

# Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen

Gemeente Zundert





# Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen

Gemeente Zundert

Rapportnummer: 206X00288.063255\_2

Datum: 2 mei 2011

Contactpersoon opdrachtgever: de heer M. Simons

Projectteam BRO: John Stohr, Linda van der Wal

Trefwoorden: Ruimtebehoefte, bedrijventerrein, ondernemers,  
hoofdbeleidskeuzen

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte (14)

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



| Inhoudsopgave                                                                             | pagina    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                                            | 3         |
| 1.2 Proces                                                                                | 4         |
| 1.3 Leeswijzer                                                                            | 5         |
| <b>2. DE ECONOMISCHE ONTWIKKELING VAN ZUNDERT</b>                                         | <b>7</b>  |
| 2.1 Ligging                                                                               | 7         |
| 2.2 Economische structuur                                                                 | 7         |
| 2.3 Werklocaties                                                                          | 10        |
| 2.4 Zoeklocaties                                                                          | 14        |
| 2.5 Ruimtebehoefte                                                                        | 18        |
| 2.6 Conclusies                                                                            | 22        |
| <b>3. STURINGSWENSEN</b>                                                                  | <b>25</b> |
| 3.1 Inleiding                                                                             | 25        |
| 3.2 Bedrijven                                                                             | 25        |
| 3.3 Werklocaties                                                                          | 28        |
| <b>4. BELEIDSLIJNEN PER BEDRIJVENTERREIN</b>                                              | <b>35</b> |
| 4.1 Inleiding                                                                             | 35        |
| 4.2 Bedrijventerrein Beekzicht                                                            | 35        |
| 4.3 Bedrijventerrein De Waterman                                                          | 38        |
| 4.4 Bedrijventerrein De Ambachten                                                         | 40        |
| 4.5 Bedrijventerrein De Hofdreef en Verlengde Hofdreef                                    | 42        |
| <b>5. UITVOERINGSPARAGRAAF</b>                                                            | <b>45</b> |
| 5.1 Van visie naar uitvoering                                                             | 45        |
| 5.2 De uitvoering per locatie                                                             | 46        |
| 5.3 Regie op solitaire ontwikkelingen                                                     | 47        |
| 5.4 Bovenwijkse voorzieningen, Bovenplanse kosten en Bijdrage<br>Ruimtelijke Ontwikkeling | 47        |
| 5.5 Uitvoerbaarheid                                                                       | 49        |

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>6. MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID</b> | <b>51</b> |
| 6.1 Tijdens het proces van opstellen     | 51        |

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: Analyses en inventarisaties

Bijlage 2: Kaders

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

### Achtergrond

In de gemeente Zundert is het goed ondernemen. Lokale ondernemers zijn er graag gevestigd en willen er in de toekomst ook gevestigd blijven. Op dit moment is het beschikbare aanbod onvoldoende toereikend om de lokale ruimtevrage te faciliteren. Om de lokale ondernemers ook in de toekomst voldoende uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden te bieden wil de gemeente overgaan tot uitbreiding van haar lokale bedrijventerreinen.

In de afgelopen jaren heeft de gemeente hier al de nodige inspanningen voor verricht. In 2009 is er voor bedrijventerrein Beekzicht een structuurvisie (structuurvisie bedrijventerrein Industrieweg) opgesteld en daarna vertaald in een bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitplan. Voor de overige bedrijventerreinen zijn koersnotities opgesteld waarin kaders en denklijnen zijn geschetst over toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

De gemeente wil de koersnotities en de structuurvisie bedrijventerrein Industrieweg vertalen in een Thematische Structuurvisie voor de Bedrijventerreinen (TSB) in de gemeente.

### Thematische structuurvisie versus gemeentelijke structuurvisie

In de TSB legt de gemeente Zundert de kaders vast voor het ruimtelijke beleid van de bedrijventerreinen in de gemeente. In de TSB wordt verantwoord op welke wijze de gemeente in de toekomst haar lokale ondernemers wil faciliteren in hun ondernemerschap. De TSB doet onder andere uitspraken over de aard, omvang en locaties waar toekomstige ontwikkelingen plaats zullen vinden, maar geeft ook aan hoe de bestaande bedrijventerreinen zich in de toekomst moeten gaan profileren op het gebied van segmentering en kwaliteitsverbetering. De TSB bevat een uitvoeringsparagraaf waarin wordt beschreven op welke wijze ze haar beleid tot uitvoering wil gaan brengen.

De vigerende gemeentelijke Structuurvisie Plus dateert van 2002. De gemeente is gestart met de herziening van de gemeentelijke structuurvisie. Deze wordt in 2014 afgerond. Ten aanzien van het bedrijventerreinenbeleid wil de gemeente hier niet op wachten en is besloten om een TSB op te stellen. De TSB richt zich op een onderdeel van het ruimtelijke beleid en zal op dit onderdeel dan ook voorlopen op de op te stellen gemeentelijke structuurvisie voor Zundert.

## 1.2 Proces

### Werkwijze

De voorliggende TSB is tot stand gekomen in goede samenwerking met verschillende disciplines van de gemeente, het lokale bedrijfsleven en intermediaire organisaties. Uiteenlopende ambtelijke disciplines vanuit de gemeente Zundert, waaronder economie, stedenbouw, planologie, financiën en verkeer hebben zitting genomen in een projectgroep. Daarnaast zijn er twee klankbordgroepbijeenkomsten gehouden waar vertegenwoordigers vanuit de lokale ondernemersverenigingen, de Kamer van Koophandel, de BOM en het SES hebben deelgenomen. In deze twee sessies is door de aanwezigen inhoudelijk en procesmatige meegedacht en gediscussieerd over de uitgangspunten van de TSB.

### Ruimteplanner

De methodiek van de Ruimteplanner is vertrekpunt geweest bij het opstellen van de TSB. De Ruimteplanner is een methodiek die in 2008 door de Kamer van Koophandel Brabant en BRO is ontwikkeld. Vanuit een bottom-up benadering worden de aard en omvang van de lokale ruimtebehoefte in beeld gebracht en vervolgens vertaald in een visie voor de bedrijventerreinen. Om voor de gemeente Zundert een duidelijk beeld te krijgen van de bedrijvenpopulatie en de ruimtevraagstukken zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

- De gemeente Zundert houdt al jaren een lijst bij welke ondernemers behoefte hebben aan ruimte. Deze lijst is als vertrekpunt gebruikt voor het bepalen van de ruimtebehoefte.
- Er heeft een analyse plaatsgevonden van de gevestigde bedrijven in de gemeente onderverdeeld in drie groepen op basis van sector, plaats van vestiging, omvang van bedrijf etc..
- De KvK heeft een inventarisatie van de bestaande bedrijventerreinen uitgevoerd. In deze inventarisatie zijn de knelpunten en kansen in het openbare en private gebied benoemd.
- In 2009 is een structuurvisie voor het bedrijventerrein Beekzicht (structuurvisie bedrijventerrein Industrieweg) opgesteld. Tijdens dit proces is met een grote groep ondernemers individuele gesprekken gevoerd.

### Uitvoeringsparagraaf

De TSB is voorzien van een uitvoeringsparagraaf. De uitvoeringsparagraaf maakt inzichtelijk op welke wijze de gemeente de, in de TSB voorgestelde sturingswens, tot uitvoering zal brengen. De gemeente Zundert kiest voor een faciliterende rol. Met deze sectorale structuurvisie zet de gemeente de RO kaders neer die het bedrijfsleven in Zundert in staat stelt om zich op een ruimtelijk verantwoorde wijze te blijven ontwikkelen.



### 1.3 Leeswijzer

De voorliggende TSB is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk twee wordt de economische ontwikkeling van Zundert nader toegelicht en wordt ingegaan op de aard en omvang van de lokale ruimtebehoefte. In hoofdstuk drie wordt op basis van dit inzicht de hoofdbeleidskeuzen gemaakt en in hoofdstuk vier vertaald in een strategie per bedrijventerrein en uitbreidingslocatie. Het laatste hoofdstuk bevat de uitvoeringsparagraaf.

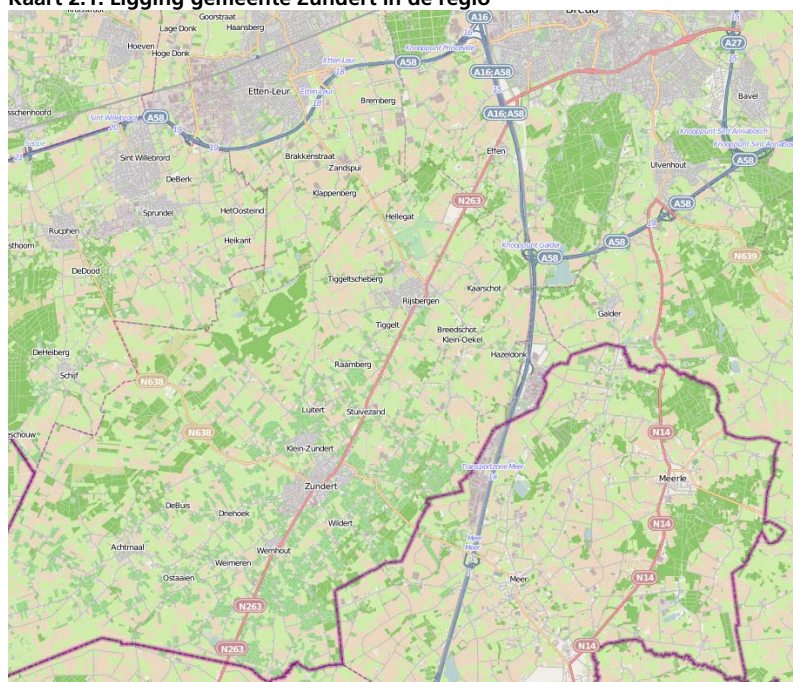


## 2. DE ECONOMISCHE ONTWIKKELING VAN ZUNDERT

### 2.1 Ligging

De gemeente Zundert is gelegen in het zuidwesten van de provincie Noord-Brabant. De gemeente bestaat uit de kernen Zundert, Rijsbergen, Wernhout, Klein Zundert en Achtmaal (zie kaart). Voor de aanleg van de E19 lag Zundert aan de belangrijkste verbindingsweg tussen Breda en Antwerpen. Dit heeft bijgedragen aan de economische ontwikkeling van het gebied.

Kaart 2.1. Ligging gemeente Zundert in de regio



Bron: openstreetmap.com

### 2.2 Economische structuur

#### Inzicht in bedrijvenpopulatie van belang

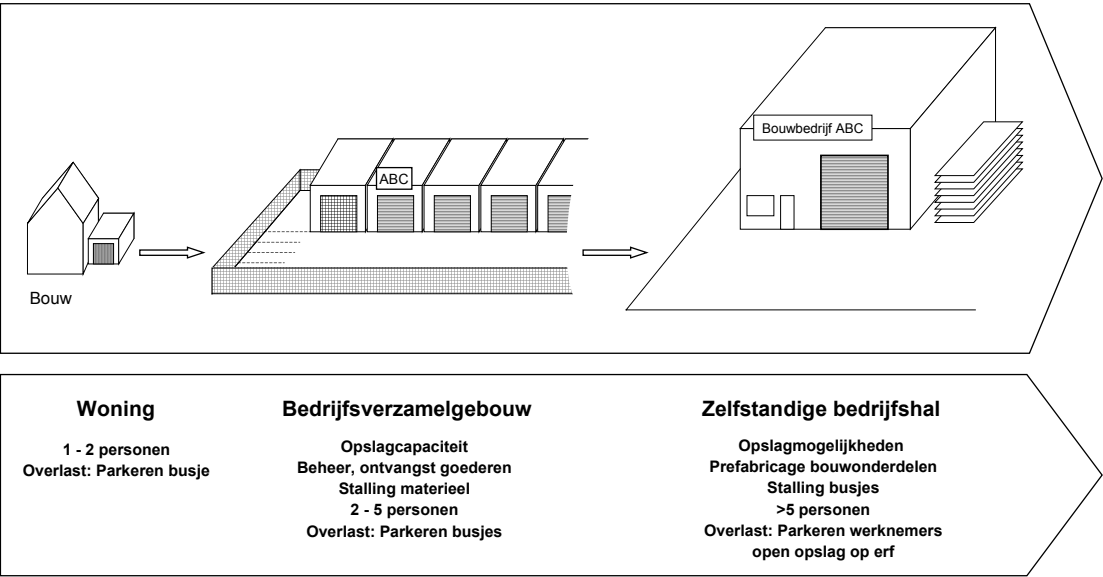
Gemeenten willen een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden aan hun lokale ondernemers. Dit betekent dat ze in staat moeten zijn hun lokale bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren in hun behoeften. Een belangrijk aspect voor ondernemers is bedrijfshuisvesting. Tijdens de levenscyclus en bijbehorende perioden van groei van een bedrijf veranderen de huisvestingswensen. Het groeipatroon van een onderneming vraagt op een aantal momenten om een andere omvang en vorm van huisvesting.

Alle bedrijven in een gemeente vormen gezamenlijk de totale bedrijvenpopulatie. Deze is onder te verdelen in verschillende groepen van bedrijven. We onderscheiden hierin starters, doorgroeiers en nieuwvestigers<sup>1</sup>.

Om als gemeente een zo aantrekkelijk mogelijk vestigingsklimaat te kunnen bieden, is het noodzakelijk dat er inzicht bestaat in de verdeling van de totale bedrijvenpopulatie in de drie typen bedrijven. De aard van de bedrijvenpopulatie en de groeidynamiek van de bedrijvigheid in een gemeente is bepalend voor de aard en omvang van de ruimtevrage en de vraag naar vestigingslocaties. Ieder type bedrijf kent een eigen ontwikkelproces en daarmee een specifiek type ruimtevrage.

Ter illustratie is in onderstaande figuur het groeiproces van een starter in de bouwsector visueel weergegeven. De meeste starters beginnen aan huis. Als de zaken goed gaan, het bedrijf groeit er wordt personeel aangetrokken en er ontstaat ruimtegebrek (signaal is parkeerdruk) dan wordt vaak de overstap gemaakt naar zelfstandige bedrijfshuisvesting.

Figuur 2.1 groeiproces van starter tot volgroeid bedrijf



<sup>1</sup> Een starter is de benaming voor een nieuwe onderneming. Een doorgroeier is een onderneming die reeds een aantal jaren bestaat. Een deel van deze groep maakt op termijn een groeispiong. Een aantal kiest er bewust voor om klein te blijven. Een nieuwvestiger is een bedrijf van buiten de gemeente die zich in de gemeente wil gaan vestigen.

### **Traditionele productiestructuur met de boomteelt als belangrijke economische pijler**

De gemeente Zundert heeft van oorsprong een traditionele productiestructuur. De werkgelegenheid is geconcentreerd in de sectoren landbouw (met name boomteelt), industrie en handel, met een sterk accent op de boomteelt en aanpalende bedrijvigheid (zie bijlage I voor een uitgebreide inventarisatie van de economische structuur in Zundert). De meeste ondernemingen hebben hun historie in de gemeente.

De boomteelt is een belangrijke economische pijler in Zundert. Maar liefst 40% van de Zundertse bevolking is werkzaam in de boomteeltsector. Zundert heeft een spilfunctie in de Nederlandse boomteeltkwekerij met een marktaandeel van 15 – 20% van de Nederlandse sectoromzet. Zundert staat vooral bekend om haar bos- en haagplantsoenen. Om een duurzame ontwikkeling van de sector mogelijk te maken is de regio Zundert aangemerkt als Greenport. De Zundertse boomkwekerijsector en verbonden bedrijven, organisaties en instellingen vormen samen een cluster, genaamd Treeport Zundert. Treeport Zundert streeft de ontwikkeling van een regionaal boomteeltcluster in de gemeente Zundert na. Op dit moment vindt de locatieafweging plaats waar dit cluster gaat worden ontwikkeld.

### **De productiestructuur verandert langzaam**

De traditionele bedrijfssectoren overheersen nog steeds in Zundert. Maar ook in Zundert hebben de afgelopen jaren, naast de traditionele sectoren, de dienstverlening en de zorgsector een groei doorgemaakt. De agrarische sector verliest wel terrein. Dit is opvallend, aangezien de boomteeltsector een belangrijke economische motor van de economie in Zundert is. In vergelijking met het provinciaal gemiddelde telt Zundert relatief gezien nog steeds veel meer arbeidsplaatsen in de agrarische sector (met name boomteelt) en de bouwnijverheid.

### **Doorgroeiers en starters domineren de bedrijvenpopulatie**

De totale bedrijvigheid in Zundert bestaat voor het grootste deel uit starters en doorgroeiers. Nieuwvestiging van bedrijven vindt nauwelijks plaats (Bron: individuele gesprekken ondernemers en intermediaire organisaties).

Zundert kenmerkt zich door een relatief jaarlijks groot aantal starters (in vergelijking met andere Brabantse gemeenten). De meeste starters zijn actief in de bouwnijverheid of een vorm van dienstverlening (Bron: KvK 2011).

### **Kleinschalige bedrijvigheid neemt toe**

Van de totale bedrijvenpopulatie in Zundert heeft 83% van de bedrijven 5 of minder werknemers. Anno 2010 zijn de vijf grootste werkgevers (op basis van de som van fulltime en parttime banen) binnen de gemeente Zundert; Avoord zorg en wonen de willaert, ARDO, Amarant Rijsbergen, de gemeente Zundert en Dirk van den Broek met respectievelijk 217, 179, 177, 170 en 166 arbeidsplaatsen (Bron vestigingsregister gemeente Zundert 2011).

De gemiddelde omvang van de bedrijven in Zundert wordt kleinschaliger. In 2005 telde het gemiddelde bedrijf in de gemeente Zundert nog bijna 8 arbeidsplaatsen, in 2009 was dit nog maar 4,5. Deze ontwikkeling is een landelijke trend en heeft onder andere te maken met de explosieve groei in het aantal zzp'ers.

## 2.3 Werklocaties

### Versnippering van economische functies

De ruimtelijk-economische structuur van de gemeente Zundert kenmerkt zich door versnippering van economische functies.

De helft van de vestigingen en iets minder dan de helft van het aantal arbeidsplaatsen bevindt zich in de kernen. Daarnaast is een groot deel van de vestigingen (exclusief agrarische bedrijvigheid) gevestigd in het buitengebied. Slechts 5% van de bedrijvigheid is gevestigd op bedrijventerreinen. Het landelijke gemiddelde ligt op 30%. In landelijke gebieden ligt het percentage meestal lager dan 30%. Echter, het aandeel bedrijvigheid op bedrijventerreinen in de gemeente Zundert is ver beneden het landelijke gemiddelde.

Onderstaande tabel geeft het overzicht van de verdeling van de vestigingen en werkgelegenheid over de verschillende werklocaties.

**Tabel 2.1. Verhouding vestigingen en werkgelegenheid over werklocaties 2010**

|                    | vestigingen  | %          | werkgelegenheid | %          |
|--------------------|--------------|------------|-----------------|------------|
| Bedrijventerreinen | 61           | 5          | 957             | 20         |
| Kernen             | 641          | 50         | 2.290           | 48         |
| Buitengebied       | 568          | 45         | 1.521           | 32         |
| <b>Totaal</b>      | <b>1.270</b> | <b>100</b> | <b>4.768</b>    | <b>100</b> |

Bron: vestigingenregister gemeente Zundert

### Kleinschalige bedrijvigheid in kernen

De bedrijvigheid in de kernen van de gemeente is met name lokaal verzorgend, zoals persoonlijke- en maatschappelijke dienstverlening, commerciële- en niet commerciële voorzieningen, handel, reparatie en bouwnijverheid. Het merendeel van deze bedrijven is kleinschalig en veel bedrijven zijn gevestigd aan huis. Bijna de helft van het aantal starters is in 2010 gestart in de kern, veelal aan huis (Bron: KvK 2011).

