

## Notitie EZ De Peel overleg 16-02-2022

**Datum:** 9-02-2022

**Aan:** Wethouders EZ Peelgemeenten

**Cc:**

**Van:** Louis Swinkels / Pim van Roij

**Betreft:** Uitbreiding Nuva Keukens / Bedrijventerrein Lage Akkerweg

### Aanleiding

In de Bedrijventerreinvisie De Peel 2020 (vastgesteld 28 mei 2020) heeft de gemeente Someren 6 hectare ontwikkelruimte gekregen voor de ontwikkeling van extra hectares bedrijventerrein in Someren:

| Gemeente      | Actuele vraag | Actueel aanbod | Programmering 2020-2030 | Totaal aanbod 2020-2030 |
|---------------|---------------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Asten         | 4             | -1,5           | 7,8                     | 6,3                     |
| Deurne        | 6,6           | 8,6            | 4,0                     | 12,6                    |
| Gemert-Bakel  | 5,5           | 5,4            | 2,5                     | 7,9                     |
| Laarbeek      | 6             | 9,1            | 0                       | 9,1                     |
| Someren       | 8             | 1              | 6,0                     | 7                       |
| <b>Totaal</b> | <b>30,1</b>   | <b>22,6</b>    | <b>20,3</b>             | <b>42,9</b>             |

In het afsprakenkader is afgesproken vraaggericht te ontwikkelen en dit regionaal met elkaar af te stemmen en te besluiten. Tevens is afgesproken om voor uitbreiding van grote bedrijven deze afstemming ook te zoeken.

Voor de ontwikkeling van Lage Akkerweg is er nu de noodzaak (lokale vraag-aanbod) om een ontwikkeling mogelijk te maken van ca. 2 hectare netto. Dit betreft de uitbreidingsvraag van Nuva keukens te Someren, dit bedrijf is nu reeds groter dan 1 ha.

De gemeente Someren heeft geen beschikking over uitgeefbare ruimte op dit moment. Dit betekent dat elke vraag vanuit het bedrijfsleven niet gehonoreerd kan worden, zonder dat er extra afwegingen gemaakt moeten worden.

De afgelopen jaren is elk hoekje aan bedrijventerrein in Someren ingevuld, terwijl er nog steeds vraag in Someren is naar bedrijfsgrond.

De gronden, waarop Nuva Keukens graag haar uitbreiding wil realiseren, staan reeds op 'groen' in de regionale afspraken.

Echter Nuva keukens is nu gevestigd aan de Lage Akkerweg 2a te Someren op een perceel van ca. 1,3 ha.

Hierdoor is dit bedrijf al te betitelen als een groot bedrijf, die normaal gesproken op een regionaal bedrijventerrein zou moeten liggen dan wel de uitbreiding zou moeten realiseren.

De afspraken uit de Bedrijventerreinprogrammering De Peel 2020:

### **Matchen**

*Het 1 loket systeem is gericht op het begeleiden (matchen) van bedrijven naar een passend aanbod van een vestigingslocatie (kavel of leegstaand vastgoed). Een passend aanbod betekent: vraaggericht het kavel of pand aanbieden dat het beste bij de vraag van het bedrijf past. Het belang van het bedrijf staat daarbij voorop, het belang van de gemeente (verkoop kavel) is ondergeschikt.*

*Bij het matchen van vraag en aanbod wordt onderscheid gemaakt tussen kavels groter/kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>. Bedrijven met een vraag naar een kavel groter dan 5.000 m<sup>2</sup> worden in principe doorgeleid naar een regionaal terrein in regio De Peel of Zuidoost. Tenzij sprake is van één of meerdere van onderstaande punten:*

- *Er is geen kavel op een regionaal bedrijventerrein beschikbaar dat voldoet aan de wensen van de onderneming (zoals oppervlakte, bouwhoogte, milieucategorie, ontsluiting);*

- *Er is sprake van verhuizing en/of uitbreiding van een bedrijf binnen de gemeente.*

*Dergelijke uitzonderingen worden dan met een advies van het ambtelijk overleg EZ De Peel ter besluitvorming voorgelegd aan het bestuurlijk overleg EZ De Peel.*

Conform de regionale afspraken is het verzoek om instemming te krijgen voor de ontwikkeling van 2 hectare voor uitbreiding van een bestaand bedrijf.

- A. Het betreft een uitbreiding van een (groot) lokaal bedrijf binnen de gemeente.
- B. De gewenste uitbreiding van 2 hectare past binnen de programmeringsafspraken
- C. De locatie is ruimtelijk heel goed inpasbaar

### **De onderbouwingen A, B en C:**

#### **A. Het betreft een uitbreiding van een (groot) lokaal bedrijf binnen de gemeente.**

**Conclusie A:** Nuva keuken is een lokaal bedrijf, dat een sterke binding heeft met Someren.

Voor grotere, lokale bedrijven is het belang vaak toch groter om lokaal gevestigd te blijven. De regionale afstemming is dan een vereiste. Dit vindt middels deze notitie plaats.

