

Vraag-aanbod analyse bedrijventerreinen Gemeenten Asten en Someren

1 november 2011

De vraag naar bedrijventerreinen

Tabel 1a: De vraag naar bedrijventerrein voor de korte, middellange en lange termijn:

Gemeente Asten										
	Type vraag	Totale vraag		Korte termijn 2012-2016		Middellange termijn 2016-2020		Lange termijn 2020-2030		Wat was geprognoseerd
		Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	
Autonome groei	Bandbreedte: Minimale en maximale vraag									
	Vraag doorontwikkeling bestaande bedrijven die reeds op een bedrijventerrein zijn gevestigd.	16,15 ha.	24,65 ha.	9,69 ha.	14,79 ha.	3,23 ha.	4,93 ha.	3,23 ha.	4,93 ha.	
	Vraag starters die zich vestigen op bedrijventerreinen.	0,9 ha.	0,9 ha.	0,5 ha.	0,5 ha.	0,2 ha.	0,2 ha.	0,2 ha.	0,2 ha.	
	Vraag van bedrijven van buiten de gemeente die zich op een bedrijventerrein willen vestigen ¹ .	2,24 ha.	3,39 ha.	1,34 ha.	2,03 ha.	0,45 ha.	0,68 ha.	0,45 ha.	0,68 ha.	
Groei als gevolg van ambities	Vraag als gevolg van sanering van een bestaand bedrijventerrein in het stedelijk gebied.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	Vraag als gevolg van sanering van bedrijfslocaties in het buitengebied.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	De vraag die ontstaat om schuifruimte te creëren.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	De vraag die ontstaat vanwege de doorontwikkeling van de Brainportregio.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	Totaal	19,29 ha.	28,94ha.	11,57 ha	17,36 ha	3,86 ha	5,79 ha	3,86 ha	5,79	36 ha.

¹ Op basis van deze gegevens kan bepaald worden in hoeverre het stedelijk gebied (waaronder Helmond) een regionale opvangfunctie moet innemen.

Tabel 1b: De vraag naar bedrijventerrein voor de korte, middellange en lange termijn:

Gemeente Someren										
	Type vraag	Totale vraag		Korte termijn 2012-2016		Middellange termijn 2016-2020		Lange termijn 2020-2030		Wat was geprognotiseerd
Autonome groei	Bandbreedte: Minimale en maximale vraag	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	
	Vraag doorontwikkeling bestaande bedrijven die reeds op een bedrijventerrein zijn gevestigd.	12,24 ha.	17,94 ha.	8,02 ha.	11,44 ha.	2,11 ha.	3,25 ha.	2,11 ha.	3,25 ha.	
	Vraag starters die zich vestigen op bedrijventerreinen.	1,0 ha.	1,0 ha.	0,6 ha.	0,6 ha.	0,2 ha.	0,2 ha.	0,2 ha.	0,2 ha.	
	Vraag van bedrijven van buiten de gemeente die zich op een bedrijventerrein willen vestigen ² .	2,24 ha.	3,39 ha.	1,34 ha.	2,03 ha.	0,45 ha.	0,68 ha.	0,45 ha.	0,68 ha.	
Groei als gevolg van ambities	Vraag als gevolg van sanering van een bestaand bedrijventerrein in het stedelijk gebied.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	Vraag als gevolg van sanering van bedrijfslocaties in het buitengebied.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	De vraag die ontstaat om schuifruimte te creëren.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	De vraag die ontstaat vanwege de doorontwikkeling van de Brainportregio.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	Totaal	15,48 ha.	22,33 ha.	9,96 ha.	14,07 ha.	2,76 ha.	4,13 ha.	2,76 ha.	4,13 ha.	36 ha.

² Op basis van deze gegevens kan bepaald worden in hoeverre het stedelijk gebied (waaronder Helmond) een regionale opvangfunctie moet innemen.

