

Datum 20 juni 2016

Kenmerk P166573.005/HAR

Betreft Aanbiedingsbrief motivatie Ladder voor duurzame verstedelijking Florapark

College van B&W van Asten  
t.a.v. dhr. E. Sprangers en dhr. G. Groenen  
Postbus 290  
5720 AG ASTEN

Geacht College,

Namens de ondernemers, Van Golstein Brouwers BV, TVB Fijnmetaal, Van Bussel Metaaltechniek, Kelgro BV, en Berkvens Greenhouse mobility, in deze vertegenwoordigd door dhr. Erwin Berkvens, richt ik mij tot u met het volgende.

De raad van state heeft in haar uitspraak d.d. 23 maart 2016 inzake het bestemmingsplan Florapark uw gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om alsnog middels een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking tot een nieuw besluit te komen.

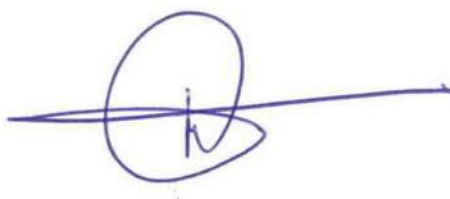
Deze uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Florapark heeft geleid tot een forse vertraging en tot grote onzekerheden voor ondernemers betreffende hun bedrijfsontwikkelingsplannen.

Ter ondersteuning van uw besluitvorming inzake bestemmingsplan Florapark en in aanvulling op uw eigen onderzoek is namens ondernemers vanuit hun bedrijfsvoering de ladder van duurzame verstedelijking gemotiveerd. Deze motivatie treft u als **bijlage** van deze brief aan.

Namens ondernemers dringen wij bij u aan tot een voldoende draagkrachtig gemotiveerd onderzoek naar de regionale behoefte en de noodzaak tot leniging van die behoefte op Florapark. Wij verzoeken u kennis te nemen van dit onderzoek ter ondersteuning van uw besluitvorming.

Vertrouwende u hiermee voldoende en tijdig de motivatie naar de ladder voor duurzame verstedelijking te hebben aangeboden, verblijft,

Met vriendelijke groet,  
**Pouderoyen BV**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'O' with a horizontal line through it, followed by a vertical line and a small 'N' shape, and a long horizontal line extending to the right.

H.P.T. Arts

Datum 20 juni 2016

Kenmerk P166573.003/HAR

Betreft Ladder duurzame verstedelijking Florapark Asten

Gemeente Asten  
T.a.v. Raad van de gemeente  
Postbus 290  
5720 AG ASTEN

Geachte gemeenteraad,

Namens de ondernemers, Van Golstein Brouwers BV, TVB Fijnmetaal, Van Bussel Metaaltechniek, Kelgro BV, en Berkvens Greenhouse mobility, in deze vertegenwoordigd door dhr. Erwin Berkvens, richt ik mij tot u met het volgende.

De raad van state heeft in haar tussenuitspraak d.d. 23 maart 2016 inzake het bestemmingsplan Florapark u als gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om alsnog de actuele regionale behoefte aan het voorziene bedrijventerrein te onderzoeken en op basis daarvan te beschrijven. Indien blijkt dat een dergelijke behoefte bestaat, deze te onderzoeken en op basis daarvan te beschrijven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins dan wel, indien onderzoek daartoe aanleiding geeft, het besluit van 3 maart 2015 te wijzigen of in te trekken.

Deze tussenuitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Florapark heeft geleid tot een forse vertraging en tot grote onzekerheden voor ondernemers betreffende hun bedrijfsontwikkelingsplannen.

Namens ondernemers dringen wij bij u aan tot een voldoende draagkrachtig gemotiveerd onderzoek naar de regionale behoefte en de noodzaak tot leniging van die behoefte op Florapark. Ter ondersteuning van uw besluitvorming inzake het bestemmingsplan Florapark en in aanvulling op uw eigen onderzoek (Stec Groep) is namens de ondernemers vanuit hun bedrijfsvoering de ladder van duurzame verstedelijking gemotiveerd, waarbij is onderzocht:

- a. De actuele regionale behoefte.
- b. In hoeverre in de onder a genoemde regionale behoefte, binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

- c. In hoeverre in de onder a genoemde regionale behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig kunnen worden ontwikkeld, indien niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

### **Overweging Raad van State**

De Raad van State overweegt dat naar haar oordeel u als gemeenteraad in de stukken, noch ter zitting, voldoende draagkrachtig heeft gemotiveerd waarom voor het antwoord op de vraag of een actuele regionale behoefte aan het nieuwe bedrijventerrein bestaat slechts gekeken hoeft te worden naar de vraag- en aanbod situatie in de buurgemeenten Asten en Someren, en niet ook in de 2 km<sup>1</sup> verderop gelegen gemeente Deurne, waarmee in de Peelregio wordt samengewerkt. Dat onder ondernemers in Asten en Someren in gevallen waarin zij willen uitbreiden slechts een geringe verhuisbereidheid bestaat is daarvoor, gelet op de inhoud en strekking van artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro, onvoldoende. [...] voorafgaande ziet de afdeling in hetgeen appellanten hebben aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat de gemeenteraad niet draagkrachtig heeft geformuleerd dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte en dat deze behoefte niet op de daartoe beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied in de regio kan worden gelenigd.

### **Behoeft en voorziene bedrijfsontwikkeling**

#### Kwantitatieve behoefte

In Asten heeft reeds jaren (ca. 10 jaar) geen bedrijventerreinontwikkeling meer plaatsgevonden. Zoals u zelf al heeft geconstateerd in uw onderzoek hebben de ondernemers in Asten een substantiële behoefte aan ontwikkelingsruimte voor hun bedrijven. Uit de toelichting van het bestemmingsplan en daarvoor uitgevoerde onderzoeken, onder meer de behoeftepeiling 2011 en gedeeltelijke actualisatie 2014, het Stec-rapport van januari 2016 en de nu recent uitgevoerde onderzoeken naar aanleiding van de tussenuitspraak, staven dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.

Het meest recente gemeentelijke onderzoek uitgevoerd door de Stec –groep toont aan dat sprake is van een vraag in de regio (Asten-Someren- Deurne) van 14,5 a 16,4 ha. De ondernemers onderschrijven hierbij nogmaals de actuele behoefte om te ontwikkelen.

---

<sup>1</sup> De afstand tussen Florapark en de gemeentegrens Asten-Deurne betreft ca.1km hemelsbreed en over de weg ca 2 km. Deze grens is gelegen midden in het buitengebied ter plekke van een natte ecologische verbindingzone. In het kader van de ladder dient derhalve de afstand tussen Florapark en bestaand stedelijk (bedrijventerrein) gebied binnen de gemeente Deurne als maat te worden genomen.

Kwalitatieve behoefte

De ontwikkelbehoefte van de ondernemers in Asten is zowel kwantitatief als kwalitatief ingegeven. In het kader van het uitgevoerde onderzoek 'Second opinion beschikbaar aanbod bedrijfsruimte en bedrijfsterrein' d.d. 3 juni 2016 (zie **bijlage 1**) zijn per ondernemer de activiteiten, de omvang, de afhankelijkheid van het huidige lokale vestigingsgebied Asten, de economische binding met en voor Asten en de noodzakelijke bedrijfsontwikkeling in verband met een duurzame bedrijfsexploitatie op de langere termijn in beeld gebracht. Hiermee hebben wij gemeend, naast het bevestigen van de kwantitatieve behoefte, ook de kwalitatieve behoefte c.q. soort ontwikkelingsbehoefte van de bedrijven te duiden.

In Asten heeft zich in de loop der tijd een sterk industrieel cluster ontwikkeld. Een belangrijk kenmerk van een industrieel cluster is dat er sprake is van externe economische voordelen: het vestigen van een bepaalde groep bedrijven in een regio, creëert extra voordeel voor andere bedrijven om zich ook in dit gebied te vestigen. Dit komt doordat zij gebruik maken van dezelfde leveranciers en dezelfde klanten binnen een bepaald gebied. Ook profiteren bedrijven van de werknemers in een gebied met een specifieke kennis. Doordat deze werknemers ingezet kunnen worden in elkaars (productie)processen ontstaat er een dynamiek van innovatie. Een cluster kan op deze manier een enorme voorsprong opbouwen tegenover andere regio's. Op bedrijventerrein Nobis is sprake van een dergelijk industrieel cluster van met name maakindustrie waarvan een substantieel deel van de gevestigde bedrijven werkzaam is binnen de metaal(bewerkings)industrie. De bedrijven kennen een grote onderlinge afhankelijkheid voor afzet van hun diensten en producten (omzet), toelevering, productie, personeelsuitwisseling en distributie. De onderlinge verbondenheid als toeleverancier, uitwisseling van gespecialiseerd personeel bij piekmomenten, gebruikmaken van elkaars machines, spuit en lakstraat, bij productontwikkelingen distributie, maakt dat er sprake is van een sterke verbondenheid met Asten en de verhuisbereidheid laag is als gevolg van het aanwezige vestigingsklimaat en de hoge mate van afhankelijkheid van het industrieel cluster.