### Grote omvang bedrijvigheid in het buitengebied

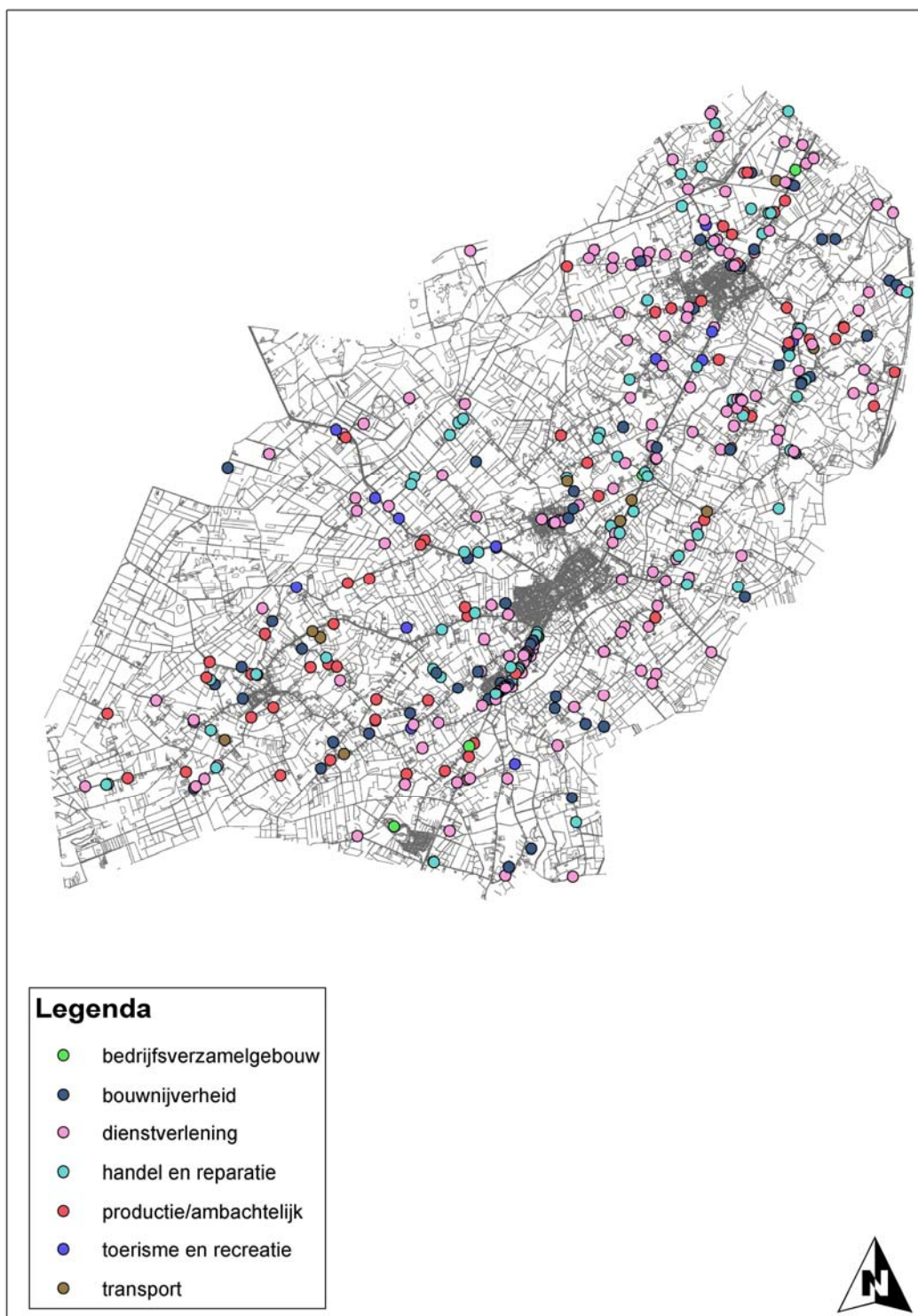
In het buitengebied van de gemeente Zundert is volop bedrijvigheid te vinden. Deze bedrijven zijn solitair of geclusterd gevestigd aan/nabij huis of bedrijvigheid of in VAB's. De kaart op de volgende pagina geeft een beeld van de locaties in combinatie met de activiteiten van de bedrijvigheid in het buitengebied. Meer dan de helft

van het aantal starters in 2010 is gestart in het buitengebied. De starters zijn onderverdeeld in verschillende functiegroepen; productie/ambachtelijk, bouwnijverheid, handel, transport, dienstverlening en toerisme/recreatie.

In kaart 2.1 is duidelijk te zien dat een groot aandeel van de bedrijvigheid in het buitengebied actief is in de dienstverlening. Het percentage vestigingen actief in de sector transport en opslag is beperkt. In de bedrijfsverzamelgebouwen zijn meerdere ondernemers gevestigd die verschillende activiteiten uitoefenen.

De situatie in Zundert is uniek. De gemeente heeft in het verleden ervoor gekozen om bedrijvigheid in het buitengebied op bepaalde plekken door te laten groeien, mede omdat er geen andere alternatieve vestigingslocaties voorhanden waren. Op een aantal plekken in het buitengebied doen zich knelpunten voor. Het gaat hier om bedrijven die te groot zijn geworden voor de huidige locatie en landschappelijk en verkeerskundig niet meer passend zijn op de huidige plek.

Kaart 2.1. Overzicht bedrijvigheid in het buitengebied Zundert



Bron: vestigingenregister gemeente Zundert, bewerking BRO



### Goed functionerende bedrijventerreinen

De gemeente Zundert kent vier formele bedrijventerreinen met een totale omvang van circa 27 ha bruto en 22 ha netto.

**Tabel 2.2: Overzicht omvang bedrijventerreinen gemeente Zundert**

| Naam terrein                            | Omvang (bruto) | Omvang (netto) | Uitgeefbaar |               |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|-------------|---------------|
|                                         |                |                | Terstond    | Niet-terstond |
| De Ambachten                            | 9,5            | 8,5            | 0,4         | 0             |
| Hofdreef                                | 2              | 1,83           | 0           | 0             |
| Industrieweg<br>(nieuwe naam Beekzicht) | 6,5            | 6,5            | 0           | 0             |
| De Waterman I                           | 9              | 5,3            | 0           | 0             |
| Totaal                                  | 27             | 22,13          | 0,4         | 0             |

Bron: IBIS

Op dit moment is er nauwelijks nog uitgeefbaar terrein. Alleen op bedrijventerrein De Ambachten (plan De Ambachten III) is nog 0,4 hectare terstond uitgeefbaar terrein beschikbaar. De verwachting is dat in april 2011 de helft hiervan zal worden uitgegeven.

De bedrijventerreinen liggen in de kernen Zundert en Rijsbergen. De kernen Wernhout, Klein-Zundert en Achtmaal hebben geen eigen bedrijventerrein.

Op de bedrijventerreinen zijn met name doorgroeiers gevestigd. Het aantal starters dat op een bedrijventerrein een bedrijf begint is erg laag. In 2010 lag het percentage op 4% (Bron: KvK 2011). De huisvestingslasten liggen over het algemeen hoger op een bedrijventerrein dan aan huis of een locatie in het buitengebied.

De gemiddelde omvang van de bedrijven op de bedrijventerreinen in Zundert is groter dan die in de kernen en het buitengebied.

De huidige bedrijventerreinen functioneren over het algemeen prima. Er doen zich een beperkt aantal knelpunten voor. De meest wezenlijke knelpunten zijn:

- Staat van onderhoud van de openbare ruimte aan de binnenste ring van de straat de Ambachten op bedrijventerrein de Ambachten.
- De aanwezigheid van bedrijfswoningen op bedrijventerrein de Ambachten en de Waterman I.
- Open opslag aan de voorzijde van de kavels op bedrijventerrein de Ambachten en de Waterman.
- Beginnende parkeerproblematiek op bedrijventerrein de Hofdreef.
- Intensief bebouwde en/of benutte kavels op bedrijventerrein Industrieweg en daardoor weinig groeimogelijkheden voor zittende bedrijven en herinvullingspotenties voor nieuwvestigers.
- Incourant bedrijfsonroerend goed op bedrijventerrein Industrieweg.

Op de meeste kavels is, conform de vigerende bestemmingsplannen, nog ruimte om op de eigen kavel te intensiveren door kavels intensiever te bebouwen en bedrijfs-onroerend goed hoger te bouwen. Er is nauwelijks aanbod van bedrijfs-onroerend goed op de bedrijventerreinen. Op bedrijventerrein Industrieweg staat het voormalige distributiecentrum van Dirk van den Broek leeg.

## 2.4 Zoeklocaties

De gemeente heeft een aantal zoeklocaties aangewezen voor mogelijk toekomstige nieuwe bedrijventerreinontwikkeling. De zoeklocaties zijn in onderstaande tabel weergegeven.

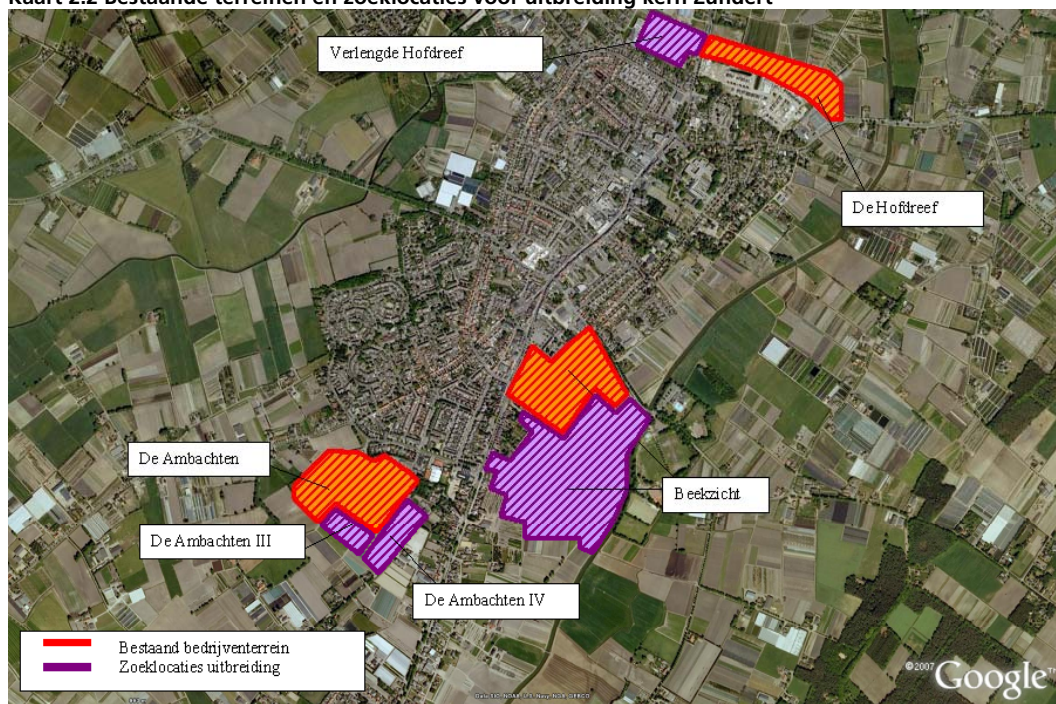
**Tabel 2.3: Overzicht zoekgebieden voor uitbreiding bedrijventerreinen gemeente Zundert**

| Naam terrein       | Omvang (bruto) | Omvang (netto) |
|--------------------|----------------|----------------|
| De Ambachten IV    | 2,3            | 2,0            |
| Verlengde Hofdreef | 1,8            | 1,0            |
| Beekzicht          | 7,7            | 5,8            |
| De Waterman II     | 3,1            | 2,5            |
| Totaal             | 14,9           | 11,2           |

Bron: gemeente Zundert koersnotities en startdocumenten

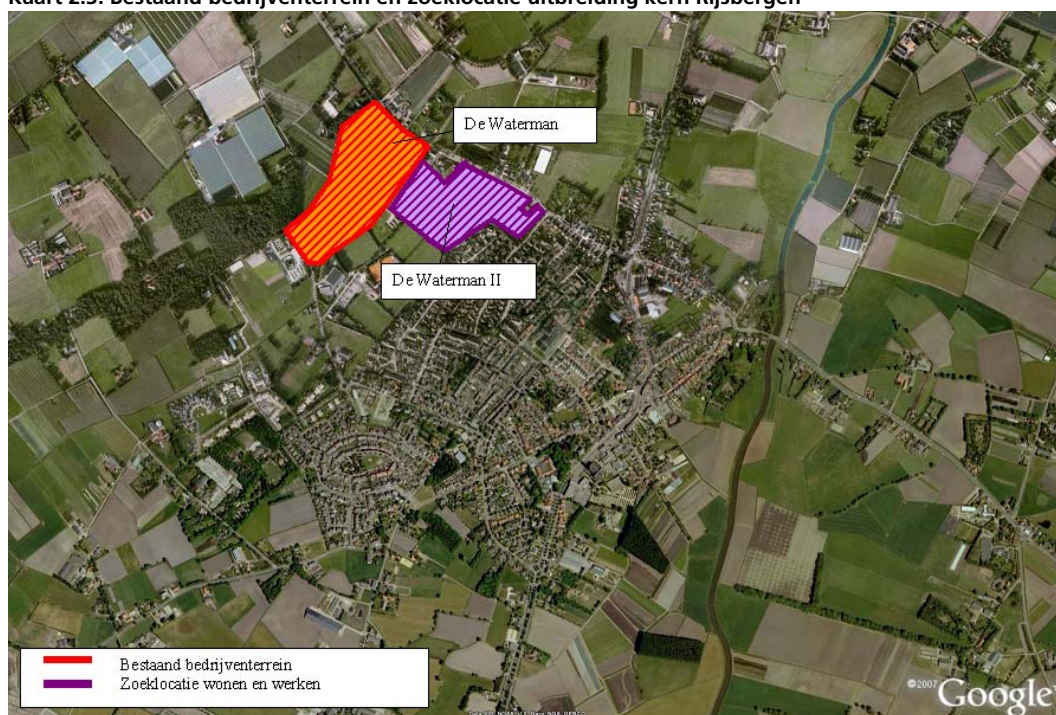
In onderstaande kaartbeelden zijn de bestaande bedrijventerreinen en de zoeklocaties aangeduid.

**Kaart 2.2 Bestaande terreinen en zoeklocaties voor uitbreiding kern Zundert**



Bron: Google Earth, bewerking BRO

**Kaart 2.3: Bestaand bedrijventerrein en zoeklocatie uitbreiding kern Rijsbergen**



Bron: Google Earth, bewerking BRO

### **Bedrijventerrein Beekzicht**

Ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein Industrieweg wordt 7,7 hectare bruto bedrijventerrein ontwikkeld (bedrijventerrein Beekzicht). In 2009 is voor dit gebied een structuurvisie opgesteld en vervolgens vertaald in een bestemmingsplan en beeldwaliteitsplan. Op deze uitbreiding kunnen ARDO en de CLTV aangrenzend aan hun huidige perceel uitbreiden. Daarnaast wordt er ruimte ontwikkeld voor de vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijven. De uitbreiding van het terrein is gelegen tussen het beekdal, de Wernhoutseweg en het bestaande bedrijventerrein aan de noordzijde. Bij de uitbreiding dient grote zorg te worden besteed aan de landschappelijke inpassing en de functionele invulling van het nieuwe terrein en in algemene zin de duurzame vormgeving van de grenzen van het toekomstig plangebied.

### **Bedrijventerrein De Waterman II**

Aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein de Waterman en de woonstraat Warande ligt een zoekgebied voor de uitbreiding van bedrijventerrein en woningbouw. Het totale plangebied heeft een omvang van 6,4 hectare bruto. De gronden zijn in eigendom van de gemeente, particulier grondeigenaar en de ontwikkelcombinatie Wonen Werken Waterman. Op dit moment wordt uitgegaan van 3,1 hectare bruto voor de ontwikkeling van bedrijventerrein.

### **Bedrijventerrein De Ambachten IV**

Ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein de Ambachten is een zoekgebied voor toekomstige uitbreiding aangeduid (Ambachten IV). Het gaat hier om het onbebouwde gebied (agrarische percelen) tussen de bestaande ontsluiting van de Grote Heistraat en de Ambachten. Het plangebied wordt door de huidige weg De Ambachten grofweg in twee deelgebieden verdeeld. Het zoekgebied valt binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en heeft een omvang van circa 2,3 hectare bruto. Met de ontwikkeling van de Ambachten IV wordt een ruimtelijk logische afronding van het terrein gerealiseerd. De ontwikkeling kan tevens bijdragen aan de realisatie van een verkeerskundige verbetering door de binnenste en buitenste ring met elkaar te verbinden.

### **Bedrijventerrein Verlengde Hofdreef**

In het verlengde van het bestaande bedrijventerrein De Hofdreef ligt de zoeklocatie Verlengde Hofdreef. Het gebied wordt begrensd door de Bredaseweg, de Verlengde Hofdreef, Akkermolenweg en aangrenzende woningbouw. Het gebied wordt in de toekomst begrensd door de randweg. In het gebied bevinden zich op dit moment maatschappelijke voorzieningen (zoals scholengemeenschap Mencia Sandrode Zundert). Een deel van het terrein is onbebouwd. Er zijn in de gemeente Zundert meerdere functievragen, zoals het nieuwe gemeentehuis, een brede school, woningbouw, reguliere bedrijvigheid, waarvoor deze locatie een mogelijke vestigingsplaats kan zijn.



### **Criteria voor fasering**

De mate waarin de zoeklocaties geschikt zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerrein hangt af van twee belangrijke aspecten:

- De mate waarin de locatie geschikt is voor het accommoderen van de additionele ruimtebehoefte van lokale ondernemers;
- De mate waarin de ontwikkeling op korte termijn planologisch en financieel uitvoerbaar is.

Bedrijventerrein Beekzicht is de enige locatie die grootschalige ruimtevragers en bedrijven met milieucategorie 3.1 kan faciliteren. De omvang van de overige terreinen is kleinschaliger en daarmee geschikt voor het accommoderen van de kleinschaligere en de middelgrote ruimtevraag. Bedrijventerrein Verlengde Hofdreef ligt op een strategische positie in Zundert, aan de entree. Deze plek leent zich vanuit dat oogpunt uitstekend voor de ontwikkeling van een beeldbepalend element.

De verwachte milieurisico's zijn beperkt. Het grootste knelpunt voor toekomstige ontwikkelingen is de nabijheid van woningen. Voor de zoeklocaties De Waterman II, Verlengde Hofdreef en De Ambachten IV geldt dat op basis van de bedrijven en milieuzonering het niet mogelijk is om direct categorie 3.1. bedrijven toe te staan. Indien bekend is welk bedrijf zich op de locatie wil gaan vestigen is het door middel van een onderzoek, bijvoorbeeld een akoestisch onderzoek, mogelijk om te bepalen wat de daadwerkelijke milieuhinder van het bedrijf is. Uit het onderzoek volgt of er maatregelen, zoals schermen of isolatie, nodig zijn om het bedrijf op deze locatie te vestigen. Hierbij is het uitgangspunt dat ter plaatse van de bestaande woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijven hun bedrijfsactiviteiten kunnen uitvoeren.

Voor de zoeklocatie Verlengde Hofdreef legt de molenbiotoop van De Akkermolen beperkingen op ten aanzien van de bouwhoogte van toekomstige ontwikkelingen. Gezien het feit dat de locatie zich uitstekend leent voor een beeldbepalende ontwikkeling, wat ook vaak een bepaalde massa en hoogte dient te hebben, is een nadere stedenbouwkundige verkenning nodig om te bekijken op welke wijze toch aan deze ambitie kan worden voldaan.

