

Onze bedrijventerreinen: nu en in de toekomst



Rapport Bedrijventerreinen
gemeente Heumen



Onze bedrijventerreinen: nu en in de toekomst

Rapport Bedrijventerreinen gemeente Heumen



Opgesteld op verzoek van:
Gemeente Heumen
Contactpersoon: René Joosten
Beleidsmedewerker Economische Zaken en Toerisme
Kerkplein 6
6581 AC Malden

Opgesteld door:
Doorakkers Advies
Prof. J.W. Dieperinklaan 8
3571 WK Utrecht

Utrecht, 31 oktober 2024

Voorwoord

Belang van bedrijventerreinen

Als gemeente Heumen streven we naar een vitale economie waar er ruimte is om te ondernemen en die werkgelegenheid biedt voor onze inwoners dicht bij huis. Onze bedrijventerreinen zijn daarbij belangrijk. De bedrijven op de terreinen vormen samen een belangrijk deel van onze lokale economie en zorgen voor veel werkgelegenheid. Onze terreinen moeten daarom klaar worden gemaakt voor de toekomst, zodat we de ruimte die er is voor MKB bedrijven behouden en zo goed mogelijk benutten. Met dit rapport plaatsen we een stip op de horizon en bepalen we de koers.

Schaarse ruimte

De ruimte om te ondernemen is schaars in de regio en dat merken we ook in Heumen. We maken daarom afspraken met de gemeenten in het Rijk van Nijmegen en in groter verband met de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zodat er voldoende ruimte blijft voor bedrijven, kantoren en detailhandel. Dit vraagt ook inzet van ondernemers om bedrijfskavels intensiever te gebruiken of plannen te maken voor vernieuwing van verouderde bedrijfspanden en herstructurering van terreinen.

Aandacht voor inrichting

Het rapport biedt ook de noodzakelijke kaders voor het gebruik en inrichting van de bedrijventerreinen. Uit eigen waarneming en signalen van gevestigde ondernemers blijkt dat de inrichting niet helemaal meer voldoet aan de huidige standaarden. Dan gaat het om verkeersveiligheid, uitstraling en het ontbreken van groen. Ook hier is verbetering nodig om de terreinen toekomstbestendig te maken.

Samenwerking

Het rapport is geen uitvoeringsprogramma, maar een stip op de horizon. Die uitwerking komt in een omgevingsplan bedrijventerreinen, dat zal bepalen welk type bedrijvigheid waar toegestaan is op de bedrijventerreinen en in uitvoeringsplannen met betrekking tot de openbare ruimte. Deze plannen wil de gemeente maken samen met de ondernemers. Vaak gaan de belangen van overheid en bedrijfsleven hand in hand. Ik denk daarbij aan thema's als veiligheid, energie, bereikbaarheid en vergroening. Daarvoor is het zeer gewenst dat ondernemers zich organiseren per bedrijventerrein en samen afspraken maken en doelen stellen.

Oproep

Dit is een startpunt. Het initiatief voor nieuwe ontwikkelingen ligt vaak bij het bedrijfsleven. De rol van de gemeente is daarbij voornamelijk faciliterend. We moeten elkaar dus blijven opzoeken en samen werken aan vitale en toekomstbestendige bedrijventerreinen!

Rob Engels
Wethouder Economie
Gemeente Heumen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Aanleiding en doel	2
2	Kaders en trends	3
2.1	Relevante beleidskaders	3
2.2	Trends en ontwikkelingen	4
3	Vraagprofielen	6
4	Aanbodprofielen	9
5	Matchen vraag- en aanbodprofielen	20
6	Samenvattende conclusies en aanbevelingen	27

1 - Inleiding

1.1 - Inleiding

Onze economie vormt de basis onder onze welvaart en ons welzijn. Belangrijk is dan ook dat we onze economische ontwikkeling niet als iets vanzelfsprekends zien. Er zijn factoren die een duurzame economie stimuleren of juist belemmeren. Het is belangrijk dat de gemeente zich richt op die factoren die samenhangen met een positieve economische ontwikkeling. Aspecten als een juist gekwalificeerde beroepsbevolking, een aantrekkelijk woon-werkklimaat en een goede bereikbaarheid. En uiteraard is de kwaliteit van onze bedrijventerreinen en het kunnen beschikken over voldoende en het juiste aanbod aan bedrijfskavels en -panden van groot belang.

Van de totale werkgelegenheid in de gemeente van bijna 5.490 banen zijn immers ca. 1.245 banen te vinden op een van de bedrijventerreinen. Dat is 23%. Alleen dit gegeven al toont het belang van bedrijventerreinen aan. Komt nog bij dat zogenoemde stuwende bedrijven nagenoeg altijd op een bedrijventerrein zijn gevestigd. Dit zijn bedrijven die minder afhankelijk zijn van de omvang van de lokale bevolking en in belangrijke mate verantwoordelijk zijn voor economische waarde toevoeging aan de regionale economie. Het gaat voornamelijk om industriële (maak)bedrijven. Als deze bedrijven goed presteren dan gaat het ook goed met verzorgende bedrijven in sectoren als dienstverlening, logistiek en detail- en groothandel.

1.2 - Aanleiding en doel

Duidelijk is dat de kwaliteit van bedrijventerreinen van groot belang is voor de economische ontwikkeling en voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het is dan ook essentieel dat deze kwaliteit nu en in de toekomst zo optimaal mogelijk aansluit bij de wensen en behoeften van de reeds gevestigde bedrijven, maar zeker ook op die van potentiële vestigers. Maar dat ook nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de ambitie van de gemeente die inzet op het realiseren van Toekomstbestendige Bedrijventerreinen.

Hoewel de gemeente beschikt over meerdere, maar vooral verschillende typen bedrijventerreinen, ontbrak tot op heden aan beleid waarin de bedrijventerreinen gekarakteriseerd worden en vooral ook wordt aangegeven de manier waarop zij zich onderling tot elkaar verhouden. Dat is dan ook het doel van dit rapport. Daarnaast wordt extra aandacht geschonken aan de mogelijke meerwaarde van flexibilisering / functieverruiming op (delen van) bedrijventerreinen en/of de transformatie naar andere functies. Op basis van deze uitkomsten wordt aangegeven welke (typen) ingrepen nodig zijn om deze ontwikkelingen te stimuleren en te faciliteren.

Dit rapport bedrijventerreinen bouwt voort op de omgevingsvisie van de gemeente Heumen en is een belangrijk kader voor het Omgevingsplan Bedrijventerreinen.

2 - Kaders en trends

2.1 - Relevante beleidskaders

Provincie

De omgevingsvisie “Gaaf Gelderland” (2018) is het document dat de provincie gebruikt om beslissingen te kunnen nemen over de inrichting van Gelderland. Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie.

Vertaald naar het niveau van bedrijventerreinen betekent dit dat ingezet wordt op een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft de voorkeur, boven versnippering. En: “het omvormen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties gaat boven de aanleg van nieuwe terreinen”.

Ook de provincie Gelderland zet in op het realiseren van Toekomstbestendige Bedrijventerreinen. In het rapport “Gelderse bedrijventerreinen: klaar voor de toekomst?” (2019) wordt ingegaan op het doel dat de provincie zich heeft gesteld in haar omgevingsvisie, te weten dat in 2050 alle werklocaties in de provincie duurzaam zijn ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke productiestromen. Toekomstbestendigheid op bedrijventerreinen is opgedeeld in drie pijlers: duurzaam & gezond, fysiek-ruimtelijk en sociaaleconomisch. Naast dat een toekomstbestendig bedrijventerrein een goed vestigingsklimaat moet bieden en een positieve bijdrage dient te leveren aan de economie, moet het terrein ook gezond zijn om te werken en een bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen. Daarnaast moet het er fysiek-ruimtelijk goed bij liggen.

Regio

De ambitie van de opgave Productieve regio van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (hierina te noemen GMR) is het aanjagen van de economie en forse banengroei mét verbetering van leefbaarheid. In dit kader is het traject Economie van de Toekomst opgezet. Uit de uitgevoerde analyses blijkt dat de regio het vooral moet hebben van de combinatie van sectoren Health, Hightech & Energy. Dit, gecombineerd met een Universiteit, Hogeschool en diverse ROC's maakt deze regio uitermate interessant. Daarnaast is de regio goed bereikbaar en centraal gelegen, waardoor ook de logistieke sector floreert. Ook het sterke MKB is van belang, mede vanwege de vele innovaties.

Op basis hiervan zijn 7 thema's uitgewerkt die richting moeten geven aan het beleid en de uitvoering. In dit kader is het volgende thema vooral van belang: Herstructurering en intensivering van werklocaties. Aangegeven wordt dat zorgvuldig ruimtegebruik aan de basis ligt van de groene groeiambities van de GMR. Om die reden is optimalisatie van het ruimtegebruik van de bestaande bedrijventerreinen belangrijk. Zo wordt ervoor gezorgd dat het juiste bedrijf zich op de juiste plek kan vestigen en worden nieuwe locaties alleen ontwikkeld als dat echt nodig is.

In de recentelijk verschenen notitie “Uitgangspunten Regionaal Programma Werklocaties” van de GMR wordt aangegeven welke insteek wordt gekozen voor het nieuwe RPW 2025-2028. De volgende keuzes worden genoemd als de basis voor dit nieuwe RPW:

- Er is een gematigd economische groeiscenario gekozen gelet op de schaarse ruimte die beschikbaar is voor nieuwe bedrijventerreinen en als middel om optimalisatie van de bestaande bedrijventerreinen te stimuleren. Programmeren op basis van dit scenario is een instrument dat de regio in handen heeft om herstructurering (optimalisatie van het gebruik van bestaande bedrijventerreinen) te stimuleren.
- Op dit moment zijn er al concrete plannen voor de transformatie van een aantal bedrijventerreinen naar (vooral) woningbouw. Deze verdwenen ruimte willen we 1 op 1 compenseren.

- We beperken de ontwikkelruimte voor XXL-logistiek.
- Een deel van de ruimtevraag moet gerealiseerd worden op bestaande bedrijventerreinen, vooral gericht op herstructurering.
- We realiseren minder nieuw aan te leggen bedrijventerreinen, omdat we de nieuwe ruimte intensiever gaan invullen.

Gemeente

De gemeente Heumen geeft in haar omgevingsvisie (2023) duidelijk aan dat haar visie is afgestemd op de visies van de provincie en de Groene Metropollregio Arnhem-Nijmegen. Belangrijk is daarbij de GMR-opgave Productieve regio. Zo geeft de gemeente aan dat ze ondernemerschap stimuleert om zo te zorgen voor de gewenste nieuwe dynamiek in de regio. Duidelijk wordt gesteld dat de capaciteit van de huidige bedrijventerreinen voldoende groot is om in de (lokale) vraag naar bedrijfsruimten te kunnen voorzien. Op dit moment wordt daarom dan ook geen nieuwe ruimte voor (de uitbreiding van de) bedrijventerreinen gereserveerd.