Als **bijlage 2** is een analyse toegevoegd waarin het industrieel cluster zichtbaar is gemaakt door de onderlinge verbondenheid in beeld weer te geven.

De ontwikkeling van het gevestigde industrieel cluster, met een groot aandeel van bedrijven die zich richten op zeer specifieke toepassingen en metaalbewerkingen, is ook ingegeven door de fysieke gesteldheid van Asten. De aanwezige dekzanden in combinatie met de afwezigheid van grote trillingsbronnen, met name spoor(zones), zorgen ervoor dat er sprake is van een zeer stabiele ondergrond wat de ontwikkeling van trillingvrije productielijnen (essentieel voor de gevestigde metaalindustrie) mogelijk maakt.

Het gevestigde industrieel cluster in Asten kent een aantal zeer gespecialiseerde bedrijven die, naast de afhankelijkheid van de productieketen en fysieke gesteldheid om te kunnen produceren, sterk afhankelijk zijn van de aanwezige infrastructuur om te kunnen leveren. De aanwezigheid van snelweg en kanaal maakt het mogelijk om kleine, maar juist ook zeer grote, gespecialiseerde elementen te kunnen transporteren over de hele wereld. De aanwezigheid van het kanaal op korte afstand, zonder brug-/ viaductelementen, is daarbij essentieel.

Conclusie:

1. Er bestaat een actuele regionale behoefte. De ontwikkelingsbehoefte bij Astense ondernemers is tevens (onderdeel van) de regionale behoefte.
2. De ontwikkelingsbehoefte van de ondernemers die zich willen vestigen op Florapark betreft in hoofdzaak een ontwikkelingsbehoefte binnen het aanwezige industriële cluster in verband met de interne en externe economische voordelen waarvan zij afhankelijk zijn voor hun productieprocessen en afzet.
3. De ontwikkelbehoefte ligt in de directe nabijheid van de huidige locaties, omdat:
  - a. Sprake is van een aanwezig industrieel cluster,
    - i. Gespecialiseerde toepassingen die onderling uitwisselbaar zijn; bedrijven maken gebruik van elkaars machines, productielijnen dan wel toepassingen;
    - ii. Gespecialiseerd personeel dat onderling uitwisselbaar is; bedrijven maken gebruik van elkaars personeel;
    - iii. Gespecialiseerde toeleveranciers en afzetmarkt zitten geclusterd in Asten
    - iv. Distributies/transportsector is aanwezig binnen hetzelfde bedrijventerrein.
  - b. De fysieke gesteldheid en afwezigheid van grote trillingsbronnen maakt de metaaltoepassingen en productielijnen mogelijk;
  - c. De aanwezigheid van snelweg en kanaal essentieel is voor de distributie van tussen en eindproducten naar de klant.

**Mogelijkheden bestand stedelijk gebied: Ontwikkelen binnen het industrieel cluster of daarbuiten?**

Kwantitatieve mogelijkheden- Onderzoek Van der Heijden Rentmeesters

In het kader van het ingestelde beroep tegen het bestemmingsplan Florapark heeft Bernheze makerlaars namens appellanten eerder een inventarisatierapportage onderzoek uitgevoerd, op basis waarvan door appellanten is geconcludeerd dat geen sprake is van behoefte aan nieuw bedrijventerrein. Het kwantitatief opsommen van beschikbare bedrijfslocaties is ons inziens iets anders dan het gefundeerd benoemen van realistische beschikbare bedrijfslocaties waar de betrokken bedrijven zich zouden kunnen vestigen. Het rapport van Bernheze makelaars blijft op dit punt dan ook zeer ernstig in gebreke. Dit blijkt ook uit uw eigen gemeentelijke onderzoek, uitgevoerd door Stec-groep.

Namens ondernemers is een deskundige onderzoek door Van der Heijden Rentmeesters uitgevoerd naar de geschiktheid van het aanbod zoals door Bernheze makelaars is benoemd. Vervolgens is de beschikbaarheid van geschikte locaties in de regio geactualiseerd. Dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 1**.

Op basis van het onderzoek van Van der Heijden Rentmeesters kan het volgende worden gesteld ten aanzien van de kwantitatieve beschikbaarheid:

1. Van de 69 objecten uit het Bernheze rapport blijken slechts 6 objecten potentieel te kunnen voldoen aan de noodzakelijke primaire vestigingseisen: perceel- en bebouwingsoppervlakte en milieucategorie 3.1 en 3.2. Van deze 6 locatie zijn heden nog 4 beschikbaar. Eind mei 2016 is een nieuwe locatie hieraan toegevoegd. In totaal zijn derhalve 5 locaties beschikbaar.
2. Van de 16,7 ha harde voorraad uit te geven bedrijventerrein binnen de regio Asten-Someren-Deurne resteert potentieel 4,7 ha:
  - a. 5,1 ha voldoet namelijk niet aan de noodzakelijke milieucategorieën 3.1 en 3.2. Dit is ook niet te realiseren als gevolg van de naastgelegen woonbebouwing.
  - b. 1,6 ha is niet meer beschikbaar, omdat 0,6 ha recent is verkocht en voor 1 ha een plan in ontwikkeling is voor woon/werkkavels.
  - c. 5,3 ha 'Willige Laagt' is op basis van het gemeentelijke uitgiftebeleid tot nu toe niet beschikbaar geweest voor ondernemers buiten de gemeente Deurne. In verband met de langdurige leegstand op dit terrein is, in de heroverweging inzake het uitgiftebeleid (31 mei 2016 in raadscommissie van Deurne besproken), de gemeente Deurne tevens erkent dat er sprake is van een geografische mismatch; met andere woorden, hoewel planologisch voorhanden, is het terrein functioneel ongeschikt als bedrijventerreinlocatie. De gemeente Deurne stelt voor dat onderzocht dient te worden hoe het terrein ingeruild kan worden voor ontwikkelingen elders in de gemeente. De gemeente stelt hiermee dus voor om het terrein af te schrijven.  
Hoewel uitgeefbaar, staat de ontwikkeling van dit terrein haaks op de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldige ruimtelijke afweging, een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte, en een zorgvuldig ruimtelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het is niet reëel te verlangen dat ondernemers buiten Deurne hun bedrijfsontwikkeling ledigen op Willige Laagt, op incurante kavels, waarbij als gevolg van de geografische mismatch op voorhand kan worden vastgesteld dat sprake is van een onrendabele financiering en een huidig en toekomstig leegstaand bedrijventerrein.

Kwalitatieve mogelijkheden

Op basis van de kwantitatieve analyse is derhalve sprake van 6 potentiële bedrijfslocaties en 4,7 ha potentieel uit te geven bedrijventerrein. Door Van der Heijden Rentmeesters zijn deze potentiële locaties beoordeeld op basis van geschiktheid voor het vestigen van de eindgebruikers/ondernemers uit Asten. De secundaire vestigingscriteria voor de potentiële bedrijven op Florapark betreffen:

- Ligging bij infrastructuur

De aanwezigheid van zowel snelweg, provinciale weg, maar ook het kanaal op korte afstand, heeft er toe geleid dat de gevestigde bedrijven die gebruik willen maken van Florapark zeer gespecialiseerde producten kunnen leveren van kleine tot zeer grote elementen waarbij bijzonder transport dient te worden ingezet. De aanwezige transporteurs en toeleveranciers in het gebied zijn tevens afhankelijk van de A67. De ligging in de nabijheid van deze weg en waterinfrastructuur die geschikt is voor speciaal vervoer is derhalve een vereiste.

- Trillingvrije zone (afwezigheid spoor)

De aanwezige (fijn)metaalindustrie binnen het industrieel cluster van Asten is afhankelijk van trillingvrije productielijnen. De productielijnen zijn dermate gevoelig, dat reeds in de huidige situatie productielijnen zelfstandig zijn gefundeerd om overdracht van trillingen van productielijnen bij hetzelfde bedrijf, dan wel bij de burens, tot een minimum te beperken.

In spoorzones is sprake van overdracht van trillingen via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Goederentreinen blijken de belangrijkste bron van trillingen. Het effect van trillingen van goederentreinen blijkt, bij gelijke sterkte van trillingen, aanmerkelijk groter (zo'n vijf keer zo groot) dan bij personenvervoer. Het RIVM heeft een onderzoeksprogramma gestart naar trillingen als gevolg van spoorlijnen in relatie tot volksgezondheid. Hieruit blijkt dat trilling lager dan 1 hertz door het lichaam kunnen worden waargenomen als beweging en dat deze lage frequentie trillingen als gevolg van goederentreinen tot ca. 300 m door mensen als storend kunnen worden ervaren. Na 300 à 400 m zijn de trillingen in de bodem dermate afgenomen dat deze niet tot nauwelijks te onderscheiden zijn van andere trillingen in de bodem. De machines en productielijnen van ondernemers zijn zeer gevoelig voor trillingen. In verband met de gevoeligheid en de hoge investeringskosten om trillingvrije productielijnen in gebruik te nemen/hebben is vesting van deze bedrijven binnen 300 à 400 m vanaf het spoor niet wenselijk.