Ten aanzien van financiële risico's loopt de gemeente het grootste risico op plekken die ze zelf in eigendom heeft en waarbij de termijn van ontwikkeling vertraagt.

## 2.5 Ruimtebehoefte

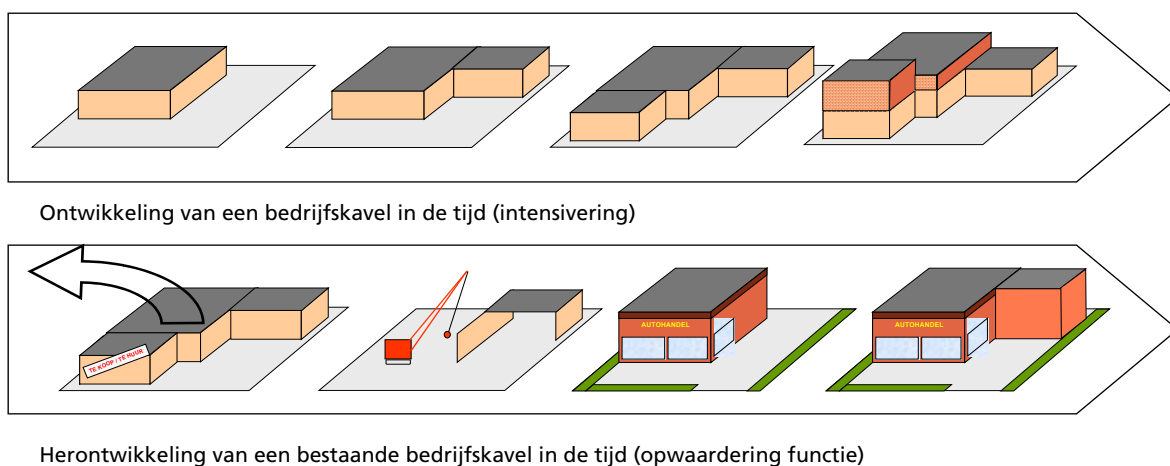
De lokale ruimtebehoefte in een gemeente is de optelsom van alle individuele ruimtevragen. De omvang van de vraag is niet exact te bepalen. Bedrijven zijn zeer dynamisch. Er kan vandaag een vraag ontstaan die er gisteren nog niet was.

### Dynamiek op de bedrijfskavel

Om de groeidynamiek van een bedrijf te kunnen faciliteren is het van belang dat er op kavelniveau voldoende schuifruimte is.

Een bedrijf met uitbreidingsplannen zal proberen eerst op de eigen kavel te intensiveren totdat dit niet meer mogelijk is (zie onderstaande figuur). Ondernemers kunnen op twee manieren de huidige bebouwing intensiveren. Ten eerste kan een ondernemer bij het bestaande pand een stuk bijbouwen. Hiermee vergroot hij of zij het bebouwingspercentage van de kavel. De mogelijkheid hiertoe wordt mede bepaald door de maximale ruimte die het bestemmingsplan daarvoor biedt.

Figuur 2.2. Ontwikkeling van een bedrijfskavel

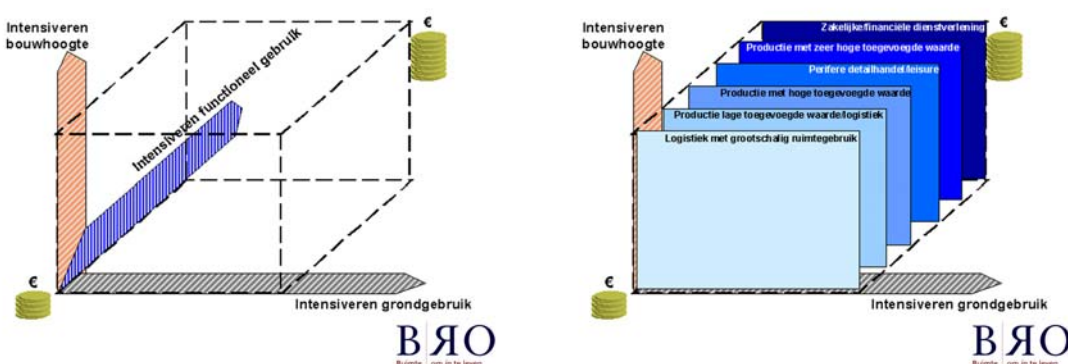


Naast het intensiveren van het grondgebruik kan een bedrijf ook de bouwhoogte vergroten. Het vergroten van de bouwhoogte met behoud van functie, is in de praktijk een signaal dat de ondernemer graag op de huidige locatie wil blijven zitten. Meestal is vergroting van de bouwhoogte met behoud van functie een teken dat het kavel het einde van de levenscyclus nadert. Als alle mogelijkheden zijn benut zal een bedrijf de keuze maken om te verplaatsen.

In veel gevallen blijft een volledig uitgenutte kavel achter. Deze zal geherstructureerd dienen te worden wat enkel mogelijk is door een functie daar toe te staan die een hogere grondwaarde per m<sup>2</sup> heeft. Om een ruimtelijk reeds goed benut kavel verder te ontwikkelen, is een overstap nodig naar een andere bedrijfsfunctie die een

hogere toegevoegde waarde kent, waardoor deze nieuwe bedrijfsfunctie in staat is de voor de kavel noodzakelijke investeringen te doen. Herontwikkeling door de markt vindt alleen plaats als de toekomstige opbrengsten van een kavel op een hoger niveau liggen dan de kosten. Dit betekent dat herontwikkeling alleen in gang gezet kan worden door een partij die een functie met hogere opbrengst per hectare kan en mag realiseren. Zie figuur 2.3 voor de categorisering van de toegevoegde waarde per functiegroep (van laag naar hoog).

Figuur 2.3 Grondwaardekubus



Het realiseren van dynamiek op kavelniveau is alleen mogelijk als er ook dynamiek op het niveau van het terrein is. Immers als er geen kavels vrijkomen kan er ook geen hergebruik plaatsvinden en kunnen bedrijven niet 'doorstromen'. Daarbij zijn grote kavels op te splitsen in een aantal kleinere kavels. Maar van kleinere kavels kunnen geen grotere kavels worden gemaakt. Grotere bedrijven zullen bij verplaatsing dus eerder aangewezen zijn op nieuw terrein dan kleinere bedrijven. Maar de verplaatsing van een grootschalig bedrijf creëert ook dynamiek omdat er ruimte ontstaat voor herontwikkeling. Bij nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen zal daarom gekeken moeten worden of er ruimte kan worden geboden aan grootschalige ruimtevragers.

De individuele bedrijfskavels op de bedrijventerreinen in de gemeente Zundert, met uitzondering van het bestaande deel van bedrijventerrein Industrieweg, bieden nog voldoende ruimte om te intensiveren in diepte en hoogte. De vigerende bestemmingsplannen geven hiervoor nog voldoende mogelijkheden.

In 2010 heeft er een haalbaarheidsonderzoek naar de herstructureringsmogelijkheden van bedrijventerrein Industrieweg plaatsgevonden. Er zijn drie scenario's vergeleken. De conclusie van deze studie luidt dat alle drie scenario's op dit moment financieel niet haalbaar blijken.

### **Actuele ruimtebehoefte**

In de gemeente Zundert heeft de afgelopen jaren beperkte uitgifte plaatsgevonden van nieuw bedrijventerrein. Hierdoor heeft er ook beperkte dynamiek en schuifruimte plaats kunnen vinden.

### *Inschrijflijs*

De gemeente Zundert houdt een lijst bij met daarop ondernemers die te kennen hebben gegeven ruimtebehoefte te hebben. De omvang van de vraag lag in januari 2011 rond de 11 hectare.

De ruimtevraag heeft de volgende kenmerken:

- Sterk lokaal (en kern) gebonden.
- De dorpen Achtmaal en Wernhout zijn sterk op de kern Zundert georiënteerd. Ondernemers uit Klein-Zundert tonen ook interesse in vestiging op de Waterman.
- Regulier van aard (industrie, bouwnijverheid, handel).
- Merendeel vraag ligt tussen 1.000 – 2.000 m<sup>2</sup> en 500 – 1.000 m<sup>2</sup>.
- De helft van de ruimtevraag is afkomstig van ondernemers uit de kern.
- Merendeel van de vraag naar bedrijfshal waarin lichte productiewerkzaamheden kunnen worden verricht, reparaties worden uitgevoerd of opslaan van materiaal.
- De meeste ruimtevragers hebben milieucategorie 2 of 3.1, maar ook 1, 3.2 en milieucategorie 4 komen voor.

De ervaring leert, ook in de gemeente Zundert, dat ondernemers vaak aangeven ruimtebehoefte hebben als hen daarnaar gevraagd wordt. Als er vervolgens concreet aanbod aan ruimte beschikbaar is dan blijkt de noodzaak vaak minder groot. De 11 hectare moet daarom in perspectief worden bekeken en zal in praktijk minder groot van omvang zijn.

### *Buitengebied*

Aanvullend op de ondernemers die zelf te kennen hebben gegeven ruimtebehoefte te hebben, heeft de gemeente de bedrijvigheid in het buitengebied in strijd met het bestemmingsplan geïnventariseerd. De totale ruimteclaim vanuit deze ondernemers is circa 20 hectare.

### *Ontwikkeling Ambachten III*

In 2008 heeft de gemeente een grondaanbieding gedaan aan een tweetal ondernemingen om zich te vestigen op de uitbreiding van het bedrijventerrein De Ambachten III. In totaal gaat het om 4.400 m<sup>2</sup>. De verwachting is dat circa de helft in april 2011 zal worden uitgegeven. In totaal waren er destijds 27 geïnteresseerd in vestiging op de Ambachten III. Van de 27 bedrijven komen 8 bedrijven niet voor op de reguliere inschrijflijs van de gemeente. Echter, deze bedrijven hebben nog steeds



behoefte aan ruimte en worden daarom meegenomen bij het bepalen van de lokale ruimte vraag. De vraag vanuit deze bedrijven is rond de 2 hectare.

### Toekomstige vraag naar ruimte

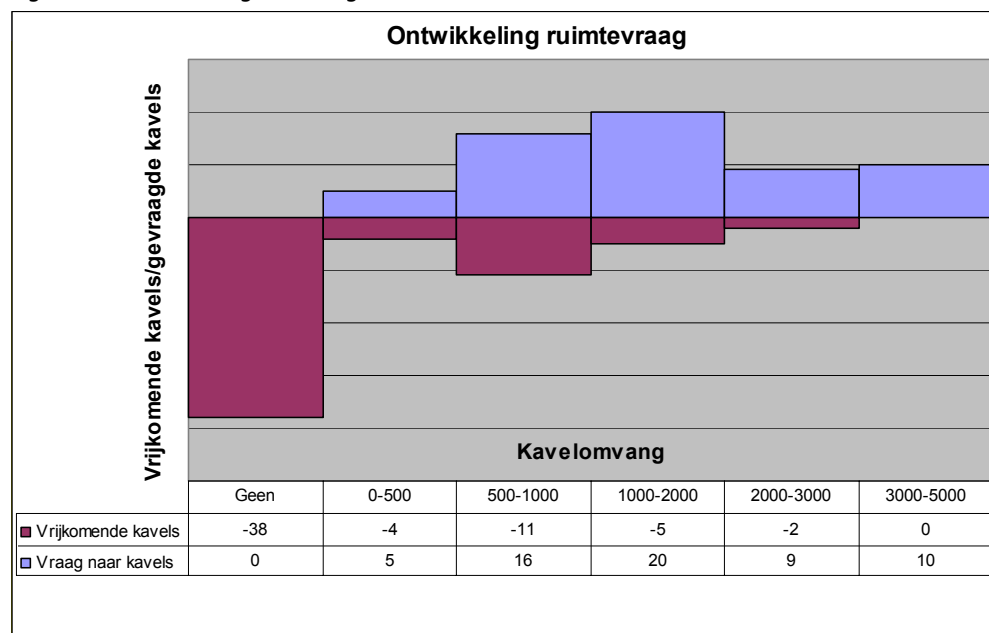
Naast het in beeld hebben van de actuele vraag naar ruimte dient een gemeente ook in te spelen en te anticiperen op de toekomstige vraag naar ruimte die zal ontstaan. De toekomst is niet te voorspellen. Toch kunnen we, op basis van de lokale economische structuur en trends en ontwikkelingen een inschatting maken van de aard van de toekomstige ruimte vraag. Voor Zundert wordt de toekomstige ruimte vraag verwacht bij:

- Doorgroeiers vanuit zowel de kernen als het buitengebied die op zoek zijn naar kleinschalige ruimte voor opslag, lichte productie of vormen van dienstverlening. Op basis van de ruimtelijk economische structuur wordt hier een jaarlijkse vraag van 5 – 10 bedrijven verwacht (op basis van ervaring).
- Reguliere bedrijvigheid nu gevestigd op bedrijventerreinen (productie-, boomteelt-, bouw en handel gerelateerde vraag). Op basis van ervaringen in Zundert en andere kleinere gemeenten wordt ingeschat dat er jaarlijks vraag is naar ruimte voor verplaatsing of uitbreiding van 1 of 2 middelgrote tot grotere bedrijven.

### Herinvulmogelijkheden van bestaande bedrijfskavels

Het faciliteren van ondernemers met een ruimtebehoefte leidt tegelijkertijd tot vrijkomende ruimte die herinvulbaar is voor andere bedrijven. In figuur 2.4 is de vraag naar ruimte afgezet tegen de beschikbaar komende ruimte.

Figuur 2.4 Ontwikkeling van vraag en aanbod



Figuur 2.4 constateert dat er een groot aantal bedrijven behoefte heeft aan ruimte die zelf geen ruimte achterlaten. Dit betreft met name bedrijven uit de kern en het buitengebied. Uit de figuur wordt duidelijk dat het merendeel van de vraag tussen de 1.000 – 2.000 m<sup>2</sup> ligt. Voor bedrijven met een grotere ruimtevraag blijkt het lastiger om binnen het bestaand aanbod een plek te vinden.

In tabel 2.5 is de confrontatie tussen de vraag en beschikbaar aanbod uiteengezet. Als we de bedrijven uit het buitengebied niet meerekenen dan blijkt dat de zoeklocaties en vrijkomende kavels bij verplaatsing meer dan voldoende ruimte bieden om de actuele ruimtebehoefte te accommoderen.

**Tabel 2.5: confrontatie vraag-aanbod**

| Aanbod van ruimte                                    | Vierkante meters (netto)  | Toelichting                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De Ambachten IV                                      | 20.000                    |                                                                                                                                                                                                          |
| Verlengde Hofdreef                                   | 10.000                    |                                                                                                                                                                                                          |
| Beekzicht                                            | 57.000                    |                                                                                                                                                                                                          |
| De Waterman II                                       | 25.000                    |                                                                                                                                                                                                          |
| Totaal                                               | 112.000                   |                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Actuele vraag naar ruimte</b>                     |                           |                                                                                                                                                                                                          |
| Inschrijflijs                                        | 114.725                   | Inschrijflijs van december 2010<br>Bedrijven die uitgeloot zijn voor kavel op Ambachten III en die ruimtebehoefte hebben<br>Het gaat hier om gewenste verplaatsing van deze bedrijven vanuit de gemeente |
| De Ambachten III                                     | 16.900                    |                                                                                                                                                                                                          |
| Bedrijven uit het buitengebied                       | 192.800                   |                                                                                                                                                                                                          |
| Totaal                                               | 324.425                   |                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Intensiveringsmogelijkheden</b>                   |                           |                                                                                                                                                                                                          |
| Vrijkomende kavels                                   | 14.500 – 29.000           | Vrijkomende herinvulbare kavels bij verplaatsing van reeds gevestigde bedrijven                                                                                                                          |
| <b>Toekomstige vraag naar ruimte</b>                 |                           |                                                                                                                                                                                                          |
| Gemeentebreed                                        | enkele bedrijven per jaar | Toekomstige ruimtevraag is niet exact te voorspellen. Verwacht wordt dat het om enkele bedrijven per jaar gaat.                                                                                          |
| Vraag naar ruimte (totaal)                           | 183.425 – 197.925         |                                                                                                                                                                                                          |
| Vraag naar ruimte (exclusief bedrijven buitengebied) | 5.125 - +9.375            |                                                                                                                                                                                                          |

## 2.6 Conclusies

De ruimtelijk-economische structuur van Zundert kenmerkt zich door versnippering van economische functies. Het aandeel bedrijvigheid in het buitengebied is fors ter-

wijl het aandeel bedrijven op de bedrijventerreinen naar verhouding zeer gering is. De bedrijvigheid kenmerkt zich door kleinschaligheid en is hoofdzakelijk agrarisch (boomteelt) en regulier van aard (productie, bouwnijverheid, handel, reparatie). Het aandeel van de sector dienstverlening neemt met de jaren toe.

Hoofdstuk twee maakt inzichtelijk dat er ruimtebehoefte is bij de lokale ondernemers. De ruimtebehoefte is sterk kern gebonden. De aard van de lokale ruimtevraag in de gemeente Zundert is hoofdzakelijk regulier van aard. Dat wil zeggen dat de vraag naar hoogwaardige functies, zoals kantoorhoudende functies, zeer beperkt is. Het merendeel van de actuele ruimtevraag is afkomstig van doorgroeiers die op dit moment in de kernen en het buitengebied zijn gevestigd. De huidige bedrijventerreinen functioneren goed. De ruimtebehoefte bij ondernemers op bedrijventerrein is beperkt. De meerderheid van de bedrijfskavels op de bedrijventerreinen bieden nog voldoende intensiveringsmogelijkheden voor de gevestigde bedrijven.

Het beschikbare aanbod is op dit moment beperkt. Hierdoor vindt er nauwelijks dynamiek plaats. De gemeente heeft een aantal zoeklocaties aangewezen voor toekomstige bedrijvenontwikkeling.

De ontwikkeling van nieuw aanbod is nodig om voor schuifruimte te kunnen zorgen. Bedrijven die hierdoor kunnen verplaatsen laten vervolgens ook weer ruimte achter dat veelal weer beschikbaar is voor een ander bedrijf. De zoeklocaties hebben weinig planologische en financiële beperkingen en zijn geschikt voor het accommoderen van een groot deel van de lokale ruimtebehoefte.

Zundert heeft op korte termijn behoefte aan de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein om in de lokale ruimtebehoefte te kunnen voorzien. De ontwikkelingen dienen voorzien te zijn van de juiste ruimtelijke en functionele randvoorwaarden zodat een optimale doorstroming kan worden gewaarborgd.



## 3. STURINGSWENSEN

### 3.1 Inleiding

In de Nota Economisch Beleid van de gemeente Zundert is het lokaal economische beleid verankerd. De geformuleerde doelstellingen uit het economisch beleid zetten in op het geven van een krachtige impuls aan de lokale economie. De gemeente wil een 'ondernemend, groeiend en bloeiend Zundert' worden waar het goed wonen, werken en leven is.

Om bovenstaande doelstellingen te kunnen realiseren is passend ruimtelijk-economisch beleid nodig. Het scheppen van de juiste randvoorwaarden is de basis voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

In dit hoofdstuk worden deze hoofdkeuzes van beleid benoemd. In hoofdstuk twee is een duidelijk beeld geschetst van de opbouw en structuur van de lokale bedrijvenpopulatie en de gewenste dynamiek die nodig is om in de toekomst een aantrekkelijk vestigingsklimaat te kunnen blijven bieden aan lokale ondernemers.

Uiteraard zijn bestaande kaders vanuit provincie, regio en de gemeente meegenomen bij het formuleren van de hoofdkeuzes van beleid.