2.2 - Trends en ontwikkelingen

Meerdere trends en ontwikkelingen doen zich voor of gaan zich naar verwachting voordoen die van invloed zijn op bedrijventerreinen. Het betreft economische ontwikkelingen die een ruimtelijke impact kunnen dan wel zullen hebben:

- **Afname gemiddelde bedrijfsomvang:** Al vele jaren zien we dat het gemiddeld aantal medewerkers per bedrijf afneemt. Aangezien in veel gevallen deze kleinschaligere bedrijven in lagere milieucategorieën vallen is de noodzaak om zich op een bedrijventerrein te vestigen minder aanwezig.
- **Relatie minder medewerkers – minder vierkante meters:** Bij de meeste bedrijven zien we dat als het aantal medewerkers lager is, het bedrijf meestal behoefte heeft aan een kleiner bedrijfspand c.q. kavel. Echter: in de sectoren industrie en groothandel / logistiek zien we in vele gevallen juist een tegenovergestelde ontwikkeling. Hier zien we juist de ontwikkeling naar grootschaligere bedrijfspanden terwijl het aantal medewerkers afneemt. Vooral in de logistiek is, met name vanwege de automatisering / robotisering, deze toename aanzienlijk.
- **Groei aantal starters:** Uit de data van de KVK blijkt dat het aantal startende bedrijven groeit. Opvallend hierbij is dat het aandeel 'oudere' starters toeneemt. Deze 'oudere' starters gaan op een meer professionele manier om met hun huisvestingsvraag en starten minder vaak vanuit huis. Dit leidt tot een extra vraag naar bedrijfsruimte.
- **Toename aantal zzp-ers:** Binnen het aantal starters neemt het aantal zzp-ers nog steeds in rap tempo toe. In Nederland telt naar schatting ruim twee derde van alle bedrijven inmiddels slechtst één werkzame persoon. In Heumen is dit ruim 61%.
- **Toename aantal flexwerkers:** Een flexwerker is een medewerker met een flexibel arbeidscontract. Bedrijven maken steeds vaker gebruik van flexwerkers vanwege de flexibiliteit en het zo optimaal mogelijk in kunnen spelen op pieken en dalen die zich voordoen in de bedrijfsvoering. Gevolg hiervan is dat de werkgelegenheidscijfers worden vertroebeld. De uitzendbureaus en payrollbedrijven zijn immers vaak niet in dezelfde gemeente gevestigd als waar de flexwerker werkt. Behoeftenramingen houden hier onvoldoende rekening mee.
- **Vervaging onderscheid B2B en B2C:** Het onderscheid tussen business-to-business en business-to-consumer vervaagt meer en meer. Het gaat niet alleen om de bekende perifere detailhandel, maar ook om meubelmakers, stoffeerdere en ambachtelijke bedrijven die hun producten leveren aan particulieren. Veel van deze bedrijven willen zich op een bedrijventerrein vestigen omdat het vaak niet wenselijk en niet mogelijk is om zich in woonwijken te vestigen. In toenemende mate geldt dit ook voor bedrijven in de sfeer van leisure zoals m.n. overdekte kinderspeelplaatsen en fitnesscentra. Het areaal bedrijventerreinen blijft weliswaar gelijk, maar de omvang van het areaal met een bedrijfsmatige bestemming neemt hierdoor af.

- Van lineaire naar circulaire economie: Een circulaire economie is gericht op een maximaal hergebruik van producten en grondstoffen; van verbruik naar gebruik. De algehele verwachting is dat deze overgang gepaard zal gaan met een extra vraag naar ruimte. Dit als gevolg van het verzamelen, transporteren en opslaan van producten en grondstoffen.

3 - Vraagprofielen

Welke typen bedrijvigheid zoeken een locatie in de gemeente Heumen en wat zoeken zij?

De vraagprofielen zijn gebaseerd op:

- Inventarisatie van vragen die bij de gemeente binnenkomen.
- Ontwikkelingen die zich op de bedrijventerreinen hebben voorgedaan.
- Gesprekken met ondernemers.
- Gegevens uit de provinciale werkgelegenheidsenquête (PWE) Gelderland.

Op basis van bovenstaande werkzaamheden kan geconcludeerd worden dat de diversiteit van de bedrijven op de bedrijventerreinen is toegenomen en dat de bedrijven kleinschaliger zijn geworden. Zo blijkt uit de gegevens van de provincie dat naast productie-, handels- en logistieke bedrijven ook steeds meer bouwbedrijven, auto(reparatie)bedrijven, dienstverlenende bedrijven en grootschalige detailhandelsbedrijven zich er hebben gevestigd. De grootschalige bedrijfspanden die leegkomen worden veelal of gesplitst in kleinschalige ruimten of herontwikkeld waarbij het vaak ook gaat om kleinschalige bedrijfsruimten/-units. Ook bij de gemeente melden zich met enige regelmaat initiatiefnemers voor het realiseren van kleinschaligere bedrijfsunits. Dit leidt tot de volgende categorieën van potentieel geïnteresseerde bedrijven voor vestiging in de gemeente Heumen:

1. Kleinschalige en middelgrote bouwbedrijven
2. Kleinschalige en middelgrote maakbedrijven
3. Middelgrote groothandels- en logistieke bedrijven

Doelgroep	Kleinschalige en middelgrote bouwbedrijven
Sectoren	Bouw (o.a. timmerbedrijf, aannemer, stukadoor, loodgieter, installatiebedrijf), autohandel (o.a. autoreparatie, inbouw audioapparatuur), handel en opslag
Herkomst	Gemeente aangevuld met bedrijven van buiten
Vestigingseisen locatie	- Functioneel: geen specifieke eisen - Opslagruimte buiten - Parkeerruimte - (Auto)bereikbaarheid / ligging
Vestigingseisen pand	- Functioneel, kleine kantoorruimte (10-15m ²) - Casco oplevering - Voldoende hoogte (ca. 6-8 meter) - Distributiedeur - Geschakelde bedrijfsunits - Voorkeur voor huren van het pand
Ruimtelijke kwaliteit	Minimale eisen: nadruk op functionaliteit
Pandgrootte	Kleinschalig: 100 - 500 m ² Middelgroot: 500 - 1.000 m ²
Kavelgrootte	Kleinschalig: 150 - 750 m ² Middelgroot: 700 - 1.200 m ²
Bebouwingspercentage	Ca. 80 - 90%
Milieucategorie	Categorie 1, 2 met uitzonderingen van 3.1

Doelgroep	Kleinschalige en middelgrote maakbedrijven
Sectoren	Industrie (o.a. interieurbouw, metaalwerking, meubelmaker), groothandel (o.a. zonnepanelen, auto-onderdelen).
Herkomst	Gemeente aangevuld met bedrijven van buiten
Vestigingseisen locatie	<ul style="list-style-type: none"> - Functioneel: geen specifieke eisen - Buitenruimte voor opslag - Parkeerruimte en opstelruimte voor trailers - (Auto)bereikbaarheid: ligging tov snelweg en wegprofielen terrein
Vestigingseisen pand	<ul style="list-style-type: none"> - Functioneel, kleine kantoorruimte (20-30m²) - Casco oplevering - Voldoende hoogte (ca. 6-8 meter) - Distributiedeur - Voorkeur voor kopen van het pand
Ruimtelijke kwaliteit	Nadruk ligt op functionaliteit
Pandgrootte	Kleinschalig: 500 - 1.000 m ² Middelgroot: 1.000 - 5.000 m ²
Kavelgrootte	Kleinschalig: 750 - 1.500 m ² Middelgroot: 1.500 - 7.000 m ²
Bebouwingspercentage	Tussen 70 en 80%
Milieucategorie	Categorie 3.1 tot en met 4.2

Doelgroep	Middelgrote groothandels- en logistieke bedrijven
Sectoren	Groothandel, transport en logistiek
Herkomst	Gemeente en Rijk van Nijmegen, gemeenten Cuijk, Grave en Groesbeek
Vestigingseisen locatie	<ul style="list-style-type: none"> - Goede bereikbaarheid en ontsluiting - Functionele interne ontsluiting (m.n. wegprofielen) - Ligging tov leveranciers en klanten
Vestigingseisen pand	<ul style="list-style-type: none"> - Functionele, moderne bedrijfshal; kantoorruimte: 50 - 100 m² - Voldoende hoogte (ca. 8-12 meter) - Voldoende parkeer-, manoeuvreer- en opstelruimte - Loading docks - Vooral gericht op huur
Ruimtelijke kwaliteit	Functionaliteit centraal maar steeds meer oog voor uitstraling
Pandgrootte	Tussen 1.000 en 5.000 m ²
Kavelgrootte	Tussen 1.500 en 7.500 m ²
Bebouwingspercentage	Tussen 60 en 70%
Milieucategorie	Categorie 3.1. en 3.2

Omgevingswet en milieucategorieën en Staat van bedrijfsactiviteiten:

In plaats van een milieuzonering aan de hand van zones met oplopende milieucategorieën en een Staat van bedrijfsactiviteiten, krijgt de milieuzonering nieuwe stijl vorm door zones die bij grotere afstand tot de woonomgeving voorzien in een oplopende gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, zonder een Staat van bedrijfsactiviteiten.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening/veilige en gezonde fysieke leefomgeving, is het uitgangspunt voor bedrijventerreinen: functiescheiding en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties. Hoe groter deze afstand, hoe meer gebruiksruimte de bedrijven op een bedrijventerrein krijgen in het bestemmingsplan.

De nieuwe systematiek limiteert de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Dus ieder bedrijf krijgt zijn eigen gebruiksruimte. Hierbij is de hoeveelheid gebruiksruimte afhankelijk van de zone van het bedrijventerrein waarin het bedrijf ligt. Per zone wordt een standaard gebruiksruimte per bedrijf toegekend.

