

# Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012

Gemeente Asten

Definitief





# Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012

Gemeente Asten

Definitief

Rapportnummer: 206x00215.05944\_1\_8

Datum: 21 september 2012

Contactpersoon opdrachtgever: mevrouw M. Bouten

Projectteam BRO: John Stohr, Frank Jansen

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: Gemeente Asten

Beknopte inhoud: --

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. VISIE OP DE BEDRIJVGHEID</b>	<b>5</b>
2.1 Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023	5
2.2 Centrumvisie	10
2.3 Maatschappelijk draagvlak	11
<b>3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN</b>	<b>13</b>
3.1 Karakter van de bedrijvigheid	13
3.2 Ontwikkelingen	14
<b>4. DE CONCRETE BELEIDSKEUZEN</b>	<b>17</b>
4.1 Een sterke functionele structuur	17
4.2 Optimaliseren van de bouw- en gebruiksmogelijkheden	20
4.3 Solitaire vestigingen	25
<b>5. MOTIVERING NIEUW BEDRIJVENTERREIN</b>	<b>27</b>
<b>6. UITVOERINGSPARAGRAAF</b>	<b>29</b>
6.1 Realisatie	29
6.2 Kostenverhaal	31
6.3 Doorwerking naar ander beleid	32
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Raadsbesluit	
Bijlage 2: Vraag en aanbod	
Bijlage 3: Structuurvisie kaart	
Bijlage 4: Inspraaknota	



# 1. INLEIDING

In de in 2009 vastgestelde Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009 -2023 (hierna te noemen Visie bedrijventerreinen) is de ambitie voor de bedrijventerreinen vastgelegd. Hiervoor zijn een zestal hoofdbeleidskeuzen geformuleerd, die puntsgewijs zijn uitgewerkt.

De Visie bedrijventerreinen dient ruimtelijk te worden vertaald en uitgewerkt. De beleidsmatige vertaling vindt plaats in deze Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012. De planologisch-juridische ruimtelijke regeling van het beleid wordt neergelegd in bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen.

In deze structuurvisie zijn, aanvullend op de keuzes die in de Visie bedrijventerreinen zijn gemaakt, richtinggevende besluiten geformuleerd ten aanzien van de functionele en fysieke ontwikkeling van de bestaande bedrijventerreinen. Voor nieuw bedrijventerrein en de solitaire bedrijfsvestigingen beperkt deze structuurvisie zich tot enkele hoofdlijnen.

De ontwerp Structuurvisie wordt ter inzage gelegd om belanghebbenden in staat te stellen hun visie op het beleid aan het gemeentebestuur kenbaar te maken.

De Structuurvisie heeft geen juridische binding naar derden. Aan de structuurvisie kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Anderzijds kan de structuurvisie de burger ook niet verplichten of beperken.

De structuurvisie bindt wel het bestuur in die zin dat de burger mag verwachten dat het bestuur bij haar besluiten handelt conform het beleid in deze structuurvisie.

Deze Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012 vervangt eerdere in diverse andere beleidstukken gedane beleidsuitspraken op de in deze structuurvisie opgenomen thema's. In paragraaf 6.3 is de relatie met andere gemeentelijke beleidsstukken expliciet aangegeven.

Deze structuurvisie vervangt alle beleidsuitspraken die ten aanzien van het bedrijventerreinbeleid zijn gedaan in de toekomstvisie (structuurvisie) "De Avance" vastgesteld in de gemeenteraad op 21 februari 2006. Deze zijn al bij besluit van de gemeenteraad van 19 januari 2010 ingetrokken<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Zie bijlage





## 2. VISIE OP DE BEDRIJVIGHEID

De basis voor het bedrijventerreinenbeleid is gelegd in de “Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren 2009 – 2023”. Hierin heeft Asten, in samenwerking met Someren, en in overleg met de ondernemers de hoofdlijnen van het bedrijventerreinen beleid geformuleerd. Daarnaast is de “Centrumvisie” beleidsmatig van belang, omdat daarin functionele uitspraken zijn gedaan die ook hun doorwerking hebben naar de toekomstige ontwikkelingen op de bedrijventerreinen.

### 2.1 Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023

In 2009 is door de gemeenten Asten en Someren de ‘Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023’ vastgesteld. In deze visie hebben de beide gemeenten en het georganiseerde bedrijfsleven in Asten en Someren een gezamenlijk ambitieniveau voor de bedrijventerreinen in de gemeenten neergelegd.

De visie is opgesteld in samenwerking met de Kamer van Koophandel, de N.V. Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en inhoudelijk ondersteund door BRO. Bij het opstellen van de visie is gebruik gemaakt van de methodiek van de Ruimteplanner.

De methodiek van de Ruimteplanner is in 2008 door de Kamer van Koophandel Brabant en BRO ontwikkeld. Vanuit een bottom-up benadering is een onderbouwing gegeven over de aard en omvang van de lokale ruimtebehoefte in beide gemeenten. De ruimtebehoefte heeft als input gediend voor het formuleren van de beleidsuitgangspunten. Een belangrijk uitgangspunt van de visie is de koppeling van nieuwe ontwikkelingen aan de herstructurering van bestaande locaties.

De hoofdbeleidsuitgangspunten van de visie zijn:

- duurzaam gebruik van bestaande terreinen;
- ontwikkelen van voldoende nieuw bedrijventerrein om in de verplaatsingsbehoefte van zittende bedrijven te kunnen voorzien.
- uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plek; dit vraagt om een heldere segmentering van de bedrijventerreinen;
- solitaire vestigingslocaties in het de kernen en het buitengebied verdienen maatwerk;
- het faciliteren van starters als motor van de toekomstige economie.

De visie doet zowel uitspraken over nieuw aan te leggen terrein als over de bestaande bedrijventerreinen.

### **Bestaand en nieuw bedrijventerrein**

In het (recente) verleden werd de vraag hoe, op welke wijze en waar in de behoefte aan bedrijventerrein kan worden voorzien, nauwelijks gesteld en zag de overheid het simpelweg gezegd als haar taak te komen tot uitbreiding van bestaande terreinen danwel de aanleg van nieuwe terreinen. De focus lag dus hoofdzakelijk op gebiedsuitbreiding.

De praktijk heeft bewezen dat deze benadering ook nadelen met zich mee brengt. Te denken valt alleen al aan het verslappen van de aandacht voor de bestaande terreinen en de (verouderings-)processen die zich voor die terreinen (sluipenderwijs) voltrekken met alle gevolgen van dien. Uitgifte van nieuw bedrijventerrein versnelde vaak deze processen.

Om die reden wordt er nu, meer dan voorheen, gekeken naar de uitbreidingsbehoefte van bedrijven en het accommoderen van een deel van die bedrijven op bestaande terreinen. Eenvoudig geredeneerd: kan gebruik worden gemaakt van bestaand bedrijfsvastgoed en/of mogelijkheden op bestaande terreinen waardoor niet alle vraag naar nieuwe bedrijfsruimte automatisch met de aanleg van nieuwe terreinen behoeft te worden opgelost en hoe kan de gemeente dit stimuleren en sturen? Dit is een trendbreuk ten opzichte van hoe er jarenlang tegen deze ontwikkelingen is aangekeken. Voor alle duidelijkheid: naast nieuwe (gebruiks-)mogelijkheden voor bestaand terrein zal nieuw terrein dienen te worden aangelegd waar een deel van de behoefte wordt opgevangen. Beide ontwikkelingen blijven nodig. Het is nu steeds meer van belang, om de onderlinge samenhang en relatie te zien en daarmee strategisch om te gaan.

De gemeente kan o.a. via het ruimtelijke ordeningsplan sturen op de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Deze structuurvisie is daar de beleidsmatige component van. Via het bestemmingsplan wordt het beleid vertaald in bouw- en gebruiksrechten waarbinnen ondernemers hun bedrijf verder naar eigen wens kunnen vormgeven. Specifieke bedrijfsontwikkelingen kunnen leiden tot aanvullend maatwerk op bestaande locaties. De structuurvisie blijft daarbij het beleidsmatig kader, maar via een separate ruimtelijke procedure kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden op een locatie worden verruimd.

### ***Herstructurering***

De bestaande bedrijventerreinen kunnen door veroudering hun aantrekkelijkheid als huisvestingslocatie voor ondernemers verliezen. Door deze terreinen te herstructureren kunnen deze terreinen weer aantrekkelijk worden gemaakt. Herstructurering dient zowel economische, ruimtelijke als maatschappelijke doelen.

- Het verlengen van de levensduur van bestaande bedrijventerreinen.
- Het bieden van een goed, duurzaam economisch vestigingsklimaat voor ondernemers op bestaande bedrijventerreinen, zodat de behoefte aan nieuwe terreinen afneemt.
- Het aanpakken van leegstand op bestaande terreinen. Leegstand is niet goed voor het imago en geeft de indruk dat de economische structuur onder druk staat. Ook bij een mismatch tussen vraag en aanbod is sprake van leegstand.
- Het zorgvuldig gebruiken van de schaarse ruimte.

### ***Nieuw terrein***

De gemeente streeft op deze wijze naar optimale en duurzame benutting van de bestaande terreinen. Maar dit zal niet voor alle bedrijven altijd tot een oplossing van hun huisvestingsproblematiek leiden. Daarvoor zal de gemeente in principe (nieuwe) mogelijkheden en kansen bieden op nieuw aan te leggen terrein. Primair gaat het daarbij om bedrijven die door hun maat en schaal of door de aard van hun bedrijfsvoering op bestaande terreinen nauwelijks mogelijkheden hebben, ook niet bij herstructurering.

### **Hoofdbeleidskeuzen**

Deze visie is concreet gemaakt in de volgende 6 hoofdbeleidskeuzen.

#### ***Hoofdkeuze 1: Duurzaam gebruik van bestaande terreinen.***

- Alle bestaande bedrijventerreinen blijven in de toekomst in beginsel behouden als werklocatie.
- Het kan zijn dat zich in sommige gebieden op termijn ontwikkelingen voordoen die aanleiding zijn om een locatie een andere functie te geven.
- Voor zowel huidige als nieuwe gebruikers moet het interessant en mogelijk zijn om op de bestaande terreinen te kunnen blijven investeren.
- Intensiveren van het gebruik van de kavel moet aansluiten bij de bedrijfsactiviteit van de onderneming.
- Gedwongen intensiveren van de private ruimte kan leiden tot een suboptimaal gebruik van de kavel. Dit gaat ten koste van de kwaliteit. Een te intensief gebruikte kavel kan ook van negatieve invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden voor een tweede en derde gebruiker. Dus intensiveren is in principe toegestaan, mits dit geen potentiële negatieve effecten heeft op de kwaliteit en het functioneren van de openbare ruimte.
- Een goede kwaliteit van de openbare ruimte en de verkeersontsluiting is noodzakelijk om bestaande terreinen optimaal te laten functioneren.
- Om deze investeringen te kunnen uitlokken en daarmee de zogenaamde 'grondwaardekubus' optimaal te benutten, moeten de juiste planologische condities gecreëerd worden. Deze condities zijn zowel gericht op het bieden van goede ontwikkelingsmogelijkheden, als het beperken van mogelijkheden elders om zo op de juiste inzet van investeringen op de juiste locaties te sturen.

- Om verplaatsing op gang te helpen moeten er nieuwe bedrijvenlocaties en bedrijventerreinen beschikbaar zijn.
- In beginsel geen nieuwe bedrijfswoningen toestaan op bestaande bedrijventerreinen.

***Hoofdkeuze 2: Ontwikkelen van voldoende nieuw bedrijventerrein om in de verplaatsingsbehoefte van zittende bedrijven te kunnen voorzien.***

- Alle bedrijven in de gemeenten Asten en Someren zullen in staat worden gesteld om binnen Asten en Someren in hun ruimtebehoefte te worden voorzien, onder de voorwaarde dat er voldoende omvang en het juiste segment beschikbaar is.
- Voor een aantal complexe bedrijven in de kernrandzones of het buitengebied zal met maatwerk bekeken worden of en op welke wijze ze in uitbreidingsruimte kunnen worden voorzien.
- Investeren op bestaande terreinen wordt ook mogelijk gemaakt voor bedrijfsactiviteiten met een hogere toegevoegde waarde. Dat wil zeggen, alle activiteiten die een herontwikkeling kunnen financieren. Ze moeten immers de investering kunnen dragen. Hogere segmenten vormen maar een beperkt deel van de markt. Daarom moet bij nieuw uit te geven kavels op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zeer terughoudend om worden gegaan met ontwikkelingsmogelijkheden voor deze hogere segmenten.
- Om dynamiek mogelijk te maken moet er nieuwe ruimte worden gecreëerd. In beginsel is het moeilijker om middelgrote en grootschalige bedrijven op bestaande kavels te faciliteren dan kleinschaligere bedrijven. Om de levensduur van bestaande terreinen te verlengen zal op nieuwe bedrijfslocaties in eerste instantie ruimte worden geboden aan de grootschaligere vraag. Hierdoor ontstaat schuifruimte. Natuurlijk is het altijd een kwestie van maatwerk. Daarnaast wordt actief meegedacht met het faciliteren van wensen en behoeften van bedrijvigheid op bestaande kavels.
- Bij het verkopen van een nieuwe kavel neemt de gemeente in ogenschouw of de vrijkomende kavel voor de gemeente van betekenis is voor het voeren van een goede regie op het bestaande terrein.
- Op nieuwe bedrijventerreinen worden geen bedrijfswoningen toegestaan.
- Tijdig nieuwe locaties voor bedrijventerreinontwikkeling verwerven om de ijzeren voorraad op peil te houden.