### 3.2 Bedrijven

#### Starters

Startende ondernemingen zijn van groot belang voor een gemeente. Het aantal starters in Zundert is al jaren erg hoog (Bron: KvK 2010). Ze zijn de toekomstige motor van de economie. Deels heeft de omvang van het aantal gestarte bedrijven te maken met het economisch klimaat. Als het economisch goed gaat besluiten meer mensen een eigen bedrijf te starten en vice versa. Anderzijds is het opstarten van een bedrijf eenvoudiger als er goede randvoorwaarden bestaan. Deze randvoorwaarden kunnen planologisch van aard zijn, maar het kan ook gaan om het bieden van coaching en ondersteuning.

De meeste starters starten hun bedrijf uit kostenooqpunt aan huis. Dit is zichtbaar in de locaties waar starters hun bedrijf oprichten. Daarnaast heeft de activiteit die een starter uitoefent relatie met de gewenste huisvesting. De gemeente Zundert wil ook in de toekomst een belangrijke bakermat voor starters blijven. De gemeente Zundert faciliteert startende bedrijven op verschillende manieren. Dit zullen ze in de toekomst continueren.

#### *Starters in de kernen*

In het bestemmingsplan woongebieden Zundert worden tot de woonfunctie ook de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie primair in stand dient te blijven en dat extra bouwmogelijkheden voor deze functies in beginsel niet zijn toegestaan.

Om per situatie een afzonderlijke afweging te kunnen maken worden de aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten middels een omgevingsvergunning geregeld. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep of de bedrijfsmatige activiteit uitsluitend door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend.

#### *Starters in het buitengebied*

De gemeente heeft de Nota beroep en bedrijf aan huis opgesteld om meer ruimte te scheppen voor extra economische bedrijvigheid in het buitengebied. Aan huis is het toegestaan om een bedrijf met categorie 1 en 2 te hebben onder de voorwaarde dat de hoofdbewoner ook in het bedrijf werkt en er maximaal 3 werknemers zijn.

De mogelijkheden voor economische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en de wijziging van een VAB naar niet-agrarisch bedrijf worden versoepeld. Dit beleid wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan buitengebied.

Het voorgaande leidt tot de volgende hoofdkeuze voor het faciliteren van starters.

#### *Hoofdkeuze 1:*

*De gemeente wil het starten van een eigen bedrijf in de kernen en het buitengebied stimuleren en faciliteren. Dit doen ze door juridisch-planologisch hiervoor mogelijkheden te scheppen, onder de voorwaarde dat een goede inpassing in kernen en het buitengebied wordt gewaarborgd.*

#### **Doorgroeiërs**

Voor een stabiele lokale economie en toekomstig behoud van lokale werkgelegenheid is het van belang dat bestaande bedrijven in Zundert gevestigd kunnen blijven en zich hier ook kunnen blijven (door)ontwikkelen. De gemeente Zundert wil in de toekomst zo goed mogelijk in staat zijn en blijven om haar lokale bedrijven te faciliteren in hun ruimtebehoefte. De gemeente Zundert wil in beginsel alle bedrijven met ruimtebehoefte een plek bieden in de eigen gemeente. Waar, gezien de aard, schaal en/of externe effecten van een bedrijf faciliteren niet mogelijk is zullen bedrijven moeten uitwijken naar een andere gemeente in de regio.

Het voorgaande leidt tot de volgende hoofdkeuze voor het faciliteren van doorgroeiende bedrijven.

#### *Hoofdkeuze 2:*

*De gemeente stelt de legaal in Zundert gevestigde bedrijven in staat om in de gemeente gevestigd te kunnen blijven en zich te kunnen blijven ontwikkelen. Van bedrijven die qua bedrijfsvoering een effect hebben op de kwaliteit van de woonomgeving wordt bezien of ze binnen de gemeentegrenzen naar een geschikte locatie kunnen verplaatsen. De gemeente stelt hiervoor de juiste juridisch-planologische randvoorwaarden.*

#### **Nieuwvestigers**

De bedrijvigheid in de gemeente Zundert is sterk lokaal gebonden. Het merendeel van de bedrijven is afkomstig uit de gemeente. Er vindt nauwelijks vestiging van bedrijven van buiten de gemeente in Zundert plaats. De gemeente Zundert kenmerkt zich als een landelijke gemeente en wil dit profiel ook behouden. Daarnaast is er lokale ruimtebehoefte en maar beperkt aanbod van nieuw terrein. Er wordt daarom in eerste instantie alleen ruimte geboden aan lokale ondernemers met een ruimtebehoefte.

In regionaal verband<sup>2</sup> heeft de gemeente Zundert een uitgifteprotocol getekend. Dit betekent dat bedrijven uit de gemeenten, die in de eigen gemeente geen uitbreidingsruimte kunnen krijgen, in de regio een plek kunnen krijgen. Indien zich een ruimtevraag voordoet van een bedrijf uit één gemeenten in de regio zal de gemeente Zundert met maatwerk een afweging maken. Belangrijk criterium hierbij is de beschikbare ruimte in Zundert. Voor grootschalige ruimtevragers hanteert de gemeente daarbij een ruimtelijk afwegingskader. Hierbij wordt gekeken naar de aard en urgentie van de ruimtevraag en of de economische activiteit van het bedrijf passend is bij het economisch profiel van Zundert.

Het voorgaande leidt tot de volgende hoofdkeuze voor het faciliteren van nieuwvestigers.

#### *Hoofdkeuze 3:*

*De gemeente faciliteert in beginsel alleen bedrijven uit de gemeente Zundert in haar ruimtebehoefte. Indien zich een bedrijf uit een andere gemeente met een ruimtevraag in Zundert aandient zal de gemeente het initiatief beoordelen op basis van het ruimtelijk afwegingskader.*

---

<sup>2</sup> Bestaande uit de gemeenten Aalburg, Alphen Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Halderberge, Oisterwijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tilburg, Werkendam, Woensdrecht en Woudrichem.

### 3.3 Werklocaties

#### Bedrijventerreinen

De gemeente Zundert kent vier formele bedrijventerreinen. Dit zijn:

- Bedrijventerrein De Ambachten;
- Bedrijventerrein Industrieweg / Beekzicht;
- Bedrijventerrein De Hofdreef;
- Bedrijventerrein De Waterman.

Alle bedrijventerreinen functioneren economisch naar behoren. Dit wil zeggen dat zich op de private kavels geen problemen ten aanzien van leegstand, oneigenlijk gebruik of verloedering voordoen. Aard, ligging en functioneren van de bestaande bedrijventerreinen geeft geen aanleiding om ze te transformeren naar een andere functie. Uit ruimtelijk kwalitatieve overwegingen zou transformatie van een deel van bedrijventerrein Industrieweg een optie kunnen zijn. Functioneel echter niet, omdat dit gebied onderdeel uitmaakt van de milieuzonering van een aantal groot-schalige bedrijven. Op termijn wordt daarom gestreefd naar een bedrijfseconomi-sche herstructurering van Industrieweg als er zich een marktinitiatief voordoet.

Het voorgaande leidt tot de volgende hoofdkeuze voor de bestaande bedrijventer-reinen.

#### *Hoofdkeuze 4*

*De formeel benoemde bedrijventerreinen blijven in de toekomst behouden voor bedrijfsmatig gebruik. De gemeente faciliteert initiatieven van bedrijven die bijdra-gen aan het in de toekomst duurzaam kunnen blijven gebruiken van de bedrijven-terreinen.*

#### **Dynamiek, schuifruimte en fasering**

Om de lokale ruimtebehoefte te kunnen faciliteren moet het mogelijk zijn dat be-staande bedrijfskavels optimaal benut worden en dat er vrije kavels aanwezig zijn ten behoeve van verplaatsing als er geen intensiveringsmogelijkheden meer op be-staande kavels zijn.

De bestaande bedrijfskavels op de bedrijventerreinen bieden nog voldoende intensi-veringsmogelijkheden. Op dit moment is er geen noodzaak om via het bestem-mingsplanspoor extra ruimte hiervoor te bieden. Als er zich in de toekomst omstan-digheden of ontwikkelingen op de bedrijventerreinen voordoen die leiden tot een herstructureringsopgave op een kavel dan zal de gemeente initiatieven die passend zijn in de visie met maatwerk beoordelen, en zonodig het bestemmingsplan hierop aanpassen. Belangrijk criterium hierbij is dat de gevestigde bedrijven niet worden beperkt in de uitvoering van hun activiteiten.



De ruimtevrage is grotendeels afkomstig van bedrijven uit de kernen en het buitengebied. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid om de lokale ruimtevrage te faciliteren. Om dit te kunnen doen zal de gemeente enerzijds zelf nieuw bedrijventerrein tot ontwikkeling brengen en anderzijds zal ze de juiste planologische randvoorwaarden scheppen om bedrijventerreinontwikkeling door de markt te laten ontwikkelen.

Nieuwe ontwikkelingen vinden duurzaam en gefaseerd plaats, waarbij de gemeente er naar streeft om steeds voor een aantal jaren voldoende nieuw bedrijventerrein op voorraad te hebben om de vrage van individuele bedrijven binnen een redelijke termijn te kunnen faciliteren. Hiervoor zal ze de ontwikkeling van de lokale ruimtevrage continu blijven volgen en monitoren. Voor de gemeente maakt daarbij de beschikbaar komende ruimte op bestaande terreinen net zo goed onderdeel uit van de voorraad. Ook al heeft de gemeente niet altijd de (grond)positie om daarover met andere bedrijven een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten.

De gemeente wil met de ontwikkeling van haar nieuwe bedrijventerreinen de juiste lokale dynamiek bewerkstelligen. Dit betekent dat de gemeente een aantal randvoorwaarden stelt aan het type bedrijven dat zich op de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen mogen vestigen. In de eerste plaats betreft het type bedrijven die van oorsprong op een bedrijventerrein thuishoren, tenzij het een locatie betreft met unieke eigenschappen waar een bijzondere ontwikkeling een plek kan vinden. Nieuwe bedrijventerreinen zijn primair bedoeld voor het faciliteren van lokale ruimtebehoefte van bedrijven. Dit betekent dat er geen bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat er naar wordt gestreefd om die bedrijven een plek te geven die niet op een bestaande plek gefaciliteerd kunnen worden. In eerste instantie zijn dit veelal de grootschaligere ruimtevragers.

De gemeente wil haar uitbreidingslocaties gefaseerd tot ontwikkeling brengen. Om te komen tot een juiste fasering is gekeken naar:

- Heeft de locatie meerwaarde voor het kunnen faciliteren van de additionele ruimtebehoefte?
- In welke mate is de locatie op korte termijn planologisch en financieel uitvoerbaar?

Op basis van deze twee criteria wordt de volgende fasering voorgesteld:

- Op korte termijn ontwikkeling van Beekzicht en De Waterman II;
- Ontwikkeling van De Ambachten IV indien zich een passend initiatief voordoet, met als voorwaarde dat de ontwikkeling van Beekzicht niet negatief wordt beïnvloed;
- De ontwikkeling van Verlengde Hofdreef wordt gezien als een solitaire ontwikkeling en staat los van de ontwikkelingen van de andere drie locaties.

#### *Bedrijventerrein Beekzicht*

Bedrijventerrein Beekzicht heeft, van alle zoeklocaties, de grootste omvang en is hierdoor in staat om ruimtevraagstukken van verschillende aard en omvang te faciliteren. De bestemmingsplanprocedure van Beekzicht wordt in 2011 afgerond. De structuur en ligging van het plangebied ten opzichte van de woonkern van Zundert maken het mogelijk om in het oostelijk deel van het terrein bedrijven met milieucategorie 3.1 te kunnen faciliteren.

De ontwikkeling van de uitbreiding van Beekzicht is hiermee cruciaal om op korte termijn een deel van de lokale ruimtebehoefte te kunnen faciliteren en heeft hierdoor de hoogste prioriteit.

#### *Bedrijventerrein De Waterman II*

Het zoekgebied voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Waterman II is de enige plek in de kern Rijsbergen waar bedrijventerreinontwikkeling mogelijk is. Er is ruimtebehoefte bij ondernemers uit de kern Rijsbergen. De ondernemers willen bij voorkeur in Rijsbergen gevestigd blijven. De ontwikkeling voorziet daarmee in een lokale behoefte. De ligging en omvang van het plangebied bieden geen mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven met een grootschalige ruimtebehoefte.

Door op korte termijn de uitbreiding van Beekzicht en De Waterman II te ontwikkelen kan een groot deel van de actuele ruimtebehoefte in de gemeente worden gefaciliteerd.

#### *De Ambachten IV*

De omvang van de zoeklocatie De Ambachten IV is kleinschalig en biedt ruimte voor het faciliteren van een aantal bedrijven. Een belangrijk criterium voor de ontwikkeling is een passend initiatief dat qua maat, schaal en profiel aansluit bij het bestaande bedrijventerrein De Ambachten. Het functionele profiel van De Ambachten komt overeen met het profiel van Beekzicht. De ontwikkeling van De Ambachten IV vindt plaats op langere termijn en moet worden afgewogen tegen de effecten van de ontwikkeling van Beekzicht.

#### *Verlengde Hofdreef*

De Verlengde Hofdreef ligt aan de entree van Zundert, en in de toekomst aan de Randweg, en maakt hierdoor een belangrijk onderdeel uit van de beeldvorming van Zundert. Haar ligging en bereikbaarheid stellen daarmee de randvoorwaarden voor de functionele en ruimtelijke invulling van het plangebied.

De toekomstige invulling van het gebied dient bij te dragen aan een positieve beeldvorming van Zundert. Hiermee is de ontwikkeling op zich zelf staand en heeft nauwelijks relatie met de overige ontwikkelingen. Op dit moment bevindt zich al een scholengemeenschap in het gebied. Een aantal andere maatschappelijk voorzieningen waaronder een brede school een gemeentehuis en een corsobouwplaats zijn

nog zoekende naar een plek in de gemeente. De locatie Verlengde Hofdreef leent zich vanuit bereikbaarheid en beeldkwaliteit hier goed voor. Indien besloten wordt de ontwikkeling van een maatschappelijk cluster niet op de locatie Verlengde Hofdreef te laten plaatsvinden wordt de locatie ingezet als plek voor de ontwikkeling van bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling.

Het voorgaande leidt tot de volgende hoofdbeleidskeuze voor de ontwikkeling, invulling en fasering van nieuw bedrijventerrein.

#### *Hoofdkeuze 5*

*Om dynamiek en schuifruimte te creëren stuurt de gemeente op kwaliteitsbehoud van bestaande bedrijventerreinen en zal ze daarnaast voldoende ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente streeft naar een duurzame en gefaseerde ontwikkeling van haar nieuwe bedrijventerreinen, op basis van een aantal randvoorwaarden, zodat er voor de komende jaren voldoende vestigingsmogelijkheden aan lokale ondernemers kan worden geboden.*

#### **Solitaire vestigingen in het buitengebied**

In het buitengebied van de gemeente Zundert zijn veel bedrijven gevestigd. De gemeente ziet geen mogelijkheden om zelf deze bedrijven actief te verplaatsen naar één van de bedrijventerreinen.

Op de bedrijven in het buitengebied wordt een strak planologisch basisregime gevoerd. Bij doorontwikkeling van bedrijven in het buitengebied wordt in overleg met de ondernemer afgewogen of verplaatsing naar een bedrijventerrein de voorkeur verdient, waarbij ook het hergebruik van de te verlaten locatie een rol speelt. Aan doorontwikkeling op de huidige locatie wordt alleen medewerking verleend indien dit ook leidt tot structurele kwaliteitsverbetering op die locatie en haar omgeving.

Bij de beoordeling van initiatieven tot doorontwikkeling op locatie zal de gemeente Zundert de volgende criteria hanteren:

- de aard van de doorontwikkeling moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- de aard en inrichting van de doorontwikkeling moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- de doorontwikkeling mag niet leiden tot additionele verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- de doorontwikkeling mag niet leiden tot extra (milieuhygiënische) belemmeringen voor bestaande agrarische bedrijven;
- de doorontwikkeling mag niet leiden tot (milieuhygiënische) overlast op de omgeving;
- op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan;

- de doorontwikkeling moet financieel in staat zijn de noodzakelijke kwaliteitsrandvoorwaarden te realiseren.

Indien medewerking wordt verleend zal de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplanherziening waarbij zowel de kwalitatieve randvoorwaarden zullen worden verankerd als het daaraan gerelateerde kostenverhaal.

#### *Hoofdkeuze 6*

*De gemeente gaat niet actief bedrijven die een knelpunt vormen in het buitengebied verplaatsen. Bedrijven in het buitengebied krijgen planologisch-juridisch beperkte uitbreidingsruimte op de huidige locatie, mits aan een aantal randvoorwaarden kan worden voldaan.*

#### **Solitaire vestigingen in de grote kernen behouden en uitbreiden met maatwerk**

Indien een solitair gevestigd bedrijf in de kern, de gemeente benadert voor nieuwvestiging of uitbreiding wordt aan de hand van maatwerk hierover een keuze gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente samen met het bedrijf beziet of in die specifieke situatie de noodzakelijke ruimtelijke investering voldoende toekomstperspectief biedt zowel voor het bedrijf als voor de omgeving van het bedrijf.

Bij de beoordeling van de initiatieven tot doorontwikkeling op locatie zal de gemeente Zundert de volgende criteria hanteren:

- de aard van de doorontwikkeling moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- de aard en inrichting van de doorontwikkeling moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- de doorontwikkeling mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- de doorontwikkeling mag niet leiden tot (milieuhygiënische) overlast op de omgeving;
- op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan;
- de doorontwikkeling moet financieel in staat zijn de noodzakelijke kwaliteitsrandvoorwaarden te realiseren.

Indien medewerking wordt verleend zal de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplanherziening waarbij zowel de kwalitatieve randvoorwaarden zullen worden verankerd als het daaraan gerelateerde kostenverhaal.

#### *Hoofdkeuze 7*

*Doorontwikkelmogelijkheden voor solitaire locaties in de kernen zullen samen met het bedrijf, met maatwerk worden afgewogen. Indien dit niet haalbaar is wordt bekeken of het bedrijf elders gefaciliteerd kan worden. Hierbij worden de herge-*

*bruiksmogelijkheden en de herontwikkelingsmogelijkheden van de huidige locatie integraal meegenomen.*

#### **Solitaire vestigingen in de kleinere kernen Achtmaal, Wernhout en Klein-Zundert**

De ruimtevraag in de kleine kernen van de gemeente (Achtmaal, Klein-Zundert en Wernhout) wordt in eerste instantie via de lijn van de solitaire bedrijfsvestigingen geregeld (zie hoofdkeuze 7). Indien in de kleine kernen behoefte is aan additionele verplaatsingsruimte zal bekeken worden of en waar daartoe in of aan de rand van de kern mogelijkheden voor zijn. Daarbij zal primair gekeken worden naar die gebieden waar reeds sprake is van concentratie van solitaire locaties.

Het voorgaande leidt tot de volgende hoofdkeuze voor de ontwikkeling bedrijfsruimte in kleine kernen.

#### **Hoofdkeuze 8**

*Indien zich ruimtebehoefte voordoet in een van de kleine kernen van de gemeente wordt dit in eerste instantie via de lijn van solitaire bedrijfsvestigingen geregeld. Indien er behoefte is aan additionele verplaatsingsruimte wordt bekeken of er in de kern of aan de randen van de kern hiervoor mogelijkheden zijn.*

#### **Bijzondere ontwikkelingen**

##### **Corsobouwplaatsen**

Het jaarlijks terugkerende Bloemencorso is een belangrijk sociaal maatschappelijk evenement voor de inwoners van de gemeente Zundert. Het Bloemencorso hoort bij Zundert en heeft landelijke bekendheid verworven. De gemeente wil het Bloemencorso professionaliseren. Zo moet elk buurtschap de gelegenheid hebben om dezelfde bouwmogelijkheden te hebben.