- Benodigde bouwhoogte van 10 - 12 m;

In verband met een aantal productielijnen en gefabriceerde producten, dient voor meerdere eindgebruikers sprake te zijn van vrije werkruimte van 8-10 m hoogte. Voor de bouwhoogte betekent dit 10 – 12 m.



- Aanwezigheid van externe economische voordelen  
De bedrijven die gebruik willen maken van Florapark voor hun ontwikkeling willen gebruik maken van de externe economische voordelen van het industrieel cluster. Het ontwikkelen op Florapark biedt voor hen de mogelijkheden om gebruik te blijven maken van:
  - Gespecialiseerde toepassingen die onderling uitwisselbaar zijn; bedrijven maken gebruik van elkaars machines, productielijnen dan wel toepassingen.
  - Gespecialiseerd personeel dat onderling uitwisselbaar is; bedrijven maken gebruik van elkaars personeel;
  - Kennis die aanwezig en toepasbaar is in diverse bedrijven en productieprocessen.
  - Gespecialiseerde toeleveranciers en afzetmarkt zitten geclusterd in Asten
  - Distributies/transportsector is aanwezig binnen hetzelfde bedrijventerrein.

Op basis van het onderzoek van Van der Heijden Rentmeesters kan het volgende worden gesteld ten aanzien van de kwalitatieve geschiktheid:

1. Van de 5 potentiële te koop staande bedrijfslocaties, voldoet geen locatie aan alle gestelde secundaire vestigingscriteria. Voor 3 locaties geldt dat ze voor herstructurering in aanmerking komen, zodat aan 2 van de 3 criteria kan worden voldaan.  
Herstructurering betreft hier sloop en sanering en volledige herinrichting van de terreinen. De financiële consequenties (haalbaarheid) van herstructurering maken deze locaties ongeschikt voor de eindgebruikers van Florapark.
2. Van de 4,7 ha potentieel uit te geven bedrijventerrein geldt dat:
  - a. 2,3 Ha is gelegen in Someren. Voor deze gronden geldt dat niet kan worden voldaan aan de vereiste bouwhoogte. Via herstructurering is dit wellicht alsnog te voorzien. Echter, een deel van deze terreinen aan de Broekstraat (1,3 ha) is particulier eigendom en staat te koop. Hoewel planologisch milieu categorieën 2, 3 en 4.1 zijn toegestaan is het daadwerkelijk realiseren van hogere milieu categorieën dan 2, als gevolg van de ligging van een woning, grotendeels onmogelijk;
  - b. 2,35 ha is gelegen in Deurne. Een deel van deze terreinen (Binderen/Binderen Zuid) is gelegen binnen 300 m van de spoorzone. Tevens geldt dat voor de terreinen in Deurne sprake is van afwezigheid van zowel snelweg (op ca 6,7 km over de weg) alsook kanaal (op ca. 13 km over de weg) in de directe omgeving.

Hoewel de uitkomst van de toetsing aan de secundaire criteria lastig is te kwantificeren, kan worden gesteld dat de geschiktheid van de potentiële 4,7 ha bedrijventerrein in de regio behoorlijk genuanceerd dient te worden.

Bovendien geldt dat een verplaatsing van de bedrijven naar die beschikbare potentiële locaties tot het negatieve scenario zal leiden dat er sprake zal zijn van het verlaten van het industrieel cluster waarbinnen men gehuisvest is.

Uit de analyse van het industrieel cluster (**bijlage**) blijkt dat de grootste toegevoegde waarde zich manifesteert binnen een straal van ca. 3 km. Het kwantitatieve aanbod met name binnen de gemeente Deurne is gelegen buiten het industriële cluster op afstand van +5 km hemelsbreed. Verplaatsing naar de voorhanden zijnde percelen binnen Deurne betekent feitelijk een verplaatsing van deze bedrijven buiten het industriële cluster.

Verplaatsing naar een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, maar buiten het industrieel cluster leidt tot kapitaalsvernietiging en onevenredige bedrijfseconomische gevolgen. Verplaatsing c.q. ontwikkeling buiten het industrieel cluster betekent voor de ondernemers dat de externe economische voordelen die het cluster biedt voor hun bedrijfsvoering wegvallen. Deze externe economische voordelen zijn echter cruciaal voor de levensvatbaarheid van de bedrijven. Een verhuizing buiten het industrieel cluster betekent voor ondernemers dat zij naast de vervanging van de huidige locatie moeten gaan investeren op bedrijfsniveau om de externe economische voordelen van het cluster zelfstandig te organiseren. Kapitaal dat nu beschikbaar is voor de bedrijfsontwikkeling en innovatie dient dan te worden aangewend voor zaken die nu voorhanden zijn in het industrieel cluster zoals een lakstraat, spuitplaats, metaalwerkplaatsen en gespecialiseerd personeel voor piekmomenten. Een verhuizing heeft derhalve onevenredige bedrijfseconomische gevolgen en is financieel niet realistisch en haalbaar.

Door de noodzakelijkheid en afhankelijkheid van externe economische voordelen, zoals die in het industrieel cluster aanwezig zijn, ontbreken de mogelijkheden om op reeds aanwezige bedrijfslocaties/bestemmingsvlakken in de regio tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte.

### **Conclusie:**

Op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve analyse kan worden geconcludeerd dat binnen bestaand stedelijk gebied binnen de regio, eventueel middels herstructurering, transformatie of anderszins, niet in de behoefte, zoals die voor Florapark geldt, kan worden voorzien. Het aanwezig aanbod voldoet in onvoldoende mate aan de kwantitatieve en kwalitatieve vestigingscriteria vanuit toegestane milieucategorieën, ontsluiting over weg en water, trillingvrije zone, en de aanwezigheid van externe economische voordelen. De ontwikkeling van Florapark leidt derhalve niet tot leegstand elders, maar voorziet in specifieke behoefte.

Hoewel er binnen bestaand stedelijk gebied ruimte bestaat, is de ontwikkeling van Florapark noodzakelijk om de bedrijfsontwikkelingen van de ondernemers in Asten te ledigen. De ontwikkeling dient niet slechtst te worden gezien vanuit individuele bedrijfsontwikkelingen, maar juist aan het behoud, de ontwikkeling, en versterking van het aanwezig industriële cluster, waarbinnen de bedrijven functioneren, slagvaardige kunnen opereren, en in staat worden gesteld om te kunnen innoveren en ontwikkelen dient zwaar gewicht te worden toegekend.

Een verplaatsing naar een andere locatie leidt tot kapitaalvernietiging en onevenredige bedrijfseconomische gevolgen voor de bedrijven in het industrieel cluster. Daarbij komt ook het voortbestaan van een aantal overige bedrijven binnen het cluster in gevaar bij verplaatsing van een deel van de maakindustriële bedrijven naar elders. In het verlengde daarvan geldt dat de ontwikkeling van het cluster en het behoud van de individuele bedrijven binnen het cluster van groot belang is voor lokale werkgelegenheid, de lokale middenstand en de grote (financiële) bijdrage vanuit dit cluster aan het verenigingsleven binnen Asten.

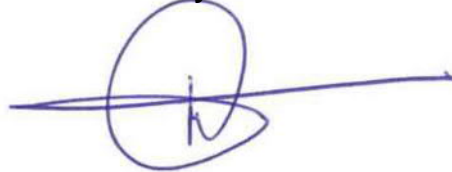
Florapark biedt de mogelijkheid om te voorzien in een zowel financieel realistische, als effectieve en efficiënte bedrijfsontwikkeling van hun bedrijven binnen het industrieel cluster, naast snelweg en op korte afstand van het kanaal.

Namens ondernemers dringen wij bij u aan tot een voldoende draagkrachtig gemotiveerd onderzoek naar de regionale behoefte en de noodzaak tot leniging van die behoefte op Florapark. Wij verzoeken u kennis te nemen van dit onderzoek ter ondersteuning van uw besluitvorming.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

**Pouderoyen BV**



H.P.T. Arts

BIJLAGEN:

1. Second opinion beschikbaar aanbod bedrijfsruimte en bedrijfsterrein, opgesteld door Van Der Heijden Rentmeesters
2. Analyse industrieel cluster Asten

## MEMO

|                       |                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum</b>          | 20 juni 2016                                                        |
| <b>Project</b>        | P166573                                                             |
| <b>Onderwerp</b>      | Second Opinion beschikbaar aanbod bedrijfsruimte en bedrijfsterrein |
| <b>Opdrachtgever</b>  | Berkvens Greenhouse Mobility e.a.                                   |
| <b>Contactpersoon</b> | De heer E. Berkvens                                                 |

### 1. Inleiding

In het kader van de beroepsprocedure bij de Raad van State tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Florapark is door appellanten onder andere aangevoerd dat het huidige aanbod aan bestaande bedrijfsruimten en uitgeefbare bedrijfsterreinen zodanig groot is dat aan de behoefte aan bedrijfsruimte/bedrijfsterrein binnen de 'bestaande voorraad' zou kunnen worden voldaan. Hiertoe is onder meer een, door Bernheze Makelaars & Adviseurs uitgevoerde, inventarisatie aangevoerd.