***Hoofdkeuze 3: Uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plek, dit vraagt om een heldere segmentering van de bedrijventerreinen .***

- De gemeente stuurt op segmentering, omdat bedrijven verschillende vestigingsplaatseisen hebben. Het ene bedrijf is gebaat bij goede bereikbaarheid, voor een ander bedrijf is zichtbaarheid en hoogwaardigere uitstraling van groot belang. Daarnaast kunnen bedrijven gezamenlijk optimaal gebruik maken van de posi-

tieve aspecten van de vestigingslocatie. Er dient een duidelijke keuze gemaakt te worden m.b.t. welke segmentering op welke locatie wordt nagestreefd.

- Bedrijfsactiviteiten in hoogwaardigere categorieën (bijvoorbeeld PDV of dienstverlening) kunnen bijdragen aan het financieren van de herstructurering. Daarom is het van belang de hoogwaardigere functies bij het bepalen van de segmentering expliciet hierin mee te nemen.
- De gemeente streeft naar meer ruimtelijke kwaliteit op haar bedrijventerreinen. Daarom zal de gemeente initiatieven beoordelen op de bijdrage die het levert aan de kwaliteitsdoelen.

#### ***Hoofdkeuze 4: Solitaire vestigingslocaties in de kernen verdienen maatwerk .***

- Solitaire vestigingen in het stedelijk gebied zijn van belang voor de sociaal-economische kwaliteit van een gemeente (veiligheid, werkgelegenheid, leefbaarheid etc.).
- Functiemenging vermindert de druk op de beschikbare ruimte en is een mogelijkheid om het ruimtegebrek van hogere milieucategorieën te verminderen.
- Om overlast tot een minimum te beperken mogen op solitaire vestigingslocaties in kernen in beginsel alleen categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst (geen overlast veroorzakende bedrijven) worden gefaciliteerd.
- In de toekomst dienen er in beginsel voldoende solitaire vestigingslocaties in de kernen te blijven bestaan, mits zij geen negatieve effecten hebben op de kwaliteit en het functioneren van de omgeving.
- Nieuwe solitaire vestigingslocaties in kernen worden alleen toegestaan als er geen aantasting van de woon- en leefomgeving plaatsvindt en het niet in strijd is met het algemene bedrijventerreinbeleid.
- De herontwikkeling van solitaire vestigingslocaties in kernen wordt afgewogen ten opzichte van de invloed op de woon- en leefomgeving en met het niet in strijd zijn met het algemene bedrijventerreinbeleid.
- In de kernrandzones is kleinschalige bedrijvigheid op bestaande bebouwde kavels in het kader van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Maat, schaal en functie worden afgewogen ten aanzien van de invloed op de woon- en leefomgeving.

#### ***Hoofdkeuze 5: Solitaire vestigingslocaties in het buitengebied verdienen maatwerk.***

- Het specifieke beleid wordt bepaald in de gemeentelijke beleidsnota's voor het buitengebied en het bestemmingsplan buitengebied.

#### ***Hoofdkeuze 6: Het faciliteren van starters als motor van de toekomstige economie.***

- Er moeten voldoende beschikbare betaalbare ruimten beschikbaar zijn voor starters.
- Het faciliteren van starters vanuit woonhuizen wordt gecontinueerd, maar dient een goed afwegingskader te hebben, met name met betrekking tot overlast (parkeren etc.).

## 2.2 Centrumvisie

In 2006 heeft de gemeente Asten een Centrumvisie voor het centrum van de kern Asten opgesteld. In deze Centrumvisie staan de kaders aangegeven waarbinnen toekomstige ontwikkelingen een plek kunnen krijgen, met als doel het gebied te laten uitgroeien tot een aantrekkelijk en hoogwaardig centrum.

In de Centrumvisie is de strategie voor het centrum van de kern Asten zoals deze was opgenomen in de structuurvisie "De Avance" uitgewerkt:

"De centra van de verschillende kernen zijn concentraties van commerciële en maatschappelijke voorzieningen en vormen hiermee een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners en bezoekers. Vanuit deze optiek streeft de gemeente naar het behoud en de versterking van een centrumfunctie in iedere kern. Versterking is mogelijk door te streven naar een verdere concentratie van voorzieningen. Dit betekent enerzijds dat eventuele nieuwe voorzieningen in het centrumgebied gesitueerd worden. Anderzijds betekent het ook, dat bekeken moet worden in hoeverre het opportuun is om bestaande voorzieningen te verplaatsen naar het centrumgebied. Waar vestiging in het centrum zorgt voor onevenredig grote problemen in de randvoorwaardelijke sfeer (bijvoorbeeld bereikbaarheid, parkeerplaatsen, overlast) kan gedacht worden aan perifere vestiging, zeker wanneer dat bijdraagt aan versterking van de structuur van het betreffende gebied."

In de Centrumvisie zijn de volgende uitgangspunten voor het centrum van Asten vastgelegd:

- verbeteren van de uitstraling en leesbaarheid van het centrum;
- creëren van samenhang tussen historische, functionele, verkeers- en parkeerstructuur;
- het vormen van een goed frame voor het inpassen van toekomstige ontwikkelingen;
- nastreven van een (boven-)gemiddeld ambitieniveau in Astense verhoudingen.

Ten aanzien van functionele uitgangspunten is de ambitie om te streven naar een geconcentreerd winkelaanbod, waarbij de winkelconcentraties van het Kompas en Midas als twee aantrekkingspunten een belangrijke spil vormen. Het winkelaanbod is gericht op de inwoners van Asten en haar directe omgeving. Een middagje Asten voor de (boven-) lokale bevolking moet mogelijk zijn. Er wordt daarom ook gestreefd naar een 'bovenlokaal' voorzieningenniveau. Het concentreren van winkels heeft als doel leegstand tegen te gaan.

Naast detailhandel heeft ook horeca, dienstverlening en wonen een belangrijke plek in het centrum van Asten. Het concentreren van meer culturele en maatschappelijke voorzieningen rond het Koningsplein zorgt voor een passende afronding van het voorzieningengebied binnen het centrum. Horecagelegenheden brengen levendigheid in het straatbeeld, ook in de avonden en zondag. Het is daarom van belang deze op bijzondere plaatsen, zoals pleinen, te concentreren.

De keuze voor een sterk centrum is van nadrukkelijke invloed op de functieruimte die de gemeente op de bedrijventerreinen wil toestaan. De ontwikkelingen op de bedrijventerreinen mogen geen afbreuk doen aan de noodzakelijke functieversterking van het centrum.

### **2.3 Maatschappelijk draagvlak**

De Visie Bedrijventerreinen Asten Someren (zie paragraaf 2.1) is destijds opgesteld in nauw overleg met de ondernemers. Onderhavige Structuurvisie borduurt voort op het daarin uitgestippelde beleid op hoofdlijnen.

Tussen het vaststellen van die visie in 2009 en nu is de gemeente in contact gebleven met het georganiseerde bedrijfsleven. Onder meer ten behoeve van de herstructurering van Molenakkers en 't Hoogvelt

In de verschillende overlegmomenten zijn de verschillende beleidskeuzen aan de orde gekomen en besproken, waarbij vanuit de ondernemers belangrijke aandachtspunten en wensen naar voren zijn gekomen die van invloed zijn geweest op de beleidskeuzen.

De kern van waaruit de diverse opmerkingen van het bedrijfsleven zijn gemaakt, vormt de voortdurende zorg dat Astense ondernemers in staat moeten zijn in Asten hun onderneming verder te kunnen ontwikkelen. Bestaande bedrijventerreinen moeten daarvoor geschikt blijven. En nieuw terrein moet juist daarvoor worden ingezet.

Daarbij kan zich de situatie voordoen dat een bedrijf zo doorgroeit dat het nog voor Asten, noch voor het bedrijf van meerwaarde is om daar in Asten ruimte voor te bieden.

Ook ziet het Astense georganiseerde bedrijfsleven geen meerwaarde in het vestigen van bedrijven van buiten de gemeente op nieuw uit te geven bedrijfskavels. Uiteraard blijft vestiging op bestaande bedrijfskavels vrij voor iedereen. Daar kan en hoeft geen regie op te worden gevoerd. Verder is aangegeven dat met name op delen van bedrijventerrein Nobis sprake is van parkeerproblematiek.

Op basis van de inspraak kan worden geconcludeerd dat sprake is van maatschappelijk draagvlak voor de structuurvisie. Naar aanleiding van de inspraak is een verslag van de inspraak opgesteld (zie bijlage 4).





## 3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

### 3.1 Karakter van de bedrijvigheid

De gemeente Asten heeft van oorsprong een traditionele productiestructuur. De werkgelegenheid is geconcentreerd in de sectoren landbouw, industrie en handel. Dit betekent dat de meeste bedrijven regulier van aard zijn. Veel ondernemingen hebben hun historie in de gemeente en zijn door de jaren heen uitgegroeid tot (grote) familiale bedrijven met een regionale, landelijke of internationale afzetmarkt. Een zeer beperkt aandeel van de totale bedrijvenpopulatie behoort tot de groep multinationals. Hierin verschilt Asten niet met andere landelijke gemeenten.

Een aantal van de in Asten gevestigde bedrijven is actief in de industriële toelevering en metaalbewerkende industrie en maakt onderdeel uit van Brainport, het technologische cluster van bedrijvigheid in de regio Eindhoven/ Zuidoost-Brabant. Overheden, ondernemingen en kennisinstellingen werken hier samen om van de regio de toptechnologische regio van Europa te maken.

De werkgelegenheid in de industriële sector in de gemeente Asten daalt de laatste jaren. Statistische gegevens constateren een verschuiving naar een meer dienstverlenende economische structuur. De werkgelegenheid in de sectoren handel, horeca, openbaar bestuur, onderwijs en gezondheidszorg is gegroeid.

Het merendeel van de bedrijvigheid in Asten heeft minder dan 10 werknemers en is daarmee te typeren als kleinschalig. Slechts een aantal bedrijven heeft meer dan 100 werknemers in dienst. Veel bedrijven met geen of 1 werknemer zijn in de woonwijken gevestigd (aan huis).

#### **Kantorenmarkt**

De gemeente Asten kent vrijwel geen kantorenmarkt. De aanwezige zelfstandige kantoorvestigingen in Asten zijn hoofdzakelijk lokaal en beperkt regionaal georiënteerd. Het zijn bijna uitsluitend zelfstandig gebouwde kantoorfuncties van de gevestigde productiebedrijven of lokale dienstverleners. Het merendeel van de in Asten gevestigde kantoren zijn kleinschalig (t/m 500 m<sup>2</sup>). Een concentratie van de kantoorvestigingen bevindt zich in het centrum van Asten en aan de historische linten (o.a. Ommelseweg en Wilhelminastraat) van de kern. Vanwege de geringe schaal is er maar beperkte dynamiek in vraag en aanbod. Er is sprake van een incidentele vraag naar kantoorvestigingen vanuit gevestigde lokale ondernemers. Het accent van de vraag ligt daarbij op relatief kleinschalige ruimten.

Op het bovenlokale schaalniveau is sprake van een veel te groot aanbod aan kantoorruimte. Dit is met name veroorzaakt door de ongebreidelde uitbreiding van het

aanbod waardoor het opknappen en revitaliseren van bestaande kantoorlocaties financieel niet haalbaar is. Dit speelt ook in onze regio en is het sterkst zichtbaar in de steden, waaronder Helmond.

Vestigingen in Asten zijn met name lokaal georiënteerd; bedrijven kiezen doelbewust voor Asten. Dit betekent dat in (sub-)regionaal verband vrijwel geen sprake is van concurrentie.

In Asten leidt het vertrek van gebruikers vaak tot leegstand of het pand wordt in gebruik genomen door dienstverlenende bedrijven. Dit houdt verband met de geringe behoefte aan reguliere kantoorruimte. In het afgelopen decennium is beperkt nieuw aanbod gerealiseerd. Hierin zijn veelal dienstverlenende bedrijven gevestigd.