Tabel 1c: De vraag naar bedrijventerrein voor de korte, middellange en lange termijn:

Gemeenten Asten en Someren										
	Type vraag	Totale vraag		Korte termijn 2012-2016		Middellange termijn 2016-2020		Lange termijn 2020-2030		Wat was geprognostiseerd
		Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	
Autonome groei	Bandbreedte: Minimale en maximale vraag									
	Vraag doorontwikkeling bestaande bedrijven die reeds op een bedrijventerrein zijn gevestigd.	28,39 ha.	42,59 ha.	17,71 ha.	26,23 ha.	5,34 ha.	8,18 ha.	5,34 ha.	8,18 ha.	
	Vraag starters die zich vestigen op bedrijventerreinen.	1,9 ha.	1,9 ha.	1,1 ha.	1,1 ha.	0,4 ha.	0,4 ha.	0,4 ha.	0,4 ha.	
	Vraag van bedrijven van buiten de gemeente die zich op een bedrijventerrein willen vestigen ³ .	4,48 ha.	6,78 ha.	2,68 ha.	4,06 ha.	0,9 ha.	1,36 ha.	0,9 ha.	1,36 ha.	
Groei als gevolg van ambities	Vraag als gevolg van sanering van een bestaand bedrijventerrein in het stedelijk gebied.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	Vraag als gevolg van sanering van bedrijfslocaties in het buitengebied.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	De vraag die ontstaat om schuifruimte te creëren.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	De vraag die ontstaat vanwege de doorontwikkeling van de Brainportregio.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	
	Totaal	34,77 ha.	51,27 ha.	21,53 ha.	31,43 ha.	6,62 ha.	9,92 ha.	6,62 ha.	9,92 ha.	72 ha.

³ Op basis van deze gegevens kan bepaald worden in hoeverre het stedelijk gebied (waaronder Helmond) een regionale opvangfunctie moet innemen.

Tabel 2a: De vraag per segment voor de korte, middellange en lange termijn

Gemeente Asten								
Type segment	Totale vraag		Korte termijn 2012-2016		Middellange termijn 2016-2020		Lange termijn 2020-2030	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Regulier bedrijventerrein	18,04 ha.	26,86 ha.	10,65 ha.	15,83 ha.	3,53 ha.	5,24 ha.	3,86 ha.	5,79 ha.
Perifere detailhandelslocatie	1,1 ha.	1,83 ha.	0,77 ha.	1,28 ha.	0,33 ha.	0,55 ha.	0 ha.	0 ha.
Woon-werk	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.
Overig	0,15 ha.	0,25 ha.	0,15 ha.	0,25 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.
Totaal	19,29 ha.	28,94 ha.	11,57 ha.	17,36 ha.	3,86 ha.	5,79 ha.	3,86 ha.	5,79 ha.

Tabel 2b: De vraag per segment voor de korte, middellange en lange termijn

Gemeente Someren								
Type segment	Totale vraag		Korte termijn 2012-2016		Middellange termijn 2016-2020		Lange termijn 2020-2030	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Regulier bedrijventerrein	11,56 ha.	17,23 ha.	7,35 ha.	10,37 ha.	2,11 ha.	3,43 ha.	2,11 ha.	3,43 ha.
Perifere detailhandelslocatie	3,24 ha.	3,48 ha.	1,94 ha.	2,09 ha.	0,65 ha.	0,70 ha.	0,65 ha.	0,7 ha.
Woon-werk	0,67 ha.	1,61 ha.	0,67 ha.	1,61 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.
Overig	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.
Totaal	15,48 ha.	22,33 ha.	9,96 ha.	14,07 ha.	2,76 ha.	4,13 ha.	2,76 ha.	4,13 ha.

Tabel 2c: De vraag per segment voor de korte, middellange en lange termijn

Gemeenten Asten en Someren								
Type segment	Totale vraag		Korte termijn 2012-2016		Middellange termijn 2016-2020		Lange termijn 2020-2030	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Regulier bedrijventerrein	29,61 ha.	44,10 ha.	18,00 ha.	26,2 ha.	5,64 ha.	8,67 ha.	5,97 ha.	9,22 ha.
Perifere detailhandelslocatie	4,34 ha.	5,31 ha.	2,71 ha.	3,37 ha.	0,98 ha.	1,25 ha.	0,65 ha.	0,7 ha.
Woon-werk	0,67 ha.	1,61 ha.	0,67 ha.	1,61 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.
Overig	0,15 ha.	0,25 ha.	0,15 ha.	0,25 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.
Totaal	34,77 ha.	51,27 ha.	21,53 ha.	31,43 ha.	6,62 ha.	9,92 ha.	6,62 ha.	9,92 ha.