In deze inventarisatie wordt geconcludeerd dat er voldoende aanbod is aan bedrijfsruimte en bouwgrond om te kunnen voldoen aan de vraag in de regio Asten – Deurne – Someren. Deze conclusie is gebaseerd op de vaststelling dat er in de markt een totaal aanbod van 91.431 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimten (waarvan 17.846 m<sup>2</sup> kantoor) en 13.17.78 ha aan uitgeefbaar bedrijfsterrein aanwezig is. Ter illustratie daarvan is een lijst van beschikbare bedrijfsruimten c.q. terreinen bijgevoegd.

Een eerste beschouwing van de betreffende inventarisatie geeft, behoudens het feit dat geen winkels zijn meegenomen, geen inzicht in de criteria die bij het samenstellen van de lijst met het bestaande aanbod aan bedrijfsruimten zijn gehanteerd.

In het licht van de discussie die in de aangehaalde beroepsprocedure wordt gevoerd, is echter de vraag hoe het gepresenteerde aanbod moet worden gekwalificeerd als het gaat om de bijdrage die het kan leveren aan het lenigen van de behoefte aan bedrijfshuisvesting. Ondergetekende is gevraagd hier nader op in te gaan.



Hierbij is de volgende vraagstelling gehanteerd:

Kan de door Bernheze Makelaars getrokken conclusie, dat zich voldoende aanbod aan beschikbare bedrijfsruimte en bouwgrond in de regio bevindt, ook stand houden indien het door Bernheze geconstateerde aanbod wordt afgezet tegen de huisvestingscriteria die in deze situatie aan de orde zijn?

Deelvragen zijn dan:

- a. Welke huisvestingscriteria zijn voor de ondernemers die zich willen vestigen op Florapark primair aan de orde?
- b. Welk deel van het door Bernheze aangehaalde aanbod, gepresenteerd per datum 25 januari 2016, voldoet aan deze criteria?
- c. Welke deel van het huidige aanbod, per eind mei 2016, voldoet aan deze criteria?
- d. Kan het aanbod dat voldoet aan de primaire criteria ook voldoen aan een aantal soms meer kwalitatieve (secundaire) criteria, welke voortvloeien uit de bedrijfsspecifieke randvoorwaarden en lokale gebondenheid van de betreffende ondernemers?

## 2. Criteria

Ten einde de huisvestingscriteria in beeld te krijgen, is een inventarisatie uitgevoerd onder de bedrijven die middels een reservering te kennen hebben gegeven over te willen gaan tot de realisatie van een bedrijfsgebouw op het bedrijventerrein Florapark. De uitkomsten van deze inventarisatie zijn in bijlage 1 aan deze rapportage gehecht. Hieruit vloeien primaire eisen voort zoals de bestemming en de milieucategorie die nodig zijn, alsmede de minimale oppervlakte van het perceel en de bedrijfsruimte. Daarnaast zijn er secundaire eisen die bepalen of een locatie geschikt is voor de vestiging van de bedrijven die momenteel bedrijfsruimte op Florapark hebben gereserveerd.

### Primaire vestigingseisen:

Uit de inventarisatie blijkt dat de op te richten huisvesting in 5 van 6 gevallen een bedrijfsruimte dient te zijn waarin productie en opslag kan plaatsvinden. Kantoorruimten en/of voor publiek toegankelijke ruimten zijn daarbij ondergeschikt. Eén van de bedrijven is voornemens een brandstoffenverkooppunt (business to business) te realiseren waarbij naast bedrijfsruimte en opslag sprake is van opstelplaatsen voor de brandstofverkoop.

De gevraagde (gereserveerde) perceeloppervlakten lopen uiteen van 2.200 m<sup>2</sup> tot 5.000 m<sup>2</sup>. In totaal betreft het een reservering van ca. 3.12.00 ha, omdat twee bedrijven een tweede kavel van respectievelijk 5.000 en 2.000 m<sup>2</sup> hebben gereserveerd. Met betrekking tot de bebouwing gaat het daarbij om bedrijfsoppervlakten in een range van 1.200 tot 3.500 m<sup>2</sup>. In totaal hebben de reserveringen betrekking op ca. 2.11.00 ha aan bebouwing. Hierin is de bebouwing op de hiervoor genoemde extra kavels meegenomen.

Van de gereserveerde perceeloppervlakte heeft het overgrote deel betrekking op bedrijfsactiviteiten die volgens de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' vallen in milieucategorie 3.1 en hoger. Van de 31.200 m<sup>2</sup> is 6.200 m<sup>2</sup> bedoeld voor activiteiten in categorie 2.

Resumerend komen uit de inventarisatie onder de bedrijven die bij de gemeente een reservering voor de aankoop van een bedrijfskavel hebben gedaan de volgende kwantitatieve criteria naar voren waaraan een bestaande bedrijfsruimte zou moeten voldoen:

| Bestemming                  | Bedrijfsruimte (kantoor ondergeschikt)         |
|-----------------------------|------------------------------------------------|
| Perceeloppervlakte:         | ≥ 2.200 m <sup>2</sup>                         |
| (bestaande) bedrijfsruimte: | ≥ 1.200 m <sup>2</sup> (kantoor ondergeschikt) |
| Milieucategorie             | 3.1/3.2                                        |

#### **Secundaire vestigingseisen:**

Deze vestigingseisen lopen per bedrijf uiteen. De volgende kunnen genoemd worden:

- Voor twee bedrijven geldt dat, in verband met de specifieke producten die vervaardigd worden (hoogwerkers, silo's), een vrije werkruimte van ca. 8 tot 10 meter aan de orde dient te zijn, dit leidt tot een bouwhoogte van 12 meter. Voor de overige bedrijven is een vrije werkruimte van 6 tot 8 meter vereist;
- De metaalbedrijven die reserveringen hebben uitstaan maken gebruik van precisie draai- en freesmachines waarmee maatvoeringen tot op de nanometer nauwkeurig dienen te worden gerealiseerd. Daarvoor is een trillingvrije productieomgeving noodzakelijk. Vestiging in de nabijheid van bijvoorbeeld een spoorweg is daarmee uitgesloten. Hierbij is een afstand van 300 m<sup>2</sup> aangehouden. Deze afstand is gebaseerd op een onderzoeksprogramma uitgevoerd door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)<sup>1</sup>;
- Voor ten minste twee van de metaalbedrijven geldt dat de vervaardiging van de omvangrijke c.q. volumineuze producten, zoals hoogwerkers en silo's, een ligging in de nabijheid van hoofdverkeersassen (A67 en kanaal), die geschikt zijn voor speciaal vervoer, een vereiste is;
- De ligging aan de A67 is ook specifiek voor de brandstoffenhandel een criterium;
- Voor de producent van hoogwerkers geldt tevens dat, vanwege eisen voortvloeiend uit het productieproces, het gebouw dient te worden opgericht in een breedte-diepte verhouding van 1 staat tot 2.

### **3. Confrontatie lijst Bernheze met primaire criteria**

De door Bernheze makelaars uitgevoerde inventarisatie bestaat uit een lijst waarop in totaal 69 (unieke) objecten worden gepresenteerd met een totale oppervlakte aan bedrijfsruimte van ruim 91.000 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> RIVM rapport 2014-0096: Wonen langs het spoor, I. van Kamp et al.



Bernheze geeft aan dat er in totaal sprake is van een voorraad aan beschikbare vierkante meters aan bedrijfsruimte van 73.582 m<sup>2</sup>. Dit omdat van de 91.431 m<sup>2</sup>, 17.849 m<sup>2</sup> kantoorruimte betreft. Aangezien uit de verslaglegging van Bernheze niet duidelijk wordt hoe tot deze totaaloppervlakten is gekomen, is op basis van het overzicht van beschikbare bedrijfsruimten een eigen telling gemaakt. Waarbij onderscheid tussen de oppervlakte aan hoofdbestemming en nevenbestemming in eerste instantie leidend is geweest. Dit levert qua hoofdbestemming een totaaloppervlakte op van 84.922 m<sup>2</sup> en qua nevenbestemming 3.952 m<sup>2</sup>; een totaal van 88.874 m<sup>2</sup>. Zoals aangegeven, wordt in het rapport van Bernheze niet duidelijk hoe men tot de getallen is gekomen. Om die reden is het niet mogelijk gebleken een verklaring voor dit verschil te vinden. In bijlage 2 is weergegeven welke objecten met welke vierkante meters oppervlakte zijn meegenomen in de totaalstellingen. Aangezien dit het enige door ondergetekende controleerbare getal is, is bij de confrontatie van het aanbod uit de Bernheze lijst met de criteria uitgaan van deze m<sup>2</sup>.