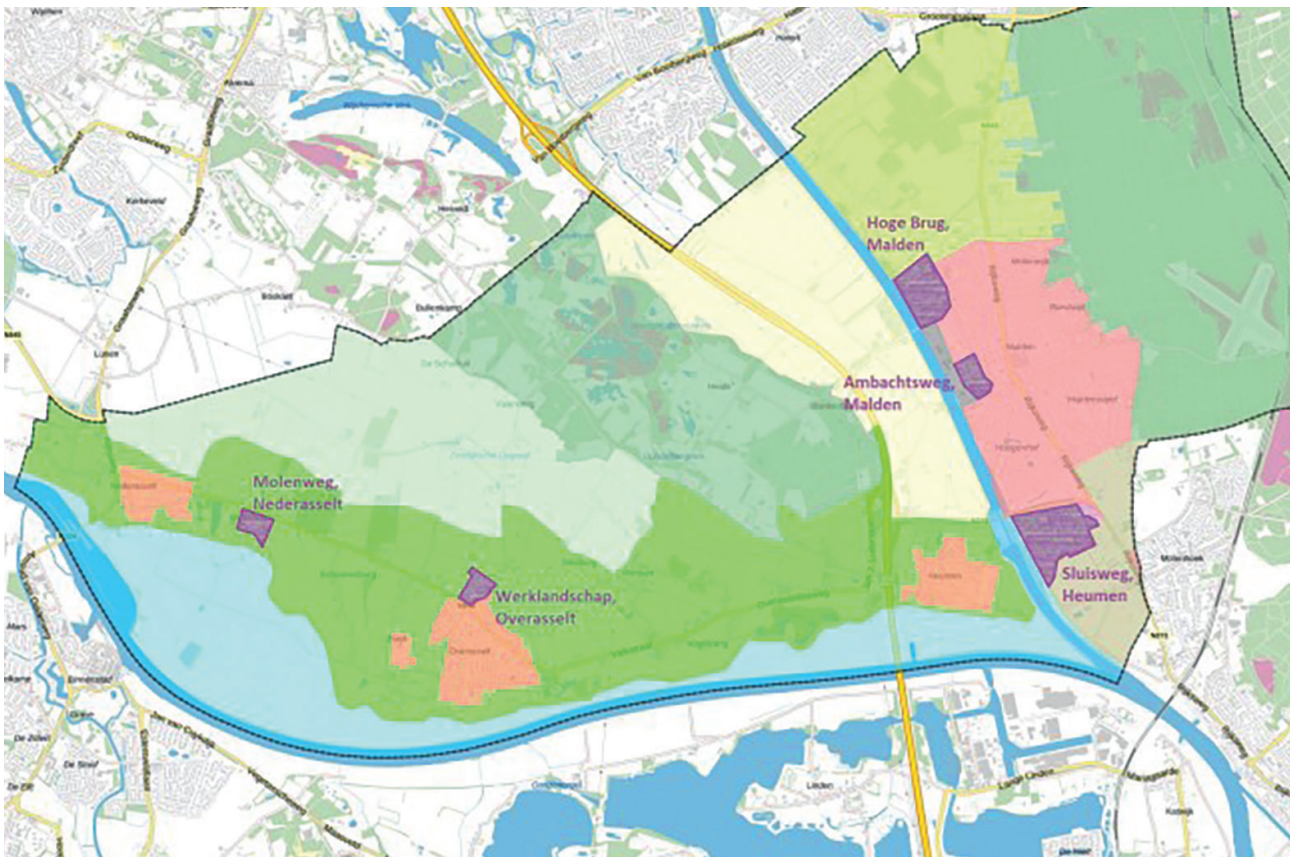
Bron: VNG Milieuzonering nieuwe stijl, 2024

4 - Aanbodprofielen

In dit hoofdstuk staan de bestaande bedrijventerreinen centraal en worden ze separaat behandeld. De korte beschrijvingen zijn gebaseerd op beschikbare informatie, gesprekken met de gemeente en ondernemers en het schouwen van de terreinen. Om de lezer een zo optimaal mogelijk beeld te geven van de huidige stand van zaken van de bedrijventerreinen zijn zogenaamde 'typerende / karakteriserende' foto's toegevoegd.

Zoals eerder aangegeven zijn alle vijf de bedrijventerreinen volledig uitgegeven. Wat opvalt is dat in de afgelopen 10 jaar de sectorale verdeling op de terreinen niet of nauwelijks is veranderd. Dit zien we op alle bedrijventerreinen (PWE Gelderland). Op bijna alle terreinen is de sector Groot- en detailhandel; reparatie van auto's, voor wat betreft het aantal vestigingen, het meest vertegenwoordigd. Deze sector wordt meestal gevolgd door de sectoren Bouwnijverheid en Industrie. Een vergelijkbaar beeld zien we ook als we kijken naar de werkgelegenheid. Hier valt echter op dat het aantal banen in de dienstverlenende sectoren, vooral op de grotere bedrijventerreinen, hoger is dan verwacht kon worden op basis van het aantal vestigingen.

Op geen van de bedrijventerreinen is parkmanagement of enige andere vorm van organisatie aanwezig. De Ondernemersvereniging Gemeente Heumen behartigt in het algemeen de belangen van de gevestigde ondernemers.



Molenweg

Het bedrijventerrein Molenweg is gelegen aan de provinciale weg N846 / Broekweg. Deze weg verbindt de kernen Overasselt en Nederasselt met de gemeente Wijchen en het Land van Cuijk en vormt de aansluiting op het snelwegennet. Dit leidt tot relatief veel verkeers- en vervoersbewegingen. De weg is hier niet of nauwelijks op berekend, wat zeker geldt voor het aantal vrachtwagenbewegingen. Het terrein is zowel bruto als netto 5,84 hectare groot. Dit betekent dat er geen openbare ruimte is op het bedrijventerrein. De maximaal toegestane hindercategorie is 4.1.

Langs de doorgaande weg zijn een aantal bedrijven gevestigd, waarvan de uitstraling van de panden functioneel is en de voorterreinen m.n. worden gebruikt voor opslag waardoor het geheel wat rommelig overkomt. Wat de uitstraling ook niet bevordert is de sterk wisselende afstand van de bebouwing ten opzichte van de Broekweg.

Achter op het terrein is een grootschalig transportbedrijf gevestigd. Dit is bereikbaar via de Molenweg. De kavel van dit bedrijf bestaat uit geschakelde hallen met loading docks die aan het einde van de kavel zijn gerealiseerd in een soort U-vorm. Het voorterrein is geheel bestraat en dient voor stalling van en manoeuvreerruimte voor de vrachtwagens. De hallen zijn momenteel verhuurd aan twee bedrijven: 1 transportbedrijf en 1 logistieke dienstverlener. Deze laatste beschikt niet over eigen vrachtwagens, maar verzorgt de op- en overslag van met name voedings- en genotmiddelen. De hallen voldoen aan de benodigde kwaliteitseisen hiervoor. Ook staat er een bedrijfswoning op dit deel van het terrein; de voormalige directiewoning.



Werklandschap Overasselt

Het terrein is gelegen aan de doorgaande weg N846 en de Kasteelsestraat. Het terrein is bruto 6,46 hectare en netto 4,39 hectare. Deze voor bedrijventerreinen ongebruikelijke bruto-netto verhouding heeft alles te maken met het type bedrijventerrein en de aanzienlijke openbare ruimte.

Het terrein bestaat overduidelijk uit verschillende delen. Dit zowel wat betreft aard en omvang van de gevestigde bedrijven als de uitstraling. De maximaal toegestane milieucategorie op het gehele bedrijventerrein is categorie 2 met de mogelijkheid voor 3.1 op basis van een afweging aan de hand van een concreet plan. Dit werd een binnenplanse afwijking genoemd en is van toepassing op de firma VDW Bestratingen.

In eerdere definities werd onder de term werklandschap bedoelt: "een gebied waar het werken centraal staat. Dat kunnen verschillende economische functies zijn, zelfs een combinatie met wonen en voorzieningen". Tegenwoordig wordt de term vooral gebruikt in het kader van het streven naar toekomstbestendige bedrijventerreinen en richt zich vooral op het vergroenen van bedrijventerreinen

Bron: GS-brief "Deelname Werklandschappen van de toekomst", 4 december 2023.

Het zuidelijk deel: dit deel betreft de bedrijven die gelegen zijn aan de N846. Van een uitstraling zoals mag worden verwacht van een werklandschap is geen sprake. Er is immers geen sprake van gerealiseerde woon-werk vestigingen. Het betreft min of meer solitaire bedrijfsvestigingen.

Zo is er een grootschaliger pand van een supermarkt gevestigd, een grote fietswinkel, de brandweerkazerne, een autowasstraat en karakteristieke woonhuizen met schuur waarin o.a. dienstverlenende bedrijven zijn gevestigd. Ook ligt er nog een braakliggende kavel.

De openbare ruimte is goed onderhouden en functioneel ingericht. Ditzelfde geldt voor de private ruimten.

Groenstrook, zorgcomplex en woningbouw: achter dit zuidelijk deel loopt van oost naar west een groenstrook. Deze strook vormt als het ware de overgang naar het relatief grootschalig zorgcomplex en museum aan de oostzijde en de woningbouw aan de westzijde. Ook hier betreft het solitaire ontwikkelingen en is van enige afstemming bijvoorbeeld qua uitstraling of ruimtelijke inpassing geen sprake. Het geheel oogt hierdoor erg onoverzichtelijk en vertoont weinig samenhang.

De openbare ruimte is beperkt en beslaat met name de doodlopende weg Lagenhof.

Het noordelijk deel: het 'echte' bedrijventerrein Werklandschap Overasselt begint eigenlijk ten noorden van de weg Lagenhof. De bedrijven die hier gelegen zijn worden enkel ontsloten door De Laan, een doodlopende weg. De weg is goed onderhouden, overzichtelijk, voorzien van parkeerhavens en groen. De openbare ruimte sluit aan bij hetgeen men verwacht bij een werklandschap.

Maar ook dit noordelijk deel vormt geen geheel. Er is in feite sprake van twee delen: het middengebied en de ring.

- Het middengebied is een regulier bedrijventerrein(tje). Het wordt gedomineerd door de vestiging van VDW Bestratingen. Maar omdat de kavel grotendeels gelegen is achter andere bedrijfsgebouwen is deze vestiging vanaf de weg nauwelijks zichtbaar. Het terrein is voor een groot deel onbebouwd en wordt gebruikt voor op- en overslag van materialen en voor laden en lossen van vrachtwagens en manoeuvreerruimte. Een dergelijk grootschaliger bedrijf verwacht je niet op een werklandschap omdat het qua omvang minder goed aansluit bij de veelal kleinschaligere woon-werk vestigingen die op de rest van het bedrijventerrein zijn gerealiseerd. In de bocht van de weg is het bedrijf Sanders gevestigd. Deze vestiging wordt gekenmerkt door een vrij grootschalig bedrijfs-

en kantoorpand. Door haar omvang is het pand van grote invloed op de uitstraling van het terrein / De Laan. Een aantal solitaire bedrijfspanden langs de Kasteelsestraat completeren dit middengebied.

- De Ring: dit gedeelte vormt eigenlijk het 'echte' werklandschap. Hier zijn en worden bedrijfspanden, woningen en kleinschalige bedrijfshallen gerealiseerd. De bedrijfshallen zijn aan de weg gesitueerd en ogen redelijk uniform, de woningen daarachter zijn meer divers. Wel zien we een aantal bedrijfshallen die qua bouw en uitstraling hiervan afwijken wat afbreuk doet aan de kracht die juist uitgaat van de hoge mate van uniformiteit. Hoewel wat achterafgelegen draagt ook het kleinschalige kantoorcomplex met appartementen niet bij aan de uniformiteit van de uitstraling. In de ring zijn vooral kleinschalige bouw en bouw gerelateerde bedrijven gevestigd met hier en daar ook andere typen bedrijvigheid die hier in principe niet thuishoren zoals een ontharingservice en een fotostudio.

Door deze diversiteit aan bedrijvigheid, de uitstraling van de bedrijfsgebouwen, de positionering van de panden op de kavel en het feit dat sprake is van een doodlopende weg maakt dat handhaving alert moet zijn en blijven. Door de diversiteit is het moeilijker te controleren en te signaleren of de uitgeoefende activiteiten wel thuishoren op het terrein. Een doodlopende weg maakt dit extra moeilijk omdat hier verhoudingsgewijs minder mensen komen.