### **Detailhandel**

De detailhandelsstructuur van de gemeente Asten concentreert zich met name in het centrum van de kern Asten en strekt zich uit van de Burgemeester Wijnenstraat, via de Markt naar de Emmastraat. Daarnaast bevinden zich nog twee afzonderlijke concentraties van detailhandel aan het Floraplein en de Industrielaan. Aan de Industrielaan/Prins Bernardstraat zijn een aantal doelgericht laagfrequent bezochte winkels gevestigd, zoals een bouwmarkt.

Jaarlijks bezoeken tienduizenden toeristen, die in Asten verblijven, het centrum.

Het aanbod dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen in de kern Asten ligt iets hoger dan in plaatsen met vergelijkbare inwoneraantallen (referentie 10.000 – 15.000 inwoners). Maar met name het aanbod in de branche in en om het huis (doe-het-zelf, bruin- en witgoed, wonen) staat, door de verdere schaalvergroting in deze branche, onder druk.

## **3.2 Ontwikkelingen**

### **Internetwinkels**

Een relatief nieuwe ontwikkeling is de opkomst van het internetwinkelen. Het aandeel hiervan in de bestedingen groeit gestaag. Dat heeft invloed op de bestedingen in de traditionele winkels en is daarmee ook van invloed op het centrum van Asten. Internetwinkels leiden ook tot nieuwe vormen van ruimtegebruik. Soms op relatief kleine schaal, soms tot zeer grootschalige geautomatiseerde distributiecentra. Als distributiecentrum horen internetwinkels uiteraard op een bedrijventerrein. Maar er zijn ook vormen, waarbij de distributie gekoppeld wordt aan een afhaalcentrum, dat weer aan een servicecentrum, vervolgens een showroom en directe winkelverkoop ter plaatse. De laatste ontwikkelingen zijn vergelijkbaar met andere (bij)vormen van detailhandel die overwegend op bedrijventerreinen niet gewenst zijn, omdat ze van negatieve invloed kunnen zijn op het functioneren van de winkelstructuur in het centrum.

### **Grootschalige detailhandel**

Wat betreft PDV<sup>2</sup> en GDV<sup>3</sup> wordt landelijk een trend naar verdere schaalvergroting waargenomen. De consument laat duidelijk een voorkeur blijken voor locaties waar dit aanbod gebundeld voorkomt (de gespecialiseerde themacentra met grootschalige en meerdere aanbieders zoals meubelboulevards). Dergelijke locaties vragen een groot verzorgingsgebied.

### **Verdienstelijking van de economie**

Op dit moment vindt al meer dan de helft van alle arbeidsplaatsen in Nederland in een kantoorachtige omgeving plaats. Dit aandeel neemt naar verwachting in de toekomst nog meer toe. De grootste werkgelegenheidsgroei zit in de diensten (profit en non-profit). De dienstverlening is gekoppeld aan andere bedrijfstakken of aan non-profit. Met name in deze sectoren neemt het aantal zeer kleine bedrijven snel toe en kan er flexibel gewerkt worden aan of vanuit huis.

De dienstverlening in de gemeente Asten laat ook een groei zien, evenals elders in Nederland. Iedereen kent het 'fenomeen' van de ZZP-er en de groei in de zorg. De computer en het Internet hebben ervoor gezorgd dat de helft van alle werkenden achter een bureau zit. De arbeidsparticipatie van vrouwen is sterk gestegen en er zijn alsmat meer vrouwelijke starters.

Steeds meer mensen werken in een ondersteunend beroep. Beroepen waarbij de vestigingsomgeving niet meer bepaald wordt door fysieke mogelijkheden voor productieprocessen, maar door de sfeer en kwaliteit van de vestigingsomgeving.

Het aandeel van de sector industrie zal in de toekomst verder afnemen. Maar ook in de industrie vindt continu vernieuwing plaats die eisen stelt aan de werkomgeving. In de huidige conjunctuur is het niet eenvoudig om een nieuw (industriële) bedrijf te starten. In Nederland blijft alleen hoogwaardige industrie een belangrijke plek in de economische structuur behouden.

### **Starters en ZZP-ers**

Veel van de economische dynamiek zit in starters en ZZP-ers. Zij zien nieuwe marktmogelijkheden om hun ondernemerskwaliteiten te ontplooiën en/of hun vakkwaliteiten in te zetten. Een deel van hen blijft bewust, of ongewild klein. Maar een behoorlijk deel groeit door naar bedrijfjes met meerdere werknemers. Ze vormen daarmee een belangrijke groeifactor voor de werkgelegenheid.

Veel starters en ZZP-ers opereren in het begin vanuit huis. Een deel blijft dat ook doen. Maar meer en meer zoeken ze kleinschalig, vaak flexibele, maar ook betaalbare werk- en productieplekken, al dan niet met collectieve voorzieningen. Vrijko-

---

<sup>2</sup> Perifere Detailhandels Vestiging: handel in grootschalige producten op een perifere locatie

<sup>3</sup> Grootschalige Detailhandelsvestiging, het gaat om de grootschaligheid, de omvang van de vestiging en niet om de aard van de producten

mende bedrijfsgebouwen op de bedrijventerreinen, maar ook elders in de kernen en in het buitengebied vormen goede broedplaatsen. Al dan niet na verbouwing. Maar er is ook meer en meer belangstelling voor professionele bedrijfsverzamelgebouwen.

## 4. DE CONCRETE BELEIDSKEUZEN

De hoofdkeuzen van de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009 -2023 en van de Centrumvisie zijn ruimtelijk vertaald en uitgewerkt in deze structuurvisie. Deze structuurvisie vormt daarmee ook het beleidsmatig kader voor de herziening van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen, individueel maatwerk en de sturing op nieuw te ontwikkelen terrein.

Uiteraard zijn hierbij ook de ruimtelijke relaties met andere gebieden en beleidsvelden meegenomen.

Vanuit de keuzen die in hoofdstuk 2 zijn beschreven zijn de kernuitgangspunten voor de beleidsconcretisering:

- Waar mogelijk op de bedrijventerreinen ruimte bieden voor ondernemersdynamiek,
- primair ten behoeve van de ontwikkeling van het lokale bedrijfsleven,
- waarbij de dynamiek op de bedrijventerreinen niet ten koste mag gaan van de functionele structuur van het centrum

### 4.1 Een sterke functionele structuur

Er dient een goede samenhang te zijn tussen de functionele ontwikkelingen op de bedrijventerreinen en het centrum van Asten. Doelstellingen voor het centrum zijn:

- Behoud en waar mogelijk versterking van de detailhandelsstructuur van het centrum.
- Behoud en indien mogelijk versterking van de publieke dienstverleningsstructuur van het centrum.
- Belang van doelmatige benutting / hergebruik van gebouwen en locaties in en nabij het centrum, zeker als deze cultuurhistorisch waardevol zijn.

De (bestaande) bedrijventerreinen zijn uitermate belangrijk voor het behoud en een positieve ontwikkeling van de economie in Asten. Hiertoe dienen deze terreinen ruimte te bieden voor ondernemersdynamiek. Om deze ruimte te kunnen bieden zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijventerreinareaal zijn beperkt, daarom wordt ingezet op het behoud van de beschikbare locaties en de kwaliteit op de terreinen.
- De bestaande bedrijventerreinen blijven in de toekomst primair behouden als locatie voor de functies die traditioneel op bedrijventerreinen zijn gevestigd.

- Reguliere bedrijvigheid op de bedrijventerreinen ondervindt geen beperkingen ten gevolge van de vestiging van niet-traditionele functies, zoals bijvoorbeeld kantoren, sportscholen etc., die elders niet kunnen worden gevestigd.

Deze doelstellingen en uitgangspunten leiden tot de volgende functionele beleidskeuzen voor de bedrijventerreinen.

### **Detailhandel**

Uit oogpunt van een sterk centrum worden nieuwe detailhandelsontwikkelingen op de bedrijventerreinen niet toegestaan. Een uitzondering hierop zijn PDV-vestigingen, omdat door aard en omvang van de te verkopen producten vestiging in het centrum niet wenselijk of geen reële optie is.

Of de schaal van Asten nu en in de toekomst nog een interessante vestigingslocatie voor (grootschalige) PDV is, is de vraag. Een goede afstemming met Someren is gewenst om met name het type publieksaantrekkende bedrijven dat baat heeft bij clustering daadwerkelijk door segmentering een goed draagvlak te bieden zodat deze een toekomst hebben in deze gemeenten.

Bij de afweging of aan een PDV-vestiging op een bedrijventerrein medewerking zal worden verleend zullen de volgende criteria worden gehanteerd:

- De vestiging moet een bijdrage leveren aan de herontwikkeling van bestaande terreinen. Daarom wordt ook geen medewerking verleend aan vestiging op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein;
- De vestiging van de PDV moet passen binnen (de gewenste) segmentering van het bedrijventerrein;
- De verkeersaantrekkende werking mag geen onevenredige negatieve impact hebben op de bestaande verkeerssituatie en verkeersveiligheid.

Bestaande PDV-vestigingen worden specifiek bestemd. Transformatie naar een ander type PDV, bijvoorbeeld van autobedrijf naar bouwmarkt, zal niet zonder meer worden toegestaan, omdat de condities per type PDV verschillend kunnen zijn, waaronder een eventueel na te streven clustering.

Gelet op het behoud en versterking van de voorzieningenstructuur van het centrum wordt GDV wordt niet toegestaan op bedrijventerreinen.

Vestiging van een internetwinkel, postorderbedrijven etc. op een bedrijventerrein is alleen mogelijk indien er géén sprake is van publiekgerichte activiteiten. Een afhaalpunt, showroom en servicepunt vallen onder publiekgerichte activiteiten.

Productiegebonden detailhandel wordt op bedrijventerreinen toegestaan tot een maximum van 100m<sup>2</sup> met uitzondering van voedings- en genotmiddelen.

### **Kantoren**

In Asten is geen sprake van een kantorenmarkt van enige omvang. Vergroting van het aanbod is mogelijk op basis van de plaatselijke behoefte. Een mix aan verschillende vestigingsmilieus is wenselijk, omdat sprake is van een verscheidenheid aan te huisvesten bedrijven. Uit een mismatch tussen vraag en aanbod volgt echter niet automatisch dat toevoegingen acceptabel zijn.

Een uitbreiding van het aanbod van deze functie in Asten vergt altijd een nadere afweging waarbij o.a. rekening moet worden gehouden met de lokale markt, beschikbare locaties en een doelmatige benutting / hergebruik van gebouwen en locaties. Bij de afweging speelt het maatschappelijke belang een rol.

Een zelfstandig kantoor is geen functie die traditioneel op een bedrijventerrein is gevestigd. Zelfstandige kantoren worden niet toegestaan op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Een verdere verkantoring van de bestaande bedrijventerreinen ten gevolge van zelfstandige kantoorontwikkeling is ongewenst. Veelal zijn andere geschikte(-re) locaties beschikbaar. Het op de Structuurvisiekaart aangegeven gebied zuidelijk van de Industrielaan vormt hierop een uitzondering, deze locatie is geschikt voor kantoren gelet op de ligging o.a. ten opzichte van het centrum, de ontsluiting en de aangrenzende woongebieden. Herstructurering van dit gebied is wenselijk.

Kantoorontwikkeling op het bedrijventerrein dient andere bedrijven niet te beperken en daarom ondergeschikt van aard te zijn. Vestiging is enkel mogelijk op basis van maatwerk, waarbij in elk geval een maximum van 1500 BVO m<sup>2</sup> zal worden gehanteerd.

### **Dienstverlening**

Dienstverlenende bedrijven zijn geen traditionele gebruikers van bedrijventerreinen. Voor deze functie geldt dat een mix aan verschillende vestigingsklimaten gelet op de behoefte wenselijk is, omdat sprake is van een grote verscheidenheid aan te huisvesten bedrijven. Uit oogpunt van een sterk centrum, potentiële beperkingen voor andere bedrijven en uitgaande van de beschikbaarheid van andere geschikte locaties worden nieuwe dienstverleningsontwikkelingen op de bedrijventerreinen in principe niet toegestaan. Een uitzondering daarop vormt het op de Structuurvisiekaart aangegeven gebied zuidelijk van de Industrielaan, gelet op de ligging ten opzichte van het centrum, de aangrenzende woongebieden, de ontsluiting en de wens om dit gebied te herstructureren. Op basis van maatwerk kunnen hier meer mogelijkheden worden geboden, maar wel afgewogen in relatie tot met name het centrum.