Aanvullende informatie

Hoeveel bedrijventerrein is in de afgelopen 10 jaar uitgegeven?⁴ En hoeveel daarvan was als gevolg van een gemeentelijke ambitie (bijvoorbeeld het transformeren van een bedrijventerrein naar woningbouw, etc.)? En hoeveel als gevolg van een autonome groei?

Asten: 3,5 ha bruto autonome groei
 Someren: 3,0 ha. bruto autonome groei
 Totaal: 6,5 ha. bruto autonome groei

De gemeenten Asten en Someren concluderen dat zij de laatste 10 jaar te weinig ontwikkeld hebben, waardoor zij nu worden geconfronteerd met een grote inhaalvraag. De historische uitgiftes zijn dan ook niet te gebruiken als referentiepunt.

⁴ Het betreft een indicatie om als referentiepunt te hanteren

Het aanbod van bedrijventerreinen

De vraag naar bedrijventerreinen wordt beschouwd als een netto behoefte: het aantal m2 dat de ondernemer vraagt, heeft de ondernemer nodig. Als een gemeente een bedrijventerrein uitgeeft, wordt vaak gesproken over een bruto omvang en een netto omvang. Bruto omvat het gehele bedrijfsterrein, inclusief openbare ruimte en infrastructuur. Netto is de ruimte die feitelijk aan bedrijfskavels kan worden uitgegeven om in de netto behoefte te voorzien. Om de netto behoefte correct te kunnen koppelen aan uit te geven bedrijventerrein, zijn onderstaande herstructureringslocaties en nieuwe terreinen (die vaak een bruto oppervlakte hebben) in netto hectares weergegeven. Netto is 80% van de bruto omvang.

Tabel 3: Planvoorraad

Naam bedrijventerrein	Nieuw/afronding/herstructurering	Fase	Segment	Totaal uitgeefbaar	Korte termijn 2012-2016	Middell. termijn 2016-2020	Lange termijn 2020-30
Someren-Eind, 't Vaartje Locatie Vaartje I (Bakker Beton)	Herstructurering	Realisatiefase	Regulier		1,7 ha.		
Someren-dorp, Sluis XI, Locatie Lauruscomplex	Herstructurering	In gesprek met eigenaar	Regulier		6,4 ha.		
Asten, Molenakkers – 't Hoogvelt	Revitalisering Herstructurering	In gesprek met eigenaar	Regulier		0,2 ha.		
TOTAAL HERSTRUCTURERING					8,3 ha.		

Someren Locatie Van Dijk	Afronding bedrijventerrein (particuliere ontwikkeling)	Bestemmingsplan nog niet onherroepelijk	Regulier (zichtlocatie)		1,9 ha.		
Someren Lage Akkerweg	Afronding bedrijventerrein	In studie	Regulier		0,5 ha.	3,7 ha.	
Someren Edelenburg	Nieuw (zoekgebied)	In gesprek met eigenaar	PDV/regulier woon-werk (zichtlocatie)		6,0 ha.	2,0 ha.	
Asten Noorden van Nobisweg	Afronding bedrijventerrein	In structuurvisie	Regulier (zichtlocatie)				2,4 ha.
Asten Stegen	Nieuw (zoekgebied)	WvG gevestigd. In planfase	Regulier		5,0 ha.	2,0 ha.	1,0 ha.
Asten Kanaalweg	Uitbreiding 2 zittende bedrijven	Initiatief bij gevestigde bedrijven. In gesprek met provincie	Regulier		3,5 ha.		
Asten 't Hoogvelt	Afronding bedrijventerrein (particuliere ontwikkeling)	Geen ontwikkelingen	Regulier		0,7 ha.		
TOTAAL NIEUW					17,60 ha.	7,70 ha.	3,40 ha.