De Hoge Brug

De Hoge Brug is gelegen tussen de Blankenbergseweg en de Broekkant. Via de N844 wordt het terrein ontsloten richting Nijmegen en de op- en afrit van de A73 die de regio Arnhem-Nijmegen verbindt met Venlo, Roermond en verder via de A2 met België. In het westen wordt het terrein begrenst door het kanaal en in het noorden door kavels die gebruikt worden voor agrarische doeleinden en 'wonen in het groen' / Landgoed Het Hoog.

Het terrein is bruto 13,01 hectare en netto 12,24 hectare. Op het bedrijventerrein zijn langs de Broekkant bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.1 toegestaan. Op grotere afstand van de woningen buiten het plangebied zijn ook bedrijven in milieucategorie 3.2 toegestaan.

Een aantal zaken vallen op:

- Allereerst het beperkt aantal wegen op het terrein. Dit geeft duidelijk de grootschaligheid van de (oorspronkelijke) bedrijfspanden aan. En ook hier weer doodlopende straten.
- Langs alle wegen zijn destijds rabatstroken aangebracht. Die worden inmiddels vooral gebruikt om op te parkeren en auto's / campers / trailers te stallen. Omdat de bochten van de weg niet ruim zijn vormt dit voor vrachtwagens een probleem, zeker ook bij inritten. Andere delen van deze stroken zijn door bedrijven toegeëigend en worden gebruikt als 'eigen' voorterrein en parkeerplaats. En andere delen zijn voorzien van paaltjes om parkeren tegen te gaan. Een meer ingrijpende herinrichting van de weginfrastructuur, waarbij meer rekening wordt gehouden met het huidige gebruik van het terrein, ligt dan ook voor de hand.
- Wat ook opvalt is dat op dit bedrijventerrein meerdere (voormalige) bedrijfswoningen verspreid over het terrein aanwezig zijn. Vooral rondom deze bedrijfswoningen is het enige groen te vinden. De rest van het terrein is haast volledig verhard. Slechts een beperkt aantal bedrijven heeft wat groen aangebracht op de eigen kavel.
- Op het terrein zijn twee grootschalige bedrijfskavels aanwezig waardoor een groot deel van het bedrijventerrein in feite privéterrein is. Het betreft een kavel van ca. 3,2 ha. aan de noordzijde van het terrein die loopt vanaf het kanaal tot aan de Broekkant en de kavel van Van Wees Malden die een groot deel van het midden gedeelte van het terrein beslaat.
- Op het terrein zijn meerdere zogenoemde bedrijventerreinveemde functies gevestigd, zoals een kringloopwinkel, een dierenwinkel, een fietsenwinkel en een tegelwinkel. Hiermee wordt bedoeld dat het functies betreft waarvoor het bedrijventerrein oorspronkelijk niet is bedoeld, maar vaak middels een ontheffing c.q. positieve bestemming zijn toegestaan.
- Ook opvallend is het grote aantal autobedrijven (dealers en garages) en hieraan verwante bedrijven zoals autoverhuur, verkeeropleidingen en autopoetscentrale.

Door de aanwezigheid van een paar grote bedrijfskavels bestaat het terrein in feite uit verschillende delen:

Het noordelijk deel: dit deel ten noorden van de weg De Hoge Brug bestaat nagenoeg uit 1 grote bedrijfskavel van ca. 3,2 hectare van de firma Merlot Nederland BV. Op de kavel staan meerdere verspreid liggende lage, langgerekte bedrijfshallen die veelal in zeer slechte staat verkeren. Er is nauwelijks activiteit waarneembaar op de kavel. Hier en daar worden delen van deze hallen verhuurd. Zo zit in een van de hallen een auto-onderdelen winkel met werkplaats en in een andere een autobedrijf / sloperij. In de noordoosthoek staat een grootschalige hal met daarin (o.a.) een bedrijf dat zich richt op de productie en ontwikkeling van paardentrailers. Richting Hatertseweg is het loon en grondbedrijf Pauwels gevestigd. De eigenaar van de grote kavel heeft plannen om de kavel te revitaliseren

In het zuidelijk deel van dit gedeelte van het terrein staan een paar grote bedrijfshallen waar o.a. een kringloopwinkel in is gevestigd. De rest is onderverhuurd aan o.a. opslag van tweedehandskleding. En aan de kant van de Broekkant staan een paar bedrijfspanden en een niet onderhouden groenstrook.

Aan de westzijde zijn, op een met een hek en een aarden wal afgeschermd gebied, opslagruimten gerealiseerd die worden verhuurd. Al met al geen erg representatieve uitstraling.



Het middengedeelte: ligt tussen de beide wegen De Hoge Brug die van oost naar west lopen over het terrein. Als gezegd is het westelijk gedeelte in gebruik bij de firma Van Wees, een ruimte extensief gebruikte kavel, die vooral gebruikt wordt voor op- en overslag van grondstoffen, de stalling van vrachtwagens, manoeuvreerruimte en een eigen tankfaciliteit, maar ook een aantal bedrijfswoningen omvat.

Het andere deel is uitermate divers: de bedrijfshallen met grote buitenruimte van een busbedrijf, (voormalige) bedrijfswoningen, meerdere autobedrijven, bedrijfshallen waarvan onduidelijk is of en zo ja wat er binnen gebeurt, een uitvaartondernemer, een grootschalig verhuisbedrijf, etc. Vooral door de vele autobedrijven worden de rabatstroken hier massaal gebruikt als parkeerstroken. De uitstraling en aantrekkelijkheid van dit deel van het bedrijventerrein staat, voorzichtig uitgedrukt, onder druk.



Het zuidelijk deel: ook hier valt de grote diversiteit op. Zo staat er in de zuidelijke punt een groot-schalige bedrijfshal van een voormalige machinefabriek, een bedrijfswoning met werkplaats van een autobedrijf, een grootschalige bedrijfshal met groot voorterrein, die inmiddels is opgesplitst in meerdere units waarin o.a. een pakketbezorgingsdienst zit, een dierenwinkel, een stoffeerderij en weer een autobedrijf.

Omdat meerdere bedrijven over een aanzienlijke buitenruimte beschikken en een groot deel van de rabatstroken voorzien is van paaltjes veroorzaakt parkeren relatief weinig overlast op dit deel van het terrein. Ook hier is de uitstraling van het terrein rommelig en de kwaliteit van de panden sterk wisselend.



Ambachtsweg

Het terrein Ambachtsweg is een doodlopende zijstraat van de Eendepoelseweg. Het terrein is 2,85 hectare bruto en 2,54 hectare netto. Dit geeft al aan dat er nauwelijks sprake is van openbare ruimte. De openbare ruimte bestaat dan ook alleen uit de weg. Er is geen groen aanwezig op het terrein. Het terrein wordt omgeven door woningbouw, wat alleen nog maar toeneemt door de transformatie van het aangrenzende bedrijventerrein Taaiendijk naar woningbouw. De maximaal toegestane milieucategorie is 2.

De op het terrein aanwezige bedrijfsvestigingen zijn kleinschalig en de uitgeoefende activiteiten vallen in lage milieucategorieën. Het grootste bedrijf en meest overlast gevende bedrijf is de Milieustraat, die echter slechts zeer beperkte openingstijden kent.

Wat opvalt is dat het merendeel van de panden redelijk tot goed is onderhouden en dat in een aantal duidelijk is geïnvesteerd. Doordat de panden qua bouw redelijk op elkaar lijken, vaak op dezelfde afstand van de weg zijn gesitueerd en van omvang niet veel verschillen, straalt het terrein uniformiteit uit. Dit wordt versterkt doordat op eigen terrein wordt geparkeerd.

Duidelijk is ook dat steeds meer zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies zich op het terrein vestigen. Dit zijn functies waarvoor een bedrijventerrein feitelijk niet is bedoeld en volgens het oorspronkelijke bestemmingsplan ook niet zijn toegestaan. Denk aan de dierenartsenpraktijk, de geluidstudio en de dansschool.

Het gegeven dat de Ambachtsweg een doodlopende straat is maakt dat goede handhaving extra van belang is. Dit vooral om te voorkomen dat door de beperktere sociale controle hier activiteiten plaats gaan vinden, in panden en/of openbare ruimte, die maatschappelijk gezien niet wenselijk zijn.



Aangrenzend aan dit terrein ligt het bedrijventerrein Taaiendijk: bruto 9,36 hectare en netto 8,95. Dit terrein wordt buiten beschouwing gelaten, omdat het terrein waarop een betonfabriek is gevestigd inmiddels is aangekocht door de gemeente. Dit terrein zal zijn bedrijfsmatige bestemming verliezen en getransformeerd worden naar woningbouw.

Sluisweg, inclusief Sluispoort

Het terrein is gelegen in de bocht van de provinciale weg N271 (Jan J. Ludenlaan en Rijksweg) die ten noorden en oosten van het terrein loopt en de directe aansluiting op de A73 vormt. Verder liggen Landgoed Bergzicht en Imkerij Immenhof ten zuiden en de Oosterkanaaldijk ten westen van het terrein.

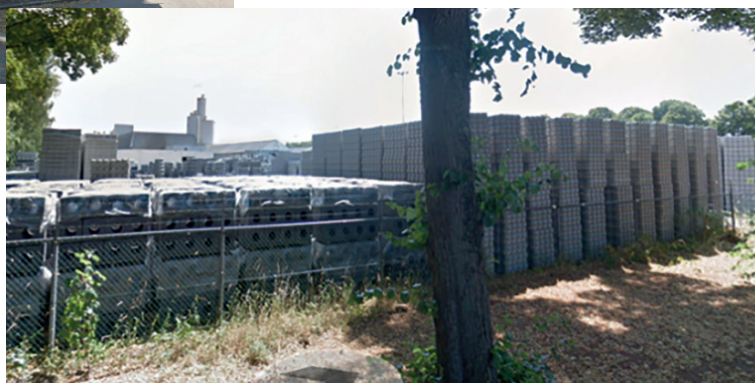
Het terrein is in totaal 24,26 hectare bruto en 19,81 hectare netto en is het grootste bedrijventerrein van de gemeente. Het terrein Sluispoort is later gerealiseerd om het terrein Sluisweg een duidelijke entree te geven. Met de vestiging van grootschalige, representatieve panden van detailhandelsvestigingen trekt de entree duidelijk de aandacht. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4.1 toegestaan.

Het aantal wegen op het terrein is beperkt. Er is in feite sprake van 1 doorgaande weg, de Sluisweg. De andere wegen zijn aftakkingen hiervan. Slechts 2 van deze aftakkingen zijn niet doodlopend namelijk de Steiger en de Bolder.

De openbare ruimte is goed onderhouden en oogt vooral functioneel. Echter, vooral door de aanwezigheid van rabatstroken wordt de uitstraling negatief beïnvloed. Een deel van deze rabatstroken is afgezet met paaltjes om parkeren te voorkomen en op de andere delen wordt uitgebreid geparkeerd. Dit terwijl de stroken hiervoor niet zijn bedoeld en qua breedte niet op zijn berekend. Komt bij dat meerdere bedrijven deze rabatstroken min of meer hebben toegeëigend. Dit alles maakt het gebruik van de openbare ruimte onoverzichtelijk en daardoor gevaarlijk voor weggebruikers.