Dienstverlening wordt niet toegestaan op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

### **Bedrijfsverzamelgebouwen**

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn belangrijk voor het faciliteren van starters en jonge bedrijven als motor van de toekomstige economie. Op bestaande bedrijventerreinen wordt realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen toegestaan. Op nieuw te realiseren bedrijventerreinen wordt de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen juist uitgeslo-

ten. Het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen biedt herstructureringskansen op bestaande terreinen.

De vestiging van bedrijfsverzamelgebouwen zal daarom in principe op bestaande bedrijventerreinen worden toegestaan m.u.v. het terrein aan de Kanaalweg. Dit echter met uitzondering van de kantoren- en/of dienstverleningscomponent, hiervoor geldt het kader dat is geschetst onder kantoren en/of dienstverlening.

De gemeente neemt daarbij de verantwoordelijkheid voor voldoende geschikte locaties. Mocht realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen op de bestaande bedrijventerreinen onvoldoende tot stand komen, waardoor het voor met name startende bedrijven onmogelijk dreigt te worden een locatie te vinden, dan zal de gemeente zelf actief regie gaan voeren op de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op bestaande bedrijventerreinen.

### **Bedrijfswoningen**

Bedrijfswoningen op bedrijventerreinen blijken op termijn meer een belemmering te zijn dan een meerwaarde. Met name omdat er functioneel in de loop van de jaren een splitsing plaatsvindt tussen het gebruik van de bedrijfsruimten en het gebruik van de woning. Daarnaast kunnen bedrijfswoningen de milieuruimte voor andere bedrijven beperken. Woningen belemmeren een doelmatig gebruik van de kavel voor bedrijfsdoeleinden en dragen niet bij aan het efficiënt benutten van bedrijventerreinen.

De realisatie van nieuwe bedrijfswoningen zal daarom niet meer worden toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zullen zodanig worden bestemd dat gebruik als burgerwoning wordt ontmoedigd. Waar mogelijk wordt gestreefd naar sanering. Vanuit bedrijfswoningen zullen geen afstandsnormen naar bouwmogelijkheden / bedrijfsontwikkelingen in het bestemmingsplan worden opgenomen om mogelijke beperkingen voor de bedrijfsontwikkeling te minimaliseren.

## **4.2 Optimaliseren van de bouw- en gebruiksmogelijkheden**

De bedrijventerreinen moeten de ondernemers in staat stellen hun eigen bedrijfsontwikkelingen zo goed mogelijk vorm te geven. Ideaaltypisch gezien zou dat kunnen worden vertaald in het volledig loslaten van bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden. De maximale vrijheid van de een kan echter ook ernstige beperkingen opleveren voor de ander. Daarbij wordt vanuit de wetgeving volledige vrijheid niet toegestaan, omdat het bestemmingsplan naar iedereen, de eigenaar / gebruiker, maar ook naar omwonenden en andere belanghebbenden voldoende rechtszekerheid dient te geven.



De combinatie van het bieden van voldoende ruimte versus het voorkomen van overlast en het borgen van rechtszekerheden is vertaald in de volgende fysieke beleidskeuzen:

### **Bouwhoogte**

Veranderende bedrijfsprocessen, maar ook andere eisen ten aanzien van bouwtechniek en overspanningen leidt tot steeds doelmatigere bedrijfsruimten. Daarom wordt de maximale bouwhoogte opgetrokken naar 12 meter, waarbij geen onderscheid meer wordt gemaakt naar goot- en nokhoogte. Verruiming van de bouwhoogte is wenselijk, omdat moderne bedrijfsvoering meer en meer een interne werkhoogte van 10 meter vraagt. Omdat behoefte is aan obstakelvrije ruimtes komt daar 1,5 – 2 meter bij voor de noodzakelijke vakwerk dakconstructie. Verwacht wordt dat met deze verruiming de meeste bedrijven de komende 10 jaar voldoende ontwikkelmogelijkheden hebben. Deze verruiming van de bouw mogelijkheden vindt niet plaats aan die randen waar de bedrijventerreinen grenzen aan woonwijken. Daar worden uit oogpunt van zorgvuldigheid en rechtsbescherming de bestaande bouwrechten gehandhaafd. Dit geldt ook elders op de bedrijventerreinen als sprake kan zijn van (plan-)schade.

Het onlangs gerealiseerde terrein Hazeldonk vormt ook een uitzondering. Uitbreiding van de fysieke mogelijkheden op dit terrein in het kader van het faciliteren van ondernemersdynamiek en duurzaam gebruik is namelijk nog niet aan de orde, gelet op de leeftijd van dit terrein. Bovendien is dit terrein al intensief bebouwd.

Bij bestaande afwijkingen, hoger dan de maximale bouwhoogte van 12 meter, zal de werkelijke bouwhoogte worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Nieuwe afwijking van de maximale bouwhoogte is mogelijk met maatwerk, indien dat niet leidt tot extra belemmeringen elders op het terrein of de omgeving. Bij de afweging of aan afwijking van de bouwhoogte medewerking zal worden verleend worden de volgende criteria gehanteerd:

- De bouwhoogte mag niet leiden tot een onaanvaardbare aanpassing van het stedenbouwkundig beeld
- Aangetoond dient te worden dat de hogere bouwhoogte uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is en leidt tot een optimale benutting van de kavel
- Omliggende bedrijven en woningen mogen niet onevenredig in hun (milieu)rechten worden belemmerd

De bedrijvigheid op de Kanaalweg is zo specifiek van aard en ontwikkeling dat de bouwhoogte hier, in overleg met de ondernemers, met maatwerk zal worden bepaald. Door de specifieke problematiek van het terrein Kanaalweg zal voor dit terrein een afzonderlijk traject worden doorlopen.

### **Bebouwingspercentage**

Om bestaand bedrijventerrein effectiever en doelmatiger te kunnen gebruiken kan het wenselijk zijn om een groter deel van het perceel te kunnen bebouwen. In principe wil de gemeente een bebouwingspercentage van 80% mogelijk maken. Benutting van dit maximale bebouwingspercentage mag echter niet ten koste gaan van de noodzakelijke parkeercapaciteit, de logistieke manoeuvreerruimte voor een goede bedrijfsvoering en eventuele buitenopslag.

Daarom zal bij de bestemmingsplannen worden uitgegaan van een bebouwingspercentage van 70% met een binnenplanse afwijkingmogelijkheid tot 80%. Aan verruiming van het bebouwingspercentage zal daarom alleen worden meegewerkt indien dit niet leidt tot het afwentelen van parkeren, logistieke bewegingen en eventuele (tijdelijke) opslag op/in de openbare ruimte. De ondernemer zal zelf inzichtelijk moeten maken hoe, bij verruiming van het bebouwingspercentage parkeren, logistiek en opslag voldoende zijn geborgd.

In een aantal situaties is het bestaande bebouwingspercentages reeds hoger dan 80%. Bij sloop en vernieuwing van de bebouwing op deze kavels dient het bebouwingspercentage terug te worden gebracht naar 80%, om zo deze kavels ook weer toekomstbestendig te maken. De verruiming van de bouwhoogte naar 12 meter compenseert deze inperking van het bebouwingspercentage. Bestaande situaties behoeven niet te worden aangepast. Daarvoor zal het overgangsrecht worden toegepast.

### **Parkeren**

Uitgangspunt is dat parkeren per definitie op eigen terrein dient plaats te vinden. Zowel wat betreft parkeren van werknemers, van bezoekers, als het parkeren van vrachtwagens of aanhangwagens. Bij nieuwe ontwikkelingen zal daar nadrukkelijk op worden getoetst conform het gemeentelijk parkeerbeleid.

### **Open opslag**

De gemeente streeft er naar om open opslag op de bedrijfskavel te beperken. Hieraan liggen twee basisredenen ten grondslag.

Ten eerste de effecten van open opslag op de ruimtelijke kwaliteit en de presentatie van de kavels. Dit is niet alleen een aspect van algemeen belang, maar ook van belang voor de ruimtelijke kwaliteit en de presentatie van de buurbedrijven van een bedrijf met open opslag.

Een tweede overweging vormt de brandveiligheid. Het gebruik van de buitenterreinen om de bedrijfsgebouwen vormt een belangrijke factor voor het brandrisico. Enerzijds door brandoverslag doordat brandbare opslag op het buitenterrein bij een brand betrokken raakt. Maar opslag blijkt ook gevoelig voor brandstichting door vandalisme. Als brandbare opslag (afvalcontainer, plastics, pallets e.d.) zich te dicht bij een gebouw bevindt, kan de brand zich makkelijk naar dat gebouw uitbreiden. Een opslagbrand bij de erfgrens van de burelen kan uitbreiding naar een gebouw van de burelen veroorzaken.

De gemeente wil open opslag daarom alleen onder voorwaarden toestaan.

### **Milieucategorie**

In beginsel blijft de bestaande milieuruimte op de bedrijventerreinen gehandhaafd. Op vrijwel alle terreinen is maximaal sprake van categorie 3. Gezien de aard van de bedrijvigheid in Asten is verzwaring van de bestaande milieucategorieën niet wenselijk. Daar waar bedrijventerrein grenst aan woonwijken zal maximaal categorie 2 blijven/worden toegestaan. Daar waar sprake is van een aangrenzend gemengd gebied, zal worden bezien of maximaal categorie 3 ruimtelijk acceptabel is. Bestaande afwijkingen van de maximale milieucategorie zullen specifiek worden bestemd.

### **Omvang percelen**

Gevestigde bedrijven investeren bij voorkeur in de uitbreiding van het bedrijf op de bestaande locatie, al dan niet met uitbreiding van de locatie. De gemeente stuurt in beginsel op het voorzien in de uitbreidingsbehoefte op en aansluitend aan de huidige locatie, binnen de begrenzing van het bedrijventerrein. Verwerven van een aangrenzende locatie is primair een verantwoordelijkheid van de ondernemer. Daar waar de gemeente een bijdrage kan leveren aan samenvoegen van kavels zal ze daar actief op inzetten, omdat dit kan bijdragen aan de herstructurering van de terreinen en zuinig gebruik van de ruimte.

De gemeente gaat niet zelf grondposities verwerven op bestaande bedrijventerreinen, tenzij daar een groot maatschappelijk belang mee wordt gediend.

Voor nieuw te realiseren bedrijventerrein hanteert de provincie in haar Verordening ruimte een maximum kavelmaat van 5.000 m<sup>2</sup>. Omdat nieuw terrein juist verplaatsingsmogelijkheden moet bieden voor bedrijven die door hun omvang op bestaand terrein geen hervestigingsmogelijkheden hebben zal de provincie deze provinciale regel voor nieuw te realiseren bedrijventerrein niet toepassen, omdat dit in haar ogen niet doelmatig is en er ook geen specifiek economisch of ruimtelijk doel mee wordt gediend. Bij hergebruik ontstaat vaak de behoefte om bedrijfspercelen te splitsen. Dit kan bijdragen aan het duurzaam blijven gebruik van de terreinen. Om de effecten van splitsen ten aanzien van ontsluiting, parkeerbeleid, brandveiligheid en de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid te kunnen toetsen zal splitsing van percelen alleen via een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan.

### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het zo klein mogelijk maken van de kans dat er met gevaarlijke stoffen iets mis gaat, het verantwoord toestaan van nieuwe functies/bebouwing nabij risicobronnen, zoals bijvoorbeeld het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg én over het zo goed mogelijk beheersbaar maken van de gevolgen van een eventuele calamiteit.

Bij BEVI-inrichtingen (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens het gebruik, de opslag en de productie van een aanmerkelijke hoeveelheid gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten hanteerbaar blijven. Indien bij een bedrijf door de aard van zijn activiteiten sprake is van dergelijke externe risico's, dan valt het onder de zogenaamde BEVI-inrichtingen. Ook voor dit type bedrijven dienen vestigingsmogelijkheden te zijn. De provincie stuurt op voldoende beschikbaarheid van locaties voor dergelijke bedrijven. Asten heeft op dit vlak geen taakstelling. Gelet op de functies in de nabijheid van de terreinen en de ontsluiting en inrichting van de terreinen zijn de Astense bedrijventerreinen voor dergelijke activiteiten ook niet bijzonder geschikt. Het LPG-tankstation aan de Nobisweg is een BEVI-inrichting. Vestiging van nieuwe BEVI-inrichtingen wordt in principe niet toegestaan. Bij afwijkingen van deze stelregel zal het gemeentebestuur expliciet moeten motiveren waarom de vestiging toch mogelijk is en op welke manier het acceptabel is om de risico's te beperken en beheersen. Als een reeds op een terrein gevestigd bedrijf zich wenst door te ontwikkelen naar een BEVI-inrichting zal op basis van maatwerk worden bezien of de huidige locatie geschikt is voor deze ontwikkeling. In ieder geval wordt uitgegaan van een zo klein mogelijk risico (plaatsgebonden risico (PR)  $10^{-6}$ /jaar op basis van best beschikbare technieken (BBT).