Bij de confrontatie is het aanbod op de door Bernheze aangeleverde lijst eerst getoetst aan het criterium of er sprake is van een hoofdbestemming bedrijfsruimte. Dit brengt de lijst terug tot 53 objecten. Vervolgens is gekeken naar de milieucategorie. Het voert in eerste instantie te ver om per locatie na te gaan of voldaan wordt aan het criterium dat betrekking heeft op de milieucategorie. Wel kan worden vastgesteld dat objecten waarbij sprake is van een woning niet voldoen aan de vestigingscriteria op dit vlak. In dat geval blijven nog 43 objecten over. Daarna is gekeken welke van de op de lijst gepresenteerde objecten een bedrijfsruimte van 1.200 m<sup>2</sup> of meer omvatten. Dit zijn uiteindelijk nog 11 objecten.

Indien in de schifting wordt betrokken dat de perceeloppervlakte 2.200 m<sup>2</sup> of meer dient te zijn, dan blijven er nog 6 objecten over met een totale oppervlakte van 46.000 m<sup>2</sup>. Waarvan overigens bijna 33.000 m<sup>2</sup> afkomstig is uit twee objecten in Deurne.

Het voorgaande is eveneens in bijlage 2 weergegeven.

### **Actualisatie**

Van de overgebleven 6 objecten is vervolgens gekeken of er per eind mei sprake is van objecten die niet meer beschikbaar zijn, dan wel of er objecten kunnen worden toegevoegd die sinds 25 januari op de markt zijn gebracht en voldoen aan de genoemde criteria.

Hieruit is gebleken dat Lage Akkerweg 15 en Industrieweg 19 eind mei niet meer beschikbaar zijn. Deze laatste wordt weliswaar wel te koop aangeboden, maar is momenteel, blijkens mededeling van de verkopende makelaar, op ca. 150 m<sup>2</sup> na volledig verhuurd.

Daarnaast kan één object aan de lijst worden toegevoegd. Dit betreft Kanaaldijk-zuid 1-3 te Someren met een oppervlakte van 2.770 m<sup>2</sup>

#### 4. Confrontatie resterende objecten met secundaire criteria

Na de beoordeling van het aanbod aan bestaande objecten en de actualisatie daarvan, is bezien in hoeverre dit aanbod kan voorzien in de secundaire huisvestingscriteria.

##### 1. Broekstraat 3A, Someren (Perceel 4.694 m<sup>2</sup>, Bedrijfsruimte 2.560 m<sup>2</sup>)

Dit object voldoet met een hoogte van 8 meter niet aan het criterium ten aanzien van de vrije werkruimte en is niet gelegen in de direct nabijheid van de snelweg. Voor die bedrijven waar deze eisen niet of in mindere mate gelden is niettemin, wegens over- of onderdimensionering, aanpassing aan de gewenste situatie noodzakelijk.

Dit object leidt derhalve niet tot een match tussen vraag en aanbod.

##### 2. Indumastraat 18, Deurne (Perceel 16.249 m<sup>2</sup>, Bedrijfsruimte 10.335 m<sup>2</sup>)

Dit object ligt in directe nabijheid van het spoor, waardoor het niet kan voldoende aan de eis t.a.v. het trillingvrij zijn van de omgeving. Ca. 7.750 m<sup>2</sup> van het gebouw is met een hoogte van 4 meter aanzienlijk te laag, waardoor behoorlijke investeringen dienen te worden gedaan deze ruimten geschikt te maken. Daarnaast vraagt de totale omvang om een splitsing zodat tot maatwerk voor meerdere ondernemingen kan worden gekomen. Ook dit brengt grote investeringen met zich mee in bijvoorbeeld eigen kantoorvoorzieningen, (E&W) aansluitingen, parkeergelegenheden etc. De financiële haalbaarheid van een dergelijk scenario wordt gelet op de vraagprijs van € 2.875.000,00 zeer negatief ingeschat.

Al met al wordt geen match aan de orde geacht.

##### 3. Loon 3, Liessel (Perceel 6.300 m<sup>2</sup>, Bedrijfsruimte 1.733 m<sup>2</sup>)

Dit betreft een (deels) gedateerde aannemerslocatie binnen/nabij de bebouwde kom van Liessel. Is dus niet gelegen op een bedrijfsterrein. De bedrijfsgebouwen voldoen qua hoogte, opzet en indeling in het geheel niet aan de eisen en hedendaagse maatstaven die door de geïnteresseerde bedrijven gesteld worden.

Herstructurering is niet mogelijk aangezien binnen de bewoonde omgeving de overwegend vereiste milieucategorie 3.1/3.2 niet kan worden gerealiseerd.

De bedrijfsbestemming betreft een specifieke, op maat gesneden bestemming, voor het daar in het verleden/tot op heden gevestigde bouwbedrijf.

Dit object levert geen match op tussen vraag en aanbod.

##### 4. Vuurijzer 23, Deurne (Perceel 29.625 m<sup>2</sup>, Bedrijfsruimte 22.608 m<sup>2</sup>)

Dit betreft een zeer hoogwaardig en grootschalig recentelijk opgeleverd object. De bedrijfsruimte heeft een vrije hoogte van 8 meter, waarmee voor een deel van de bedrijven niet wordt voldaan aan de vereiste hoogte.



Voorts is sprake van een grote oppervlakte aan kantoorruimte. Navraag bij de aanbiedende makelaar leert dat het object in handen is van een grote vastgoedbelegger en in principe alleen te huur wordt aangeboden. Momenteel zijn besprekingen gaande met een potentiële huurder voor het geheel. Verhuur zou indien de desbetreffende behoeften/huisvestingseisen van verschillende kandidaten op elkaar zijn af te stemmen ook in (enkele) delen bespreekbaar zijn. Daarbij moet gedacht worden aan substantiële oppervlakten van minimaal 5.000 m<sup>2</sup>. Dit in verband met de hoge kosten die aan de zijde van de belegger gemaakt zouden moeten worden om het object bouwkundig, qua voorzieningen en toegankelijkheid op te splitsen in afzonderlijk te verhuren delen.

De vraaghuur bedraagt € 1.385.000,00 per jaar exclusief BTW.

Vooralsnog bevindt dit object zich duidelijk in een ander marktsegment dan waarin de onderhavige bedrijven zich bevinden er is dus geen sprake van een match tussen vraag en aanbod.

#### **5. Kanaaldijk-zuid 1-3 te Someren, (Perceel 14.362 m<sup>2</sup>, Bedrijfsruimte 2.770 m<sup>2</sup>)**

Dit object heeft een vrije hoogte van slechts 3 meter en is grotendeels bedrijfsspecifiek van opzet en inrichting (vleesverwerking). Daarbij is het niet gelegen in de nabijheid van de snelweg. Het terrein zal geheel geherstructureerd dienen te worden. Met een vraagprijs van € 2.375.000,00 is geen sprake van een financiële haalbaarheid.

### **5. Conclusie t.a.v. aanbod bestaande objecten**

Gelet op het bovenstaande, komt ondergetekende tot de conclusie dat het door Bernheze naar voren gebrachte aanbod aan bestaande bedrijfsruimten niet, of slechts in zeer beperkte mate, kan voldoen aan de vraag die met de realisatie van het bestemmingsplan Florapark beoogd te worden gelenigd. Waar er theoretisch gezien sprake is van mogelijkheden, bijvoorbeeld Broekstraat 3a, Vuurijzer 23 en Kanaaldijk-zuid 1-3 is sprake van een zodanig grote herstructureringsopgave dan wel kapitaalsvernietiging dat dit financieel gezien als onhaalbaar bestempeld dient te worden, zeker als daarbij de gewenste koop- en huurprijzen in aanmerking worden genomen.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat ingeval de onderhavige bedrijven zich op Florapark zouden vestigen dit op geen enkele wijze tot gevolg zou hebben dat elders binnen de bestaande voorraad aan bedrijfsruimten een hogere mate van leegstand zou ontstaan. Enerzijds geldt dit omdat het bestaande aanbod niet voldoet aan primaire criteria en dus sowieso niet als geschikte vervanging kan gelden. Anderzijds is dit aan de orde omdat het bestaande aanbod niet voldoet aan secundaire en (soms meer individuele/specifieke) eisen.

### **6. Confrontatie uit te geven bedrijfsterreinen met primaire criteria**

In het kader van de discussie omtrent de Ladder van Duurzame verstedelijking is door de gemeente Asten in overleg met de ambtenaren van de gemeenten Someren en Deurne een beoordeling uitgevoerd ten aanzien

van de harde voorraad aan bedrijfsterrein in de gemeenten Asten, Someren en Deurne. Daaruit blijkt dat de concept IBIS-cijfers, waarin een harde voorraad van 23,2 ha wordt weergegeven aan uitgeefbaar bedrijfsterrein, er momenteel grosso modo nog 16,7 ha in de markt is.