TOTALE ONTWIKKELING BEDRIJVENTERREINEN : HERSTRUCTURERING EN NIEUW					25,90 ha.	7,70 ha.	3,40 ha.
---	--	--	--	--	------------------	-----------------	-----------------

OPMERKING

Tabel 3 met de planvoorraad is een voorlopige planning. Afhankelijk van ruimtelijke, financiële, strategische en vraagelementen kan er geschoven worden met de inzet van terreinen, maar kan ook overgestapt worden op andere terreinen.

Tabel 4: Gepland aanbod in hectares tot 2030

	2012-2016	2016-2020	2020-2030	Totaal	2012-2030 Gemiddelde uitgifte per jaar
Asten	9,4 ha	2,0 ha	3,4 ha	14,8 ha	0,78 ha
Someren	16,5 ha	5,7 ha	0,0 ha	22,2 ha	1,17 ha
Totaal gezamenlijk	25,9 ha	7,7 ha	3,4 ha	37,0 ha	1,95 ha

De gemeenten Asten en Someren hebben tijdens het onderzoek een planningshorizon tot 2030 aangehouden. De provinciale afstemming behelst een periode tot en met 2020. Om die reden is onderstaande tabel ook opgenomen. In die tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat het verschil is tussen het totale geplande aanbod (inclusief herstructureringslocaties) en het geplande aanbod van nieuwe terreinen. In de laatste kolom van de tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat het jaarlijkse gemiddelde aantal uit te geven hectares is tussen 2012 – 2020 op basis van dit aanbodmodel.

Tabel 5: Gepland aanbod in hectares tot 2020

	2012-2020 Totaal	2012-2020 Herstructurering	2012 – 2020 Nieuw	2012-2020 Gemiddelde uitgifte per jaar
Asten	11,4 ha	0,2 ha	11,2	1,27 ha
Someren	22,2 ha	8,1 ha	14,1	2,47 ha
Totaal gezamenlijk	33,6 ha	8,3 ha	25,3	3,73 ha