### **Groepsrisico**

De effecten van een calamiteit kunnen tot op grote afstand van een risicobron gevolgen hebben. Vanwege de bestaande kwaliteitseisen op het gebied van bouwen, milieu, brandveiligheid en rampenbestrijding, is op grotere afstand van een risicobron geen nadere afweging nodig op het gebied van externe veiligheid.

Dichter bij een risicobron, binnen het zogenaamde aandachtsgebied of invloedsgebied, is bij nieuwe ontwikkelingen wel nader onderzoek en een expliciete risicoafweging nodig. Bij ontwikkelingen binnen het aandachtsgebied van de A67 en lokale wegen of het invloedsgebied van het LPG-tankstation dient rekening gehouden te worden met externe veiligheid. Het invloedsgebied van de A67 bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. De bestaande bedrijventerreinen hebben een zodanige afstand tot de A67 dat nergens sprake is van een niet aanvaardbaar groepsrisico. Formeel maakt het gebied aan de noordzijde van de Nobisweg immers geen onderdeel uit van het bedrijventerrein Nobis. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation valt maar voor een zeer beperkt deel over bestaande bedrijfsbestemmingen.

Deze structuurvisie ziet niet op ruimtelijke ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen binnen de invloedsfeer van de A67. Het bevoegd gezag besluit daarom dat voor realisatie van het in deze structuurvisie uitgezette beleid op bestaande bedrijventerreinen nergens aanvullende maatregelen of aanvullende eisen nodig zijn uit oogpunt van groepsrisico in verband met de A67. Bij verdere uitwerking van ontwikkelingen vormt dit groepsrisico geen belemmeringen voor nieuwe ontwikkelingen.

Een nadere afweging in het kader van externe veiligheid in verband met de invloedssfeer van het tankstation aan de Nobisweg en het aandachtsgebied van 100 meter van lokale wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt<sup>4</sup>, zoals de Nobisweg en Floralaan, is enkel aan de orde als sprake is van kwetsbare objecten. Dergelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten binnen de invloedssfeer in principe mogelijk zijn. Om de veiligheid te verhogen kunnen aanvullende veiligheidsverhogende (bouwkundige) maatregelen en aanvullende voorzieningen voor zelfredzaamheid en beheersbaarheid van de initiatiefnemer worden geëist. De structuurvisie voorziet niet in het rechtstreeks toestaan van kwetsbare objecten op bedrijventerreinen. Dit geldt ook voor functies voor personen die verminderd zelfredzaam zijn; dergelijke functies passen normaliter niet binnen een invloed- of aandachtsgebied. Als de gemeente medewerking verleend aan de vestiging van een BEVI-bedrijf op een bedrijventerrein geldt de stelregel dat het invloedsgebied niet over een woonwijk ligt.

### 4.3 Solitaire vestigingen

Solitaire vestigingslocaties voor bedrijvigheid in het stedelijk gebied verminderen de druk op de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen en zijn een mogelijkheid om het ruimtegebruik van hogere milieucategorieën te verminderen. Ze dragen bij aan het doelmatig gebruik van beschikbare stedelijke ruimte.

Solitaire vestigingen zijn specifiek bestemd in het recente bestemmingsplan Woongebieden Asten. Bij functieverandering gaat de voorkeur in principe uit naar behoud van de bedrijfsmatige bestemming, mits dat geen negatieve effecten heeft op de kwaliteit en het functioneren van de omgeving. Daarom worden in de kernen in beginsel alleen categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst (geen overlast veroorzakende bedrijven) gefaciliteerd.

Het herstructureren van solitaire locaties in het stedelijk gebied op basis van bedrijfsactiviteiten met een hogere toegevoegde waarde heeft een relatie met de herstructureringsmogelijkheden op de bedrijventerreinen op basis van dergelijke functies. Of aan een dergelijke herstructurering van een solitaire locatie in het stedelijk gebied kan worden meegewerkt dient per locatie te worden afgewogen op basis van het maatschappelijke belang, de belangen voor het woon- en leefklimaat en rekening houdend met hetgeen in paragraaf 4.1 is gesteld met betrekking tot de functionele structuur.

De in de gemeente Asten gelegen bedrijventerreinen behoren tot de kern Asten. Het beleidskader in deze visie geldt dan ook niet rechtstreeks voor de kernen Heusden en Ommel. Bij nieuwe bedrijfsmatige ontwikkelingen binnen de woongebieden

---

<sup>4</sup> Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008, Basisdocument externe veiligheid

van deze kernen zal altijd de bijdrage aan de leefbaarheid van de betreffende kern een beduidend mee te wegen aspect zijn in de besluitvorming. Zowel vanuit de sociale betekenis van de betreffende onderneming als vanuit de effecten van de bedrijfsactiviteiten op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Ook bedrijfslocaties in het buitengebied verminderen de druk op de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen. De kaders voor bedrijfsmatig gebruik van kavels in het buitengebied zijn vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied en specifiek gemeentelijk beleid voor het buitengebied, zoals de Structuurvisie bebouwingsconcentraties. In deze visie worden geen nadere uitspraken gedaan ten aanzien van deze kaders (zie ook paragraaf 6.3).

## 5. MOTIVERING NIEUW BEDRIJVENTERREIN

Beleidsmatig ligt de prioriteit van het bedrijventerreinbeleid bij het ook op termijn goed kunnen blijven functioneren van de bestaande terreinen. Maar om ondernemers in Asten in staat te stellen in de gemeente te blijven ondernemen moet de gemeente ook in staat zijn om nieuw terrein uit te geven. Deze noodzaak is en blijft aanwezig, voor:

- bedrijven met een grotere areaalbehoefte die fysiek niet in staat zijn om op een bestaand terrein een andere locatie te vinden. Het is op bestaande terreinen immers meestal niet mogelijk om bestaande kavels te vergroten en/of samen te voegen, tenzij een naastgelegen perceel juist toevallig beschikbaar is.
- bedrijven met een grotere areaalbehoefte uit een marktsegment (arbeidsextensief) die veelal niet in staat zijn om binnen een reguliere bedrijfsvoering de met herontwikkeling van bestaand terrein samenhangende investeringslasten te dragen.
- een bedrijf met acute economische ontwikkelkansen dat in beginsel wel goed inpasbaar is op een bestaand terrein, maar waarvoor op afzienbare termijn geen geschikte kavel beschikbaar komt.

In deze situaties moet de gemeente in staat zijn om op afzienbare termijn een passende kavel te kunnen bieden. Daarvoor is het wenselijk over voldoende uitgifbare grond te beschikken om daarmee een aantal jaren vooruit te kunnen.

Overigens zal, bij verplaatsing van een bestaand bedrijf naar een nieuw terrein, ook ruimte vrijkomen op het bestaande terrein (de achter te laten kavel) waardoor weer voor andere bedrijven verplaatsingsmogelijkheden ontstaan.

Als het mogelijk en wenselijk is om op het nieuwe terrein ruimte te bieden aan bedrijven, die op de bestaande terreinen door hun milieucategorie fysiek niet inpasbaar zijn, voorziet het nieuw terrein ook op dit vlak in een lokale behoefte.

De gemeente Asten heeft geen uitgifbaar bedrijventerrein op voorraad. In de structuurvisie "De Avance" was de locatie Laarbroek aangewezen als grootschalige toekomstige uitbreidingsrichting voor bedrijventerrein. Bij nadere verkenning is gebleken dat deze locatie niet realiseerbaar is. De huidige ontwikkelcondities zouden leiden tot een zo hoog investeringsniveau dat, voor een eniger mate financieel haalbaar plan, structureel veel meer bedrijventerrein zou moeten worden verkocht dan waar naar verwachting de komende periode behoefte aan is. Dat zou leiden tot een onaanvaardbaar hoge leegstand op de bestaande terreinen en daarmee tot een structurele ondermijning van de beleidsdoelen en de herstructureringsopgaven schier onmogelijk maken. Daarnaast zou de gemeente actief bedrijven van buiten moeten aantrekken, wat niet alleen in strijd is met de regionale afspraken met de

buurgemeenten, maar ook weinig realistisch is gezien de geringe bereidheid van bedrijven om buiten hun gemeentegrens te verhuizen.

Om deze redenen is afgezien van ontwikkeling van (delen) van het gebied Laarbroek. Van de overige mogelijke uitbreidingsrichtingen, die waren opgenomen in "De Avance", kan alleen locatie De Stegen gezien de omvang voorzien in de ruimtebehoefte op de korte en middellange termijn.

De locatie De Stegen is gelegen aan de oostzijde van het Nobis-terrein en de Floralaan. De locatie ligt voorts in de directe nabijheid van de toerit naar de snelweg A67 en heeft daardoor goede ontsluitingsmogelijkheden op lokaal en bovenlokaal niveau. Dit gebied is omsloten door de kern Asten, de N279 en de weg Stegen. Het gebied ten zuiden van de Stegen is aangewezen als grote uitleglocatie voor woningbouw. Hierop wordt het plan Loverbosch ontwikkeld. In verband met de invloedssfeer van de A67 is ontwikkeling van het noordelijk van de Stegen gelegen gebied als bedrijventerrein een logische afronding van het stedelijk gebied. Alleen deze locatie wordt concreet als uitbreidingsgebied voor het bedrijventerreinenareaal aangewezen. Deze locatie kan voorzien in ruimte, die niet beschikbaar is op de bestaande bedrijventerrein.

Voor de ontwikkeling van alleen deze op de Structuurvisiekaart aangegeven locatie is gekozen gelet op de capaciteit van het gebied (11 ha bruto), de samenwerking met Someren en het feit dat de kwantitatieve en kwalitatieve vraagontwikkeling op de langere termijn onzeker is. Ook wordt hiermee het risico van de ontwikkeling van deze locatie beperkt.

Een vraag-aanbod analyse voor de ontwikkeling van het bedrijventerreinen is opgenomen in de bijlage "Vraag-aanbod analyse bedrijventerreinen Gemeente Asten".

Of de oostelijk en westelijk van hotel Nobis gelegen locaties, die destijds in De Avance waren opgenomen, in de toekomst geschikt zijn voor de uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen, is afhankelijk van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de vraag naar bedrijfslocaties. Momenteel vervult het hotel / restaurant Nobis de rol als visitekaartje van Asten wat betreft uitstraling en architectuur. In de structuurvisie "Avance" is aangegeven dat bij een eventuele ontwikkeling het gebied ingevuld moet worden met hoogwaardige bedrijvigheid met een hoogwaardige architectuur. Qua groenstructuur en openheid dient aangesloten te worden op de sfeer van Asten en de reeds aanwezige kwaliteiten van dit gebied. Pas na 2020 is de ontwikkeling van deze locaties als bedrijventerrein mogelijk aan de orde.

De locaties Kanaalweg en 't Hoogvelt, die in de bijlage "Vraag-aanbod analyse bedrijventerreinen Gemeente Asten" worden genoemd, hebben betrekking op gronden aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen en gelegen in het buitengebied. Deze gronden zijn al in gebruik zijn genomen door bedrijven die op genoemde terreinen zijn gevestigd. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit gebruik is nog niet aangetoond.



## 6. UITVOERINGSPARAGRAAF

### 6.1 Realisatie

De gemeente Asten is voornemens op de volgende wijze het in deze Structuurvisie opgenomen bedrijventerreinen beleid tot uitvoering te brengen:

1. Doorzetten van herstructureringsacties;
2. Door middel van het verruimen van de bebouwingmogelijkheden / fysieke ontwikkeling en het borgen van de gebruiksmogelijkheden daarvan voor de terreinen Molenakkers, 't Hoogvelt en Nobis door *actualisering van de bestemmingsplannen*;
3. Door in eerste instantie de bestaande rechten voor het terrein *Kanaalweg* te borgen door middel van het vaststellen van een *beheerverordening*. Aansluitend zal op initiatief van de daar gevestigde ondernemers in samenwerking met de gemeente een acceptabel *masterplan* op worden gesteld dat vervolgens zal worden vertaald in een passende juridische regeling;
4. Door publiekrechtelijk medewerking te verlenen aan individuele ontwikkelingsvragen van bedrijven, die binnen de vigerende bestemmingsregels niet mogelijk zijn, maar wel passen binnen de beleidskaders in deze structuurvisie.
5. Het ontwikkelen van het nieuwe bedrijventerrein De Stegen.
6. Indien noodzakelijk actieve regievoeren op de realisatie van locaties voor (door)starters.

