zijn van 'echte' woon-werkeenheden. Hiermee wordt bedoeld dat er geen sprake lijkt van enige vorm van splitsing tussen de woon- en de werkfunctie. Een dergelijke splitsing moet te allen tijde worden voorkomen. Handhaving is in deze essentieel. Duidelijk moet zijn en blijven dat het hier gaat om bedrijfswoningen en niet om reguliere woningen.

Vlier-Hulst:

Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein lijkt uitermate geschikt voor een verdere ontwikkeling naar woon-werkeenheden. Goed onderzocht moet worden of hier nog steeds vraag naar is. Indien de grootschalige vestiging zou verplaatsen dan zou het gehele terrein, dus inclusief de noordoosthoek met autoreparatie en -sloopbedrijven, ontwikkeld kunnen worden als bedrijventerrein voor woon-werkeenheden. De doodlopende weg kan worden doorgetrokken en de openbare ruimte kan worden heringericht, waardoor het min of meer deel uit gaat maken van de

aangrenzende woonwijk. Bijkomend voordeel hiervan is dat het aantal verkeers- en vervoersbewegingen af zal nemen en de overlast ten opzichte van de aangrenzende woningen afneemt.

Spaarpot-Oost:

Juist de mix van woon-werkeenheden en MKB-ers (b)lijkt goed te werken voor dit bedrijventerrein. Onder duidelijke restricties zou een toename van het aantal woon-werkeenheden gestimuleerd kunnen worden indien er aantoonbare behoefte aan is. Dit kan in het omgevingsplan concreet worden uitgewerkt.

Meerwaarde komt andere functies

Op verschillende bedrijventerreinen heeft door de jaren heen verkleuring plaatsgevonden. Andere activiteiten / functies vestigden zich op bedrijventerreinen. Vaak vanwege de beschikbare ruimte / panden, maar voornamelijk vanwege de prijs. Duidelijk is wel dat een groot deel van deze vraag van een dermate omvang is en een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengt dat er in de gemeente weinig tot geen alternatieven waren en zijn voor deze bedrijven. Op een aantal terreinen heeft dit een duidelijke meerwaarde gehad doordat bijvoorbeeld geïnvesteerd werd in de panden wat de algehele uitstraling heeft bevorderd en/of hierdoor leegstand werd tegengegaan.

Emopad (zone langs weg Emopad):

Een voortgaande verkleuring, van voornamelijk het deel ten westen van de weg Emopad, lijkt dan ook, redenerend vanuit een economische meerwaarde, nog steeds de beste keuze voor de ontwikkeling van deze zone. Wel moet gestreefd worden naar meer uniformiteit van de bedrijfspanden, vooral wat betreft (een hogere) bouwhoogte en situering ten opzichte van de openbare weg en wat betreft reclame-uitingen. Middels het omgevingsplan kan dit worden gestimuleerd en kan tevens een intensiever gebruik van de bedrijfskavels worden bedongen. Indien de verkleuring verder doorzet (verdergaande clustering) dan zal dit gevolgen hebben voor de verkeersintensiteit op de weg Emopad en de parkeerbehoefte. Dit vraagt naar alle waarschijnlijkheid om verkeerskundige ingrepen.

Bleekvelden (zone langs Mierloseweg):

Inmiddels is door de gemeente gekozen voor het transformeren van dit deel van het bedrijventerrein naar woningbouw. Gezien de woningbouwopgave en de visie op de ontwikkeling van het centrum van Geldrop, een te verantwoorden keuze. Gevolg hiervan is wel dat hierdoor areaal bedrijventerrein wordt onttrokken aan de voorraad en het aantal vestigingsmogelijkheden van dit type bedrijvigheid wordt ingeperkt.

De Smaale, het zuidelijk deel:

Het zuidelijk deel van De Smaale heeft een positieve ontwikkeling doorgemaakt. Deels is dit het gevolg van een stukje verkleuring, maar zeker ook door de investeringen van 'reguliere' MKB-ers. Ook hier zien we dat een dergelijke mix aan typen activiteiten positief kan werken. Wel moet er voor worden gewaakt dat te realiseren bedrijfsunits te kleinschalig worden waardoor geen sprake meer is van bedrijfsruimte maar van opslagruimte wat uiteraard niet of nauwelijks van meerwaarde is voor het bedrijventerrein. Via het omgevingsplan kan deze mix worden beïnvloed zodat een verdere verkleuring niet verder doorzet en dat de komst van meer kleinschalige bedrijfsunits en van autoreparatiebedrijven wordt beperkt.