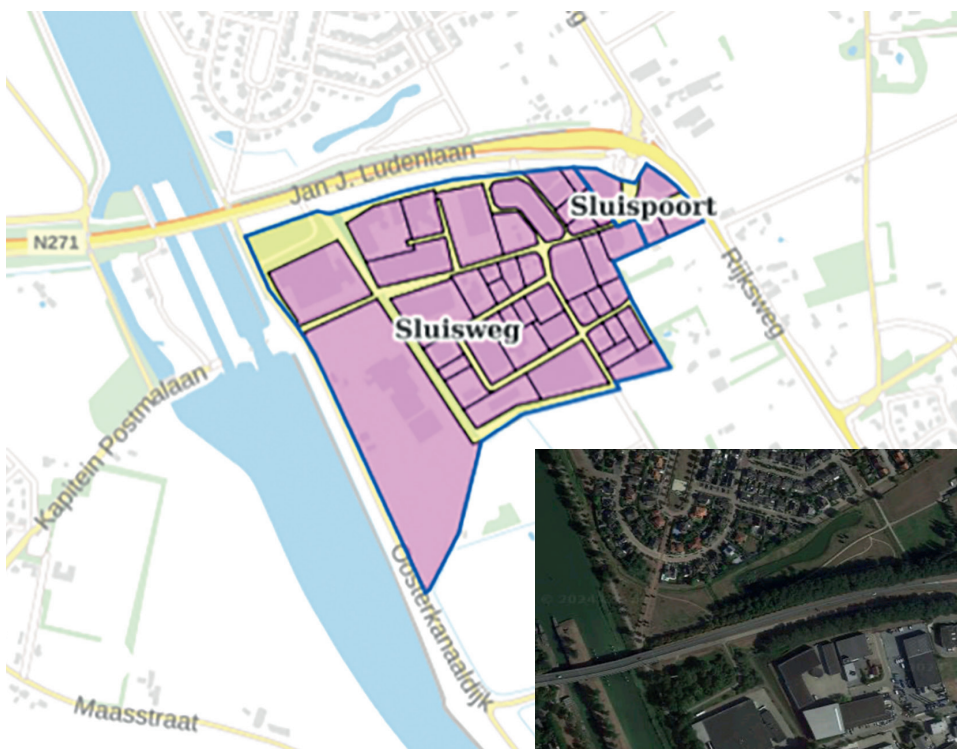
Het aanwezige groen is minimaal en bestaat hooguit uit bomen en gras op private kavels, vooral rondom de (bedrijfs)woningen.

Op de wat hoger gelegen kavels aan de westzijde zijn twee bedrijven gevestigd. De Nijmeegse Betoncentrale De Hamer BV beschikt over een grootschalige kavel die vooral in gebruik is voor de opslag van materialen en die door een groenstrook aan het zicht onttrokken wordt en daardoor geen onderdeel lijkt uit te maken van het bedrijventerrein. Iets vergelijkbaars geldt voor het andere bedrijf, de grootschalige vestiging van de machinefabrikant Lantech.



Het overige deel van het bedrijventerrein is uitermate divers:

- Deze diversiteit geldt allereerst de aard van de bedrijvigheid. Deze loopt uiteen van metaalbewerkingsbedrijven, een internationaal opererend software bedrijf dat m.n. gericht is op landbouwmachines, een internationaal opererende gespecialiseerde drukkerij, een leverancier van zonwering, een cruiseorganisator, (veel) autobedrijven, maar ook een bouwmarkt, een kapper, een binnenspeeltuin, een kringloopwinkel en een sportschool. Opvallend is het grote aantal zogenoemde bedrijventerreinvreemde vestigingen.
- Maar de diversiteit geldt eveneens voor de omvang van de bedrijven. Zo is er een complex met kleinschalige geschakelde bedrijfsunits gevestigd aan de Steiger. Zijn meerdere grootschalige panden inmiddels gesplitst en onderverhuurd aan kleinschalige(re) bedrijven. Maar er zijn ook diverse grootschalige bedrijfspanden zoals van een in grondboringen gespecialiseerd bouwbedrijf, de eerder genoemde gespecialiseerde drukkerij en een metaalconstructiebedrijf.
- Ook de uitstraling van de panden is uitermate divers. Uiteenlopend van grootschalige opslaghallen, geschakelde bedrijfsunits, (voormalige) bedrijfswoningen, detailhandelspanden met showroom, tot 'eigen paleisjes'.
- Over het algemeen zijn de kavels intensief bebouwd, maar vooral de (voormalige) bedrijfswoningen die verspreid over het terrein voorkomen, zijn dan weer op ruime, groene kavels gesitueerd en zijn er onbenutte kavels waarvan er een bijvoorbeeld in gebruik is als paardenweide.
- Opmerkelijk is ook dat de zo sterk van elkaar verschillende bedrijven zich door elkaar heen over het gehele terrein hebben gevestigd. Dit maakt het geheel onoverzichtelijk en rommelig. Het is hierdoor moeilijk een 'label' op het terrein te plakken.



De openbare ruimte bestaat in feite uit niets anders dan wegen. Deze zijn redelijk ruim opgezet, maar de bochten in de wegen hebben veelal een hoek van 90 graden wat bij vrachtwagens in toenemende mate tot problemen leidt. Vandaar dat op de rabatstroken op verschillende plekken paaltjes zijn aangebracht om te voorkomen dat hier wordt geparkeerd en m.n. ook inritten bereikbaar blijven. De komst van meer bedrijventerreinvreemde functies leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en de komst van andere typen verkeersdeelnemers, vooral fietsers.



5 - Matchen vraag- en aanbodprofielen

Welke vraag willen en kunnen we accommoderen en op welke bedrijventerreinen zouden we dat willen en kunnen doen? Welke kwaliteitsslagen zijn nodig / wenselijk om aan de wensen van de bedrijven nu en in de toekomst tegemoet te kunnen komen? Met het beantwoorden van deze vragen moeten we rekening houden als we kijken naar de gewenste toekomstige ontwikkeling van de Heumense bedrijventerreinen. Hierbij moeten we ook in ogenschouw nemen dat de gemeente vooralsnog geen plannen heeft om het areaal bedrijventerrein uit te breiden. Gezien het feit dat de bestaande bedrijventerreinen volledig zijn uitgegeven, er niet of nauwelijks sprake is van leegstand en het feit dat er veel (lokale en regionale) vraag is naar bedrijfskavels, maakt dat de gemeente er niet aan ontkomt om na te denken over nut en noodzaak van de realisatie van een nieuw bedrijventerrein. Uit de provinciale en regionale behoefteeraming blijkt immers dat er zowel sprake is van uitbreidingsvraag op basis van de verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid als van vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bedrijventerreinareaal naar andere functies. In de te maken afweging moeten de lokale en regionale vraag naar bedrijfsruimte gedetailleerd in kaart worden gebracht, net als de ruimtelijke mogelijkheden.

Daarnaast zijn er echter op de bedrijventerreinen kavels en panden die suboptimaal worden gebruikt. De eerste uitdaging van de gemeente is dan ook om, in overleg met de eigenaren hiervan, in te zetten op een herontwikkeling die aansluit bij de economische ambities van de gemeente en de behoeften van de ondernemers. Zie ook de uitgangspuntennotitie van de GMR. De verwachting is echter dat dit onvoldoende ruimte op zal leveren om aan de huidige en toekomstige behoefte van allereerst de lokale Heumense ondernemers te kunnen voldoen.

Door de provincie en de regio wordt nadrukkelijk onderkend dat nieuwe bedrijventerreinen nodig zijn om aan de vraag naar bedrijfskavels tegemoet te kunnen komen. Daarnaast wordt ingezet op het bestaande areaal bedrijventerreinen. Dit houdt o.a. in dat indien een bedrijventerrein getransformeerd wordt het aantal hectaren dat de bedrijfsmatige bestemming verliest gecompenseerd moet worden. En is het realiseren van een kwaliteitsverbetering essentieel. Deze verbetering betreft niet alleen het bedrijfsmatig functioneren van het bedrijventerrein maar ook de wijze waarop rekening gehouden wordt met klimaatverandering en de energietransitie.

Belangrijk is ook dat rekening gehouden wordt met het huidige aanbod aan bedrijfskavels waar bedrijven zich kunnen vestigen die vallen onder hogere milieucategorieën. Dit enerzijds omdat het aanbod aan dergelijke kavels beperkt is, maar anderzijds omdat de vraag naar dergelijke kavels naar verwachting toe zal gaan nemen. Dit heeft alles te maken met de overgang van een lineaire naar een circulaire economie. Het betreft in Heumen (delen van) de bedrijventerreinen Sluisweg, De Hoge Brug en Molenweg.

Welke rol kunnen de verschillende bestaande terreinen spelen in het faciliteren en stimuleren van de economie en werkgelegenheid van gemeente en regio?

Molenweg

Dit bedrijventerrein moet worden aangemerkt als een kleinschalig en lokaal bedrijventerrein. Dit mede ingegeven door de huidige omvang van het terrein en de ligging ten opzichte van andere kernen. De bedrijven die aan de doorgaande weg zijn gevestigd passen in dit beeld: kleinschalig en lokaal verzorgend.

Het grootschalige logistieke bedrijf dat het overgrote deel van het achterliggende terrein beslaat past nadrukkelijk niet bij dit type bedrijventerrein. In lijn met het streven van provincie en regio zou een dergelijk bedrijf gevestigd moeten zijn op een zogenoemd regionaal bedrijventerrein. Kijkend naar de toekomst van het terrein en de lokale vraag naar bedrijfskavels moet het streven van de gemeente zijn dit bedrijf te (laten) verplaatsen naar een van de regionale bedrijventerreinen in de regio. Denk bijvoorbeeld aan de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Bijsterhuizen in Wijchen.

De inrichting van de vrijkomende ruimte vraagt een goed doordacht stedenbouwkundig plan. Dit betreft allereerst de ontsluiting van het terrein maar ook een overzichtelijke ruimtelijke inrichting. Voorkomen moet worden dat het een soort achteraf gelegen en weinig toegankelijk ('unheimisch') gebied wordt met kleinschalige geschakelde bedrijfsunits c.q. opslagruimten. Aanbevolen wordt in dit kader dat de benodigde infrastructuur een openbaar karakter krijgt. Denk met name aan de weg(en) en de te realiseren groenvoorziening.

De doelgroep moet primair mkb bedrijven in de sectoren industrie, bouw en groothandel zijn. Het handhaven van de huidige hoge milieucategorie hoort hierbij. De vestiging van perifere detailhandel, dienstverlenende bedrijven en autoreparatie bedrijven moet worden uitgesloten. Dit geldt tevens voor alle andere typen van zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies, zoals fitnesscentra, kringloopwinkels, kinderdagverblijven, etc. De kavels moeten tussen de 1.000 en 1.500 m² zijn wat goed aansluit bij de vraag vanuit deze sectoren. Om te voorkomen dat men onvoldoende ruimte heeft voor parkeren en opslag op eigen terrein moet ingezet worden op een bebouwingspercentage van maximaal 80%. Bovenstaande wordt in het omgevingsplan zo concreet mogelijk verankerd.