De 'ideale' corsobouwplaats voldoet aan de volgende eisen:

- brandveiligheid, hygiëne-, milieu- en geluidrichtlijnen en constructie;
- ligging in het buurtschap;
- op gemeentegrond;
- minimaal 50 meter vanaf de woonbebouwing;
- voldoende parkeergelegenheid in en nabij de bouwplaats;
- afscherming van de locatie middels een hek;
- Zo goed mogelijke ruimtelijke inpassing.

Bedrijventerreinen zijn potentiële locaties waar corsobouwplaatsen kunnen worden gesitueerd. De afmetingen van een corsotent (650 m<sup>2</sup> met een hoogte van maximaal 12 meter) hebben overeenkomsten met maatvoeringen van bedrijfsonroerend goed. Een eventuele locatie voor een corsobouwplaats op een bedrijventerrein hangt af van de situering op het desbetreffende terrein. Daarbij speelt de directe betrokken-

heid van het buurtschap een belangrijke rol bij de maatschappelijke acceptatie. Zolang de beeldkwaliteit niet wordt aangetast is er geen bezwaar tegen vestiging van een corsobouwplaats op een bedrijventerrein.

#### *Hoofdkeuze 9*

*Ten aanzien van nieuw aan te wijzen corsobouwplaatsen is vestiging op een bedrijventerrein mogelijk, mits dit niet ten koste gaat van de beeldkwaliteit.*

#### *Treeport Zundert*

De boomkwekerijsector is het economisch hart van de gemeente. Naast het nemen van haar verantwoordelijkheden ten behoeve van de reguliere bedrijven in de gemeente richt de gemeente haar economische pijlers nadrukkelijk op de boomkwekerij en de daaraan gelieerde bedrijven.

De gemeente Zundert werkt dan ook al enige jaren nauw samen met de boomkwekerijsector om gezamenlijk te werken aan economische structuurversterking. Binnen majeur Project Treeport Zundert 2011 t/m 2013 zijn projecten en activiteiten ingebed in een overkoepelende visie.

De visie heeft tot doel om belanghebbenden in Zundert e.o. te overtuigen van het belang van de boomkwekerijsector in termen van werkgelegenheid, koopkracht, economische potentie, leefbaarheid enz. De visie draagt bij aan het op hoger peil brengen van de kwaliteit van wonen, werken en verblijven in de Euregio West-Brabant/Antwerpen.

De duurzame versterking van Treeport Zundert is een integrale ontwikkeling waarin de economische ambities hand in hand gaan met fysieke en sociaal-culturele doelen. De duurzame versterking van Treeport Zundert kan als een ontwikkelingsproces worden beschouwd dat is gericht op het bevorderen van een evenwichtige groei van economische, fysieke en sociaal-culturele aspecten. Uiteraard staat hierbij de boomteelt c.q. economische structuurversterking centraal, maar wel in harmonie met de omgeving, de samenleving en de regio.

#### *Hoofdkeuze 10*

*De gemeente Zundert gaat gezamenlijk met andere partijen Treeport Zundert ontwikkelen om een impuls te bieden aan de ontwikkeling van een cluster voor bedrijven in de boomteelt en aanverwante bedrijvigheid.*

## 4. BELEIDSLIJNEN PER BEDRIJVENTERREIN

### 4.1 Inleiding

De hoofdlijnen van beleid worden in dit hoofdstuk doorvertaald naar een visie voor de afzonderlijke bedrijventerreinen van de gemeente. Elk bedrijventerrein heeft een eigen karakteristiek en een eigen problematiek. De visies per bedrijventerrein zijn tot stand gekomen door de principes van de hoofdlijnen van beleid toe te passen op de problematiek van de individuele locaties. De beleidsuitgangspunten die voor individuele bedrijventerreinen gemaakt worden hangen met elkaar samen en hebben ook effecten op elkaar.

Het primaat van het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Zundert ligt bij het duurzaam benutten van bestaande bedrijventerreinen. De randvoorwaarden van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen zijn dusdanig opgesteld dat de prioriteit ligt bij kwaliteitsbehoud en –verbetering van de bestaande bedrijventerreinen.

De beleidsuitgangspunten voor de bedrijventerreinen worden in de uitvoeringsparagraaf doorvertaald naar procesmatige, instrumentele, en juridische acties die de gemeente zal nemen om het beleid tot uitvoering te brengen. De feitelijke uitvoering hiervan vindt ook deels door het bedrijfsleven plaats.

### 4.2 Bedrijventerrein Industrieweg / Beekzicht

*Doel: Kwaliteitsverbetering van het bestaande bedrijventerrein, door juridisch-planologisch medewerking te verlenen aan initiatieven uit de markt die hieraan bijdragen. Daarnaast vindt er een uitbreiding van het bedrijventerrein (Beekzicht) aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein Industrieweg plaats. Deze ontwikkeling heeft als doel om een aantal grootschalige bestaande bedrijven te kunnen faciliteren in hun ruimtebehoefte en het faciliteren van een deel van de lokale ruimtebehoefte. De uitbreiding draagt tevens bij aan een verbetering van de verkeersstructuur.*

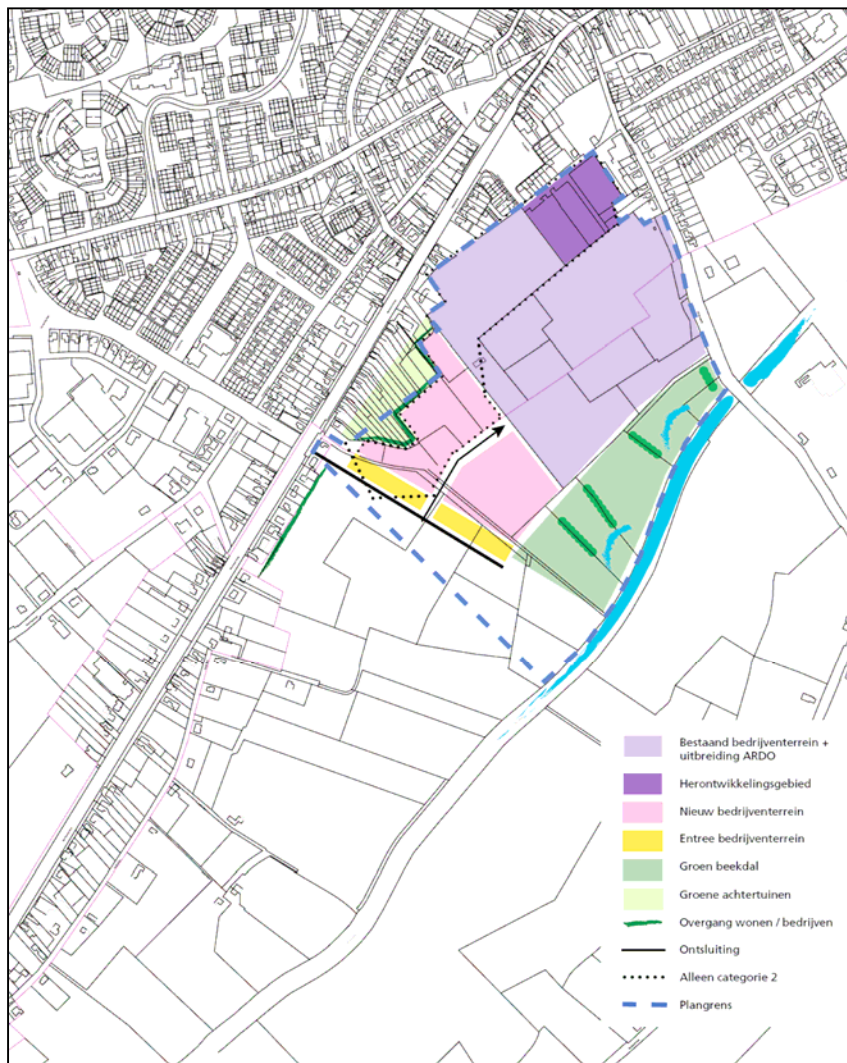
*Ruimtelijke en functionele uitgangspunten:*

- Op korte termijn zal er geen actieve herstructurering van het bestaande bedrijventerrein Industrieweg plaatsvinden. Indien er zich in de toekomst een passend haalbaar initiatief voordoet dan wordt deze keuze heroverwogen. Het initiatief mag het functioneren van de reeds gevestigde bedrijven niet negatief beïnvloeden.

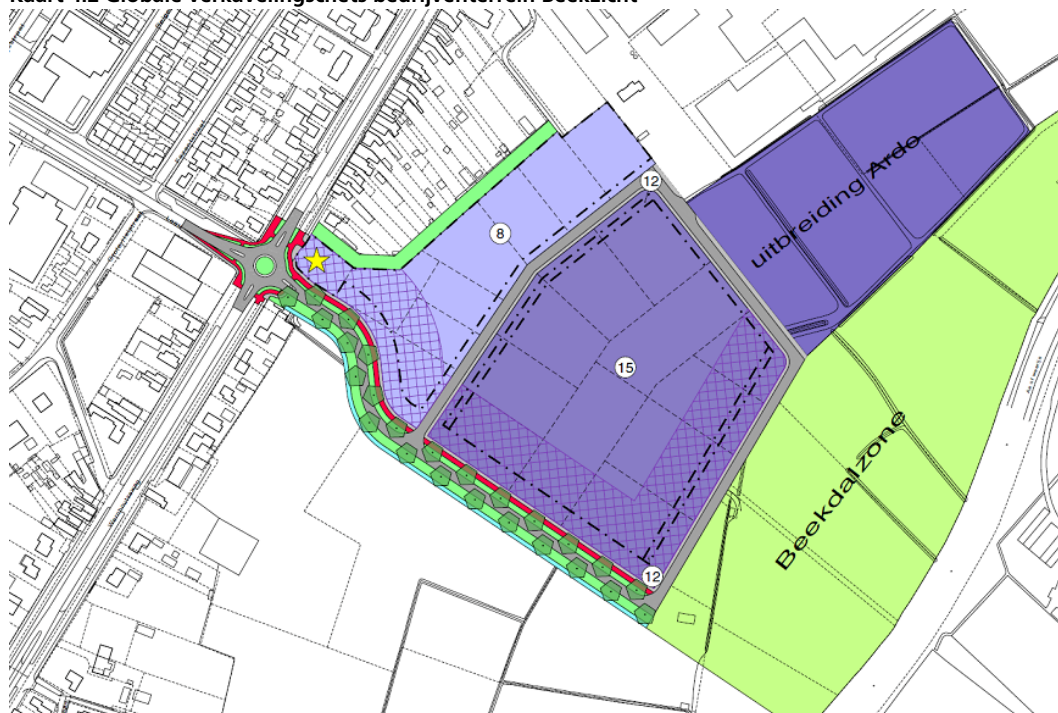
- De gemeente verleent juridisch-planologische medewerking aan marktinitiatieven en participeert niet in de ontwikkeling.
- In de groot onderhoud planning van de gemeente is structureel budget gereserveerd voor kwaliteitsbehoud en kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied.
- Aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein is strategische ruimte gereserveerd voor uitbreiding van de bedrijven ARDO en CLTV. Deze ontwikkeling draagt bij aan zuinig ruimtegebruik en daarmee aan een duurzame ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Daarnaast wordt met de uitbreiding een verbetering van de verkeersstructuur gerealiseerd.
- Door de uitbreiding worden het bestaande en het nieuw te ontwikkelen terrein ruimtelijk en functioneel één gebied.
- De uitbreiding dient op juiste manier landschappelijk te worden ingepast richting het beekdal van de Aa of Weerij.
- De overgang tussen de woonbebouwing aan de Wernhoutseweg en het bedrijventerrein krijgt een groene invulling.
- De ontsluiting van alle bedrijven op bedrijventerrein Beekzicht vindt plaats via de nieuwe ontwikkeling. De Molenstraat, het Oranjeplein en de Wildertsedijk worden hiermee ontlast met vrachtverkeer.
- Parkeren dient op eigen terrein te geschieden. De gemeente toetst bij nieuwe ruimtelijke plannen met behulp van een parkeerbalans of na realisatie vraag en aanbod in balans zijn.
- Er wordt vanaf de Wernhoutseweg een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd. De ontsluitingsweg wordt op een dusdanige manier vormgegeven dat verdere uitbreiding van Beekzicht in de toekomst mogelijk is.
- Aan kavels die aan de nieuwe ontsluitingsweg en langs de landschappelijke zone zijn gesitueerd worden hogere eisen aan de beeldkwaliteit gesteld dan in het middengebied.
- In het oostelijk deel van het terrein wordt ruimte geboden aan grootschaligere ruimtevragers met een milieucategorie 3.1.
- In het westelijk deel worden bedrijven geacommodeerd met milieucategorie 2.
- Op het terrein is realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk.
- De uitbreiding biedt ruimte aan initiatieven die passen binnen de volgende randvoorwaarden:
  - geen zelfstandige kantoorvestiging;
  - geen bedrijfswoning;
  - geen perifere detailhandel.



Kaart 4.1 bedrijventerrein Beekzicht



Kaart 4.2 Globale verkavelingschets bedrijventerrein Beekzicht



Bron: Wissing

### 4.3 Bedrijventerrein De Waterman

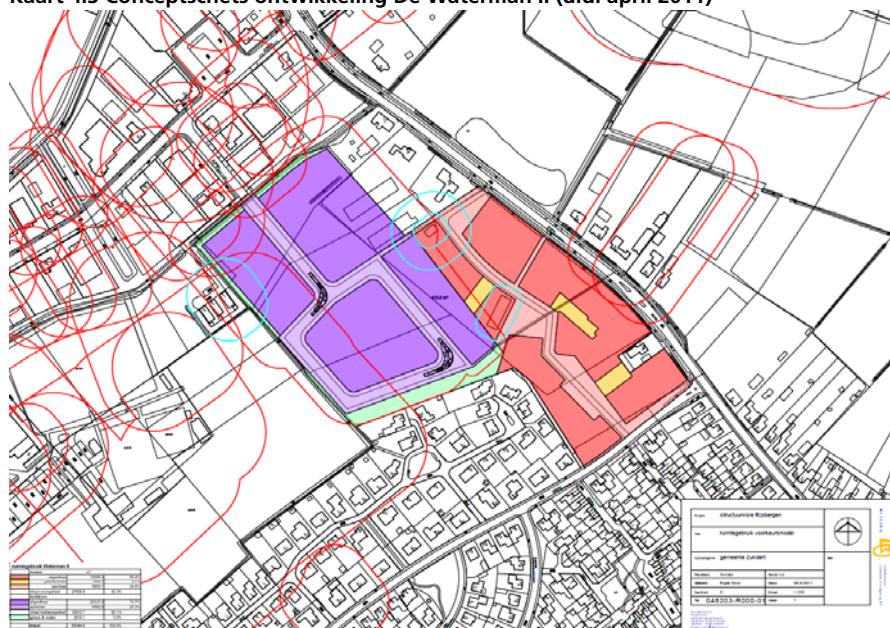
*Doel: het bestaande bedrijventerrein Waterman dient in de toekomst economisch goed te kunnen blijven functioneren. Het bedrijventerrein blijft in de toekomst een interessante vestigingslocatie voor reguliere bedrijven. Aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein wordt een nieuw bedrijventerrein en een nieuwe woonwijk ontwikkeld. De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft als doel om ondernemers uit Rijsbergen te faciliteren in hun ruimtebehoefte.*

*Ruimtelijke en functionele uitgangspunten:*

- Op het bestaande bedrijventerrein worden geen andere groepen bedrijven, zoals kantoorhoudende bedrijven en perifere detailhandel, dan in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, toegelaten. Aanvullend hierop blijven de huidige randvoorwaarden in het bestemmingsplan ten aanzien van bouwhoogten en bebouwingspercentages intact.
- In de groot onderhoud planning van de gemeente is structureel budget gereserveerd voor kwaliteitsbehoud en kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied.

- De uitbreiding moet ruimtelijk en functioneel aansluiten bij de maat en schaal van het bestaande bedrijventerrein De Waterman en wordt in eerste instantie ontwikkeld om de ruimtevrage van ondernemers uit de kern Rijsbergen en haar buitengebied te faciliteren.
- De maximum kavelmaat voor nieuwe uitgifte is 3.000 m<sup>2</sup>.
- Parkeren dient op eigen terrein te geschieden. De gemeente toetst bij nieuwe ruimtelijke plannen met behulp van een parkeerbalans of na realisatie vraag en aanbod in balans zijn.
- De ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling vindt plaats via de straat de Waterman.
- Tussen het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein en het te ontwikkelen woongebied is alleen een langzaam verkeersverbinding en een verbinding voor hulpverleningsdoeleinden toegestaan. Er komt geen infrastructurele verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen het woongebied en het bedrijventerrein.
- Bedrijventerrein en woongebied dienen zodanig geordend te worden dat voldaan wordt aan de milieueisen.
- De uitbreiding van het bedrijventerrein biedt ruimte aan initiatieven die passen binnen de volgende randvoorwaarden:
  - Reguliere bedrijven (zoals productie, bouwnijverheid, handel en reparatie) kunnen een plek krijgen op de uitbreiding;
  - Geen zelfstandige kantoorvestiging;
  - Geen perifere detailhandel;
  - Geen bedrijfswoningen.
- Er is ruimte voor een bedrijfsverzamelgebouw om de starters en kleinschalige bedrijven in Rijsbergen doorgroeimogelijkheden te bieden in de eigen kern.
- Op het terrein zijn bedrijven met milieucategorie 2 en 3 (op plekken waar geen beperkingen vanuit milieu gelden) toegestaan.

Kaart 4.3 Conceptschets ontwikkeling De Waterman II (d.d. april 2011)



Bron: Wissing 2011

#### 4.4 Bedrijventerrein De Ambachten

*Doel: het bestaande bedrijventerrein De Ambachten dient in de toekomst economisch goed te kunnen blijven functioneren. Het bedrijventerrein blijft in de toekomst een interessante vestigingslocatie voor reguliere bedrijven. Aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein wordt een kleinschalige uitbreiding (De Ambachten IV) voorzien. De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft als doel om ruimtebehoefte, passend bij het profiel van het bestaande terrein, te faciliteren.*

*Ruimtelijke en functionele uitgangspunten:*

- Op het bestaande bedrijventerrein worden geen andere groepen bedrijven, zoals kantoorhoudende bedrijven en perifere detailhandel, dan in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, toegelaten. Aanvullend hierop blijven de huidige randvoorwaarden in het bestemmingsplan ten aanzien van bouwhoogten en bebouwingspercentages intact.
- In de groot onderhoud planning van de gemeente is structureel budget gereserveerd voor kwaliteitsbehoud en kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied.
- De uitbreiding moet functioneel en ruimtelijk aansluiten bij de maat en schaal van het bestaande bedrijventerrein De Ambachten en het aangrenzende bebouwingslint van de Grote Heistraat.

- #### Kaart 4.4 Structuurvisiekaart bedrijventerrein De Ambachten





## 4.5 Bedrijventerrein De Hofdreef en Verlengde Hofdreef

*Doel: het bestaande bedrijventerrein De Hofdreef dient in de toekomst economisch goed te kunnen blijven functioneren. Het bedrijventerrein blijft in de toekomst een interessante vestigingslocatie voor reguliere bedrijven. Aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein wordt de locatie Verlengde Hofdreef aangewezen als locatie waar een beeldbepalende ontwikkeling gewenst is die bijdraagt aan het realiseren van de entree van Zundert.*

Voor de verlengde Hofdreef komen twee mogelijke ontwikkellijnen in aanmerking:

- Optie 1: ontwikkeling van een cluster met maatschappelijke voorzieningen (zoals brede school, gemeentehuis);
- Optie 2: ontwikkeling van bedrijventerrein voor bedrijven met een hoogwaardige uitstraling.