### **Huidige status aanbod/vraag:**

**De gemeente Someren heeft op dit moment geen uitgeefbare hectares bedrijventerrein.**

### **Vraaganalyse:**

- Het huidige werkelijke aanbod in Someren is 0 ha.
- Deze nieuwe vraag zal dus uit de 6 ha nieuw te realiseren bedrijventerrein vanuit de programmeringsafspraken opgepakt worden.

### **Aanleiding**

NUVA Keukens BV is ruim 40 jaar geleden opgericht van de familie van Nuijs. Al die tijd is de winkel gevestigd geweest in Someren. In de loop der jaren is de omzet geleidelijk gegroeid doordat er nieuwe vestigingen geopend werden in Zuidoost Nederland. In 2002 heeft Nuva een logistiek centrum geopend aan de Lage Akkerweg 2a te Someren. In 2018 bedroeg de omzet ongeveer € 50 miljoen en had Nuva 130 medewerkers in dienst. In ditzelfde jaar heeft Nuva de Eigenhuis Groep uit Nijkerk overgenomen. Hierdoor groeide de omzet met ongeveer € 50 miljoen en kwamen nog eens 150 medewerkers bij. Zo werd Nuva een landelijke speler met vestigingen over heel het land, mede van belang omdat er in Midden-Nederland meer gebouwd wordt dan in het zuiden.

In 2021 bedroeg de orderintake ruim € 150 miljoen. Dit betreft vooral de levering van keukens en keukenapparatuur die de komende jaren zal moeten worden uitgeleverd. Daardoor zal het logistieke volume ook fors toenemen. Voor de komende jaren wordt verwacht dat de omzet en het aantal medewerkers (op dit moment 330 medewerkers!) verder zal groeien. Om dat te kunnen realiseren is het van groot belang dat de verschillende onderdelen van het bedrijf op één locatie kunnen worden samengevoegd. Het is de nadrukkelijke voorkeur van het bedrijf om deze samenvoeging te realiseren in Someren.

In het huidige logistieke centrum en kantoor (ca. 1,3 ha) in Someren werken ruim 100 medewerkers, die veelal woonachtig zijn in de directe omgeving. Ook bij Nuva zijn deze lokale medewerkers een heel belangrijk kapitaal op de krappe arbeidsmarkt. Mede daarom wil Nuva graag een nieuw representatief kantoorpand en logistiek centrum realiseren, dat voldoet aan de eisen en stand der techniek van deze tijd. Het bedrijf heeft zelf een principe overeenkomst gesloten om de omliggende gronden (thans bestemming agrarisch) te verwerven. Zie bijgevoegd plaatje op de volgende pagina. Het betreft de percelen Someren sectie H nummers 3424, 3425 en 1938.

De gemeente Someren hecht veel waarde aan het behoud van het Somerens bedrijf Nuva voor Someren en verzoekt aan de Peelgemeenten om het verzoek van Nuva keukens en de gemeente Someren te honoreren.

Het bedrijf heeft in de regio (met name Helmond) wel gesprekken naar vestigingsmogelijkheden aldaar. Echter zelf ontwikkelen was nergens mogelijk en ook de snelheid van ontwikkelen liep niet in de pas bij de wensen van Nuva.



## **B. De gewenste uitbreiding van 2 hectare past binnen de programmeringsafspraken in de Peel:**

Dit betreft het realiseren van ongeveer 2 hectare (2,7 hectare bruto) bedrijventerreinengrond op bedrijventerrein Lage Akkerweg te Someren. Dit areaal is passend binnen de toegewezen 6 ha ontwikkelruimte vanuit de programmeringsafspraken en is bij de regionale afspraken al op oranje gezet.

**Conclusie B:** de totale ontwikkeling bedrijfsgrond is 2 ha.

Vraaggericht ontwikkelen betekent dat er op basis van nieuwe ontwikkelingen bij geprogrammeerd moet worden. Deze ontwikkeling van een lokaal bedrijf betekent dus dat er een gedeelte van de 6 hectares uit de programmeringsafspraken benut zal worden voor deze ontwikkeling in Someren, de beoogde ontwikkeling vindt plaats op 'groene' gronden.