Werklandschap Overasselt

Het zuidelijk deel met de supermarkt, de fietsenzaak, de brandweerkazerne en de wasstraat is formeel onderdeel van het bedrijventerrein, maar functioneel niet. Dit geldt ook voor het middengedeelte met de woningen en het zorgcomplex. Duidelijk is dat deze beide delen ook in de toekomst in de praktijk geen onderdeel uit zullen maken van het 'echte' bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein bestaat dus in feite uit de woon-werkunits aan de ene zijde van de weg De Laan en de 'reguliere' bedrijven aan de andere zijde van de weg. Voor deze opzet is destijds bewust gekozen. In het bestemmingsplan is aangegeven dat "in zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een lokaal bedrijventerrein betreft voor lichte categorieën bedrijvigheid, passend bij de aard en schaal van Overasselt". Om die reden is de maximaal toegestane milieucategorie op het gehele bedrijventerrein categorie 2 met de mogelijkheid voor 3.1 op basis van een afweging aan de hand van een concreet plan. Dit werd een binnenplanse afwijking genoemd. Dergelijke uitzonderingen moeten (indien mogelijk) worden voorkomen omdat het eenvoudigweg tot onduidelijkheid en irritaties leidt. Zeker op een bedrijventerrein als het werklandschap waar ook mensen wonen. Door het overgangsrecht is de huidige afwijking opgenomen in het omgevingsplan, waarbij feitelijk de regeling niet is gewijzigd.

Doordat de woningen aan de achterzijde van de kavel zijn gesitueerd zijn deze niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de weg en kijkt men uit over het open landschap. De bedrijfshallen zijn gesitueerd aan de wegzijde waardoor een uniforme bedrijfsmatige uitstraling ontstaan die past bij een werklandschap. Duidelijk is dat verschillende bedrijven de randen van de bandbreedte hebben opgezocht aangaande het realiseren van hun woning en/of bedrijfshal. Dit is ten koste gegaan van de uitstraling. In het omgevingsplan moet de bandbreedte meer gedetailleerd worden uitgewerkt om dit in de toekomst te voorkomen. De inrichting van de openbare ruimte in combinatie met de groene voorterreinen sluit hier goed bij aan. Opvallend is dat de bedrijfshallen van de woon-werkunits niet of nauwelijks gebruik maken van de toegestane bouwhoogte van 9 meter. De bedrijven aan de andere zijde van de weg hebben van de toegestane bouwhoogte nadrukkelijk wel meer gebruik gemaakt.

Duidelijk is dat het combineren van de functies wonen en werken op een bedrijventerrein altijd 'gedoe' geeft. Dit om de simpele reden dat de een ook op het terrein woont terwijl de ander er alleen werkt en men de omgeving dus op een andere manier beleeft. Maar niet vergeten mag worden dat het hier bedrijfswoningen betreft en dat, hoe hard het ook klinkt, de functie wonen de functie werken ondersteunt. Vandaar ook de aanduiding werklandschap. Er is destijds bewust gekozen voor de opzet van een combinatie van woon-werk combinaties aan de buitenzijde van de weg en alleen bedrijfsfuncties op het 'binnenterrein'. Naar de toekomst toe zal deze indeling worden aangehouden. Wel is het zaak dat meer rekening wordt gehouden met vooral de omvang van de bedrijven en de sectoren.

De oorspronkelijke meer kleinschalige verkaveling zal worden aangehouden en het samenvoegen van kavels moet worden voorkomen. Het streven van de gemeente is dan ook om de mogelijkheden te onderzoeken om de grootschaligere bedrijven te verplaatsen naar een van de regionale bedrijventerreinen in de regio waardoor zich op het 'binnenterrein' kleinschalige bedrijven kunnen vestigen. In het omgevingsplan zal daarnaast duidelijk aangegeven worden welke sectoren zich op het werklandschap kunnen vestigen en welke niet. Omdat het een bedrijventerrein betreft gaat het om de sectoren industrie, bouwnijverheid en groothandel. Gezien de kleinschaligheid vallen deze bedrijven in de lagere milieucategorieën. De vestiging van perifere detailhandel, dienstverlenende bedrijven en autoreparatie bedrijven moet worden uitgesloten. Dit geldt tevens voor alle andere typen van zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies, zoals fitnesscentra, kringloopwinkels, kinderdagverblijven, etc.

Om het werklandschap ook in de toekomst goed te laten functioneren zijn daarnaast nog twee zaken essentieel:

Ten eerste handhaving. Dit heeft allereerst te maken met het weren van bedrijfsactiviteiten die niet op het terrein thuishoren, zoals een sportschool / fitness club. Hetgeen is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan moet leidend zijn. Ook moet de gemeente alert zijn op het gegeven dat steeds vaker zowel de bedrijfsruimten als de woningen worden verhuurd. De komst van andere bedrijfsactiviteiten kan leiden tot extra verkeers- en vervoerbewegingen en een toenemende parkeerdruk. De weginfrastructuur, inclusief het beperkt aantal parkeerplaatsen, is hierop niet berekend. Dit geldt tevens voor het handhaven van de verplichting van het parkeren op eigen terrein. Doordat niet alle bedrijven zich hieraan houden wordt overlast veroorzaakt en ontstaan verkeersonveilige situaties. Zeker in de bocht van de weg wordt gedurende een groot deel van de dag, vaak gedurende langere tijd, op de weg geparkeerd door bestelwagens maar ook door zwaarder materieel. De drie parkeerhavens die hier (extra) zijn gerealiseerd op de openbare weg zijn absoluut ontoereikend.

En ten tweede communicatie. Door de aanwezigheid van woon-werkunits en 'reguliere' bedrijven is het belangrijk dat men meer begrip krijgt voor de belevingswereld van de ander. De gemeente kan hierin een rol als mediator spelen maar zoals het een goede buur betaamt zouden partijen dit in eerste instantie zelf op moeten pakken. Het scheppen van meer duidelijkheid in het omgevingsplan is een uitgelezen eerste stap.

De Hoge Brug

Dit bedrijventerrein wordt gezien haar omvang, de ligging en bereikbaarheid, de toegestane milieucategorieën aangemerkt als 'echt' bedrijventerrein. Dit houdt in dat de bedrijfsmatige bestemming centraal staat en dat bedrijfsactiviteiten, waarvoor dit bedrijventerrein oorspronkelijk niet is bedoeld, zich bij voorkeur hier niet vestigen. Dit geldt ook voor de nu nog aanwezige (bedrijfs)woningen. De bedrijfswoningen zijn positief bestemd door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Detailhandel is, met uitzondering van aan de hoofdfunctie ondergeschikte productiegebonden detailhandel, in principe niet toegestaan op het terrein. Voor een paar detailhandelsvestigingen zijn afwijkingvergunningen verleend. Aangegeven is in het bestemmingsplan dat zich m.n. bedrijven mogen vestigen in de sectoren industrie, bouwnijverheid en groothandel maar ook in de sector handel en

reparatie van auto's. Zeker gezien het tekort aan bedrijfsruimte gaat de gemeente meer vasthouden aan hetgeen in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd en dit opnemen in het omgevingsplan. Het maken van uitzonderingen past niet in de toekomstbeeld voor het terrein.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.2 toegestaan. Hierbij geldt dat bedrijven in de hogere milieucategorieën op grotere afstand van woningen zijn toegestaan dan bedrijven in de lichtere milieucategorieën. Deze milieurimte gaat de gemeente koesteren. Dit omdat er relatief weinig kavels zijn waar bedrijven zich kunnen vestigen die in hogere milieu-categorieën vallen en omdat de vraag hiernaar alleen maar toe zal nemen.

De gemeente onderkent dat op dit terrein wel ruimte voor activiteiten als grootschalige detailhandel, kringloopwinkels, etc. moet zijn. Dit om de eenvoudige reden dat er ergens anders binnen de gemeente niet of nauwelijks ruimte is voor deze activiteiten. Nu zijn deze activiteiten echter nog verspreid aanwezig op het terrein. Dit is onwenselijk en leidt tot overlast en onveilige situaties. De oplossing waarvoor wordt gekozen is het aanwijzen van een zone op het terrein waar deze activiteiten zich mogen vestigen. Deze zone zal in het omgevingsplan worden aangegeven maar zal gelegen zijn aan de zijde van het terrein waar de laagste milieucategorie geldt. En gezien de ligging t.o.v. bestaande en geplande woningen is dit de zuid- en oostzijde van het terrein. De openbare ruimte zal hier dan wel aangepast moeten worden op de wensen / behoeften van deze activiteiten. Denk aan parkeren en langzaam verkeer. De ontsluiting wordt dan ook bij voorkeur gescheiden van de vervoersstromen van de andere bedrijven. Het grootste nadeel van deze oplossing is en blijft dat hierdoor areaal bedrijventerrein wordt ingenomen door activiteiten waarvoor het terrein niet is bedoeld en dus bedrijven waarvoor het bedrijventerrein wel is bedoeld worden verdrongen.

In het omgevingsplan wordt ook ingezet op het terugdringen van het aantal op het terrein gevestigde autoreparatiebedrijven. Deze bedrijven zijn nu verspreid over het gehele terrein gevestigd. Hierdoor ontstaat op meerdere delen van het terrein een enorme parkeerdruk en vindt het laden en lossen (noodgedwongen) plaats op de openbare weg. Deze bedrijven kunnen zich vestigen in de aan te wijzen zone voor 'andere' bedrijfsactiviteiten.

Doordat steeds meer grootschalige bedrijfspanden in gebruik worden genomen door kleinschaligere bedrijven neemt het aantal verkeers- en vervoersbewegingen en de parkeerdruk toe. Dit om de simpele reden dat er verhoudingsgewijs sprake is van meer leveranciers en afnemers en van meer klanten, etc. Bovendien is vaak sprake van een hoger bebouwingpercentage waardoor er minder ruimte is op eigen terrein. Dit heeft nadrukkelijk ook gevolgen voor de op het terrein aanwezige grootschaligere bedrijven die beschikken over zwaar materieel en vrachtwagens. Voorkomen moet worden dat het gaat om kleinschalige bedrijfsunits c.q. opslagruimten omdat deze vestigingen van weinig meerwaarde zijn voor een 'echt' bedrijventerrein. Uitsluiten via het omgevingsplan biedt de beste oplossing.

Mede hierom moeten de op het terrein aanwezige rabatstroken worden verwijderd. Dit om duidelijkheid te verschaffen over het gebruik van de infrastructuur en de rommelige en onoverzichtelijk situatie aan te pakken. Gezien de parkeerdruk kunnen de stroken aan een zijde van de weg worden opgeheven en aan de andere zijde worden omgezet tot reguliere parkeerplaatsen. In de bochten moeten de stroken helemaal worden weggehaald zodat hier de weg kan worden verbreed. Andere delen van de rabatstroken kunnen worden ingezet voor vergroening van het terrein.

