

Notitie beleidsuitgangspunten / kaders

Inleiding

De afgelopen jaren is er veel veranderd op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en economische vestiging. De druk op de ruimte in onze gemeente (en regio) neemt toe, onder andere door de groeiende woningvraag en de transformatie van bestaande bedrijventerreinen naar woonlocaties. Tegelijkertijd zien we ook dat steeds meer bedrijven niet op de juiste plek zijn gevestigd, dat leidt tot knelpunten op de bedrijventerreinen.

Tegen deze achtergrond is de bedrijventerreinenstrategie recent geactualiseerd. Deze actualisatie was nodig om beter in te spelen op de veranderende ruimtevraag, nieuwe regionale afspraken en de noodzaak om de beschikbare bedrijventerreinen toekomstbestendig en economisch vitaal te houden. In deze beleidsnotitie worden de belangrijkste uitgangspunten, keuzes en acties uit de geactualiseerde strategie toegelicht en wordt de koers bepaald voor de komende jaren.

Doel

Het doel van deze beleidsnotitie is om uitgangspunten te benoemen en kaders te stellen die voor onze gemeente van belang zijn bij het uitwerken van de ruimtelijke mogelijkheden voor onze bedrijven en dus voor onze economische ontwikkeling en werkgelegenheid. De beleidsinsteek van de provincie en regio vormen hiervoor de basis. We richten ons in eerste instantie op de bestaande bedrijventerreinen maar houden ook rekening met mogelijke nieuwe locaties. Deze uitgangspunten zullen de basis vormen voor het in de toekomst op te stellen omgevingsplan.

Regionale ontwikkelingen

In 2024 is de Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven vastgesteld. Deze visie richt zich op het creëren van voldoende én toekomstbestendige ruimte voor bedrijvigheid, niet door eindeloze groei, maar door gerichte keuzes. De visie vormt de basis voor regionale programmeringsafspraken.

Belangrijke uitgangspunten:

- Ruimtegebrek: De vraag naar bedrijventerreinen is groter dan het aanbod. Nieuwe ruimte is nodig, zowel via intensivering als ontwikkeling van nieuwe terreinen.
- Toekomstbestendigheid: Nieuwe werklocaties moeten inspelen op opgaven als energie, mobiliteit, klimaat en circulariteit.
- Complementariteit: De regio biedt diverse werkmilieus om verschillende typen bedrijvigheid een passende plek te geven.

De regio kiest in eerste instantie voor het benutten van bestaande terreinen, o.a. via:

- Intensivering: Beter benutten van bestaande ruimte (o.a. bouwhoogte, juiste bedrijf op juiste plek).
- Revitalisering: Aanpassen van terreinen aan veranderende eisen.
- Transformatie: Beperkt en selectief om ruimte vrij te maken, met oog voor vervangingsvraag.

De Uitvoeringsstrategie en bijbehorende monitoring brengen jaarlijks de voortgang en ruimteontwikkeling in beeld. De Brainport Principes vormen hierbij het kwaliteitskader voor ontwikkeling en herontwikkeling.

Vanwege de schaarse ruimte kiest de regio voor selectieve programmering, waarbij gekeken wordt welke bedrijfsactiviteiten passen bij het economische profiel van de regio en subregio's. De analyse toont aan dat er aanzienlijk meer ruimte nodig is dan nu beschikbaar of geprogrammeerd is.

Uitgangspunten

Ook als gemeente streven we naar toekomstbestendige bedrijventerreinen. Alleen hierdoor kunnen we de gemeente en de regio aantrekkelijk houden voor bedrijven om er zich te vestigen, maar vooral ook om er gevestigd te kunnen blijven. Onze bedrijventerreinen moeten van een dusdanige kwaliteit zijn dat ze nu en in de toekomst voldoen aan de wensen van de bedrijven en tevens een bijdrage leveren aan maatschappelijke en gemeentelijke opgaven. De complementariteit van onze bedrijventerreinen, zoals uitgewerkt middels een categorisering in de bedrijventerreinenstrategie, is in dit verband een belangrijke asset en is van groot belang voor de kwaliteit van ons ondernemersklimaat. Als gemeente zetten we in op de volgende beleidsuitgangspunten:

Bestaande bedrijventerreinen centraal

Ruimte is schaars. Onze bedrijventerreinen zijn nagenoeg geheel uitgegeven en bebouwd. Van leegstand is niet of nauwelijks sprake. In de regionale Visie werklocaties werd geconstateerd dat bedrijvigheid ruimte nodig heeft en dat op dit moment de vraag groter is dan het aanbod. Er zal dus nieuwe ruimte gecreëerd moeten worden, zowel via intensivering als realisatie van nieuwe terreinen. Als gemeente kiezen we allereerst voor het onderzoeken van de mogelijkheden die onze bestaande bedrijventerreinen bieden door middel van intensivering.