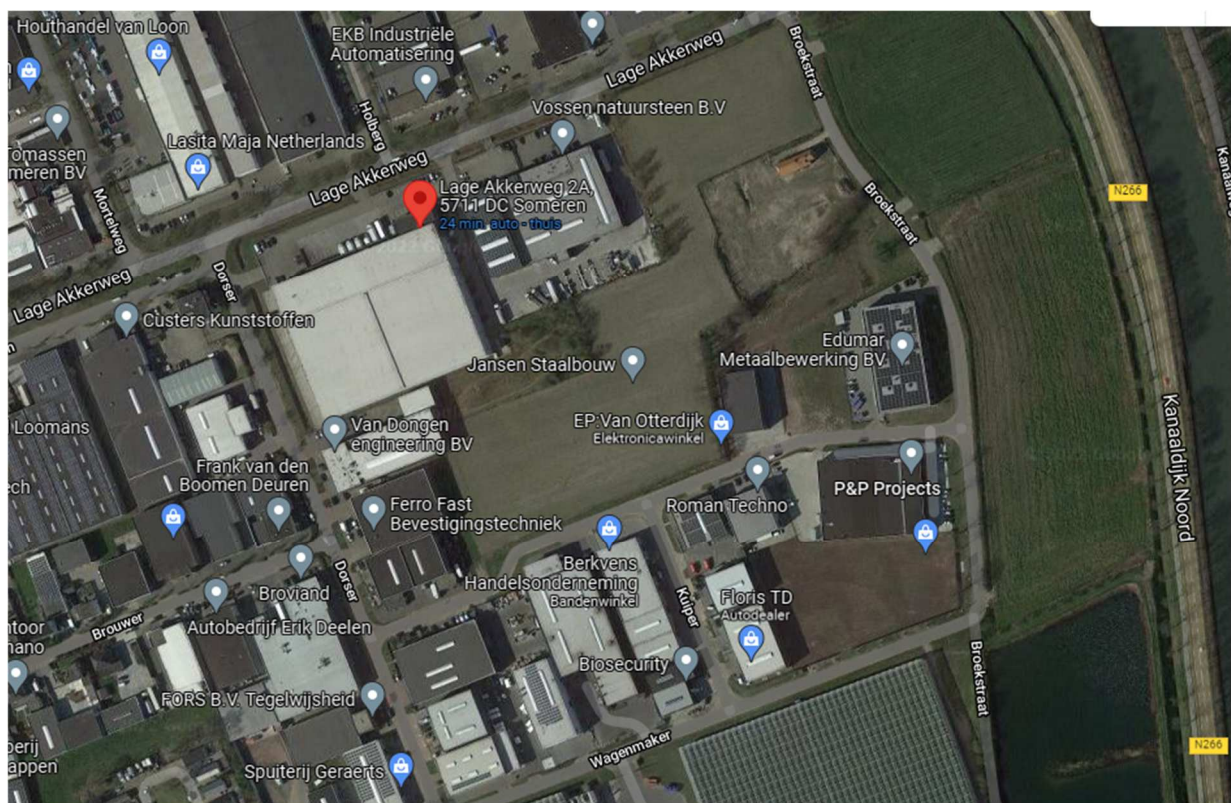
In de gemeente Someren is de huidige voorraad aan bedrijventerrein < 1 ha (vrijwel 0 ha). Dit betekent dat iedere aanvraag tot uitbreiding leidt tot een nieuw of wijziging van de bestemming.

De uitbreidingsvraag van Nuva past binnen de gemaakte, regionale afspraken in de Peel, omdat deze gronden reeds op groen gezet zijn.

### **C. De locatie is ruimtelijk goed inpasbaar**

De locatie wordt omsloten door de Lage Akkerweg, Broekstraat, Dorser en Vlechter. De directe omgeving is al bedrijventerrein en als zodanig bestemd. Mede daarom is deze grond in de programmeringsafspraken op groen gezet.

De betreffende gronden zijn eerder uit het bestemmingsplan gelaten, omdat er jaren geleden al de wens was tot zelfrealisatie, maar toentertijd niet op de voorwaarden van de gemeente Someren.



### **Eindconclusie:**

De onderbouwingen A, B en C bevatten hiermee voldoende argumenten om op de 2 hectare Lage Akkerweg de uitbreiding van Nuva keukens mogelijk te maken.

- Er is geen kavel op een regionaal bedrijventerrein beschikbaar dat voldoet aan de wensen van de onderneming.

- Bovendien is er sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijf binnen de gemeente.
  - Someren benut 2 hectare van de 6 ha ontwikkelruimte in 2022 voor deze nieuwe ontwikkeling
  - Nuva keukens blijft voor Someren en de regio behouden
- 

**Besluit:**

**In te stemmen met de lokale uitbreiding van Nuva keukens op het perceel Lage Akkerweg in Someren.**