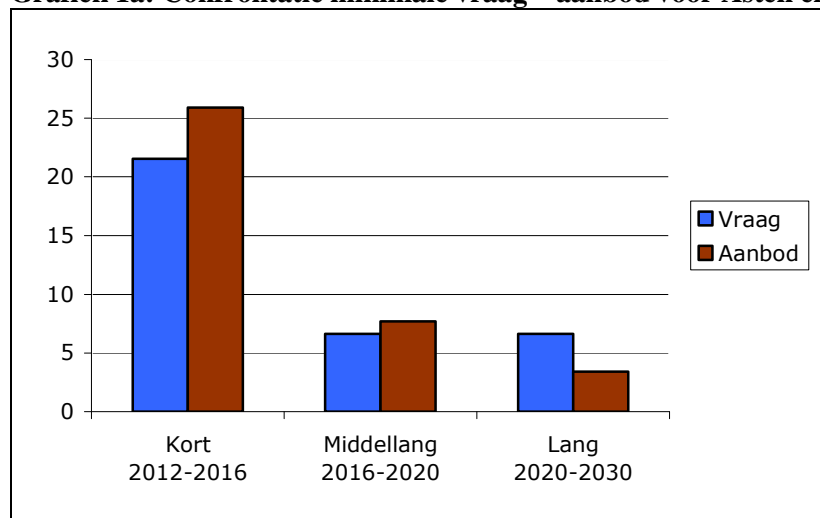
Tabel 6: Leegstandspercentage

Leegstandspercentage Asten	4 %
Leegstandspercentage Someren	6 %

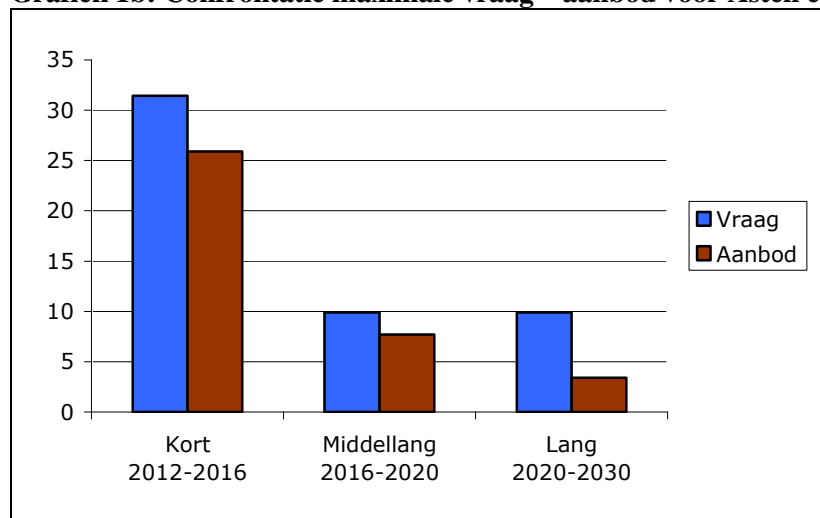
Toelichting leegstandspercentage:

De leegstandspercentages zijn schattingen gebaseerd op het schouwen van het bedrijventerrein en contacten met vastgoedmakelaars. Het leegstandspercentage komt niet uit boven het landelijk gehanteerde frictiepercentage van 6 procent. Dit ondanks het feit dat in de gemeente Someren op het voormalige Laurus-complex een groot deel van de opstallen leeg staat. De gemeente Someren doet poging met marktpartijen om tot herontwikkeling van het gebied te komen. Het lage leegstandspercentage is voornamelijk te verklaren uit het feit dat het aanbod aan bedrijventerreinen in Asten en Someren de laatste 10 jaar niet is meegegroeid met de vraag. Daardoor is aanzienlijke krapte ontstaan.

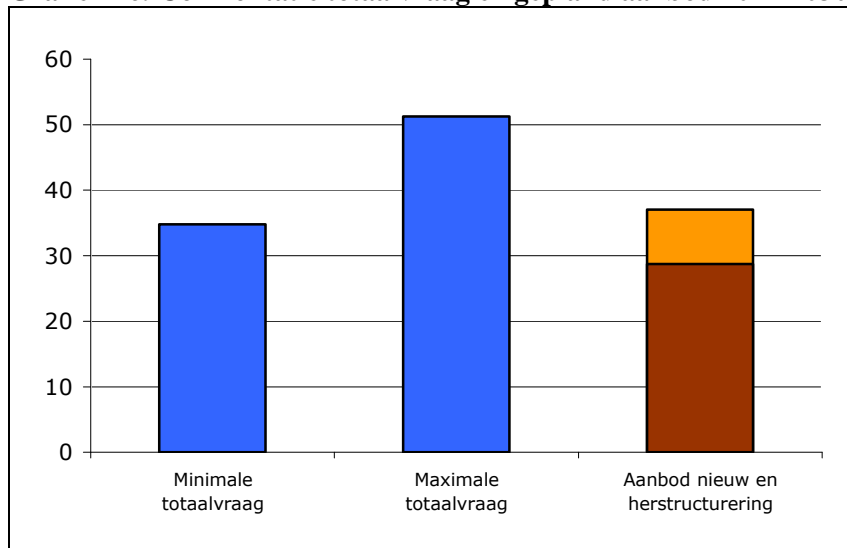
Grafiek 1a: Confrontatie minimale vraag – aanbod voor Asten en Someren