Bedrijventerreinen voor consumentgerichte activiteiten

Zoals vaker op oudere bedrijventerreinen zien we ook in Geldrop-Mierlo dat in toenemende mate consumentgerichte activiteiten zich vestigen op (delen van) bedrijventerreinen. Reeds in de vigerende strategie werd aangegeven dat vanuit zowel maatschappelijk als ruimtelijk en economisch belang wat huisvesting van deze activiteiten betreft, ingezet moet worden op clustering. Dit heeft alles te maken met verkeersstromen en bezoekersaantallen en -tijden. Met o.a. het inrichten van de openbare ruimte, het faciliteren van de parkeerbehoefte en het realiseren van de juiste verkeerskundige voorzieningen in het kader van de bereikbaarheid, kan hier dan optimaal rekening mee worden gehouden. In Geldrop-Mierlo zijn de volgende (delen van) bedrijventerreinen in meer of mindere mate geschikt:

De Barrier:

Gezien de ligging van het terrein, de bereikbaarheid (die verder wordt verbeterd), de (in de toekomst beperktere) omvang van het terrein en de aanwezigheid van de McDonald's, maakt De Barrier een aantrekkelijke en geschikte locatie voor de vestiging van consumentgerichte activiteiten waaronder grootschalige detailhandel, bouwmarkten, wellness en leisure, etc. Door clustering kan bovendien de openbare ruimte optimaal worden afgestemd op het verwerken van verkeersstromen en het faciliteren van de parkeerbehoeften. Als bovendien eisen gesteld worden aan de uitstaling van de panden, vooral naar de Bogardeind toe, kan een representatieve entree van de gemeente worden gecreëerd. Het op te stellen omgevingsplan biedt een uitgelezen kans om dit goed te regelen, waardoor een representatieve en functionele clustering kan ontstaan.

Emopad (zone langs de weg Emopad):

De druk vanuit voornamelijk grootschalige detailhandel, bouwmarkten, etc. (b)lijkt groter dan die vanuit de dienstverlenende sectoren. Kijkend naar de economische meerwaarde van het bedrijventerrein en de nabijheid van woningen, lijkt een voortgaande verkleuring nog steeds de beste optie voor deze zone. Wel moet gestreefd worden naar meer uniformiteit van de bedrijfspanden, vooral wat betreft bouwhoogte, intensivering van het ruimtegebruik, de situering ten opzichte van de openbare weg en wat betreft reclame-uitingen. Middels het omgevingsplan kan dit worden gestimuleerd.

Belangrijk is ook dat de bereikbaarheid van de panden en het parkeren bij de panden goed is geregeld. Te allen tijde moet worden voorkomen dat de weg Emopad op verschillende dagen en/of tijdstippen volledig geblokkeerd wordt door afslaan en oprijdende auto's van bezoekers.

Ingrijpende verkeerskundige maatregelen lijken onontbeerlijk.

Bijenkorf:

Hoewel de entree van het bedrijventerrein een goede uitstraling heeft en de panden goed op elkaar zijn afgestemd kan de rest van het terrein in feite niet meer als bedrijventerrein worden aangeduid. Dat blijkt ook uit de ruimtelijke inrichting die overduidelijk is afgestemd op langzaam verkeer, behorende bij de aangrenzende woningen, de aangrenzende onderwijsvoorziening en de Aldi. De kleinschaligheid van de bedrijven maakt hopelijk dat er geen sprake zal zijn van overlast, hinder of onveilige verkeerssituaties. De komst van meer consumentgerichte bedrijven is niet wenselijk. Daarvoor is het terrein te kleinschalig en is een functionelere verkaveling niet of nauwelijks meer mogelijk. In het omgevingsplan moeten de verschillende zones die kunnen worden onderscheiden goed worden aangegeven, zodat in ieder geval een deel van het terrein als bedrijventerrein gehandhaafd blijft.

Speciale situaties

Een van de bedrijventerrein die gezien de verschillende ontwikkelingen die er speelden moeilijk te plaatsen bleken in een van de categorieën is Bleekvelden. Het andere terrein was het Twekaterrein dat inmiddels helemaal is getransformeerd naar woningbouw en in deze actualisatie niet verder is meegenomen.