De locatie verlengde Hofdreef biedt goede mogelijkheden voor het vestigen van een aantal solitaire gebouwencomplexen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. De behoefte aan nieuwbouw van een aantal voorzieningen is aanwezig. Het tempo van realisatie zal mede afhankelijk zijn van de mate waarin de daarvoor benodigde financiële middelen beschikbaar kunnen komen. Vanuit het maatschappelijk belang van goede voorzieningen wordt vooralsnog gekozen voor optie 1, ontwikkeling van een cluster met maatschappelijke voorzieningen.

Mocht in de loop van de tijd blijken dat er onvoldoende ruimtevraag voor deze voorzieningen blijkt, c.q. dat in deze ruimtevraag elders in de gemeente wordt voorzien, dan kan alsnog besloten worden het gebied te ontwikkelen als bedrijventerrein voor bedrijven met een hoogwaardige uitstraling.

### *Ruimtelijke en functionele uitgangspunten De Hofdreef*

- Uitgangspunt voor bedrijventerrein De Hofdreef is het in de toekomst goed blijven economisch functioneren van het terrein. Om dit te realiseren worden geen andere groepen bedrijven, dan in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, toegelaten. Aanvullend hierop blijven de huidige randvoorwaarden in het bestemmingsplan ten aanzien van bouwhoogten en bebouwingspercentages intact.
- In de groot onderhoud planning van de gemeente is structureel budget gereserveerd voor kwaliteitsbehoud en kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied.
- Bedrijven met milieucategorie 2 zijn toegestaan.
- Parkeren dient op eigen terrein te geschieden. De gemeente toetst bij nieuwe ruimtelijke plannen met behulp van een parkeerbalans of na realisatie vraag en aanbod in balans zijn.

#### *Ruimtelijke en functionele uitgangspunten Verlengde Hofdreef*

- De ontwikkeling van de Verlengde Hofdreef moet ruimte bieden aan solitaire of gecombineerde maatschappelijke voorzieningen
- De ontwikkeling van de Verlengde Hofdreef moet een bijdrage leveren aan het realiseren van de entree van Zundert.
- Om hier invulling aan te geven worden zowel de volgende ruimtelijke randvoorwaarden aan de ontwikkeling gesteld:
  - realiseren van een hoge beeldkwaliteit;
  - streven naar gecombineerde parkeeroplossingen;
  - de maat en schaal van de ontwikkeling moet aansluiten bij De Hofdreef en aangrenzende woonbebouwing.
- In de Verlengde Hofdreef is ruimte voor de vestiging van een corsobouwplaats. Deze dient op een dusdanige manier te worden gesitueerd dat de beeldkwaliteit niet wordt aangetast. Indien een corsobouwplaats ruimtelijk niet inpasbaar is, zal op een andere plek in het buurtschap een locatie moeten worden aangewezen voor de ontwikkeling van een corsobouwplaats.

#### *Ruimtelijke en functionele uitgangspunten Verlengde Hofdreef indien naderhand besloten wordt tot ontwikkeling als bedrijventerrein*

- De ontwikkeling van de Verlengde Hofdreef moet een bijdrage leveren aan het realiseren van de entree van Zundert.
- Om hier invulling aan te geven worden zowel de volgende ruimtelijke randvoorwaarden aan de ontwikkeling gesteld:
  - realiseren van een hoge beeldkwaliteit;
  - de maat en schaal van de ontwikkeling moet aansluiten bij De Hofdreef en aangrenzende woonbebouwing.
- In de Verlengde Hofdreef is ruimte voor de vestiging van een corsobouwplaats. Deze dient op een dusdanige manier te worden gesitueerd dat de beeldkwaliteit niet wordt aangetast. Indien een corsobouwplaats ruimtelijk niet inpasbaar is, zal op een andere plek in het buurtschap een locatie moeten worden aangewezen voor de ontwikkeling van een corsobouwplaats.
- Bedrijven met milieucategorie 2 zijn toegestaan.
- Parkeren dient op eigen terrein te geschieden. De gemeente toetst bij nieuwe ruimtelijke plannen met behulp van een parkeerbalans of na realisatie vraag en aanbod in balans zijn.





## 5. UITVOERINGSPARAGRAAF

### 5.1 Van visie naar uitvoering

De Thematische Structuurvisie voor de Bedrijventerreinen (TSB) biedt de kaders voor toekomstige ontwikkeling- en op bedrijventerreinen in de gemeente Zundert. De TSB is een bestuurlijk document, het bevat de regie die de gemeente wil voeren ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Om aan deze regie uitvoering te kunnen geven zal de gemeente Zundert de volgende instrumenten inzetten:

- Instrumenten van juridische aard,  
Juridisch zal de gemeente gaan sturen op de gewenste ontwikkelingen via de publiekrechtelijke lijn (bestemmingsplannen en exploitatieplannen) en via de privaatrechtelijke lijn (overeenkomsten met partijen en eigen beschikkingsrecht door grondpositie).
- Instrumenten van procesmatige aard,  
Procesmatig zal de gemeente haar beleid gaan effectueren door een actief overleg te blijven voeren met de betrokken partijen en belangenorganisaties. Daarnaast zal de gemeente individuele ondernemers stimuleren om met ruimtelijke vragen zo vroegtijdig mogelijk contact op te nemen met de gemeente, zodat daar maatwerkoplossingen voor kunnen worden gevonden.  
Ook zal de gemeente haar bedrijventerreinenbeleid inbrengen in het regionale overleg waarin de onderlinge afspraken worden gemaakt over afstemming van het bedrijventerreinenbeleid tussen de regiogemeenten. Ook zal de gemeente de feitelijke ontwikkeling van de bedrijventerreinvragen monitoren, zodat op termijn tijdig inzicht ontstaat of aanpassing van het beleid wel of niet noodzakelijk is om de basisbeleidsdoelstellingen (faciliteren van in de gemeente Zundert gevestigde bedrijven) te kunnen blijven waarmaken.
- Instrumenten van financiële aard,  
Financieel zal de gemeente regie voeren doordat ze bij een gedeelte van de beoogde terreinontwikkelingen een grondpositie heeft verworven, of daartoe acties onderneemt. Als grondeigenaar kan de gemeente zelf de financiële kaders van de ontwikkeling bepalen, maar ze loopt daarbij ook risico's dat de uiteindelijke opbrengsten van de grondverkoop onvoldoende blijken om alle gemaakte kosten te kunnen dekken.  
Daar waar de gemeente niet zelf eigenaar is van de gronden zal zij via kostenverhaal alle voor die planontwikkeling relevante kosten op de betreffende eigenaar/ontwikkelaar verhalen, conform de vereisten en mogelijkheden uit de Wro.

## **5.2 De uitvoering per locatie**

### **Beekzicht**

Voor de realisatie van Beekzicht gaat de gemeente in beginsel uit van een actieve grondpolitiek (verwerving). Voor een deel van Beekzicht zal naar verwachting zelf-realisatie vanuit reeds gevestigde ondernemers gaan plaatsvinden. De gemeente streeft ernaar om alle aspecten van kostenverhaal vooraf via een anterieure overeenkomst te regelen. Mocht ze daar niet, of niet geheel in slagen, dan zal kostenverhaal via een exploitatieplan worden veiliggesteld. De gemeente gaat er voor deze locatie van uit dat alle voor deze locatie relevante kosten binnen de grondexploitatie kunnen worden gedekt.

### **Waterman II**

De gemeente is eigenaar van een perceel binnen de planontwikkeling en zal, naar verwachting, dit perceel inbrengen in het project. De gemeente streeft ernaar om alle aspecten van kostenverhaal vooraf via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar te regelen. Mocht ze daar niet, of niet geheel in slagen, dan zal kostenverhaal via een exploitatieplan worden veiliggesteld. De gemeente hanteert voor deze locatie het uitgangspunt dat alle voor deze locatie relevante kosten die zij wenst te verhalen binnen de grondexploitatie kunnen worden gedekt.

### **Verlengde Hofdreef**

Voor de realisatie van de Verlengde Hofdreef is de gemeente, als eigenaar van de gronden, niet van medewerking van derden afhankelijk. Dat betekent dat de gemeente er volledig zelf verantwoordelijk voor is om de realisatie op een financieel verantwoorde wijze vorm te geven.

### **De Ambachten**

Voor realisatie van een mogelijk toekomstige uitbreiding van de Ambachten gaat de gemeente uit van een mix van deels zelfrealisatie door de gemeente en deels realisatie vanuit de markt. Leidend daarbij is de huidige grondpositie van de gemeente, waarbij zij geen verdere actieve grondpolitiek nastreeft.

Bij een uitbreiding van de Ambachten streeft de gemeente ernaar om alle aspecten van kostenverhaal vooraf via een anterieure overeenkomst te regelen. Mocht ze daar niet, of niet geheel in slagen, dan zal kostenverhaal via een exploitatieplan worden veiliggesteld. De gemeente gaat er voor deze locatie van uit dat alle voor deze locatie relevante kosten binnen de grondexploitatie kunnen worden gedekt.

### **Solitaire ontwikkelingen en kleine kernen**

Bij solitaire ontwikkelingen in het buitengebied en de kleine kernen gaat de gemeente er in beginsel van uit dat dit volledig vanuit de initiatiefnemer wordt gefinancierd. Daarbij worden alle kosten die noodzakelijk zijn om, met maatwerk en

met ruimtelijke kwaliteit, de ontwikkeling mogelijk te maken als gebiedseigen kosten beschouwd. Daarmee zijn deze kosten, voor zover ze vooraf door de gemeente moeten worden gemaakt, volledig verhaalbaar op de initiatiefnemer.

### **5.3 Regie op solitaire ontwikkelingen**

Ontwikkelingen voor solitaire locaties in het buitengebied van Zundert zullen samen met het bedrijf per specifiek geval worden afgewogen. Hierbij zal sprake zijn van maatwerk. Indien ontwikkelingen niet haalbaar worden geacht, zal worden bekeken of een bedrijf elders kan worden gesitueerd. Hierbij worden de hergebruiksmogelijkheden en de herontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande vestigingslocatie integraal meegenomen.

Daarbij hanteert de gemeente Zundert het volgende procesprincipe:

- het initiatief wordt eerst beoordeeld op haar betekenis voor de gemeente Zundert;
- vervolgens wordt beoordeeld of de locatie voldoende geschikt is voor verdere doorontwikkeling van de onderneming. Daarbij wordt gekeken naar:
  - belemmeringen vanuit wettelijke kaders;
  - de ruimtelijke mogelijkheden, ook op de iets langere termijn;
  - de effecten op de aangrenzende functies;
  - de effecten op de infrastructuur, waarbij veiligheid en overlast richtinggevend zijn;
- tenslotte wordt beoordeeld of de concrete invulling van de locatie voldoende bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en van de directe omgeving.

Als dit proces met succes is doorlopen en de gemeente besluit tot medewerking aan een initiatief, zal de gemeente het publiekrechtelijk traject ingaan dat realisatie van het initiatief mogelijk moet maken, met alle daaraan verbonden procedures.

### **5.4 Bovenwijkse voorzieningen, Bovenplanse kosten en Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling**

#### **Bovenwijkse voorzieningen**

Verreweg de meeste kosten die voor de realisatie van een bedrijfsbestemming moeten worden gemaakt zijn zogenaamde gebiedseigen kosten (plankosten, vererving, bouwrijp maken, inrichtingskosten, milieumaatregelen, compensaties e.d.). Sommige noodzakelijke investeringen zijn voor meerdere ruimtelijke ontwikkelingen van betekenis (Bovenwijkse voorzieningen). Soms zijn ze ook van belang voor de bestaande woon- en werkgebieden. Een noodzakelijke investering die samen-

hang heeft met de ontwikkelingen van bedrijventerreinlocaties is de verbetering van de infrastructuur.

De aanpassingen van de infrastructuur die naar verwachting in de loop van de tijd gerealiseerd zullen gaan worden dienen ondermeer om de, voor een goede ontwikkeling van de bedrijventerreinen noodzakelijke bereikbaarheid voor vrachtverkeer, werknemersverkeer en bezoekersverkeer, op een verkeerskundig verantwoorde en verkeersveilige wijze af te wikkelen. Zonder aanpassingen van de infrastructuur zal de verdere ontwikkeling van de verkeersproductie van de bedrijventerreinen in de kern Zundert en van veel solitaire bedrijfslocaties in het zuidelijke gedeelte van de gemeente, een grote druk leggen op de verkeersafwikkeling, de verkeersveiligheid en de leefomgevingskwaliteiten in het centrum van Zundert. Gezien deze effecten ten gevolge van de toename van de verkeersdruk en de verwachte noodzaak daarvoor maatregelen te nemen in de verkeersstructuur zal de gemeente bij alle nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen en solitaire ontwikkelingen een bijdrage vragen in de kosten van deze noodzakelijke investering.

De gemeente hanteert het uitgangspunt dat parkeren van vrachtwagens een eigen verantwoordelijkheid is van de ondernemer en daar op eigen terrein in dient te worden voorzien. Niet altijd zal een ondernemer in staat zijn op eigen terrein in voldoende parkeerruimte voor zijn vrachtwagens te voorzien. In die situaties zal de gemeente een bijdrage vragen aan een openbare voorziening ten behoeve van het parkeren van vrachtwagens.

De wijze van berekening van deze bijdragen aan de verkeersstructuur en het vrachtwagenparkeren zal worden vastgelegd in de gemeentelijke nota Bovenwijkse voorzieningen.

### **Bovenplanse kosten**

Soms vindt bedrijfsverplaatsing plaats om op de vrijkomende locatie een andere functie tot ontwikkeling te brengen. Deze herontwikkeling van de vrijkomende locatie is alleen mogelijk indien voor het betreffende bedrijf een vervangende locatie kan worden gerealiseerd. In die situaties waarin een nieuwe bedrijfsontwikkeling planologisch wordt mogelijk gemaakt ten behoeve van de verplaatsing van een bedrijf, waarbij de oude bedrijfsbestemming komt te vervallen is nadrukkelijk sprake van een functionele samenhang tussen de nieuwe bedrijfslocatie en de vrijkomende locatie. Daarmee is er ook in planexploitatieve zin sprake van een relatie. De gemeente geeft er de voorkeur aan deze relatie vooraf via een anterieure overeenkomst te verankeren. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan zal de gemeente op deze planontwikkeling het beginsel van bovenplanse kosten (ook wel bovenplanse verevening genoemd) toepassen. De gemeente zal, indien dat uit oogpunt van kostenverhaal gewenst is, een daartoe aangewezen fonds (bijvoorbeeld een Fonds Bovenplanse Verevening Bedrijfsverplaatsing) instellen, waarvoor aan planontwikkelingen met een positief exploitatieresultaat een bijdrage zal worden gevraagd ten behoeve van de daarmee samenhangende planontwikkelingen waar een negatief exploitatie-

resultaat ontstaat. De wijze van berekening van de bijdrage aan een in te stellen fonds zal worden vastgelegd in de gemeentelijke nota Bovenwijkse voorzieningen.

### **Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling**

Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van bedrijven zullen met een goede ruimtelijke inpassing moeten worden vormgegeven. Daarbij gaat de gemeente uit van een goede inpassing op structuurniveau (de locatie in een groter ruimtelijk/landschappelijk verband), op locatie niveau (de situering van de locatie en de overgang naar de aangrenzende functies en gebieden) en op inrichtingsniveau (de ordening, inrichting, vormgeving en materialisatie van de kavel). De gemeente beschouwd de daarmee samenhangende kosten als gebiedseigen kosten, die altijd ten rekening komen van het initiatief.

Daarnaast streeft de gemeente naar een betere ruimtelijk kwalitatieve structuur van het buitengebied. Bedrijfsmatige ontwikkelingen in het buitengebied hebben door hun aard en omvang, een nadrukkelijke invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Naast de altijd noodzakelijke gebiedseigen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit vraagt de gemeente bij een anterieure overeenkomst ook een zogenaamde Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsversterking van het buitengebied. De gemeente zal daartoe een fonds instellen. De wijze van berekening van een bijdrage aan dit "Fonds Kwaliteitsverbetering Buitengebied" zal worden vastgelegd in de gemeentelijke nota Bovenwijkse voorzieningen.

## **5.5 Uitvoerbaarheid**

Met de hierboven beschreven werkwijzen en instrumenten verwacht de gemeente Zundert voldoende in staat te zijn om haar beleid ten aanzien van de bedrijventerreinen te verwezenlijken.



## 6. MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

### 6.1 Tijdens het proces van opstellen

Bij het opstellen van de Thematische Structuurvisie voor de Bedrijventerreinen (TSB) heeft de gemeente Zundert de volgende organisaties betrokken:

- vertegenwoordigers vanuit de lokale ondernemersverenigingen;
- de Kamer van Koophandel;
- de BOM;
- het SES.

Zij hebben als klankbordgroep kunnen meedenken over de ontwikkeling van het beleid en kunnen aangeven welke aspecten daarbij voor hun achterban van belang zijn. Met de provincie Noord-Brabant is tijdens regulier ambtelijk overleg de totstandkoming van de structuurvisie aan de orde geweest.





## **BIJLAGEN**



**Bijlage 1:**  
**Analyses en inventarisaties**



## Analyses en inventarisaties

### Economische structuur

**Tabel B1: vestigingen en werkgelegenheid gemeente Zundert 2005 - 2009**

| Sectoren                     | vestigingen<br>2005 | Vestigingen<br>2009 | Werkzame<br>personen 2005 | Werkzame<br>personen 2009 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Agrarische sector            | 23                  | 616                 | 2.074                     | 1.935                     |
| Industrie                    | 63                  | 71                  | 579                       | 657                       |
| Watermanagement              | -                   | -                   | 11                        | 10                        |
| Bouwnijverheid               | 118                 | 183                 | 555                       | 675                       |
| Groot- en detailhandel       | 235                 | 250                 | 1.037                     | 1.143                     |
| Vervoer en opslag            | 38                  | 40                  | 260                       | 262                       |
| Horeca                       | 61                  | 63                  | 335                       | 386                       |
| Informatie en communicatie   | 26                  | 33                  | 111                       | 142                       |
| Financiële instellingen      | 10                  | 6                   | 146                       | 138                       |
| Onroerend goed sector        | 7                   | 14                  | 23                        | 31                        |
| Advies & Onderzoek           | 102                 | 161                 | 263                       | 319                       |
| Overige zak. Dienstverlening | 34                  | 50                  | 119                       | 141                       |
| Openbaar bestuur             | -                   | -                   | 169                       | 227                       |
| Onderwijs                    | 31                  | 39                  | 283                       | 318                       |
| Zorgsector                   | 61                  | 76                  | 1.057                     | 1.137                     |
| Vrije tijd sector            | 23                  | 31                  | 67                        | 74                        |
| Overige dienstverlening      | 99                  | 117                 | 167                       | 197                       |
| Totaal alle sectoren         | 935                 | 1.753               | 7.256                     | 7.792                     |

Bron: Brabant databank

## Werklocaties

### Bedrijventerrein De Ambachten

#### *Historie en ligging*

Bedrijventerrein De Ambachten is ontwikkeld vanaf de jaren 80 van de vorige eeuw en heeft een omvang van 9,5 hectare bruto. Het is hiermee het grootste terrein van de gemeente.

Bedrijventerrein De Ambachten ligt aan de zuidwest kant van de kern van Zundert. Aan de noord en de oostkant wordt het terrein begrensd door woningbouw. De zuid en westzijde grenst aan landbouwgrond. Het terrein ligt nabij de N263. De bereikbaarheid van het terrein is niet optimaal. Verkeer uit noordelijke richting moet dwars door het centrum van Zundert om het terrein te bereiken.