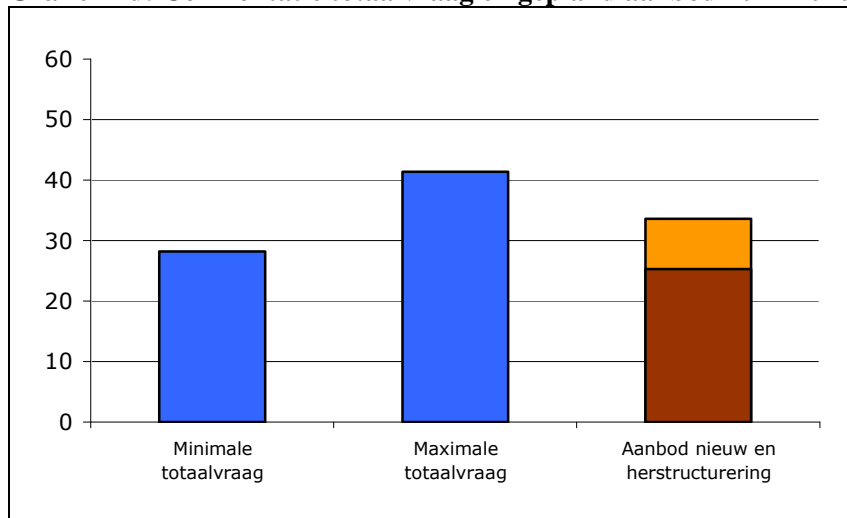
Grafiek 1b: Confrontatie maximale vraag – aanbod voor Asten en Someren



Grafiek 1c: Confrontatie totaalvraag en gepland aanbod 2012-2030



Grafiek 1d: Confrontatie totaalvraag en gepland aanbod 2012-2020



Toelichting vraag en aanbod

Onderzoeken

De gemeenten Asten en Someren hebben in 2008 met behulp van de systematiek van de Ruimteplanner (Kamer van Koophandel) de ruimtevraag bij lokale bedrijven berekend over de periode 2009-2023. Die vraag betrof in totaal 48 hectares. Teruggerekend naar de provinciale planningshorizon tot 2020 zou die vraag 35 tot 40 hectaren bedragen. De gemeenten Asten en Someren hebben in de periode juni-oktober 2011 een herhalingsonderzoek gedaan. De systematiek van de Ruimteplanner is daarbij losgelaten. Er is gericht geënquêteerd onder het bedrijfsleven, waarna via eigen onderzoek de gegevens nog eens tegen het licht zijn gehouden. Daarnaast is er rekening gehouden met de veranderde economische omstandigheden, de beleidsambities van onder meer zuinig ruimtegebruik en de nadrukkelijk wens om herstructurering (deels) betaalbaar te maken door de uitgifte van nieuwe terreinen. Het onderzoek werkt met minimale en maximale bandbreedtes, omdat het zeer lastig is de behoefte aan bedrijventerreinen exact in kaart te brengen. Een graadmeter als historische uitgiftecijfers zijn in de gemeenten Asten en Someren onbruikbaar, omdat er al jaren nauwelijks grond is uitgegeven en er dus sprake is van een grote inhaalvraag.

Vraag

Uit het onderzoek in 2011 blijkt dat de minimale totale vraag tot 2020 in Asten en Someren 28,15 hectaren betreft. De maximale vraag betreft 41,35 hectaren. In deze totaalcijfers is al een forse correctie gepleegd op de cijfers die door het lokale bedrijfsleven in 2011 zijn opgegeven (in feite is de huidige vraag uitgesmeerd). Daarnaast is er geen onderzoek gedaan naar bijvoorbeeld het aantal starters dat na 2016 vraag naar bedrijventerrein gaat ontwikkelen, noch is er rekening gehouden met de eventuele Brainport-effecten op de vraag. In de vraagraming wordt bovendien volledig uitgegaan van het faciliteren van (elkaars) lokale bedrijven en dus wordt er geen rekening gehouden met vraag van bedrijven van buitenaf.

Van de totale vraag komt 4,2 hectaren vraag van bedrijven die in feite (financieel-economisch) niet te verplaatsen zijn. Deze (Astense) bedrijven willen uitbreiden aanpalend aan hun huidige percelen. Op dit moment is er sprake van een gedoogsituatie: de grond is al in gebruik door ondernemers maar er rust nog niet de bestemming 'industrie' op. Deze vraag is ook meegenomen in het aanbod van tabel 3. De bedrijven zullen naar verwachting de komende jaren met de provincie in gesprek gaan om deze uitbreiding te realiseren. Mocht de uitbreiding niet te realiseren zijn, dan valt deze vraag ook weg en wordt er geen vervangend aanbod voor in de plaats gesteld.