Bleekvelden:

Gezien de woningbouwopgave, de kwaliteit van een groot deel van het terrein en de visie betreffende de ontwikkeling van het centrum van Geldrop is transformatie een te verantwoorden keuze. Gevolg hiervan is wel dat hierdoor areaal bedrijventerrein wordt onttrokken aan de voorraad en het aantal vestigingsmogelijkheden van dit type bedrijvigheid wordt ingeperkt. Door de transformatie van het terrein naar woningbouw zullen de aldaar gevestigde bedrijven / activiteiten immers moeten verplaatsen. Veel van de bedrijven, m.n. die welke langs de Mierloseweg zijn gevestigd, kunnen zich op verschillende typen locaties vestigen. Dit gezien de aard en omvang van hun activiteiten en de bijbehorende lagere milieu categorie. Anders ligt dit bij het verplaatsen van de bouwmarkt. Gezien de omvang en vooral het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte is het aantal alternatieve locaties in de gemeente uitermate beperkt. Eerder zagen we al dat er in de gemeente eigenlijk maar één alternatief voor handen is, namelijk het (nog nauwelijks uitgegeven) bedrijventerrein De Barrier. Indien dit om een of andere reden niet haalbaar en/of wenselijk is, biedt het zuidelijke deel van de zone langs de weg Emopad op het gelijknamige bedrijventerrein misschien een mogelijkheid. Het betreft dan vooral de westzijde van de weg Emopad. Vraag is allereerst of hier een qua omvang geschikte kavel kan worden gevonden. Maar belangrijker is de vraag of een dergelijke vestiging vanuit verkeerkundige optiek wenselijk en haalbaar is. Gezien eerdere opmerkingen hierover plaatsen we hier grote vraagtekens bij.

Tot slot

In het kader van deze actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie stond het aspect zorgvuldiger en intensiever benutten van de bestaande bedrijventerreinen centraal. In zijn algemeenheid willen we vooral de volgende aspecten benoemen:

- De prognoses gaan uit van een vraag naar bedrijfskavels die onverminderd hoog is en blijft.
- Het aanbod in de regio is onvoldoende om aan deze vraag te kunnen voldoen.
- Ingezet wordt op de aanleg van nieuwe bedrijventerrein, maar wel nadrukkelijk in combinatie met een beter gebruik van de bestaande bedrijventerreinen.
- In Geldrop-Mierlo zijn slechts twee onbebouwde bedrijfskavels van enige omvang beschikbaar. Daarnaast zijn nog een aantal 'kleine snippers' beschikbaar
- Er zijn in de gemeente relatief weinig tijdelijk in gebruik zijnde bedrijfskavels en ruimte extensief gebruikte kavels.
- De toegestane bouwhoogte wordt door de bedrijven niet of nauwelijks benut.
- Op de meeste bedrijfskavels is het bebouwingspercentages hoog.
- Er zijn in de gemeente slechts een beperkt aantal bedrijfskavels waar bedrijven in hogere milieu categorieën zich kunnen vestigen. Daarnaast zijn er bedrijfskavels waar dit wel mogelijk zou zijn maar bestemmingsplan technisch niet (meer) mogelijk is. Denk met name aan de zone Industriepark op het bedrijventerrein Emopad.
- In de loop der jaren hebben zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies zich op de bedrijventerreinen gevestigd. Dit betreft functies waarvoor een bedrijventerrein in principe

niet is aangelegd. Denk aan detailhandel, kinderdagverblijven, bouwmarkten, kringloopwinkels, fitness centra, maar ook bedrijfswoningen die niet meer als zodanig dienst doen, etc. Dit gaat ten koste van het bedrijventerreinenareaal.

In het streven naar Toekomstbestendige Bedrijventerreinen is er dan ook nog genoeg te winnen in Geldrop-Mierlo. De op te stellen omgevingsplannen bieden dan ook kansen. Denk met name aan het opnemen van minimale bouwhoogten, van minimale milieu categorieën en het tegengaan van de vestiging van bedrijventerreinvreemde functies. Ook het compenseren van areaal bedrijventerrein dat verloren gaat moet nadrukkelijk op de agenda komen te staan. Dit in combinatie met een goede en vooral voor iedereen transparante afbakening van de bedrijventerreinen.

CONCEPT

CONCEPT