Door de aanleg van de randweg Zundert wordt de bereikbaarheid van het terrein verbeterd.

Vanaf 2008 heeft de gemeente in het kader van de uitbreiding Ambachten III een grondaanbieding aan twee bedrijven gedaan. Tot op heden heeft er nog geen juridische afronding plaatsgevonden.

#### *Functionele kenmerken*

Het terrein is ontwikkeld voor de vestiging van reguliere bedrijven; kleinschalig, middelgroot en grootschalig. Op dit moment zijn er overwegend bedrijven in de sectoren industrie, bouwnijverheid en handel en reparatie gevestigd.

Het bedrijfsonroerend goed op het terrein bestaat overwegend uit (kleinschalige) bedrijfshallen, grote productiehallen in combinatie met een kantoorpand, bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfshal met showroom en bedrijfswoning met bedrijfshal. Er is nauwelijks tot geen aanbod te koop/te huur op het terrein (Bron: internet januari 2011).

#### *Verkeersstructuur*

Bedrijventerrein De Ambachten kan via drie toegangswegen worden bereikt of verlaten. De verkeersstructuur van het bedrijventerrein bestaat uit een interne en een externe ringstructuur, welke onderling niet met elkaar zijn verbonden. Beide ringen zijn bereikbaar via de Leeuwerikstraat, waarbij de meest zuidwestelijke aansluiting op de Leeuwerikstraat de mogelijkheid biedt om zowel de binnenste als de buitenste ring te kiezen. De buitenste ring is bovendien bereikbaar via de Grote Heistraat.

### *Presentatie*

De openbare ruimte is op een aantal plekken verwaarloosd (wegdek, groen). De uitstraling van de private ruimte is bij de meeste bedrijven goed. Het bedrijfsomroerend goed is hoofdzakelijk courant. In het oudere deel van het terrein staat op enkele plekken open opslag in het zicht. Geen uniformiteit in de hekwerken zorgt op enkele plekken voor een rommelig beeld. De westkant van het terrein is goed afgeschermd.

### *Ruimtegebruik*

Op het bedrijventerrein liggen nog een aantal braakliggende stukken grond, zoals bij Luijcks chocolade, Gobbens techniek en Maas Jacobs. De gronden worden op dit moment niet benut voor bedrijfsmatige activiteiten. De eigenaren van de grond hebben de gronden aangekocht als strategische reserves voor toekomstige bedrijfsuitbreidingen. Dit betekent dat er vanuit deze bedrijven geen behoefte is om te verplaatsen. Mogelijk kunnen de braakliggende stukken grond tijdelijk worden ingezet om knelpunten van andere bedrijven op te lossen (bijvoorbeeld voor opslag of parkeren).

Bij de overige bedrijven zijn de meeste kavels intensief benut. Het bestemmingsplan biedt nog ruimte om te intensiveren, maar veelal hebben de ondernemers de onbebouwde ruimte in gebruik voor parkeren en/of open opslag. Slechts een aantal ondernemers op de Ambachten heeft op dit moment ruimtebehoefte.



Impressie bedrijventerrein De Ambachten

### **Bedrijventerrein Industrieweg**

#### *Historie en ligging*

Bedrijventerrein Industrieweg is het oudste bedrijventerreinen van de gemeente Zundert en heeft een omvang van 6,5 hectare bruto. Het bedrijventerrein is gelegen aan de zuidkant van de kern van Zundert. Aan zowel de noord- als de westkant ligt het terrein ingeklemd tussen de woonbebouwing. Aan de oost- en zuidkant van het

terrein is agrarische grond gelegen. De toekomstige uitbreiding van het terrein dient in zuidoostelijke richting vorm te krijgen.

De huidige ontsluiting van het bestaande terrein vindt hoofdzakelijk plaats via de Molenstraat en de Wilderstedijk.

#### *Functionele kenmerken*

Op het terrein zijn een tweetal grote bedrijven (ARDO, CLTV) en een aantal kleinere bedrijven gevestigd (o.a. kleinschalige bedrijvigheid aan huis, kantoorhoudende bedrijvigheid, productiegerelateerde bedrijvigheid en distributie). Tot voor een jaar geleden was er ook een distributiecentrum van Dirk van den Broek op het terrein gevestigd. Dit pand staat op dit moment te koop. De meerderheid van het bedrijfs-onroerend bestaat uit loodsen en/of productiehallen. Hiermee is grootschalige bedrijfs-onroerend goed beeldbepalend voor het huidige bedrijventerrein.

Zowel ARDO als CLTV hebben een omvang van meer dan > 5.000 m<sup>2</sup>. Met name de grootschaligere bedrijven zorgen ervoor dat het terrein een belangrijke werkgelegenheidsfunctie in de gemeente vervult.

#### *Verkeersstructuur*

De activiteiten van met name de twee grote spelers brengen veel verkeersbewegingen (hoofdzakelijk vrachtverkeer) met zich mee. De ontsluiting van dit vrachtverkeer gebeurt via het Oranjeplein en Molenstraat of via de Wildertsedijk. Het verkeer met bestemming/uit de richting Breda of A16 is gedwongen om door de kern van Zundert of via landwegen haar bestemming te bereiken. De huidige verkeersstructuur en de ontsluiting van vrachtverkeer leiden tot zowel verkeersoverlast als verkeersonveilige situaties.

#### *Presentatie*

Het bedrijfs-onroerend goed is bij een aantal ondernemingen verouderd. Een aantal ondernemingen heeft uitbreidingsplannen op de huidige locatie en wil ook investeren in het bedrijfs-onroerend goed.

#### *Ruimtegebruik*

De gevestigde bedrijven op bedrijventerrein Industrieweg hebben intensief gebouwde of benutte kavels. Met name de grotere bedrijven hebben ruimtebehoefte. Concentratie en uitbreiding van activiteiten bij deze bedrijven vragen om meer ruimte. Het faciliteren van deze ruimtebehoefte is gewaarborgd in de structuurvisie Industrieweg. De kleinere bedrijven op het bedrijventerrein Industrieweg geven aan geen uitbreidingsbehoefte te hebben, of de ruimtebehoefte kan op het huidige perceel gefaciliteerd worden. Deze bedrijven zijn van een dusdanig kleinschalige omvang dat de huidige activiteiten niet tot overlast bij de omgeving leiden. De vestiging van deze bedrijven op de huidige plek zal in de toekomst niet voor problemen gaan zorgen.





Impressie bedrijventerrein Industrierweg

## Bedrijventerrein Hofdreef

### *Historie en ligging*

Bedrijventerrein De Hofdreef is het meest recent ontwikkelde bedrijventerrein van de gemeente en heeft een omvang van 2,0 ha bruto. Het bedrijventerrein is gelegen aan de noordelijke rand van de kern van Zundert en is hiermee het visitekaartje van de kern. Aan de noordkant wordt het terrein begrenst door agrarisch gebied (m.n. boomteelt). Zuidelijk van het terrein ligt een kleine woonwijk.

### *Functionele kenmerken*

Op het terrein is een mix van bedrijven gevestigd uiteenlopend van verschillende vormen van dienstverlening tot handel en commerciële voorzieningen zoals een dansschool. De meerderheid van het bedrijfsonroerend bestaat uit loodsen met representatief kantoorpand, bedrijfsverzamelgebouw of solitaire kantoorvestiging. Er is geen tot nauwelijks leegstand.

### *Verkeersstructuur*

Het terrein wordt op twee plekken ontsloten via een parallelweg op de Hofdreef. De externe ontsluiting loopt via de Bredaseweg (N263) of de Meirseweg (N146). Het terrein is hiermee goed bereikbaar.

### *Presentatie*

De kwaliteit van de openbare ruimte en de private ruimte is van hoog niveau. Er zijn voldoende openbare parkeerplaatsen (alleen nabij de fitness school is op bepaalde tijdstippen een tekort). Parkeren gebeurt hoofdzakelijk aan de achterzijde van perceelgrenzen. De uitstraling van het bedrijfsonroerend goed is uniform en hoogwaardig. Er zijn hoge beeldkwaliteitseisen gesteld aan het bedrijfsonroerend goed.

### *Ruimtegebruik*

De meeste kavels op het bedrijventerrein worden intensief benut. Vanuit het bestemmingsplan is er nog ruimte om het bebouwingspercentage te intensiveren. Ech-

ter, dit zal ten koste gaan van parkeren op eigen terrein. De ingeklemde ligging van het terrein zorgt ervoor dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn aangrenzend aan bestaande kavels.

Ondanks dat de Hofdreef een van de meest recent ontwikkelde bedrijventerreinen in de gemeente Zundert is, zijn er al een aantal ondernemers die te kennen heeft gegeven ruimtebehoefte te hebben.



Impressie bedrijventerrein De Hofdreef



### **Bedrijventerrein De Waterman**

#### *Historie en ligging*

Bedrijventerrein De Waterman is het enige bedrijventerrein in de kern Rijsbergen en heeft een omvang van 9,0 ha bruto. Het bedrijventerrein is gelegen aan de westelijke rand van de kern van Rijsbergen. Het terrein grenst aan diverse kanten aan agrarisch gebied. Aan de westkant van het terrein is uitbreiding van het terrein en de ontwikkeling van woningbouw voorzien. De gemeente heeft hier een voorbereidingsbesluit voor getroffen.

#### *Functionele kenmerken*

Op het terrein is een mix van reguliere bedrijven gevestigd. De oorsprong van de meeste bedrijven ligt in Rijsbergen. De meeste bedrijven zijn destijds aan huis of ergens in de kern opgericht en bij uitbreiding verplaatst naar het lokale bedrijventerrein. Op het terrein zijn overwegend kleinschalige en middelgrote bedrijven gevestigd. De meerderheid van het bedrijfsomroerend bestaat uit loodsen met representatief kantoorpand, en bedrijfswoningen.

Er is geen tot nauwelijks leegstand.

#### *Verkeersstructuur*

Het terrein is bereikbaar via de Lagenuitensebaan en de Ettenseweg. Het terrein is goed bereikbaar.

### *Presentatie*

De kwaliteit van de openbare ruimte is goed (brede wegen, fietssuggestiestroken en voetpaden en veel groen). Uitstraling van de private ruimte is overwegend van hoog niveau, incidenten uitgesloten. Zo hebben een aantal bedrijven open opslag in het zicht.

### *Ruimtegebruik*

Bij de meeste bedrijven is nog voldoende planologische ruimte om op eigen kavel te intensiveren. Dit blijkt ook uit de lijst van bedrijven met ruimtebehoefte. Er zijn op dit moment weinig gevestigde ondernemers op De Waterman die behoefte hebben aan uitbreidingsmogelijkheden.



Impressie bedrijventerrein De Waterman

## Ruimtebehoefte

De gemeente Zundert houdt al jaren een actuele lijst bij van ondernemers die te kennen hebben gegeven op zoek te zijn naar ruimte. Een aantal ondernemers staat al meer dan 10 jaar op de inschrijflijs. In de tussenliggende periode heeft er nauwelijks uitgifte van grond plaatsgevonden in de gemeente. In januari 2011 staan er rond de 60 ondernemers op de lijst. Op de volgende pagina zijn diverse tabellen van de omvang en herkomst van de ruimtebehoefte samengesteld. Hierdoor wordt de vraag achter de vraag zichtbaar.

Tabel B3: Overzicht ruimtebehoefte per kern weergegeven.

Tabel B4: Overzicht grootteklassen ruimtevraag

Tabel B5: Overzicht voorkeur vestigingslocatie.

Tabel B6: Overzicht huidige vestigingslocatie ondernemers

**Tabel B3: Overzicht ingeschreven bedrijven voor bedrijfsgrond per kern**

| Herkomst      | Aantal | Vierkante meters |
|---------------|--------|------------------|
| Achtmaal      | 5      | 8.800            |
| Klein-Zundert | 3      | 7.500            |
| Rijsbergen    | 17     | 21.400           |
| Wernhout      | 7      | 13.000           |
| Zundert       | 23     | 53.625           |
| Elders        | 7      | 10.400           |
| Totaal        | 62     | 114.725          |

*Aanvulling op tabel: Meeste ruimtevraag is in de grote kernen van de gemeente. De gemiddelde omvang van de vraag is groter in Zundert dan in Rijsbergen. Bijna 1 hectare van de vraag is afkomstig van bedrijven buiten de gemeente Zundert.*

**Tabel B4: Overzicht grootteklassen ruimtevraag**

| Klassen   | Aantal |
|-----------|--------|
| 0-500     | 5      |
| 500-1000  | 16     |
| 1000-2000 | 21     |
| 2000-3000 | 8      |
| 3000-5000 | 11     |
| > 5000    | 0      |

*Aanvulling op tabel: het merendeel van de ondernemers heeft behoefte aan een kleinschalige of middelgrote kavel. Er zijn 11 ondernemers met een vraag > 3.000 m<sup>2</sup>*

**Tabel B5: Overzicht voorkeurslocatie ingeschreven bedrijven**

| Herkomst                     | Aantal | Vierkante meters |
|------------------------------|--------|------------------|
| Ambachten                    | 5      | 14.050           |
| Hofdreef                     | 4      | 9.000            |
| Industrieweg                 | 14     | 32.725           |
| Waterman                     | 21     | 27.200           |
| Kern Zundert (geen voorkeur) | 18     | 31.725           |
| Totaal                       | 62     | 114.725          |

*Aanvulling op tabel: Ondernemers uit eigen kern willen bij voorkeur in eigen kern gefaciliteerd worden in ruimtebehoefte. Ondernemers uit Wernhout en Achtmaal geven voorkeur aan vestiging in Zundert. Ondernemers uit Klein-Zundert bij voorkeur in Zundert of Rijsbergen.*

**Tabel B6: Overzicht huidige vestigingslocatie ingeschreven bedrijven**

| Herkomst         | Aantal | Vierkante meters |
|------------------|--------|------------------|
| Kern             | 36     | 64.400           |
| Buitengebied     | 13     | 25.550           |
| Bedrijventerrein | 13     | 24.775           |
| Totaal           | 62     | 114.725          |

*Aanvulling op tabel: Meeste ruimtebehoefte is afkomstig vanuit ondernemers in de kern. Deze groep is toe aan een doorgroei en volgende stap voor vestiging op een bedrijventerrein. Voor een grote groep bedrijven in de kernen en het buitengebied betekent de stap naar het bedrijventerrein dat ze geen bedrijfsperceel achterlaten waar een ander bedrijf zich weer kan vestigen.*

### **Ontwikkeling de Ambachten III**

In 2008 heeft de gemeente een grondaanbieding gedaan aan een tweetal ondernemingen om zich te vestigen op de uitbreiding van het bedrijventerrein de Ambachten, de Ambachten III genaamd. In totaal waren er destijds 27 bedrijven geïnteresseerd in vestiging op de Ambachten III. Van de 27 bedrijven komen 8 bedrijven niet voor op de reguliere inschrijflijs van de gemeente. Echter, deze bedrijven hebben nog steeds behoefte aan ruimte en dienen daarom mee te worden genomen bij het bepalen van de lokale ruimtevraag.

**Tabel B7: Overzicht aantal en omvang ruimtevraag inschrijvingen Ambachten III aanvullend op inschrijflijs**

| Herkomst | Aantal | Vierkante meters |
|----------|--------|------------------|
| Achtmaal | 1      | 2.000            |
| Wernhout | 3      | 10.400           |
| Zundert  | 4      | 4.500            |
| Totaal   | 8      | 16.900           |

### Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

De gemeente Zundert heeft relatief veel bedrijvigheid in het buitengebied. Een deel hiervan is strijdig met het bestemmingsplan. In totaal gaat het om 52 bedrijven met een totale omvang van 192.800 m<sup>2</sup> (bijna 20 hectare). De gemeente Zundert staat voor de keuze of ze deze bedrijven een plek wil geven op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Voor de bedrijven wordt in ieder geval een handhavingsprocedure gestart.

**Tabel B8: Bedrijven in het buitengebied in strijd met het bestemmingsplan**

| Herkomst   | Aantal | Vierkante meters |
|------------|--------|------------------|
| Achtmaal   | 9      | 26.000           |
| Rijsbergen | 14     | 49.800           |
| Wernhout   | 12     | 72.400           |
| Zundert    | 17     | 44.600           |
| Totaal     | 52     | 192.800          |

**Bijlage 2:**  
**Kaders**





## Kaders

In deze bijlage worden de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders benoemd die kaders stellen aan de voorliggende sectorale structuurvisie bedrijventerreinen.

De volgende vigerende beleidskaders komen aan bod:

- Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte (2010);
- Regionaal Uitgifteprotocol (2009);
- Structuurvisie Plus (2002);
- Nota Economisch Beleid (2008);
- Structuurvisie Industrieweg (2009);
- Masterplan Herstructurering bedrijventerrein Industrieweg (2010);
- MER studie Randweg (2010);
- Ruimtelijk afwegingskader bedrijven (2008);
- Beleid voor buitengebied (2010);
- Beleidsnota corsobouwplaatsen gemeente Zundert (2010);
- Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert (2010).

### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)**

De provincie geeft in de structuurvisie ruimtelijke ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Ten aanzien van bedrijvigheid is het beleid gericht op een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur, middels:

- voorzien in een kwantitatief en kwalitatief op de behoefte aansluitend aanbod van bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur;
- realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en het bevorderen van herstructurering van verouderde terreinen.

De provincie vindt het belangrijk dat het bedrijfsleven in Brabant zich (verder) kan ontwikkelen en dat in de ruimtebehoefte wordt voorzien door ruimte te reserveren voor de verwachte omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen. Tegelijkertijd vindt de provincie het van belang dat deze ruimtebehoefte voor het bedrijfsleven niet alleen op uitbreidingslocaties wordt gerealiseerd. De aandacht gaat daarom uit naar:

- het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen;
- het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen;
- het intensiveren van het ruimtegebruik op nieuwe (uitbreidings)locaties.

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen (zoals wonen, kantoorlocaties en detailhandelsfuncties) te worden voorkomen.

Ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen ligt er in de visie voor het bedrijfsleven, de betrokken overheden en andere initiatiefnemers een gezamenlijke opgave op het vlak van inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte. De mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en intensiveren per regio, per locatie, maar ook in de tijd bezien, kunnen verschillen. De mate en wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven, moet aansluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Dit vraagt om maatwerk en verdere uitwerking.

#### **Provinciale verordening Ruimte fase 2 (2010)**

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte fase 1. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;

- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

De Verordening Ruimte fase 2 is een aanvulling op en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening Ruimte fase 1. Ten aanzien van het bedrijventerreinenbeleid zijn in de Verordening fase 2 geen aanvullingen of wijzigingen hierin aangebracht.

Onderstaande voorschriften uit de verordening zijn van toepassing ten aanzien van bedrijvigheid:

*Artikel 2.1.7. Regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties:*

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein of kantorenlocatie of in de uitbreiding van een dergelijk terrein of een dergelijke locatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal planningsoverleg als bedoeld in artikel 4.1.5, onder c, zijn gemaakt, worden nagekomen;
- het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.

2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:

- wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder:

- de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- regels inzake het op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en de aangepaste bouwhoogte;
- regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.

4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in het derde lid, onder d, wordt voor wat betreft een zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:

- wat betreft kernen gelegen in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf behorend tot de milieucategorie 2 in een bedrijfsverzamelgebouw of een bedrijf met een kavelgrootte van meer dan 5000 m<sup>2</sup>;
- wat betreft kernen gelegen in een landelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- bedrijfswoningen;
- bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, voor zover niet direct verband houdend met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven.