#### 1. Doorzetten van de herstructureringsacties

Voor Molenakkers en 't Hoogvelt zijn in samenwerking met het georganiseerde bedrijfsleven herstructureringsplannen ontwikkeld, waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herstructurering van deze terreinen zijn vastgelegd. Aan de hand van een kostenraming en haalbaarheidsanalyse is vastgesteld dat de plannen gerealiseerd kunnen worden mits alle middelen beschikbaar komen. De realisatie van dit herstructureringsplan gebeurt via de uitvoering van de activiteiten zoals opgesomd in het herstructureringsplan.

Voor realisatie van de herstructurering is participatie van de op het bedrijventerrein gevestigde ondernemers en de grondeigenaren essentieel, omdat zij hun bijdrage moeten leveren aan de integrale herstructurering door de uitstraling op hun private terreinen te verbeteren. De gemeente zet daarom in op structureel overleg en structurele samenwerking met de ondernemers om de herstructurering tot realisatie te brengen.

#### 2. Actualisering van de bestemmingsplannen

Om doelmatig gebruik van de bestaande bedrijventerreinen goed te borgen zal de gemeente de bouwmogelijkheden op de bestaand bedrijventerreinen verruimen.

Daarmee verwacht ze de meeste ruimtelijk gewenste ontwikkelingen voor de komende jaren voor Moleneind, 't Hoogvelt en Nobis te kunnen faciliteren. Voor het terrein Hazeldonk, dat redelijk recent is gerealiseerd wordt voor de komende jaren geen verruiming van de bouwmogelijkheden voorzien. Dat bestemmingsplan zal de huidige situatie consolideren.

De gemeente is voornemens de herziening van deze bestemmingsplannen voor medio 2013 in de raad vast te stellen

### **3. Beheerverordening en Masterplan Kanaalweg**

Het bedrijventerrein kanaalweg neemt een bijzondere positie in. Het betreft slechts enkele bedrijven die elk ook hun eigen karakteristiek hebben en hun eigen ontwikkelingswensen. Dit vraagt nadrukkelijk om maatwerk in nauwe samenwerking met de betreffende ondernemers. Een meer generiek bestemmingsplan zoals dat voor de ander bestaande bedrijventerreinen wordt opgesteld zal er al snel toe leiden dat elke ontwikkelaanvraag net niet past binnen dit generieke bestemmingsplan en dat daarvoor een afzonderlijke planologische procedure moet worden gevolgd. Dergelijke procedures kosten niet alleen veel doorlooptijd, maar vereisen ook steeds daarvoor noodzakelijk onderzoek. Daarbij staan deze procedures steeds open voor beroep, waardoor gezien de ligging in het Aa-dal (beheergebied EHS) elke keer sprake is van afbreukrisico.

Door eerst een plan op te stellen waarin de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen op de korte, middellange en lange termijn worden geschetst kan vervolgens een bestemmingsplan worden opgesteld dat de betreffende ondernemers in staat stelt de verwachte bedrijfsontwikkelingen op de korte en middellange termijn ook vorm te geven als deze ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Om eventuele onduidelijkheden over de vigerende situaties te borgen zal daaraan voorafgaand door de gemeente voor dit gebied een beheersverordening worden vastgesteld, waarin de bestaande situatie op het bedrijventerrein Kanaalweg wordt geborgd. De beheersverordening geeft de ondernemers ook mogelijkheden om daarin passende kleinschalige ontwikkelingen vergund te krijgen. Na overeenstemming te hebben bereikt over het masterplan zal de beheersverordening worden vervangen door het dan op te stellen bestemmingsplan.

### **4. Individuele ontwikkelingsvragen (maatwerk)**

De gemeente wil, waar mogelijk, aan ondernemers de ruimte bieden om goed te kunnen blijven ondernemen. Zij wil daarbij wel ook rekening houden met de kwaliteiten en belangen van de omgeving, met het functionele belang van een goed centrum en met de borging van die belangen. Daarnaast hanteert zij het standpunt dat een initiatiefnemer van een activiteit ook altijd verantwoordelijk is voor de financiële effecten van die activiteit. Dat kan zowel gaan om noodzakelijke ruimtelijke ingrepen om de activiteit mogelijk te maken, als om mogelijke planschadeclaims en om de kosten van planvorming en procedure. De gemeente dient daarbij zorg te dragen voor een zo soepel en effectief mogelijke proces van vergunningverlening.

Daartoe dient de gemeente helder te zijn over het te volgen proces en een eenduidige werkwijze te hanteren. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van een efficiënt proces. De gemeente dient duidelijk aan te geven welke inspanningen in dat kader van de ondernemer(s) worden verwacht.

#### **5. Ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein De Stegen**

Bij realisatie van De Stegen zullen de opbrengsten van de uit te geven gronden de voor realisatie te maken kosten naar verwachting dekken. Daarbij is rekening gehouden met een op laagconjunctuur afgestemd ontwikkeltempo.

Juridisch-planologisch worden geen belemmeringen verwacht die realisatie van De Stegen zouden kunnen belemmeren. De eerste uitgifte van gronden zal naar verwachting in de tweede helft van 2014 kunnen plaatsvinden.

#### **6. Regie voeren op de realisatie van locaties voor (door-)starters**

De gemeente wil de realisatie van bedrijfslocaties voor startende en jonge bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen actief stimuleren. Ze zal dat in eerste instantie doen door het inzetten van haar publiekrechtelijke middelen (mogelijkheden bieden via het bestemmingsplan). Indien de realisatie van dergelijke locaties, bijvoorbeeld in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen, onvoldoende tot stand komt zal zij bezien hoe zij via privaatrechtelijke overeenkomsten herontwikkeling van vrijkomende locaties op bestaande bedrijventerreinen kan stimuleren.

### **6.2 Kostenverhaal**

In de kosten van plan- en procedure ontwikkeling is op de volgende wijze voorzien:

1. Doorzetten van de herstructureringsacties  
Voor de kosten van de herstructurering heeft de gemeente Asten een bijdrage van €1.330.000 voorzien. Voor het overige deel (€750.000) is PHP-subsidie verkregen van de Provincie Noord-Brabant. De ondernemers en grondeigenaren zijn gevraagd om tegelijkertijd te investeren in hun terreinen, bijvoorbeeld door het verbeteren van het voorterrein. Hiervoor wordt gezocht naar mogelijke subsidie- en/of participatiebijdragen.
2. Actualisering bestemmingsplannen  
De kosten van actualisering zijn voorzien in de meerjarenbegroting.
3. De kosten van de beheerverordening zijn voorzien in de meerjarenbegroting.  
De planontwikkeling Kanaalweg is gericht op het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven. De kosten van de planontwikkeling komen derhalve voor rekening van deze bedrijven.
4. Maatwerk  
Maatwerk is gericht op het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden van het betreffende bedrijf. De kosten van de planontwikkeling zullen derhalve op het betreffende bedrijf worden verhaald.

5. Ontwikkelen De Stegen  
De kosten van realisatie van De Stegen zullen worden veiliggesteld via de grondexploitatie.
6. Realisatie van locaties voor (door-)starters  
De kosten van realisatie van locaties voor (door-)starters zullen worden veiliggesteld via de grondexploitatie

De Structuurvisie Bedrijventerreinen voorziet niet in andere investeringen waarvoor via "Bovenplanse Kosten" of een "Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling" in deze uitvoeringsparagraaf in kostenverhaal dient te worden voorzien.

### 6.3 Doorwerking naar ander beleid

Het vaststellen van deze structuurvisie heeft de volgende doorwerking naar andere beleidsdocumenten van de gemeente Asten:

- **De Avance Toekomstvisie Asten (structuurvisie plus)**, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2006. De Structuurvisie Bedrijventerreinen komt in de plaats van de ingetrokken onderdelen<sup>5</sup>. SV Bedrijventerreinen gaat voor bij strijdigheid van beleid en uitvoeringsparagraaf.
- **Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023**, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juni 2009. SV Bedrijventerreinen vervangt beleidsuitspraken op de in de structuurvisie opgenomen thema's en gaat voor bij strijdigheid van beleid en uitvoeringsparagraaf.
- **Ambities Economie Asten Someren en de bijlage Economische Profielen, d.d. 12 april 2006**, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2006, **Economisch Actieprogramma Asten Someren 2007-2010**, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 5 juni 2007. SV Bedrijventerreinen vervangt beleidsuitspraken op de in de structuurvisie opgenomen thema's en gaat voor bij strijdigheid van beleid en uitvoeringsparagraaf.
- **Centrumvisie**, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2006. De SV Bedrijventerreinen brengt geen wijziging in het beleidskader van de Centrumvisie.
- **Beleidsvisie Externe veiligheid**, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008, **Basisdocument externe veiligheid**. De SV Bedrijventerreinen gaat voor bij strijdigheid van beleid en uitvoeringsparagraaf.

---

<sup>5</sup> Intrekkingsbesluit is opgenomen in de bijlage

- **Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)**, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2006. De SV Bedrijventerreinen brengt geen wijziging in dit beleidskader.
- **Groenstructuurplan op ecologische basis**, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 1999; **Modulair bomenbeleidsplan**, er zijn op dit moment drie modules vastgesteld door de gemeenteraad: Basismodule, Beschermwaardige bomen en Bomenstructuurplan. De SV Bedrijventerreinen brengt geen wijziging in het beleidskader voor openbaar groen.
- **iDOP Heusden**, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2005. De SV Bedrijventerreinen brengt geen wijziging in dit plan.
- **iDOP Ommel**, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2006. De SV Bedrijventerreinen brengt geen wijziging in dit plan.
- **Nota Archeologiebeleid gemeente Asten, Gemeentelijke archeologie kaart Asten 2010**, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2011. De SV Bedrijventerreinen brengt geen wijziging in dit beleidskader.
- **Nota grondbeleid 2010-2013 "Op goede gronden zaken doen"**, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010. De SV bedrijventerreinen gaat voor bij strijdigheid van beleid en uitvoeringsparagraaf.
- **Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011**, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2011 of een eventuele herziening van dit beleid. De SV Bedrijventerreinen brengt geen wijziging in het beleidskader op het vlak van parkeerbeleid.
- **Structuurvisie bebouwingsconcentraties, versie oktober 2010**, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010. De SV Bedrijventerreinen brengt geen wijziging in deze structuurvisie.
- **Waterplan Asten**, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2006. De SV Bedrijventerreinen brengt geen wijziging in het beleidskader op het vlak van waterhuishouding.
- **Welstandsbeleid Asten 13-07-04**, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juli 2004 of een eventuele herziening van dit beleid. De SV Bedrijventerreinen brengt m.u.v. het aspect bouwhoogte/volume op de terreinen Molenakkers, 't Hoogvelt en Nobis geen wijziging in het beleidskader op het vlak van welstand c.q. beeldkwaliteit.

- **Woonvisie 2010 t/m 2019 “Inzetten op duurzaam wonen en leven”**, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2009, in werking 1 januari 2010. De SV Bedrijventerreinen brengt geen wijziging in het beleidskader van de Woonvisie.

**BIJLAGEN**





**Bijlage 1:  
Raadsbesluit**



## RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:	nummer:
Intrekken onderdelen van structuurvisie "De Avance", die betrekking hebben op bedrijvigheid	19 januari 2010	10.01.02

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 januari 2009;

gehoord het advies van de COMMISSIE RUIMTE d.d. 24 november 2009;

gelet op het besluit van de raad d.d. 15 december 2009;

b e s l u i t:

Om het bijgevoegde eindverslag van de inspraak vast te stellen en de volgende onderdelen van de op 22 februari 2006 vastgestelde structuurvisie "De Avance" met onmiddellijke ingang in te trekken:

1. de aanduiding "Afwegbaar gebied uitbreiding bedrijvigheid (verschillende dichtheden)" op de bij de structuurvisie behorende kaarten "Ruimtelijk Model" en "Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld", strategiekaart;
2. de aanduiding "Uitbreiding bedrijvigheid" op de bij de structuurvisie behorende kaart "Ruimtelijk Model";
3. paragraaf 5.5.2 van het Programma (onderdeel B, pag. B31-32);
4. het onderdeel "werken" van het Ruimtelijk Model in paragraaf 2.5 (pag. C27-28);
5. de uitwerkingsprojecten 01 en 04 van het projectenprogramma (pag. D3).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten d.d. 19 januari 2010

De raad voornoemd,  
de griffier,  
ir. C.W.J.B. Verborg



de voorzitter,  
ir. J. Beenakker



dict: [m.bouten@asten.nl](mailto:m.bouten@asten.nl)  
typ: RV.RO.10.AF.001  
coll:



**Bijlage 2:  
Vraag en aanbod**



**Vraag-aanbod analyse bedrijventerreinen  
Gemeente Asten**

# De vraag naar bedrijventerreinen <sup>1</sup>.

Tabel 1: 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 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.	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 <sup>2</sup> .	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.	
	<b>Totaal</b>	<b>19,29 ha.</b>	<b>28,94ha.</b>	<b>11,57 ha</b>	<b>17,36 ha</b>	<b>3,86 ha</b>	<b>5,79 ha</b>	<b>3,86 ha</b>	<b>5,79</b>	<b>36 ha.</b>

<sup>1</sup> Gegevens ruimteplanner 2008 zijn in september 2011 geactualiseerd op basis van inventarisatie en onderzoek.