De grootschalige private kavel in het noordelijk deel moet bij voorkeur in zijn geheel herontwikkeld worden en nadrukkelijk onderdeel uit gaan maken van het bedrijventerrein. Hierbij zou ook de nu door GarageBox in gebruik zijnde kavel moeten worden betrokken. Een dergelijke ontwikkeling hoort niet thuis op een bedrijventerrein als De Hoge Brug.

Dit houdt in dat de ontsluiting moet worden verbeterd en bij voorkeur een extra ontsluiting moet worden gerealiseerd op De Hoge Brug, Hatertseweg of Broekkant. Een goed stedenbouwkundig plan moet zorgen voor een overzichtelijke en courante verkaveling en een logische ruimtelijke inrichting. Gezien de vraag naar bedrijfskavels en de hier geldende milieucategorie moet uitgegaan worden van kavels met een omvang van tussen de 1.000 en 2.500 m² bestemd voor mkb-bedrijven in de sectoren industrie, bouw en groothandel. In het omgevingsplan zal dit nader worden uitgewerkt en zal tevens worden aangegeven dat we willen voorkomen dat op dit deel van het bedrijventerrein kleinschalige en geschakelde bedrijfsunits en opslagruimten worden gerealiseerd. Gezien het karakter van dit bedrijventerrein en gezien de omvang van de kavel en de beschikbare milieucategorie moet dit deel van het bedrijventerrein beter worden benut zoals ook wordt nagestreefd door de provincie en de GMR in het kader van Toekomstbestendige Bedrijventerreinen.

De ontwikkeling die het bedrijventerrein heeft doorgemaakt heeft ertoe geleid dat de op het terrein gevestigde bedrijven kleinschaliger zijn geworden waardoor het aantal verkeers- en vervoersbewegingen en de parkeerdruk zijn toegenomen. Vooral op het middengedeelte zijn een paar grootschaligere bedrijven gevestigd. De gemeente wil in overleg met de bedrijven de mogelijkheden onderzoeken om deze bedrijven te verplaatsen naar een van de regionale bedrijventerreinen in de regio die speciaal voor bedrijven van deze omvang zijn en worden ontwikkeld. Omdat de gemeente tot op heden geen plannen heeft om een nieuw bedrijventerrein te realiseren zijn deze bedrijven m.n. aangewezen op de geplande ontwikkeling van het bedrijventerrein Bijsterhuizen in Wijchen. De ruimte die hierdoor vrijkomt op De Hoge Brug zou verkaveld moeten worden op eenzelfde wijze en voor dezelfde doelgroepen als de private kavel in het noordelijk deel.

Het opdelen van grootschaligere bedrijfspanden in kleinschaligere units vindt ook plaats op het zuidelijk deel. Omdat de buitenruimte hier niet op is berekend leidt deze ontwikkeling tot parkeeroverlast in de omliggende straten en tot een toename van buiten opslag. In het kader van handhaving moet de gemeente deze bedrijven hierop aan blijven spreken en indien nodig een last onder dwangsom opleggen. De meest voor de hand liggende oplossing is om het splitsen van panden en kavels juridisch te beperken en zo vooral de ontwikkeling van kleinschalige units tegengaan. In het omgevingsplan wordt dit nader uitgewerkt.

Ambachtsweg

Dit kleinschalige bedrijventerrein ligt tegen het centrum van de gemeente aan. Door de transformatie van het aangrenzende terrein van de firma Morssinkhof naar een wijk met ruim 600 woningen maakt dat de druk vanuit woningbouw op dit terrein toeneemt.

Echter, op het terrein zijn kleinschalige mkb-bedrijven gevestigd in lage milieucategorieën en met een lokaal verzorgend karakter. Deze bedrijven worden aangevuld met andersoortige bedrijfsactiviteiten met een lokaal karakter zoals een dansschool en een oefenruimte voor muzikanten. Door de Ambachtsweg te behouden als bedrijventerrein kan het juist een rol vervullen ter verlevendiging van de monofunctionele woonwijk(en) en bijdragen aan de levendigheid en leefbaarheid van dit deel van de kern Malden.

Omdat de bestaande panden reeds kleinschalig zijn moet een verdere opsplitsing worden voorkomen. Uitzondering kan zijn het inzetten van niet in gebruik zijnde bedrijfsruimte op de verdieping. Gezien de beperkte bouwhoogte is dit echter lang niet altijd aan de orde. Levendigheid in, op en rond de bedrijven is van belang. Het hier realiseren van opslagruimten waar niet of nauwelijks activiteit plaatsvindt moet worden voorkomen.

In het omgevingsplan moet duidelijk aangegeven worden welke typen bedrijven zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen en welke niet. Centraal staan bedrijven in de sectoren industrie, bouwnijverheid en groothandel. Uitgesloten worden met name sectoren als detailhandel, horeca, transport

en logistiek en autoreparatiebedrijven. Bepaalde typen bedrijven met een lokaal verzorgende functie, zoals de reeds gevestigde dierenartspraktijk, de oefenruimte voor muzikanten en de dansschool, worden wel toegestaan. Belangrijk is dat deze laatste categorie slechts een beperkt deel (max. 30%) van het terrein mag beslaan. In het omgevingsplan zal de Staat van bedrijfsactiviteiten nader worden uitgewerkt als ook het aantal vierkante meters bedrijfsruimte die hiermee gemoeid mag zijn.

Om de economische ontwikkeling van het terrein te stimuleren en overlast terug te dringen, is het wel van belang dat de doodlopende straat een doorgaande weg wordt. Het maken van een doorsteek naar de Broekkant ligt voor de hand, maar ook het aansluiten op de nieuwe woonwijk behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast zal er gekeken worden naar een voor de hand liggende aansluiting van het bedrijventerrein op de nieuwe woningbouw.

Sluisweg, inclusief Sluispoort

Ook dit bedrijventerrein wordt gezien naar haar omvang, de ligging, de directe aansluiting op de A73 en de toegestane milieucategorieën aangemerkt als 'echt' bedrijventerrein. De bedrijfsmatige bestemming blijft dan ook centraal blijven staan. Bedrijfsactiviteiten waarvoor dit bedrijventerrein oorspronkelijk niet is bedoeld vestigen zich hier bij voorkeur dan ook niet. Dit geldt ook voor de nu nog aanwezige (bedrijfs-)woningen.

Detailhandel is, met uitzondering van aan de hoofdfunctie ondergeschikte productiegebonden detailhandel, in principe niet toestaan. Aangegeven is in het bestemmingsplan dat zich m.n. bedrijven mogen vestigen in de sectoren industrie, bouwnijverheid en groothandel maar ook in de sector handel en reparatie van auto's. Zeker gezien het tekort aan bedrijfsruimte gaat de gemeente meer vasthouden aan hetgeen in het vigerende bestemmingsplan en het nieuwe omgevingsplan is opgenomen. Aan de vraag naar kleinschalige bedrijfsunits is met het complex langs de Steiger tegemoetgekomen. Ondanks dat er meer vraag naar zal zijn is het zaak niet nog meer van dergelijke units toe te staan op dit 'echte' bedrijventerrein.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4.1 toegestaan. Deze milieuruimte wil de gemeente koesteren. Er zijn immers relatief weinig kavels waar bedrijven die in hogere milieucategorieën vallen zich kunnen vestigen en omdat de vraag hiernaar alleen maar toe zal nemen vanwege de overgang naar een circulaire economie.

De gemeente onderkent dat, net als op De Hoge Brug, ook op dit bedrijventerrein ruimte voor activiteiten als grootschalige detailhandel, sportaccommodaties, kringloopwinkels, etc. moet zijn. Dit om de eenvoudige reden dat er ergens anders binnen de gemeente niet of nauwelijks ruimte is voor deze activiteiten. Nu zijn deze activiteiten echter nog verspreid aanwezig op het terrein. Dit is onwenselijk en leidt tot overlast en onveilige situaties. De oplossing waarvoor wordt gekozen is het aanwijzen van een zone op het terrein waar deze activiteiten zich mogen vestigen. Deze zone is bij voorkeur gelegen aan de zijde waar de laagste milieucategorie geldt en gezien de ligging t.o.v. woningen is dit het deel terrein Sluispoort en het deel ten oosten van de weg Schutkolk. In het omgevingsplan zal deze zone nader worden gedefinieerd. De openbare ruimte dient hier dan wel aangepast te worden aan de wensen / behoeften van deze activiteiten. Denk aan parkeren en langzaam verkeer. De ontsluiting kan grotendeels redelijk eenvoudig gescheiden worden van de vervoersstromen van de andere bedrijven.

Zoals eerder reeds aangegeven is en blijft het grootste nadeel hiervan dat hierdoor areaal bedrijventerrein wordt ingenomen door activiteiten waarvoor het bedrijventerrein niet is bedoeld en dus reguliere bedrijven verdringt / heeft verdrongen. Komt bij dat de gemeente het maken van uitzonderingen wil voorkomen waardoor het bedrijventerrein zo optimaal mogelijk kan blijven functioneren.

De parkeerdruk valt mee. Dit mede omdat de meeste bedrijven voldoende ruimte hebben op de eigen kavel. Echter daar waar autoreparatiebedrijven zijn gevestigd zien we dat de rabatstroken vol staan met geparkeerde auto's en trailers. Om in de openbare ruimte een kwaliteitsverbetering te realiseren moeten op een aantal plaatsen deze stroken worden omgezet naar echte parkeervakken.

Op andere delen moeten de stroken bij de weg worden getrokken en op weer andere delen kunnen groenvoorzieningen gerealiseerd worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met het streven om deze autobedrijven bij voorkeur ook te vestigen in de eerder aangegeven zone.