*Artikel 2.1.8. Regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties:*

De toelichting bij de herziening van een bestemmingsplan gelegen in het bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 2.1.2, eerste lid, waarbij een bestemming voor een bedrijventerrein of een kantorenlocatie is aangewezen, bevat een verantwoording over:

- de reële mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel, derde lid;
- de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in artikel 2.1.7, derde en vierde lid, zich verhoudt tot de afspraken die in het regionale planningsoverleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van bestaande zodanige terreinen en locaties, als bedoeld in artikel 4.1.5, onder c.

*Artikel 2.1.9. Regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijke regio's:*

1. Bestemmingsplannen die zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied in een landelijke regio sluiten uit dat bedrijven behorend tot de milieucategorie 2 en hoger, een kavelgrootte hebben groter dan 5.000 m<sup>2</sup>;
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor zover de bestemming is verwezenlijkt;
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een regeling op grond waarvan een kavelgrootte boven de 5.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van de uitbreiding van een bestaand bedrijf dan wel de vestiging van een nieuw bedrijf wordt toegestaan indien de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat;

4. Uit de in het derde lid bedoelde verantwoording blijkt dat:
- reële mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde perceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 2.1.7, derde lid;
  - aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
  - reële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
    1. een bestaand bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijke regio, of
    2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
    3. wat betreft gemeenten in de landelijke regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein, of
    4. als laatste mogelijkheid, enig ander bestaand bedrijventerrein in de eigen gemeente.

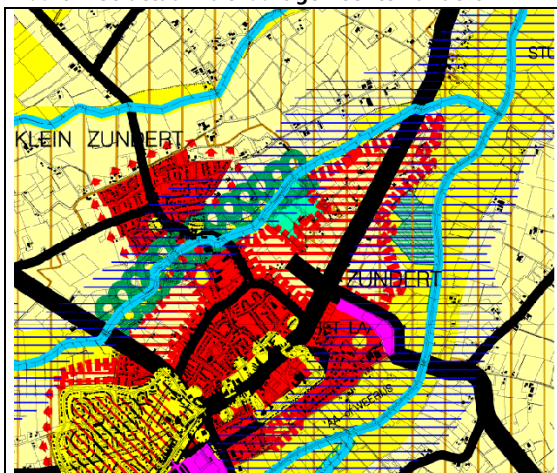
### **Structuurvisie Plus (2002)**

In 2002 heeft de gemeente de Structuurvisie Plus vastgesteld. In de Structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Zundert als geheel vastgelegd. In de

Structuurvisie Plus legt de gemeente Zundert haar ambitieniveau vast en geeft op basis van het gewenste toekomstbeeld de ontwikkelingsmogelijkheden aan. De toekomstvisie is gebaseerd op het vastgestelde Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld. De basis van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en de toekomstvisie vormen de specifieke kwaliteiten van de gemeente Zundert.

De ambities voor bedrijven is het bieden van voldoende vestigingsmogelijkheden voor lokale bedrijven passend bij de maat en schaal van de gemeente Zundert. Concreet wordt gesproken over uitbreiding van bedrijventerrein de Ambachten, ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen in de kern Zundert (o.a. locatie Noordhoek, gebied langs Randweg), uitbreiding bedrijventerrein Waterman en ontwikkeling kleinschalige bedrijvenclusters in Wernhout en Achtmaal.

Kaart 1: Structuurvisiekaart gemeente Zundert



Bron: Structuurvisie Plus 200

### Nota Economisch Beleid (2008)

De gemeente Zundert heeft in haar Nota Economisch Beleid de volgende ambities geformuleerd:

1. Versterking bedrijvigheid die past bij het landelijke karakter;
  - Behoud en versterking van het lokale MKB
  - Versterking en verankering kansrijke groeisectoren
2. Voldoende ruimte om te ondernemen;
  - Zorgen voor voldoende en kwalitatief goed aanbod aan bedrijventerreinen
  - Bieden van voldoende ontwikkelingsruimte voor agrarische sector
  - Zorgen voor eigentijdse vestigingsmogelijkheden buiten bedrijventerreinen
  - Zorgen voor ontwikkelingsruimte detailhandel en horeca in aangewezen gebieden
  - Benutten toerisme en recreatie als bindend element buitengebied
3. Kwaliteitsslag in verschillende onderdelen van de economie;
  - Zorgen voor een blijvende goede kwaliteit van de bedrijventerreinen
  - Zorgen voor een goede kwaliteit van het voorzieningenniveau
  - Stimuleren van innovatie bij het bedrijfsleven
  - Investeren in de kwaliteit van de arbeidsmarkt
4. Samenwerking om extra groei te kunnen realiseren.
  - Inzetten op ondernemersgerichte, actieve gemeentelijke dienstverlening
  - Clustervorming en samenwerking bedrijfsleven
  - Intensiveren (boven)regionale samenwerking
  - Samenwerken met kennis- en onderwijsinstellingen

### **Structuurvisie Industrieweg (2009)**

In 2009 is er voor bedrijventerrein Industrieweg een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie doet uitspraken over de aard en omvang van de uitbreiding van het terrein en de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het bestaande bedrijventerrein. Door de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt het bestaande terrein en de nieuwe uitbreiding ruimtelijk en functioneel één gebied. Bestaande bedrijven krijgen gelegenheid om aangrenzend aan de bestaande kavel uit te breiden.

Het beekdal van de Aa of Weerijds en de historische lintbebouwing van de Wernhoutseweg zijn twee belangrijke dragende structuur in het gebied. De ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt gekoppeld aan een kwaliteitsverbetering van het beekdal en het creëren van een fysieke zonering behoeve van duurzame bedrijventerreinontwikkeling in het gebied. De uitbreiding van het bedrijventerrein bedraagt 4,5 hectare netto. In het gebied is ruimte voor het faciliteren van bedrijven met milieucategorie 2 en 3. Het bedrijf Ardo krijgt ruimte om op de huidige locatie uit te breiden.

### **Masterplan Herstructurering bedrijventerrein Industrieweg (2010)**

De gemeente Zundert heeft voor het bestaande bedrijventerrein Industrieweg een Masterplan Herstructurering laten opstellen. Het bestaande bedrijventerrein heeft een kwaliteitsimpuls nodig. In de studie zijn drie verschillende scenario's berekend.

- Small (facelift openbare ruimte in combinatie met hergebruik van bestaand bedrijfsonroerend goed);
- Medium (Herprofilering en transformatie van het gebied);
- Large (Herprofilering en transformatie van groter gebied).

Uit de analyse naar de haalbaarheid blijkt dat functioneel en organisatorisch meerdere optimalisatiemogelijkheden zijn om de scenario's haalbaar te maken. Financieel blijft het echter een ander verhaal. In geen enkele variant lijkt het mogelijk om een financieel neutrale eindwaarde te berekenen. Met name de verwervingskosten en door achterstallige onderhoud van de openbare ruimte leiden tot behoorlijk forse negatieve exploitaties.

### **MER studie Randweg Zundert (2010)**

De provincie Noord-Brabant en de gemeente Zundert zijn voornemens om een randweg ten noordwesten van de kern Zundert aan te leggen. De randweg zorgt voor een verbetering van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kern Zundert. Op dit moment rijden er teveel auto's door de kern van het dorp. De hoofdas van Zundert, de Molenstraat, heeft hiervoor een te smal profiel. Dit leidt tot een verslechterde bereikbaarheid en tot leefbaarheidsproblemen als geluidoverlast, luchtverontreiniging, trillingshinder, verkeersonveiligheid en een slechte overstekbaarheid. Door de gemeenteraad is al in eerder stadium gekozen voor een Randweg in zoekgebied noordwest. In de MER is deze keuze nader onderbouwd met behulp van

verkeerskundige berekeningen en een toets van de eerdere milieukundige afweging. Uit de MER blijkt dat van alle mogelijke oplossingen de randweg noordwest de beste balans heeft tussen een zo groot mogelijk probleemoplossend vermogen en een zo klein mogelijke landschappelijke ingreep in het buitengebied.

Uit het verkeerskundig onderzoek in het MER is gebleken dat met de komst van de randweg noordwest de verkeerssituatie in het zuidelijk deel van Zundert op enkele wegen niet wezenlijk verandert. Met name voor de Prinsenstraat en Wernhoutseweg betekent dit dat de huidige (subjectieve) knelpunten niet worden opgelost.

Parallel aan de MER studie voor de Randweg Noordwest is een eerste verkennende studie uitgevoerd voor de resterende verkeersproblematiek aan de zuidzijde van Zundert (Prinsenstraat en Wernhoutseweg). In deze studie zijn zowel alternatieven aan de westzijde (zuidwest, verlengde van de Randweg Noordwest tussen Rucphenseweg en Wernhoutseweg) als aan de oostzijde (zuidoost tussen Meirseweg en Wernhoutseweg) op hoofdlijnen onderzocht en beoordeeld. Naar aanleiding van deze verkennende studie heeft de gemeenteraad van Zundert gevraagd om een diepgaander onderzoek waarbij meerdere aspecten verder onderzocht dienen te worden.

In het kader van de Kadernota zal worden besloten of hiervoor een extra project zal worden opgestart of dat deze resterende verkeersproblematiek voorlopig niet verder wordt onderzocht.

#### **Regionaal Uitgifteprotocol (2009)**

De gemeente Zundert heeft, tezamen met de gemeenten Aalburg, Alphen Chaam, Baarle-Nassau, Bergen op Zoom, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Halderberge, Oisterwijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Tilburg, Werkendam, Woensdrecht en Woudrichem in 2009 het regionale gronduitgifteprotocol ondertekend. In deze overeenkomst verklaren de gemeenten dat zij ten aanzien van de uitbreiding of nieuwvestiging van een bedrijf de volgende stappen zullen doorlopen.

- Uitbreidings- of nieuwvestigingsbehoefte dient te worden onderbouwd. Hierbij moet worden aangetoond dat het bedrijf een ruimtelijk of functioneel knelpunt heeft dat niet op de bestaande kavel kan worden opgelost.
- Bedrijf dat aan deze criteria voldoet dient activiteiten en huisvestingseisen te specificeren. Er wordt bekeken of er geschikte locaties op de bestaande bedrijventerreinenmarkt voorhanden zijn. Indien dit het geval is kan de uitgifteprocedure hier worden beëindigd. Indien geen geschikte locatie beschikbaar is wordt met het bedrijf een overeenkomst gesloten waarin de gemeente verklaart dat het bedrijf in principe in aanmerking komt voor een nader te bepalen kavel op een nieuw bedrijventerrein.
- De gemeente gaat onderzoeken of vestiging op een nieuw bedrijventerrein mogelijk is. Centrale doelstelling hierbij is dat de schaarse grond zo goed mogelijk



benut dient te worden. Zij houdt hierbij rekening met urgentiebepaling/prioritering. Een economische visie of beleidsplan ligt hieraan ten grondslag. Daarnaast krijgen bedrijven waarbij een ruimtelijk- en of functioneel knelpunt in relatie tot de omgeving kan worden opgelost voorrang.

De gemeenten komen hiernaast overeen dat er in bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen wordt aangegeven of het regionaal gronduitgifteprotocol wordt toegepast. Indien het regionaal gronduitgifteprotocol niet wordt gehanteerd dient dit nader te worden onderbouwd. Het protocol wordt bij ieder verzoek tot uitbreiding- of nieuwvestiging toegepast. Gemeenten rapporteren jaarlijks hoe zij met het regionaal gronduitgifteprotocol omgaan. De rapportage wordt jaarlijks in het regionaal planningsoverleg besproken.

### **Beleid voor buitengebied**

De gemeenteraad heeft besloten om voor het hele buitengebied van de gemeente, met uitzondering van de grote recreatieterreinen, een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied van Rijsbergen dateert van 1977, het bestemmingsplan van buitengebied voor de voormalige gemeente Zundert dateert van 1997.

Voorgesteld wordt om extra economische bedrijvigheid in het buitengebied toe te staan. De gemeente heeft hiervoor de Nota beroep en bedrijf aan huis opgesteld. Aan huis is het toegestaan om een bedrijf met categorie 1 en 2 te hebben onder de voorwaarde dat de hoofdbewoner ook in het bedrijf werkt en er maximaal 3 werknemers zijn. Ook de mogelijkheden voor economische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en de mogelijkheid van wijziging van een VAB naar niet-agrarisch bedrijf is versoepeld.

### **Ruimtelijk afwegingskader vestigingsbeleid bedrijven (2008)**

Het ruimtelijk afwegingskader biedt een kader op basis waarvan de gemeente kan afwegen of ze een bedrijf de benodigde uitbreidingsruimte zal bieden. De ondernemer wordt gevraagd inzicht te geven in onderstaande thema's.

1. De huidige ruimtelijke situatie van het bedrijf: investeringen en werkgelegenheid;
2. De mogelijkheden voor intensivering ruimtegebruik;
3. De gewenste ruimtelijke situatie: investeringen, ambitie/ontwikkelingsperspectief;
4. De keuze van de ondernemer: uitbreiding ter plaatse.

Op basis van de resultaten maakt de gemeente een keuze of ze medewerking wil verlenen.

### **Beleidsnota corsobouwplaatsen gemeente Zundert (2010)**

In de gemeente Zundert vindt al vanaf 1963 jaarlijks in september het Bloemencorso plaats. In 20 verschillende buurtschappen wordt vanaf mei tot en met september gebouwd aan hun corsowagens. Dit doen ze, op speciaal ingerichte, bouwplaatsen. Sinds een aantal jaren wordt getracht het Bloemencorso te professionaliseren. De betreffende bouwplaatsen vervullen hier een belangrijk onderdeel in. Twee aspecten zijn hier van belang.

Ten eerste dient elk buurtschap in de gelegenheid te zijn om dezelfde bouw mogelijkheden te hebben. Ten tweede dienen alle bouwplaatsen aan eisen t.a.v. veiligheid te voldoen. Een en ander is uitgewerkt in de 'ideale corsobouwplaats'. Dit moet model staan voor alle buurtschappen bij een eventuele verplaatsing of herinrichting van de corsobouwplaats. De ambitie is om binnen tien jaar alle buurtschappen van een ideale corsobouwplaats te kunnen voorzien.

De ideale corsobouwplaats voldoet aan de volgende maatvoeringen en locatieaspecten.

Afmetingen van de ideale corsotent zijn:

- Hoogte 12 meter;
- Afmeting 650 m<sup>2</sup>.

Afmetingen voor permanent bijgebouw:

- Oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>;
- Goothoogte van 3,5 meter;
- Nokhoogte van 5 meter.

De corsobouwplaats moet voldoen aan de eisen van brandveiligheid, hygiëne-, milieu- en geluidrichtlijnen en constructie. De corsobouwplaats ligt bij voorkeur in de eigen buurtschap en is bij voorkeur gevestigd op gronden van de gemeente, waarbij in eerste instantie een afstand van 50 meter tot de woonbebouwing in acht moet worden genomen. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn in en nabij de bouwplaats en, vandalisme. De corsobouwplaats dient te worden afgeschermd met een hek en dient zo goed mogelijk ruimtelijk te worden ingepast.

### **Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Zundert 2011 – 2020**

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Zundert 2011-2020 zijn per thema de volgende beleiduitgangspunten geformuleerd:

#### *Verkeersveiligheid*

- Herkenbaar inrichten van de wegen conform de ingestelde wegencategorisering en de voorkeurskenmerken van Duurzaam Veilig;
- Specifieke aandacht voor:
  - School-thuisroutes;
  - Aanpak objectieve ongevallenconcentraties;

- Uniformeren van de komgrenzen.

#### *Fietsen en lopen*

- Nabijheid van voorzieningen en essentiële bestemmingen om ervoor te zorgen dat mensen blijven lopen evenals goede basiskwaliteit van de voetgangersvoorzieningen naar de bestemmingen.
- Voetgangers- en gehandicapentenvoorzieningen dienen bij de planvorming betrokken te worden.
- Bij de realisatie van trottoirs gelden de eisen voor toegankelijkheid (voor rolstoelen en kinderwagens en voor blinden en slechthorenden) als uitgangspunt. Hierbij is altijd sprake van maatwerk en vindt een afweging plaats tussen toegankelijkheid, verkeerskundig en stedenbouwkundig ontwerp en kosten.
- Veilige bereikbaarheid van basisscholen voor voetgangers door middel van goede trottoirs en oversteekvoorzieningen.
- Verhogen en stimuleren van het fietsgebruik.
- Alle gedefinieerde fietsroutes in het fietsnetwerk dienen te voldoen aan de CROW-ontwerprichtlijnen.
- Bij voorzieningen dienen voldoende fietsparkeerplaatsen aanwezig te zijn.

#### *Leefbaarheid en milieu*

- Beperking en vermindering van blootstelling aan luchtverontreiniging. Middels het verkeersbeleid wordt hieraan bijgedragen:
  - Terugdringen van de snelheid;
  - Bevorderen van de doorstroming;
  - Bevorderen van het fiets- en openbaar vervoer gebruik;
- Terugdringen van geluidsoverlast van wegverkeer bij bestaande woningen door onder andere het aanbrengen van gevelisolatie. Daarnaast stelt de gemeente nog de volgende geluidreducerende maatregelen in:
  - Terugdringen van de snelheid;
  - Bevorderen van de doorstroming;
- Ten aanzien van gevaarlijke stoffen is nog onvoldoende duidelijkheid. De gemeente gaat de volgende acties uitzetten:
  - het in beeld brengen van de risico's van transport gevaarlijke stoffen;
  - het beperken van de risico's van transport gevaarlijke stoffen;
  - monitoren en volgen van ontwikkelingen landelijk, provinciaal en regionaal beleid;
  - externe veiligheid hoog op de regionale agenda houden;
  - het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zo veel mogelijk bundelen op het hoofdwegennet en de gemeentelijke gebiedsontsluitingswegen en hiervoor een route vervoer gevaarlijke stoffen opstellen.

#### *Landbouwverkeer*

- Terugdringen van klachten over vracht- en landbouwverkeer die bijdragen aan verkeersonveilige situaties.
- Bij het treffen van snelheidsremmende maatregelen wordt rekening gehouden met een minimale hinder voor landbouwverkeer.

#### *Communicatie en educatie*

- Meer aandacht voor communicatie en de voordelen van fietsen.
- Communicatie naar bewoners en belanghebbenden bij herinrichting of reconstructie van wegen.
- Mensgerichte maatregelen stimuleren.

#### *Parkeren*

- Geconcentreerde parkeervoorzieningen.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het beleidsuitgangspunt dat zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein (binnen plangrenzen) worden gerealiseerd en dat deze om dubbelgebruik te stimuleren zoveel mogelijk openbaar toegankelijk zijn voor openbaar gebruik (zeker ten aanzien van bezoekersparkeren).
- Parkeren in gebouwde voorzieningen wordt gestimuleerd om beeldkwaliteit te verhogen.
- Laden en lossen dient zo min mogelijk hinder op te leveren voor andere verkeersdeelnemers.
- Bij voorzieningen dient 2% van het aantal parkeerplaatsen ingericht te worden als gehandicaptenparkeerplaats.
- Parkeren voor vrachtwagens binnen de bebouwde kom is conform artikel 5.1.8 van de Algemene Plaatselijke Verordening verboden.
- Er dient een nieuw terrein te komen voor het parkeren van grote voertuigen.

#### *Openbaar vervoer*

- Toegankelijkheid openbaar vervoer vergroten.
- Instaphaltes krijgen waar mogelijk eenabri.
- De drukste haltes in Rijsbergen en Zundert worden uitgerust met dynamische reisinformatiesystemen (DRIS).
- De gemeente onderzoekt en streeft naar uitbreiding van het openbaar vervoersnetwerk (nachtbus, buurtbus).

#### *Autoverkeer en goederenvervoer*

- Zoveel mogelijk bundelen van vervoer van gevaarlijke stoffen op het hoofdwegenet en de gemeentelijke gebiedsontsluitingswegen.
- Verbeteren van bewegwijzering van winkelgebieden en bedrijventerreinen.