<sup>2</sup> Het betreft een inschatting van de vraag van bedrijven uit Someren, die Asten ook als vestigingslocatie overwegen



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

<b>Gemeente Asten</b>								
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 <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	0,15 ha.	0,25, ha.	0,15 ha.	0,25 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.	0 ha.
<b>Totaal</b>	<b>19,29 ha.</b>	<b>28,94 ha.</b>	<b>11,57 ha.</b>	<b>17,36 ha.</b>	<b>3,86 ha.</b>	<b>5,79 ha.</b>	<b>3,86 ha.</b>	<b>5,79 ha.</b>

<sup>3</sup> Het betreft locaties voor de handel in Auto's, Boten en Caravans (ABC)

<sup>4</sup> Met name kantoorachtig

## 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

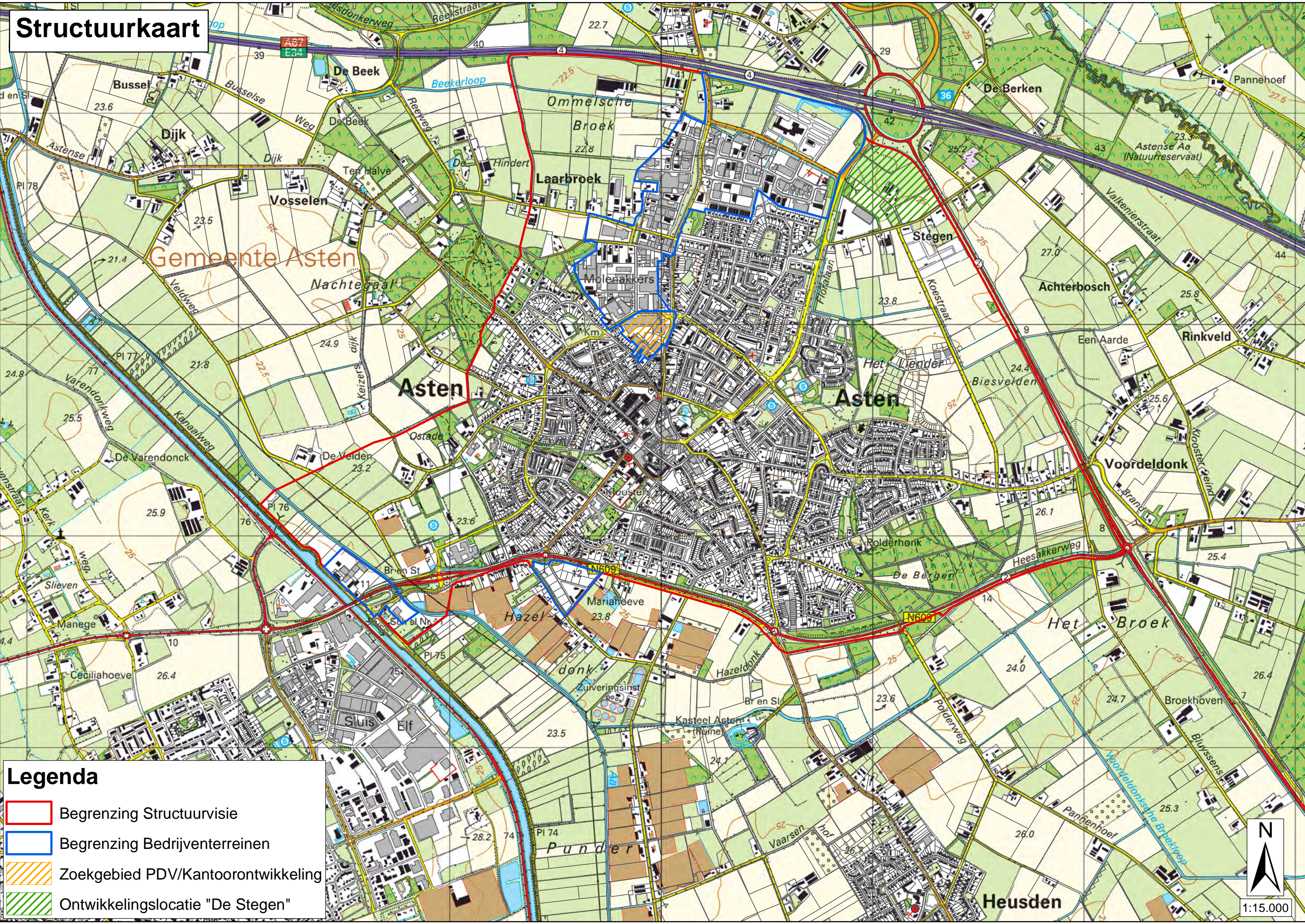
Naam bedrijventerrein	Nieuw/afronding/ herstructurering	Fase	Segment	Totaal uitgeefbaar	Korte termijn 2012-2016	Middell. termijn 2016-2020	Lange termijn 2020-30
Asten, Molenakkers – 't Hoogvelt	Revitalisering Herstructurering	initiatief eigenaar	Regulier	0,7 ha.	0,7 ha.		
<b>TOTAAL HERSTRUCTURERING</b>				<b>0,7 ha.</b>	<b>0,7 ha.</b>		
Asten Noorden van Nobisweg	Afronding bedrijventerrein	Niet aangeduid als uitbreidingsrichting in Structuurvisie Bedrijventerreinen	Regulier (zichtlocatie)	5,3 ha.			5,3 ha.
Asten De Stegen	Nieuw (zoekgebied)	Voorkeursrecht gevestigd. Concreet aangeduid in Structuurvisie Bedrijventerreinen. In planfase.	Regulier	8,0 ha.	5,0 ha.	3,0 ha.	
Asten Kanaalweg	Uitbreiding 2 zittende bedrijven	Initiatief bij gevestigde bedrijven. Ruimtelijke aanvaardbaarheid nog niet aangetoond.	Regulier	2,9 ha.	2,9 ha		
Asten 't Hoogvelt	Afronding bedrijventerrein (particuliere ontwikkeling)	Gedoogd destijds in afwachting van ontwikkeling gebied Laarbroek. Ruimtelijke aanvaardbaarheid nog niet aangetoond.	Regulier	0,8 ha.	0,8 ha.		
<b>TOTAAL NIEUW</b>				<b>17,0 ha.</b>	<b>8,7 ha.</b>	<b>3,0 ha.</b>	<b>5,3 ha.</b>

<b>TOTALE ONTWIKKELING BEDRIJVENTERREINEN : HERSTRUCTURERING EN NIEUW</b>	<b>17,7 ha.</b>	<b>9,4 ha.</b>	<b>3,0 ha.</b>	<b>5,3 ha.</b>
---	-----------------	----------------	----------------	----------------

**Bijlage 3:**  
**Structuurvisie kaart**



# Structuurkaart



**Legenda**

- Begrenzing Structuurvisie
- Begrenzing Bedrijventerreinen
- Zoekgebied PDV/Kantorontwikkeling
- Ontwikkelingslocatie "De Stegen"

N

1:15.000



**Bijlage 4:  
Inspraaknota**





## **VERSLAG INSPRAAK**

### **Ontwerp Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012, gemeente Asten**

In het kader van het voornemen een structuurvisie op te stellen waarin op hoofdlijnen het ruimtelijke bedrijventerreinbeleid voor de gemeente Asten wordt opgenomen hebben wij de ontwerp Structuurvisie Bedrijventerreinen 2012, gemeente Asten, ter inzage gelegd. Dit ontwerp heeft betrekking op ontwikkelingen betreffende bestaande bedrijventerreinen, nieuwe bedrijventerreinen en bedrijvigheid in de kern Asten en de directe omgeving. Vanaf 15 juni 2012 is gedurende een periode van zes weken aan ingezetenen en belanghebbenden de mogelijkheid geboden om schriftelijk of mondeling een reactie op het plan kenbaar te maken.

De bekendmaking is geplaatst in Peelbelang en op de gemeentelijke website en is o.a. toegezonden aan de provincie, SRE, Peelgemeenten inclusief Helmond, de wijkraden, dorpsraden Heusden en Ommel, Veiligheidsregio, Waterschap, Politie Brabant Zuidoost, VAC, ICAS OVA, OVS, KvK, N.V. BOM.

Zeven schriftelijke inspraakreacties zijn ontvangen, binnen de hiervoor genoemde termijn van zes weken. Tevens is van drie instellingen een mailbericht ontvangen. Dit verslag geeft de reacties samengevat weer. In dit verslag worden de inspraakreacties beantwoord.

Ruim na afloop van de inspraaktermijn heeft de provincie aangegeven geen opmerkingen te hebben gelet op het provinciale beleid.

Augustus 2012,

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Asten

## INSPRAAKREACTIES

<b>1 Waterschap Aa en Maas</b>	
<b>Reactie</b>	<b>Standpunt gemeente</b>
▶ In de schriftelijke reactie is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn.	▶ Wordt ter kennisgeving aangenomen
<b><i>Gevolgen voor de structuurvisie</i></b>	
Geen	

<b>2 Politie Brabant Zuidoost</b>	
<b>Zienswijze</b>	<b>Standpunt gemeente</b>
▶ Stemt in met de voorliggende visie.	▶ Wordt ter kennisgeving aangenomen
<b><i>Gevolgen voor de structuurvisie</i></b>	
Geen	

<b>3 T. van Geffen, Keskesweg 9</b>	
<b>Zienswijze</b>	<b>Standpunt gemeente</b>
▶ Aangegeven wordt dat het pand Keskesweg 9 momenteel niet in gebruik is als bedrijfswoning. In het verleden was sprake van een bedrijfswoning t.b.v. het perceel Molenakkers 15. Verzocht wordt genoemde woning als woning en/of bedrijfswoning te mogen benutten mogelijk in combinatie met een bedrijfsmatige functie op het terrein Keskesweg 11.	▶ In de visie worden op hoofdlijnen o.a. uitspraken gedaan t.a.v. de functie wonen op bedrijventerreinen. Dit wordt nader uitgewerkt in het bestemmingsplan voor de bestaande terreinen. In de visie is aangegeven dat het gebruik als burgerwoning wordt ontmoedigd. In principe is bij de actualisatie van het bestemmingsplan legalisering van dit gebruik niet aan de orde. Voor bestaande situaties kan gedacht worden aan persoonsgebonden overgangsrecht. De visie sluit in beginsel het gebruik van de betreffende woning als bedrijfswoning niet uit.
<b><i>Gevolgen voor de structuurvisie</i></b>	
Geen	

<b>4 Gemeente Helmond</b>	
<b>Reactie</b>	<b>Standpunt gemeente</b>
▶ De stelling dat een maximum kavelmaat van 5.000 m2 geen economische of ruimtelijke relevantie heeft wordt bestreden.  ▶ Verwezen wordt naar afspraken, die in (sub)regionaal verband zijn gemaakt, analoog aan de provinciale verordening, inhoudende dat enkel bedrijven, die al gevestigd zijn binnen de gemeente, zich mogen vestigen op kavels > 5000m2 op nieuw terrein. In dat geval dient de gemeente de ruimtelijk-economische noodzaak om de uitbreiding of nieuwvestiging boven de 5000m2 toe te staan op die specifieke plek te verantwoorden. Bedrijven van buiten de gemeente met een ruimtebehoefte > 5000m2 worden doorverwezen naar het stedelijk concentratiegebied (Helmond).	▶ In de visie wordt gerefereerd aan een opmerking, die namens de provincie is gemaakt. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben gelet op het provinciale beleid.  ▶ Asten heeft al eerder in de Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2013 onderschreven dat " Alle bedrijven in de gemeenten Asten en Someren in staat zullen worden gesteld om binnen Asten en Someren in hun ruimtebehoefte te voorzien, onder voorwaarde dat er voldoende omvang en het juiste segment beschikbaar is". In hoofdstuk 5, waarin de noodzaak van nieuw terrein is aangegeven, wordt uitgegaan van de lokale behoefte. Dit betekent dat bedrijven van buiten de gemeenten Asten en Someren met een ruimtebehoefte > 5000m2 niet in aanmerking