Geconcludeerd mag worden dat 28,15 hectaren in feite een kritieke ondergrens is waaronder de gemeenten in hun aanbod niet mogen zakken. Boven de 41,35 hectaren kunnen de gemeenten het risico te lopen te veel terreinen te plannen.

Aanbod

De gemeenten Asten en Someren plannen in totaal in de periode 2012-2020 een gezamenlijk totaal aanbod van 33,6 hectaren. Daarvan is 25,3 hectaren gelegen op nieuw terrein. Het geplande aanbod van 33,6 hectaren valt precies tussen de minimale en maximale totale vraag uit het onderzoek in 2011 in. Er lijkt dus een goede match te zijn tussen vraag en aanbod. Als echter de cijfers van Ruimteplanner worden aangehouden (35-40 hectaren vraag tot 2020) zou een onderaanbod tot 2020 mogen worden vermoed.

Herstructurering

Uit tabel 3 blijkt dat serieus wordt voldaan aan de herstructureringsopgave. In Someren-Eind is een categorie 4 bedrijf (NIMBY) aangekocht en is de locatie gesaneerd, om ruimte te maken voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid met een lagere milieucategorie. In Someren-Dorp ligt de doelstelling het voormalig distributiecentrum van Laurus te herstructureren, immers dit pand staat al jaren (gedeeltelijk) leeg. In totaal wordt in Someren voor 8,1 hectaren geherstructureerd. Asten is begonnen met de revitalisering van bedrijventerrein 't Hoogvelt. Met die revitalisering weet Asten ook 0,2 hectaren te herstructureren, waarmee het totaal voor beide gemeenten uitkomt op 8,3 hectaren aan herstructurering.

Samenwerking Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij, ondernemersverenigingen

In 2009 hebben de gemeenten Asten en Someren in samenwerking met onder meer de BOM en drie ondernemersverenigingen uit Asten en Someren (OVA, OVS, ICAS) de Visie Bedrijventerreinen opgesteld. Gedurende het proces zijn zowel de BOM als de ondernemersverenigingen betrokken gebleven. Enerzijds als gesprekspartner, anderzijds zijn ook participatiemogelijkheden onderzocht. Op dit moment is de BOM betrokken bij de herstructureringsopgave van het voormalig Lauruscomplex in Someren, de revitalisering van 't Hoogvelt in Asten en adviseert zij de gemeenten in de strategie voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Planning

De gemeenten Asten en Someren kennen nauwelijks leegstand op de bedrijventerreinen. Dat is opvallend, zeker in deze economisch moeilijke tijden, maar te verklaren uit de grote inhaalvraag die beide gemeenten kennen. Die inhaalvraag zorgt er dan ook voor dat de beide gemeenten met name op de korte termijn relatief veel uitgifte van grond plannen. De gemeenten Asten en Someren kennen al een intensieve samenwerking op het gebied van bedrijventerreinenbeleid. Die samenwerking wordt verder uitgebreid: er worden vergaande afspraken gemaakt over onder meer de planning en herontwikkeling van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen en over segmentering. Ook zal er een gemeenschappelijk uitgifteprotocol worden gemaakt.

In de tabel 3 wordt duidelijk hoe de planning van nieuwe bedrijventerreinen en de herontwikkeling van bestaande terreinen in de tijd is uitgezet. Daarbij valt op dat het geplande aanbod in Someren groter is dan in Asten: bedrijven in Asten zullen dan ook niet in alle gevallen gefaciliteerd kunnen worden binnen de gemeente Asten maar wel binnen de gemeente Someren. Mogelijk voorbeelden hiervan zijn PDV en autoshowrooms. Overigens kan op basis van segmenteringsafspraken het tegenovergestelde ook voorkomen.