6 - Samenvattende conclusies en aanbevelingen

Algemeen

- De vraag naar bedrijfskavels/-ruimte is en blijft onverminderd groot, ook in de regio Nijmegen. In Heumen is op dit moment geen aanbod: de bestaande bedrijventerreinen zijn volledig uitgegeven en van leegstand is nauwelijks sprake. Wel komen een paar private kavels en/of panden in aanmerking voor herontwikkeling, maar qua aantal hectaren in dit beperkt. Er is voor de reeds in Heumen gevestigde bedrijven dan ook geen ruimte om te verplaatsen en/of uit te breiden wat de economische ontwikkeling frustreert en effect heeft op de werkgelegenheid in de gemeente.
- Om aan de vraag naar bedrijfskavels / -ruimte te kunnen voldoen liggen eigenlijk twee opties voor de hand:
 - Realisatie van een nieuw bedrijventerrein in de gemeente voor grootschaligere bedrijven om uit te plaatsen en voor het faciliteren van lokale vraag vanuit mkb-bedrijven.
 - Grootschaligere bedrijven verleiden te verplaatsen naar bijvoorbeeld de nog te realiseren uitbreiding van het terrein Bijsterhuizen in Wijchen en zo ruimte te creëren op de bestaande terreinen voor mkb-bedrijven.
- Er is duidelijk vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte. Op de terreinen zijn dan ook al op meerdere plaatsen kleinschalige bedrijfsunits gerealiseerd. Soms geschakeld zoals aan de Steiger op de Sluisweg maar soms ook in gesplitste grootschalige panden. Indien een dergelijke ontwikkeling doorzet kan dit leiden tot verdringing. De realisatie van nog meer kleinschalige (geschakelde) bedrijfsunits op bedrijventerreinen zal worden bewaakt om wildgroei te voorkomen. Ook het splitsen van bedrijfspanden in kleinere bedrijfsunits zal kritisch worden benaderd.
- Op alle terreinen moet de vestiging van bedrijventerreinvreemde functies zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit zal in het omgevingsplan concreet worden uitgewerkt. Denk aan kinderdagverblijven, fitnesscentra, kringloopwinkels, detailhandel maar ook aan (bedrijfs)woningen. Doordat in het verleden op verschillende bedrijventerreinen afgeweken is van de oorspronkelijke bestemmingsplannen zijn op deze bedrijventerreinen functies gevestigd waarvoor het terrein niet is bedoeld. 'Reguliere' bedrijven zijn en worden hierdoor verdrongen. Dit leidt bovendien tot irritatie en precedentwerking. In het omgevingsplan zullen duidelijke kaders worden aangegeven waarvan alleen om hele uitzonderlijke redenen kan worden afgeweken en op zal worden gehandhaafd.
- Op de meeste bedrijventerreinen zijn verhoudingsgewijs veel autoreparatiebedrijven gevestigd. Dit leidt op meerdere plekken op deze terreinen tot overlast door m.n. laden en lossen op de openbare weg, dubbel parkeren en het testen van gerepareerde auto's wat vaak gepaard gaat met te hard rijden. De gemeente gaat kritisch kijken naar het aantal gevestigde bedrijven en naar alternatieven zoeken. Dat kan in een nog aan te wijzen zone voor bedrijventerreinvreemde functies zijn, maar ook op een andere locatie.
- De rabatstroken dienen op alle terreinen te worden aangepakt. Dit houdt concreet in dat delen worden omgezet tot normale parkeerplaatsen, delen bij de weg worden getrokken en delen als groenvoorziening worden ingezet.
- Op de terreinen zijn relatief veel doodlopende wegen aanwezig. Ervaring leert dat dit de probleemgevallen van de toekomst zijn. Denk aan het dumpen van afval, het gebruik als opslag door bedrijven of overlast door hangjongeren of criminelen (m.n. drugsdealers en prostitutie). Samen met de bedrijven gaat de gemeente onderzoeken of hiervoor oplossingen kunnen worden bedacht. Denk aan het realiseren van doorsteken of het in beheer geven van delen van de weg aan direct-betrokkenen.
- Handhaving is van groot belang. Dit geldt voor alle bedrijventerreinen. De handhaving heeft allereerst betrekking op de openbare ruimte. De parkeeroverlast neemt verder toe waardoor in- en uitritten worden geblokkeerd, laden en lossen op de weg plaatsvindt en doorgaand verkeer (m.n. vrachtwagens) wordt gehinderd. Doordat op verschillende plekken grootschaligere bedrijfs-

panden een andere bestemming hebben gekregen is vaak onduidelijk of en zo ja wat voor soort bedrijfsactiviteiten er plaatsvinden. Het splitsen van deze panden vergroot dit probleem. Op steeds meer plaatsen wordt gewoond op de bedrijventerreinen. Dit betreft 'normale' bewoning van voormalige bedrijfswoningen, maar ook in bedrijfspanden. Zeker dit laatste is in meerdere opzichten onwenselijk.

De Hoge Brug

- De bedrijfsmatige bestemming van het bedrijventerrein De Hoge Brug moet worden gekoesterd. Dit geldt zeker ook voor de huidige milieucategorieën. Dit houdt m.n. in dat bedrijventerreinvreemde functies hier worden geweerd en waar mogelijk uitgeplaatst, dat (bedrijfs)woningen niet thuishoren op deze terreinen, dat het aantal autoverkoop en reparatiebedrijven moet worden gereguleerd.

Omdat het vaak niet mogelijk dan wel wenselijk is deze functies te verplaatsen en/of te weren, wordt op het terrein een zone aangewezen. Bovendien kan hierdoor rekening worden gehouden met de ontsluiting en de benodigde aanpassingen van de openbare ruimte die deze functies vragen. Het gaat dan vooral om de komst van consumenten naar het bedrijventerrein. Detailhandel is en blijft niet toegestaan op dit bedrijventerrein.

- De grootschalige private kavel op De Hoge Brug, die nu niet of nauwelijks wordt gebruikt, inzetten voor de huisvesting van lokale mkb-bedrijven die willen uitbreiden en/of verplaatsen en onderdeel uit laten maken van de rest van het bedrijventerrein. Dus hier geen kleinschalige bedrijfsunits (laten) realiseren. Een deel van de (lokale) vraag naar bedrijfskavels en -ruimte kan hierdoor worden geaccommodeerd.

De gemeente zal actief in overleg gaan met de eigenaar over de ontwikkeling van deze kavel. Ook de kavel die nu in gebruik is door GarageBox proberen we hierbij te betrekken. Dit gedeelte moet nadrukkelijk onderdeel van het bedrijventerrein gaan uitmaken.

Molenweg

- Het terrein Molenweg bestaat voor het overgrote deel uit een vestiging van een logistiek bedrijf. De gemeente gaat in overleg met het bedrijf onderzoeken of verplaatsing van dit bedrijf naar een van de regionale bedrijventerreinen in de regio gerealiseerd kan worden. Het terrein kan vervolgens als kleinschalig lokaal bedrijventerrein worden herontwikkeld voor mkb-bedrijven.

In het omgevingsplan zal de doelgroep duidelijk worden afgebakend en zal een overzichtelijk en transparant ruimtelijk inrichtingsplan worden nagestreefd met een verkaveling die aansluit bij de doelgroep. Het behoud van de huidige milieucategorie is hierbij van belang aangezien ingezet wordt op bedrijven in de sectoren industrie, bouwnijverheid en groothandel.

- Belangrijk is dat zich geen bedrijven in andere sectoren, de zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies, detailhandel en autoreparatiebedrijven op het terrein vestigen. Ingezet wordt op een wat grotere verkaveling waardoor de realisatie van kleinschalige (geschakelde) bedrijfsunits en/of opslagruimten wordt tegengegaan.

Ambachtsweg

- De bedrijfsmatige bestemming zal worden gehandhaafd. Bedrijven die hier zijn gevestigd zijn immers veelal lokaal verzorgend en dragen bij aan de levendigheid en leefbaarheid van dit deel van de gemeente. Door de komst van ruim 600 nieuwe woningen in de Kanaalzone wordt deze meerwaarde alleen maar groter. De nadruk moet dan wel blijven liggen op kleinschalige mkb-bedrijven in lage milieucategorieën. Denk vooral aan bedrijven in de sectoren industrie en bouwnijverheid. Andere functies zoals de dansschool en de oefenruimte voor muzikanten zijn een mooie aanvulling maar moeten hieraan ondergeschikt blijven. In het omgevingsplan worden de concrete grenzen aangegeven aangaande deze menging van functies. Denk bijvoorbeeld aan maximaal aantal vierkante meters bedrijfsruimte of aan het aangeven van zones voor bepaalde typen activiteiten.

- Om het terrein letterlijk en figuurlijk meer toegankelijk te maken is het belangrijk dat een fysieke verbinding wordt gerealiseerd met bijvoorbeeld de Broekkant. Ook de overgang naar en verwevenheid met de nieuwe woonwijk zijn van groot belang.

Werklandschap

- Essentieel voor het goed functioneren van (het zuidelijk deel van) dit bedrijventerrein is dat allereerst ingezet wordt op meer uniformiteit van de uitstraling van de bedrijfspanden. In het omgevingsplan wordt een duidelijkere en vooral smallere bandbreedte aangegeven aangaande aard en omvang van de panden als ook de uitstraling.
- Ook ten aanzien van de sectoren die zich er mogen vestigen zal meer duidelijkheid worden verschaft in het omgevingsplan. De nadruk moet liggen op de sectoren industrie en bouwnijverheid. De vestiging van bedrijven in sectoren als zorg en welzijn, dienstverlening, detailhandel, leisure en autoreparatiebedrijven zal worden tegengegaan.
- De gemeente gaat strakker handhaven op de uitgifte van de kavels zodat de kleinschalige kavels ook daadwerkelijk worden uitgegeven aan kleinschalige bedrijven en bedrijven niet meerdere kavels aankopen c.q. ontwikkelen. Grootschalige(re) bedrijven passen niet op het werklandschap en zouden verleid moeten worden zich te vestigen op een van de regionale bedrijventerreinen. De hierdoor vrijkomende kavels kunnen dan aan meerdere kleinschalige bedrijven worden uitgegeven.
- Ook de handhaving van het daadwerkelijke gebruik van de bedrijfspanden is van groot belang voor het functioneren van het werklandschap.

Sluisweg

- De bedrijfsmatige bestemming van het bedrijventerrein Sluisweg moet worden gekoesterd. Dit geldt ook voor de huidige milieucategorieën. Dit houdt m.n. in dat bedrijventerreinvreemde functies hier worden geweerd en waar mogelijk uitgeplaatst, dat (bedrijfs-)woningen niet thuishoren op deze terreinen, dat het aantal autoverkoop en reparatiebedrijven moet worden gereguleerd. Aangezien er in de gemeente niet of nauwelijks ruimte is voor deze vaak wat meer grootschalige functies zal hiervoor een zone op het terrein worden aangewezen in het omgevingsplan. Hierdoor kan de openbare ruimte en de ontsluiting beter worden afgestemd op m.n. de verkeers- en vervoerbewegingen en parkeerbehoefte van deze functies.
- Essentieel is dat Sluisweg een 'echt' mkb bedrijventerrein blijft c.q. wordt. De komst van nog meer kleinschalige (geschakelde) bedrijfsunits moet worden voorkomen. Grootschaligere bedrijven zouden zich bij voorkeur moeten verplaatsen naar een van de regionale bedrijventerreinen. De hierdoor vrijkomende kavels moeten kleinschaliger worden verkaveld. Het splitsen van grootschalige(re) panden wordt tegengegaan.

De bedrijventerreinen verkeren over het algemeen in goede staat, maar zowel de panden als de openbare ruimte vragen wel om een kwaliteitsslag die meer inspeelt op de veranderende wensen en behoeften van de bedrijven. Veel van het bedrijventerreinareaal wordt ingenomen door zogenoemde bedrijventerreinvreemde functies. Zeker ook gezien het tekort aan bedrijfskavels en -ruimten is dit een onwenselijke situatie die de economische ontwikkeling en die van de werkgelegenheid ondergraaft. Keuzes moeten worden gemaakt en ingrepen gepleegd. Dit vraagt om een intensieve samenwerking van gemeente en bedrijven. We moeten het samen gaan doen!