In eerste instantie is bevestigd in hoeverre deze harde voorraad 16,7 ha dezelfde doelgroep kan bedienen als men voornemens is te bedienen met Florapark. Allereerst is daarbij bevestigd of op de betreffende bouwgronden bedrijven in milieucategorie 3,1/3,2 gevestigd kunnen worden. Vastgesteld wordt dat 2 hectare van Binderen-zuid binnen een zone ligt waar vestiging tot maximaal categorie 2 is toegestaan. De ligging van deze zone heeft als bijkomende gevolg dat delen van de gronden waar wel categorie 3.1 en meer is toegestaan dusdanig incurant van vorm zijn dat deze eveneens niet (separaat) uitgeefbaar zijn als bedrijfsterrein voor een bedrijf in categorie 3.1 of meer. Al met al heeft dit tot gevolg dat van de 4,25 ha nog uit te geven bedrijfsterrein op Binderen Zuid 3,7 ha feitelijk ongeschikt is voor bedrijven in categorie 3.1 of meer. Ook Wittevrouwenbergweg (1,4 ha) komt om deze reden te vervallen. Dit levert het beeld op dat er ca. 11,6 ha resteert.

Inmiddels is daarvan 0,6 ha, gelegen op 't Rijt Oost en West, verkocht aan een particulier (Koonings Bruidsmode) die in gesprek is met de gemeente om daar een uitbreiding te laten plaatsvinden. Hierdoor resteert ca. 11 ha. Gebleken is dat de gemeente Deurne ten aanzien van De Bottel een project is gestart om ca. 1 ha bedrijfsterrein om te zetten naar woon-/werkkavels<sup>2</sup>. Hiermee valt deze oppervlakte uit de beschikbare voorraad voor de doelgroep Florapark.

Tussenconclusie ten aanzien van de primaire criteria

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat er momenteel ca. 10 hectare bedrijfsterrein zichtbaar is in markt waar op basis van de primaire criteria zou kunnen worden voorzien in de dezelfde behoefte als op Florapark.

### **Beschikbaarheid Willige Laagt**

Bij voorgaande vastgestelde oppervlakte aan beschikbaar bedrijfsterrein dienen belangrijke opmerkingen te worden geplaatst betreffende het terrein Willige Laagt.

Allereerst is ten aanzien van dit terrein momenteel een uitgiftebeleid aan de orde waarbij dit bedrijventerrein enkel voor Deurnese bedrijven beschikbaar is. Hoewel dit beleid momenteel wordt herzien, geldt als tweede opmerking dat er ten aanzien van het bedrijventerrein Willige Laagt te Liessel, blijkens de door de gemeenten uitgewisselde informatie, twijfels aan de orde zijn met betrekking tot de uitgeefbaarheid daarvan. Dit betreft momenteel een oppervlakte van 5,3 ha. In de Nota Bedrijventerrein- en uitgiftebeleid welke 31 mei jl. werd behandeld in de 'commissie ruimte en economie' wordt namelijk geconstateerd dat op de Willige Laagte sprake is van een 'geografische mismatch', hetgeen tot het idee heeft geleid om dit terrein, althans die delen die niet aansluiten op de vraag, in te ruilen voor ontwikkelingen elders, zodat kan worden voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking voor deze ontwikkelingen elders. Deze redentatie ten aanzien van de Willige Laagt

---

<sup>2</sup> Zie: [www.deurne.nl/projecten-en-plannen/spoorzone\\_3736/item/czo-project-katoenstraat\\_24285.html](http://www.deurne.nl/projecten-en-plannen/spoorzone_3736/item/czo-project-katoenstraat_24285.html)



(dat er sprake is van een 'mismatch') leidt tot de conclusie dat de daar gelegen oppervlakte van 5,3 ha. niet kan worden meegenomen in de telling van de oppervlakten aan bedrijfsterreinen waarmee kan worden voorzien in dezelfde als op bedrijfsterrein Florapark.

### **Eindconclusie na toetsing aan primaire criteria**

Op grond van het voorgaande wordt vastgesteld dat momenteel ca. 4,7 ha bedrijfsterrein beschikbaar is voor een vergelijkbare doelgroep als op Florapark.

Zie bijlage 3 voor een schematische weergave van het voorgaande.

## **7. Confrontatie uit te geven bedrijfsterreinen met secundaire criteria**

Uit de inventarisatie bij de bedrijven die grond op Florapark hebben gereserveerd komen de volgende (secundaire) huisvestingscriteria naar voren die een bepaalde rol spelen bij de keuze van de locatie waar de bedrijfshuisvesting gaat plaatsvinden. De volgende specifieke randvoorwaarden zijn geconstateerd:

- Ligging in directe nabijheid oprit naar snelweg/kanaal;
- Trillingvrije locatie;
- Benodigde vrije werkruimte, respectievelijk 10 tot 12 meter en 6 tot 8 meter.

Daarnaast speelt een belangrijke rol dat de realisatie van een nieuwe bedrijfshuisvesting niet leidt tot een verhuizing, maar een uitbreiding van de activiteiten.

Indien voorgaande criteria tegen de na de voornoemde analyse overgebleven bedrijfsterreinen worden gehouden, blijkt dat:

- de bedrijfsterreinen te Someren allen niet voldoen aan het hoogstvereiste en de gewenste ligging aan de snelweg voor een aantal bedrijven. Waarbij al inzoomend op het betreffende aanbod opvalt, dat ten aanzien van het in particuliere handen zijnde perceel op de hoek van de Lage Akkerweg en de Broekstraat te Someren (locatie Van Dijk) ter grootte van 1,3 hectare het maar zeer de vraag is of kan worden voldaan aan het vereiste van de milieucategorie. Vanwege de aanwezige woning wordt ingeschat dat van de genoemde 1,3 ha niet meer dan ca. 8.000 m<sup>2</sup> kan worden uitgegeven aan bedrijven tot maximaal categorie 3.1. Op de overige meters zal, bij behoud van de daar gelegen woning, categorie 2 het maximaal haalbare zijn.
- Een groot deel van de beschikbare bedrijfsterreinen te Deurne zijn gelegen binnen een zone van circa 300 m<sup>1</sup> van de daar gelegen spoorlijn. Daarnaast is deel van het bedrijfsterrein niet geschikt voor bedrijven boven milieucategorie 2. Vooralnog zijn als gevolg daarvan in het resterende aanbod alleen meegenomen 5.500 m<sup>2</sup> op Binderen Zuid en 7.000 m<sup>2</sup> op Binderen (totaal 1,25 ha). Daarbij wordt de kanttekening geplaatst dat ook ten aanzien van deze laatste locatie (Binderen) de beperking geldt dat deze is gelegen binnen de spoorzone en dat delen daarvan niet geschikt zijn voor bedrijven in milieuca-

tegorie 3. Ondergetekende is echter niet bekend welke delen dit betreft. Hierdoor valt van het uitgeefbare bedrijfsterrein van 1,25 ha op de Binderen waarschijnlijk alsnog een deel af. Waarbij van het overblijvende nog altijd het vereiste dat huisvesting in directe nabijheid van de snelweg dient te gebeuren niet kan worden ingevuld. Dit geldt overigens eveneens voor de Kranenmortel.

### **Conclusie ten aanzien van de secundaire criteria**

Hoewel de uitkomst van de toetsing aan de secundaire criteria lastiger is te kwantificeren, blijkt uit het voorgaande dat het overblijvende aanbod van 4,7 ha (na toetsing aan primaire criteria) nog behoorlijk genuanceerd dient te worden.

## **8. Conclusie ten aanzien van de uitgeefbare bedrijfsterreinen**

Op basis van het voorgaande kan worden vastgesteld dat realisatie van de huisvesting welke voldoet aan de geconstateerde primaire en secundaire criteria, buiten het terrein dat beschikbaar zou moeten komen op Florapark, slechts in zeer beperkte mate tot de mogelijkheden behoort.

Daar komt nog bij dat in enkele situaties sprake is van het oprichten een tweede vestiging. Realisatie van die vestiging op een locatie in Deurne zal dan leiden tot een doorbreking van de logistieke verbinding tussen meerdere vestigingen binnen hetzelfde bedrijf.

## **9. Tot slot**

Nadere beschouwing en analyse van het door Bernheze aangehaalde aanbod van bestaande bedrijfsobjecten en het uit de concept-IBIS cijfers naar voren komende aanbod van uitgeefbare bedrijfsterreinen leidt tot de conclusie dat dit aanbod voor die ondernemers die thans een reservering hebben gedaan voor grond op Florapark te Asten niet of althans in zeer beperkte mate als alternatief kan dienen.

Helvoirt,

20 juni 2016



M.J.T. Roosen

Rentmeester NVR,

Registertaxateur BV, LV, Wonen, WOZ

Ingeschreven in register DOBS

Bijlagen:

1. Inventarisatie bedrijfsinformatie en criteria;
2. Confrontatie lijst Bernheze met criteria;
3. Confrontatie Bedrijfsterreinen met criteria.