Lokale gebondenheid

Uit eigen onderzoek is gebleken dat de verhuisdynamiek bij bedrijven uit Asten en Someren erg laag is. Ondanks de grote inhaalvraag zijn er de laatste 10 jaar nauwelijks tot geen bedrijven uit Asten en Someren weggetrokken. Dit kan worden verklaard uit de sterke sociaal-maatschappelijke binding met de eigen gemeente en het feit dat de arbeidskrachten vaak in een straal van hooguit 5 kilometer wonen. Die arbeidskrachten komen voor een groot deel per fiets naar hun werkplek. Zeer milieuvriendelijk dus. Daarnaast is gebleken dat veel ondernemers onderling sterke lokale, economische banden onderhouden.

De gemeenten Asten en Someren hebben het lokale (georganiseerde) bedrijfsleven de laatste jaren een bewustwordingsproces laten ondergaan, waarbij is aangegeven dat het in de toekomst niet uit te sluiten is dat bedrijven niet meer in de eigen gemeente worden gefaciliteerd maar in de buurgemeente. Dit is mentaal en sociaal-maatschappelijk voor ondernemers al een grote stap. Tijdens dat proces werd duidelijk dat een nog grotere stap (bijvoorbeeld naar

Helmond, Deurne en Laarbeek) voor Astense en Somerense bedrijven zonder uitzondering in feite niet aan de orde is. De gemeenten Asten en Someren streven er dan ook naar om - mits passend in het lokale beleid - alle lokale bedrijven binnen de gezamenlijke gemeentegrenzen te faciliteren. Daarbij moet worden aangetekend dat de rek vrijwel uit de intensivering van de bestaande bedrijventerreinen is met uitzondering van de in tabel 3 opgenomen herstructureringslocaties.

Bedrijventerreinen en landschap

Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt vaak de “verrommeling van het landschap” tegengeworpen. Kijkend naar Asten en Someren blijkt dat bedrijventerreinen slechts een marginaal onderdeel zijn van het landschap. In Asten bestaat 0,77 % van het totaaloppervlak uit bedrijventerrein; in Someren is dat 0,81 %. Ter vergelijking, in de gemeente Nuenen ligt dit cijfer op 3,95 %; in Helmond ligt het cijfer zelfs op 11,15 %. Bovendien sluiten alle ruimtelijke plannen van beide gemeenten aan op de huidige bedrijventerreinen.

De gemeenten Asten en Someren richten zich enerzijds op herstructurering, anderzijds op de uitrol van nieuwe terreinen. Hierbij komen geen nieuwe, solitaire locaties in beeld, want de gemeenten willen juist aansluiten bij bestaande bedrijventerreinen om zo meer synergie te creëren en om geen afbreuk aan het landschap te doen.

Risico's

Door verwachte vraag en aanbod nauwgezet op elkaar af te stemmen en de vraag zeer conservatief in te schatten wordt voorkomen dat de bestaande bedrijventerreinen worden leeggetrokken. Dat lijkt met het huidige aanbod gewaarborgd. De gemeenten Asten en Someren leveren hiermee een zeer realistische bedrijventerreinenplanning.

Daarnaast onderzoeken Asten en Someren de mogelijkheid om bedrijven die verplaatsen te verplichten te zorgen voor een passende invulling van hun achterblijvende kavels. Ook is voorstelbaar dat een deel van het bestaande vastgoed dat vrij komt wordt ingevuld door bijvoorbeeld toekomstig startende bedrijven na 2016, die niet zijn meegenomen in de vraag. De revitalisering van bestaande bedrijventerrein is een volgende instrument om ervoor te zorgen dat die terreinen voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven aantrekkelijk blijven. Asten en Someren hebben daarmee de afgelopen periode een voortvarende start gemaakt.

De gemeenten Asten en Someren zullen herhaaldelijk de situatie monitoren en desgewenst hun uitgiftestrategie bijstellen.

Commitment

De gemeenten Asten en Someren zijn bereid zich aan deze lokale ontwikkeling te committeren, alsook hierin te investeren.

Totaaldocument Peelregio

Bovenstaand document kan per gemeente worden ingevuld. Uiteindelijk zou er een dergelijk document op Peelniveau moeten komen waar in alle plannen en statistieken samenkomen met een gezamenlijke toelichting op de vraag en aanbod confrontatie.