	<p>komen voor vestiging op nieuw terrein. Bij vestiging van lokale bedrijvigheid op een kavel &gt; 5000m<sup>2</sup> zal Asten zich houden aan afspraken, die daarover zijn en/of worden gemaakt in (sub)regionaal verband. Het betreft een visie waarin de gemeentelijke ambitie voor de bedrijventerreinen is vastgelegd, regionale afspraken maken geen onderdeel uit van deze visie met een looptijd tot 2023, en een doorkijk naar 2030. Op dergelijke afspraken wordt namelijk geen inspraak verleend c.q. bij de voorbereiding van dergelijke afspraken worden burgers en maatschappelijke organisaties niet expliciet betrokken.</p> <p>Op welke wijze inhoud wordt gegeven aan het gestelde in de provinciale verordening wordt gezien in het kader van bestemmingsplan(nen) voor nieuw terrein.</p>
<b>Gevolgen voor de structuurvisie</b>	
Geen	

<b>5 OVA sectie Dienstverlening- Industrie – Ambacht (DIA)</b>	
<b>Zienswijze</b>	<b>Standpunt gemeente</b>
<p>► Aangegeven wordt dat de volgende beleidskeuze op pagina 7 wordt onderschreven: <i>een goede kwaliteit van de openbare ruimte en de verkeersontsluiting is noodzakelijk om bestaande terreinen optimaal te laten functioneren</i>; in dat kader wordt gewezen op de consequenties van deze keuze en de gevolgen van met name het parkeren op de openbare weg voor de ontsluiting van bedrijven. Gesteld wordt dat de indruk bestaat dat de vigerende parkeernormen voldoen.</p> <p>► Aangegeven wordt dat de volgende beleidskeuze op pagina 7 wordt onderschreven: <i>Gedwongen intensiveren van de private ruimte kan leiden tot een suboptimaal gebruik van de kavel. Dit gaat ten koste van de kwaliteit. Een te intensief gebruikt kavel kan ook van negatieve invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden voor een tweede of derde gebruiker. Dus intensiveren is in principe toegestaan, mits dit geen negatieve effecten heeft op de kwaliteit en het functioneren van de openbare ruimte.</i> Gesteld wordt dat het in het belang is van een onderneming om te kunnen groeien en dit heeft veelal uitbreiden van de bedrijfsruimte tot gevolg.</p> <p>► Gesteld wordt dat de volgende keuze op</p>	<p>► Het betreft een beleidskeuze uit de eerder vastgestelde Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023. In deze in 2009 vastgestelde visie is uitgebreid ingegaan op de bestaande en gewenste kwaliteit van de openbare ruimte. In de voorliggende ontwerp structuurvisie is geen sprake van nieuw beleid, maar wordt gerefereerd het onlangs vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Gemeente Asten 2011). Deze visie brengt geen wijziging in dat beleidskader. In de reactie wordt terecht geconstateerd dat parkeren op de openbare weg de ontsluiting van percelen kan belemmeren. De aanpak van dergelijke situaties dient in overleg met de betrokken ondernemers en de vertegenwoordigers van ondernemers plaats te vinden.</p> <p>► Het betreft een beleidskeuze uit de eerder vastgestelde Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023. Deze keuze is uitgewerkt in hoofdstuk 4.2 van de ontwerp structuurvisie. In de (kern)uitgangspunten van hoofdstuk 4 is het belang van ruimte bieden aan ondernemersdynamiek opgenomen.</p> <p>► Het betreft een keuze uit de eerder vastgestelde Visie Bedrijventerreinen Asten</p>

<p>pagina 9: <i>De gemeente streeft naar meer ruimtelijke kwaliteit op haar bedrijventerreinen. Daarom zal de gemeente initiatieven beoordelen op de bijdrage die het levert aan de kwaliteitsdoelen</i>, in beginsel tegenstrijdig is omdat het medewerking verlenen aan een initiatief een andere ondernemer (in de toekomst) in de problemen kan brengen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De vrees wordt uitgesproken dat de termen dienstverlening en dienstverlenende bedrijven op meer bedrijven van toepassing zijn dan waarop wordt bedoeld.</li> <li>▶ Gesteld wordt dat bedrijven slechts uit bedrijfseconomische motieven kiezen voor een hogere bebouwing. Het aantonen daarvan is niet wenselijk. Verder wordt gesteld dat de kennis om dat te beoordelen bij de ontvanger ontbreekt.</li> </ul> <p>▶ Gevraagd wordt het begrip bebouwingspercentage nader te omschrijven en aan te geven onder welke voorwaarden open opslag wordt toegestaan.</p>	<p>en Someren 2009-2023. Hoofdbeleidskeuze 3 uit deze visie is uitgewerkt in hoofdstuk 4.1 van de ontwerp structuurvisie. In de ontwerp structuurvisie is door het maken van functionele keuzes getracht de geschetste problematiek te voorkomen of te mitigeren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Dienstverlening is een planologisch-juridisch term, die in de bestemmingsplannen (voor de bedrijventerreinen) wordt gedefinieerd.</li> <li>▶ Om af te kunnen wijken van de maximale bouwhoogte dient de noodzaak van de hogere bebouwing vanuit het bedrijfsbelang te worden aangetoond; enkel dan is sprake van maatwerk. Dit waarborgt dat alternatieven worden gezien. Een aanvraag dient een zodanige onderbouw te bevatten. Een advies van een onafhankelijke deskundige kan daartoe noodzakelijk zijn.</li> <li>▶ Zoals in de uitvoeringsparagraaf 6.1 onder 2 is aangegeven worden deze onderwerpen uitgewerkt bij de actualisering van de bestemmingsplannen.</li> </ul>
<b><i>Gevolgen voor de structuurvisie</i></b>	
Geen	

<b>6 mw. M Raaijmakers, Hofstraat 19</b>	
<p><b>Zienswijze</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Onderschrijft het voornemen om maximaal milieucategorie 2 toe te staan als het bedrijventerrein grenst aan een rustige woonwijk. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan niet de terminologie "grenst aan woonwijk" op te nemen i.v.m. duidelijkheid maar een minimale afstand van bedrijf tot de grens met het woongebied.</li> <li>▶ Verzocht wordt om voor de bouwhoogte uit te gaan van een minimale afstand tot het woongebied i.v.m. duidelijkheid en in nieuw bestemmingsplan het bestaande recht zonder vrijstellingsmogelijkheid te handhaven.</li> <li>▶ Gepleit wordt voor het in stand houden van de verbindingroute voor Hofstraat-Keskesweg-Molenakkers voor langzaam verkeer; de ontwikkeling van een fysieke verbinding tussen Elofer en Van Eijk zou deze verkeersstroom stuiten.</li> </ul>	<p><b>Standpunt gemeente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Deze beleidslijn wordt uitgewerkt bij de actualisering van de bestemmingsplannen.</li> <li>▶ Dit onderwerp wordt uitgewerkt bij de actualisering van de bestemmingsplannen, waarbij wordt uitgegaan van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.</li> <li>▶ Deze visie brengt geen wijziging in het beleidskader van het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP), vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2006.</li> </ul>
<b><i>Gevolgen voor de structuurvisie</i></b>	
Geen.	

<b>7 ROBA Advies (namens dhr. A. van Zeeland en mw. S. van Bree)</b>	
<p><b>Zienswijze</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verzocht wordt om t.b.v. nieuwbouw voor het bedrijf Multibier het agrarisch perceel gelegen tussen Laarbroek en Keskesweg en grenzend aan terrein Molenakkers aan te duiden als bedrijventerrein. Dit perceel is in</li> </ul>	<p><b>Standpunt gemeente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ In de visie is alleen locatie De Stegen concreet als uitbreidingsgebied voor het bedrijventerreinareaal aangewezen. Deze locatie kan voorzien in ruimte, die niet</li> </ul>

de provinciale verordening aangemerkt als zoekgebied verstedelijking en is goed ontsloten door de bestaande wegen op het bedrijventerrein.	beschikbaar is op de bestaande bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling van alleen locatie is gekozen gelet op de capaciteit van het gebied (11 ha bruto), de samenwerking met Someren en het feit dat de kwantitatieve en kwalitatieve vraagontwikkeling op de langere termijn onzeker is. Ook wordt hiermee het risico van de ontwikkeling van deze locatie beperkt. Aanwijzing van andere uitbreidingslocaties is dan ook niet wenselijk. Overigens is deze locatie niet goed ontsloten, want voor Laarbroek geldt namelijk een vrachtwagenverbod m.u.v. bestemmingsverkeer.
<b><i>Gevolgen voor de structuurvisie</i></b>	
Geen	

<b>8 Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)</b>	
<b>Zienswijze</b>	<b>Standpunt gemeente</b>
► De conclusies in de visie stemmen overeen met het regionale proces rond werklocaties. Gevraagd wordt waarom de keuze is gemaakt om dit proces niet op te nemen of ernaar te verwijzen.	► Het betreft een gemeentelijke visie en ambitie, die een looptijd heeft tot 2023 en een doorkijk naar 2030. Op regionale afspraken wordt geen inspraak verleend c.q. bij de voorbereiding van dergelijke afspraken worden burgers en maatschappelijke organisaties niet expliciet betrokken.
<b><i>Gevolgen voor de structuurvisie</i></b>	
Geen	

<b>9 gemeente Someren</b>	
<b>Zienswijze</b>	<b>Standpunt gemeente</b>
► Stemt in met de voorliggende visie.	► Wordt ter kennisgeving aangenomen
<b><i>Gevolgen voor de structuurvisie</i></b>	
Geen	

<b>10 dhr. A.M.G. Vervoordeldonk</b>	
<b>Zienswijze</b>	<b>Standpunt gemeente</b>
► Opgemerkt wordt dat bedrijfsverzamelgebouwen met kantoren van groot belang zijn voor de werkgelegenheid in Asten. Dit kan plaats bieden aan starters in Asten en voor ZZP'ers die mobiel werken en draagt zo bij aan het behouden en uitbreiden van de werkgelegenheid in Asten. Zulke gebouwen dienen op zichtplekken nabij A67 te worden toegestaan.  ► Gelet op de ligging van Asten aan de A67 kan Asten interessant zijn voor	► In Asten is sprake van een lokale kantorenmarkt ondanks de ligging aan de A67. Vergroting van het aanbod dient in lijn te zijn met de lokale vraag. Asten heeft op dit vlak geen bovenlokale taakstelling. Het ontwikkelen van kantoren op zichtlocaties op nieuw bedrijventerrein strookt niet met de uitgangspunten en doelstellingen van de visie. Ook is in de regio sprake van een overaanbod van kantoren. De wenselijkheid van een voldoende aanbod aan kantoorruimte opgezet als bedrijfsverzamelgebouw voor Starters en ZZP'ers wordt onderschreven. ► Om de detailhandelsstructuur van het centrum te behouden en waar mogelijk te

<p>internetbedrijven als een afhaalpunt wordt toegestaan met een showroom (van beperkte omvang). De keuze om afhaalpunt of showroom niet toe te staan dient te worden heroverwogen.</p> <p>► In de visie wordt de ruimte gemist, die wordt gecreëerd om in bedrijven uit de kern te kunnen verplaatsen. De vrijkomende locaties kunnen dan worden ingevuld met centrumfuncties of wonen.</p>	<p>versterken, is gekozen om internetwinkels toe te staan als geen sprake is van publieksgerichte activiteiten.</p> <p>► Solitaire vestigingslocaties voor bedrijvigheid in het stedelijk gebied verminderen de druk op de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen en zijn een mogelijkheid om het ruimtegebruik van hogere milieucategorieën te verminderen. Ze dragen bij aan het doelmatig gebruik van beschikbare stedelijke ruimte. Solitaire vestigingen zijn specifiek bestemd in het recente bestemmingsplan Woongebieden Asten. Bij functieverandering gaat de voorkeur in principe uit naar behoud van de bedrijfsmatige bestemming, mits dat geen negatieve effecten heeft op de kwaliteit en het functioneren van de omgeving. Daarom worden in de kernen in beginsel alleen categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst (geen overlast veroorzakende bedrijven) gefaciliteerd.</p>
<b><i>Gevolgen voor de structuurvisie</i></b>	
Geen	

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen in de structuurvisie aangebracht:

- ❖ Op pagina 22 is bij het aspect milieucategorie rustige woonwijken vervangen door woonwijken.
- ❖ Verder is de paragraaf maatschappelijk draagvlak n.a.v. de inspraak aangepast en het verslag van de inspraak als bijlage 4 toegevoegd.
- ❖ In paragraaf 6.1 onder punt 6 is de laatste zin komen te vervallen: *In het uiterste geval zal de gemeente overwegen om zelf actief in realisatie te participeren indien bovenstaande regiemiddelen niet helpen en het daardoor voor startende bedrijven onmogelijk is een locatie te vinden.*
- ❖ In bijlage 2 is de verwijzing naar noot 3 geplaatst achter Perifere detailhandelslocatie