Door de transformatie van het Tweekaterrein en Bleekvelden is er inmiddels al circa 4 hectare bedrijventerrein verdwenen. We willen onderzoeken hoe we deze hectaren kunnen compenseren.

Categorisering bedrijventerreinenstrategie

In de bedrijventerreinenstrategie is op basis van de dynamiek en structuur van de verschillende bedrijventerreinen een categorisering opgesteld waar (delen van) de verschillende bedrijventerreinen in onder zijn gebracht. Deze categorisering voorkomt vooral dat andere (economische) activiteiten zich vestigen op bedrijventerreinen waar ze niet van economische meerwaarde zijn en 'reguliere' bedrijven verdringen. Hierdoor gaat er geen areaal bedrijventerrein verloren en kunnen we het juiste bedrijf op de juiste plek vestigen. We hebben het dan over zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies waarvoor een bedrijventerrein in principe niet is bedoeld. Denk aan detailhandel en kringloopwinkels, fitness centra, kinderdagverblijven, maar ook voormalige bedrijfswoningen. Hiervoor is het nodig deze categorisering uit te werken in het omgevingsplan.

Schuifruimte is essentieel

Voor bedrijven is het van groot belang dat er ruimte is wanneer bedrijven willen uitbreiden en/of willen verplaatsen. Daarom zetten we in op het creëren van ruimte op bestaande bedrijventerreinen en het creëren van schuifruimte. Schuifruimte betreft het creëren van ruimte voor het verplaatsen van bedrijven, waardoor op bestaande bedrijventerreinen ruimte ontstaat voor ontwikkeling van andere bedrijven en voor revitalisering. De in de gemeente gevestigde bedrijven willen we, zeker vanuit oogpunt van werkgelegenheid, behouden voor onze gemeente. Bovendien maken zij onderdeel uit van ons gemeentelijke ecosysteem waardoor er afhankelijkheidsrelaties tussen bedrijven bestaan. De noodzakelijke schuifruimte willen we creëren door de mogelijkheden te onderzoeken voor het in beperkte mate uitbreiden van bestaande bedrijventerreinen.

Ook gaan we met bedrijven die verplaatsen in overleg over de locatie die wordt achtergelaten. Het behouden van de bedrijfsmatige bestemming staat daarbij centraal, evenals het intensief en zorgvuldig omgaan met de vrijkomende locatie.

Juiste bedrijf op de juiste plek

Op een aantal (delen) van onze bedrijventerreinen zijn activiteiten met een milieubelastingsniveau van 3 of hoger (voorheen hogere milieucategorie – hmc locaties) toegestaan. Deze locaties moeten zoveel als mogelijk worden behouden en beschermd. Ook moet onderzocht worden of op andere bedrijventerreinen een hoger milieubelastingsniveau mogelijk is. Dit enerzijds omdat er relatief weinig van dit type locaties zijn en anderzijds omdat de vraag naar dit type locaties toe zal nemen, vooral ook door de overgang van de lineaire naar de circulaire economie en ruimtelijke claims vanuit energie en klimaat adaptatie.

Net als steeds meer gemeenten gaan we naast maximale milieubelastingsniveaus ook minimale milieubelastingsniveaus opnemen in ons omgevingsplan.

Bebouwingspercentage bedrijfskavel

In onze bestemmingsplannen zijn maximale bebouwingspercentages opgenomen betreffende de individuele bedrijfskavels. Vooral mkb bedrijven maken hier gebruik van waardoor hun kavels intensief zijn bebouwd. Maar dat geldt lang niet voor alle bedrijven. Ook op onze bedrijventerreinen zijn zogenoemde ruimte-extensieve bedrijven gevestigd. Dit kan te maken hebben met de milieugebruiksruimte die bedrijven nodig hebben vanwege hun bedrijfsvoering. Maar daar waar dat niet aan de orde is, kan intensivering bijdragen aan de oplossing van het ruimteprobleem. Ook zijn er op sommige van onze bedrijventerreinen onbebouwde (delen van) bedrijfskavels aanwezig. We gaan de mogelijkheden om te komen tot intensivering op de verschillende bedrijventerreinen inventariseren.

Bouwhoogte benutten

Net als bij de milieucategorieën en bebouwingspercentages zijn in onze bestemmingsplannen alleen maximale bouwhoogten van bedrijfspanden opgenomen. In de praktijk zien we dat veel van de gevestigde bedrijven geen gebruik maken van deze toegestane bouwhoogte. Hier valt dan ook nog veel te winnen wat betreft intensivering van de bedrijfskavels op onze bedrijventerreinen.