Bijlage 1.1 Inventarisatie bedrijfsinformatie en criteria

**Bijlage I - Bedrijfsinformatie en criteria**

|                                                       | <b>Berkvens Greenhouse Mobility</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>van Bussel Metaaltechniek</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kelgro B.V.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Van Golstein Brouwers B.V.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Rene Berkvens Bloemarrangementen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>TVB fijnmetaal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bedrijfsomschrijving</b>                           | De core business is de ontwikkeling en productie van logistieke oplossingen voor Glastuinbouw (zelfrijdende voertuigen en transportmiddelen). Deze eigen producten worden rechtstreeks via dealers verkocht in Nederland en 15 andere landen in de wereld. In 2015 werd de locatie aan de Molenakkers 9 verkocht aan Straalbedrijf Asten omdat verhuizing naar Florapark was gepland. Door de vertraging van Florapark worden verschillende panden gehuurd. De doelstelling is om het marktaandeel te vergroten en te groeien met een uitgebreider assortiment producten. De huidige locatie is hiervoor te klein. Momenteel wordt er plaats geboden aan 12 FTE, 3 uitzendkrachten, 6 parttimers en 2 stagiaires. Er wordt veel met lokale toeleveranciers en dienstverleners gewerkt (o.a. van Busselmetaaltechniek, TVB fijnmetaal, Straalbedrijf Asten enz.). Een belangrijk criterium van de nieuwe locatie is de ligging van de snelweg in de directe nabijheid vanwege het omvangrijk en uitzonderlijk transport van hoogwerkers. Daarnaast wordt de locatie aan de Molenakkers 9 in Asten een verkoop/servicepunt voor de omliggende tuibouwbedrijven. Service en productiebedrijf moeten dicht bij elkaar liggen, dit is een belangrijk aspect. | Van Bussel Metaaltechniek houdt zich bezig met het produceren van een grote diversiteit aan metaalproducten. De activiteiten zijn gericht op het RVS plaat- en constructiewerk, tank-, silo- en apparatenbouw voor de food en non-food industrie. Gezien de huidige marktontwikkelingen en nieuwe projecten die zich aandienen, is er een schreeuwende behoefte aan meer productieruimte. De eisen die klanten stellen worden daarnaast ook steeds groter met als consequentie dat staal en RVS op termijn niet meer in een en dezelfde productieruimte worden bewerkt. Hierdoor bestaat de noodzaak om de productie van RVS en staal te scheiden en op aparte locaties te bewerken. Door de "dorpse" werkmentaliteit is van Bussel Metaaltechniek in staat haar klanten flexibel te beleveren. Regelmatig zijn er projecten met een korte doorlooptijd. Personeel kan "snel" thuis gaan eten en dan terugkomen om aan projecten te werken; dit kan alleen met een korte reisafstand van personeel en de juiste werkmentaliteit. Van Bussel Metaaltechniek heeft nauwe relaties met collega ondernemers binnen Asten, deze unieke samenwerking zorgt ervoor dat er grotere projecten kunnen worden aangenomen. De ligging aan de A67 is essentieel vanwege het frequente transport. | Kelgro B.V. is een groothandel in elektronische materialen met daaronder twee installatiebedrijven: Kerkers Elektro B.V. en KVL B.V. Kerkers Elektro B.V. focust op elektrotechnische installatie voor particuliere woningbouw, utiliteitsbouw en industrie. KVL B.V. heeft zich specifiek gericht op elektronische installatie in de agrarische sector. De huidige locatie is gelegen op het bedrijventerrein de Hazeldonk. De doelstelling omvat het uitbreiden van Kelgro B.V. en daarnaast het samenvoegen van de werkplaats van KVL bij Kelgro. Op dit moment zijn er 10 fulltime en 3 parttime medewerkers in dienst, waarvan het overgrote merendeel uit Asten komt. | Momenteel wordt een full service tankstation met winkel, wasstraten, DHZ wasbozen, stofzuigers en bandenservice geëxploiteerd aan de Tuinstraat 18 in Asten. Aangezien de bereikbaarheid van deze locatie voor vrachtwagens de laatste jaren door aanpassingen aan de wegenstructuur bemoeilijkt is en het centrum alleen maar voor bestemmingsverkeer toegankelijk is, is de noodzaak ontstaan om voor de bedrijfsmatige klanten een alternatief te bieden. Als alternatief wordt een business-to-business pompstation met bandenservice, onderhoud en opslag beoogt op het nieuwe terrein Florapark. Het huidige personeelsbestand omvat 16 medewerkers, maar dit kan binnen de nieuwe plannen oplopen naar zo'n 22 à 25. De doelstelling is om zowel het huidige als toekomstige wagenpark van brandstof te voorzien. Doorslaggevend hierin is een goede bereikbaarheid voor klanten, zowel per personenauto als vrachtwagen. | Berkvens Bloemarrangementen is een productiebedrijf in het maken van plantenarrangementen. Op de huidige locatie, Jan van havenstraat 32, is er geen groei meer mogelijk i.v.m. ruimtegebrek. Dat geldt voor zowel de productie als de opslag. Een groot gedeelte van de opslag vind momenteel buiten plaats. Er werken op dit ogenblik 12 fulltime en 4 parttime personeelsleden, die op een iemanda allemaal uit Asten komen. Er wordt veel gebruik gemaakt van lokale transportbedrijven en toeleveranciers uit de groene- en transportsector. Klanten zijn vooral gevestigd in Nederland, Duitsland en België. De producten worden thuis afgehaald of afgeleverd op diverse distributiecentra (veilingen) waarbij de centrale ligging van Asten bij alle snelwegen van cruciaal belang is. Als de uitbreiding naar Florapark doorgang vind, wordt de huidige locatie aan de Jan van havenstraat 32 opslag. | TVB fijnmetaal is opgericht in 1992 en later overgegaan in TVB Holding en TVB fijnmetaal BV. TVB holding, TVB fijnmetaal en een nieuw op te richten bedrijf willen zich vestigen op Florapark. Over het algemeen concentreert men zich op het bewerken van fijnmetaal voor de machinebouw en machineonderhoud voor een scala aan branches. Metalen het kunststoffen worden bewerkt door verspanende bewerking op geavanceerde computergestuurde bewerkingscentra welke veelal geautomatiseerd zijn met robotbelading systemen. Hierdoor kunnen machines onbemand produceren. De doelstelling is om een nieuw productiebedrijf te realiseren met optimale faciliteiten m.b.t. Arbo productie en milieu. Verder is er noodzaak om de bewerkingen van kunststoffen en metalen te splitsen, dit worden twee aparte afdelingen i.v.m. wetgeving in de voedingsmiddelenindustrie. Op dit moment werken er 7 fulltimers en 6 parttimers. De ligging in Asten is van cruciaal belang i.v.m. de samenwerkingsverbanden met veel Astense ondernemers. |
| <b>Werknemers uit Asten (%)</b>                       | 80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Primaire criteria</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Bestemming</b>                                     | Bedrijfsruimte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bedrijfsruimte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bedrijfsruimte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bedrijfsruimte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bedrijfsruimte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bedrijfsruimte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Oppervlakte perceel (m2)</b>                       | 5000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Oppervlakte bedrijfsruimte (m2)</b>                | 3500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Milieucategorie</b>                                | 3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3.1/4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Secundaire criteria</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Eisen t.a.v. hoogte-, breedte-, en dieptematen</b> | breedte-diepte verhouding 1 tot 2, vrije werkhoogte 8-10 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vrije werkhoogte 8-10 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Vrije werkhoogte 6-8 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vrije werkhoogte 6-8 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Vrije werkhoogte 6-8 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Vrije werkhoogte 6-8 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Trillingsvrije bedrijfsruimte</b>                  | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Nabijheid snelweg</b>                              | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Nabijheid kanaal</b>                               | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## **BIJLAGE II**