In het omgevingsplan gaan we naast maximale bouwhoogten ook minimale bouwhoogten opnemen. Indien een bedrijf zelf om wat voor reden dan ook deze bouwhoogte niet kan invullen, maken we het mogelijk deze ruimte te verhuren aan een ander bedrijf: functiemenging. Uiteraard moet ook dit bedrijf passen binnen het juridische kader van het omgevingsplan, zodat bedrijventerreinvreemde functies of wonen niet mogelijk zijn.

Bedrijventerreinvreemde activiteiten weren

Door de jaren heen zien we dat op diverse bedrijventerreinen zich zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies hebben gevestigd. Dit zijn functies waarvoor een bedrijventerrein in principe niet is bedoeld. Denk aan detailhandel en kringloopwinkels, fitnesscentra, kinderdagverblijven, maar het gaat ook om voormalige bedrijfswoningen. Vaak was deze ontwikkeling ingegeven door ruimtegebrek voor deze functies op andere locaties in de gemeente, maar in de meeste gevallen was de prijs doorslaggevend.

Zoals aangegeven in de categorisering in onze bedrijventerreinenstrategie was deze verkleuring een meerwaarde voor sommige delen van bedrijventerreinen. Dit bijvoorbeeld omdat bedrijfspanden leeg stonden doordat bedrijven verplaatsten vanwege de oprukkende woningbouw of door de afnemende bereikbaarheid, etc. Duidelijk is wel dat hier sprake is van verdringing.

In het omgevingsplan zullen waar nodig zones worden aangegeven waar deze verkleuring wordt toegestaan en waar niet. Het voordeel hiervan is dat de inrichting van de openbare ruimte hierop kan worden afgestemd en functies elkaar niet gaan hinderen.

Opnemen in omgevingsplan

Onze huidige bestemmingsplannen zijn veelal gedateerd en bovendien is in algemene bewoordingen beschreven wat er mogelijk is qua type bedrijvigheid en milieu categorieën. Mede als gevolg hiervan zijn er activiteiten gevestigd die we daar nu niet meer zouden toelaten, zijn kavels ruimte-extensief bebouwd en kennen de bedrijfspanden een beperkte hoogte. Met andere woorden: in onze omgevingsplan gaan we onze inzet op een intensief en zorgvuldig ruimtegebruik juridisch verankeren.

Denk aan:

- Categorisering bedrijventerreinenstrategie vormt het uitgangspunt en bevordert de complementariteit van de bedrijventerreinen.
- Het juiste bedrijf op de juiste plek: minimale en maximale milieubelastingsniveaus (vroegere milieu categorieën).
- Minimale en maximale bouwhoogten.
- Minimale en maximale bebouwingspercentages.
- Duidelijke afbakening van toegestane bedrijfsactiviteiten per onderscheiden deelgebied conform bedrijventerreinenstrategie.

Ook gaan we beleid opstellen aangaande bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Dit omdat we steeds vaker zien dat de bedrijfswoningen worden bewoond door mensen die niet aan het bijbehorende bedrijf zijn gelieerd. Er is dan dus geen sprake meer van een bedrijfswoning maar van reguliere bewoning, wat dus niet is toegestaan. Anderzijds zien we dat woon-werkeenheden worden gesplitst waardoor er geen relatie meer bestaat tussen de woning en het bijbehorende bedrijf. Ook dit is niet toegestaan.

Op verschillende bedrijventerreinen zijn kleinschalige bedrijfsunits gerealiseerd. Soms is de omvang van deze units dermate kleinschalig dat sprake is van opslagruimte in plaats van bedrijfsruimte. Om wildgroei te voorkomen en ervoor te zorgen dat deze units op de juiste plek worden gerealiseerd, gaan we beleid opstellen. Er moet sprake zijn van een economische meerwaarde en passende milieubelasting. Daarom zullen we de ontwikkeling van opslagruimten op bedrijventerreinen tegengaan.

Daarnaast is het van groot belang dat schuifruimte wordt gerealiseerd en dat de 4 hectare bedrijventerrein die is/wordt getransformeerd zo veel mogelijk wordt gecompenseerd. Hiervoor gaan we de mogelijkheden onderzoeken om bestaande bedrijventerreinen uit te breiden en op zoek te gaan naar nieuwe locaties. Ook gaan we met bedrijven die verplaatsen in overleg over de (her)ontwikkeling van de locatie die wordt achterlaten. Het uitgangspunt hierbij is dat bedrijfsmatige bestemming wordt behouden.