### **Overzicht lijst Bernheze en toepassing primaire criteria**

## Bijlage II A

### Lijst Bernheze per jan. 2016 (zonder bouwkevels)

| Adres                         | Opp. Hoofdbest. (m2) | Opp. perceel (m2) | Opp. Nevenbest. (m2) | Nevenbest.  | Gemeente |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------|
| Ambachten 7                   | 595                  |                   |                      |             | Someren  |
| As 8                          | 890                  |                   |                      | 290         | Deurne   |
| Boerenkamplaan 109C / D       | 872                  | 1325              |                      | 40          | Someren  |
| Boerenkamplaan 109H           | 435                  | 2673              |                      | 90          | Someren  |
| Boerenkamplaan 177            | 255                  | 1895              |                      |             | Someren  |
| Boerenkamplaan 5b             | 300                  | 1                 |                      |             | Someren  |
| Boerenkamplaan 94             | 100                  |                   |                      |             | Someren  |
| Boerenkamplaan 96             | 900                  | 1                 |                      |             | Someren  |
| Bonksel 6                     | 300                  | 637               |                      | 40          | Asten    |
| Broekstraat 10                | 788                  |                   |                      |             | Someren  |
| Broekstraat 3A                | 2560                 | 4694              |                      |             | Someren  |
| Derpsestraat 60               | 270                  |                   |                      |             | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 4   | 1180                 | 3740              |                      | 240         | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 40c | 500                  |                   |                      |             | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 40E | 500                  |                   |                      |             | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 8   | 364                  |                   |                      |             | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 9a  | 225                  |                   |                      |             | Deurne   |
| Dubloen 11                    | 510                  | 1576              |                      |             | Deurne   |
| Dubloen 13                    | 37                   |                   |                      |             | Deurne   |
| Dubloen 6                     | 510                  |                   |                      | 280         | Deurne   |
| Dukaat 17a                    | 900                  | 1200              |                      | 1200        | Deurne   |
| Florijn 10b/c                 | 1364                 | 1922              |                      | 558         | Deurne   |
| Florijn 23                    | 2127                 | 2112              |                      |             | Deurne   |
| Gerard Bildersstraat 1        | 480                  | 1200              |                      | 120         | Deurne   |
| Gerard Bildersstraat 11       | 312                  |                   |                      |             | Deurne   |
| Gerard Bildersstraat 4-6      | 570                  | 2500              |                      |             | Deurne   |
| Gerard Bildersstraat 8        | 763                  |                   |                      |             | Deurne   |
| Half Elfje 9                  | 956                  | 1911              |                      |             | Someren  |
| Haspelweg 33a                 | 310                  | 1066              |                      |             | Deurne   |
| Heuvelstraat 12               | 242                  |                   |                      |             | Deurne   |
| Indumastraat 18               | 10335                | 16249             |                      |             | Deurne   |
| Indumaweg 15                  | 490                  | 1                 |                      |             | Someren  |
| Industrieweg 12               | 112                  | 113               |                      |             | Deurne   |
| Industrieweg 19               | 5600                 | 10000             |                      |             | Deurne   |
| Jacob Marisstraat 6           | 780                  | 3865              |                      |             | Deurne   |
| Kanaalstraat 101c             | 2000                 | 1                 |                      |             | Someren  |
| Kanaalstraat 103b             | 372                  | 1453              |                      |             | Someren  |
| Kanaalstraat 91               | 700                  | 1                 |                      |             | Someren  |
| Keskesweg 6                   | 522                  |                   |                      |             | Asten    |
| Keskesweg 7c                  | 22                   |                   |                      |             | Asten    |
| Keskesweg 7d                  | 28                   |                   |                      |             | Asten    |
| Keskesweg 7e                  | 63                   |                   |                      |             | Asten    |
| Kievitstraat 29               | 80                   | 1                 |                      |             | Someren  |
| Kortijzer 6                   | 260                  | 2715              |                      |             | Asten    |
| Lage Akkerweg 15              | 3164                 | 10439             |                      |             | Someren  |
| Leembaan 45                   | 1775                 | 1775              |                      | 690         | Deurne   |
| Leembaan 15                   | 375                  | 854               |                      |             | Deurne   |
| Loon 3                        | 1733                 | 6300              |                      |             | Liessel  |
| Monseigneur Berkvensstraat 61 | 602                  | 7052              |                      |             | Liessel  |
| Ommelsveld 13                 | 280                  | 134               |                      |             | Asten    |
| Ommesleweg 51b                | 395                  |                   |                      |             | Asten    |
| Paul Gabrielstraat 9          | 639                  | 3051              |                      | 75          | Deurne   |
| Piet Mondriaanstraat 14A      | 1080                 | 2195              |                      | 200         | Deurne   |
| Postel 9                      | 1                    | 1                 |                      |             | Someren  |
| Posthoek 2-4                  | 1264                 | 2106              |                      |             | Deurne   |
| Randweg 1b                    | 1560                 | 2068              |                      |             | Someren  |
| Randweg 7                     | 390                  | 1247              |                      | 59          | Someren  |
| Stationsstraat 16             | 301                  |                   |                      |             | Deurne   |
| Stationsstraat 94             | 200                  | 763               |                      |             | Deurne   |
| Stikker 5                     | 500                  | 2715              |                      |             | Asten    |
| Tramstraat 35                 | 200                  | 200               |                      |             | Deurne   |
| Tramstraat 39                 | 172                  |                   |                      |             | Deurne   |
| Trasweg 10                    | 1002                 | 1925              |                      |             | Someren  |
| Vaartje 45                    | 1698                 | 70                |                      |             | Someren  |
| Voltstraat 13                 | 600                  | 1                 |                      |             | Deurne   |
| Vuurijzer 23                  | 22608                | 29625             |                      |             | Deurne   |
| Wattstraat 3C                 | 304                  | 1                 |                      |             | Deurne   |
| Willige Laagt 18              | 2200                 | 2975              |                      | 70          | Liessel  |
| Witvrouwenbergweg 12          | 400                  | 2453              |                      |             | Someren  |
| <b>Totaal</b>                 | <b>69 objecten</b>   | <b>84922</b>      | <b>140802</b>        | <b>3952</b> |          |



## Bijlage II B

### Lijst Bernheze per jan. 2016 (zonder bouwkavels)

#### 1. Waarvan hoofdbestemming bedrijfsruimte

| Adres                         | Opp. Hoofdbest. (m2) | Opp. perceel (m2) | Opp. Nevenbest. (m2) | Nevenbest.     | Gemeente |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------|----------|
| Ambachten 7                   | 595                  |                   |                      |                | Someren  |
| As 8                          | 890                  |                   | 290                  | kantoorruimte  | Deurne   |
| Boerenkamplaan 109C / D       | 872                  | 1325              | 40                   | bedrijfsruimte | Someren  |
| Boerenkamplaan 109H           | 435                  | 2673              | 90                   | kantoorruimte  | Someren  |
| Boerenkamplaan 5b             | 300                  | 1                 |                      |                | Someren  |
| Boerenkamplaan 96             | 900                  | 1                 |                      |                | Someren  |
| Bonksel 6                     | 300                  | 637               | 40                   | kantoorruimte  | Asten    |
| Broekstraat 10                | 788                  |                   |                      |                | Someren  |
| Broekstraat 3A                | 2560                 | 4694              |                      |                | Someren  |
| Doctor Huub van Doorneweg 4   | 1180                 | 3740              | 240                  | kantoorruimte  | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 40c | 500                  |                   |                      |                | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 40E | 500                  |                   |                      |                | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 9a  | 225                  |                   |                      |                | Deurne   |
| Dubloen 11                    | 510                  | 1576              |                      |                | Deurne   |
| Dubloen 6                     | 510                  |                   | 280                  | kantoorruimte  | Deurne   |
| Dukaat 17a                    | 900                  | 1200              | 1200                 | kantoorruimte  | Deurne   |
| Florijn 10b/c                 | 1364                 | 1922              | 558                  | kantoorruimte  | Deurne   |
| Florijn 23                    | 2127                 | 2112              |                      |                | Deurne   |
| Gerard Bildersstraat 1        | 480                  | 1200              | 120                  | kantoorruimte  | Deurne   |
| Gerard Bildersstraat 11       | 312                  |                   |                      |                | Deurne   |
| Gerard Bildersstraat 4-6      | 570                  | 2500              |                      |                | Deurne   |
| Half Elfje 9                  | 956                  | 1911              |                      |                | Someren  |
| Haspelweg 33a                 | 310                  | 1066              |                      |                | Deurne   |
| Indumastraat 18               | 10335                | 16249             |                      |                | Deurne   |
| Indumaweg 15                  | 490                  | 1                 |                      |                | Someren  |
| Industrieweg 12               | 112                  | 113               |                      |                | Deurne   |
| Industrieweg 19               | 5600                 | 10000             |                      |                | Deurne   |
| Jacob Marisstraat 6           | 780                  | 3865              |                      |                | Deurne   |
| Kanaalstraat 101c             | 2000                 | 1                 |                      |                | Someren  |
| Kanaalstraat 103b             | 372                  | 1453              |                      |                | Someren  |
| Kanaalstraat 91               | 700                  | 1                 |                      |                | Someren  |
| Keskesweg 6                   | 522                  |                   |                      |                | Asten    |
| Kievitstraat 29               | 80                   | 1                 |                      |                | Someren  |
| Kortijzer 6                   | 260                  | 2715              |                      |                | Asten    |
| Lage Akkerweg 15              | 3164                 | 10439             |                      |                | Someren  |
| Leembaan 45                   | 1775                 | 1775              | 690                  | kantoorruimte  | Deurne   |
| Leembaan 15                   | 375                  | 854               |                      |                | Deurne   |
| Loon 3                        | 1733                 | 6300              |                      |                | Liessel  |
| Monseigneur Berkvensstraat 61 | 602                  | 7052              |                      |                | Liessel  |
| Ommelsveld 13                 | 280                  | 134               |                      |                | Asten    |
| Ommesleweg 51b                | 395                  |                   |                      |                | Asten    |
| Paul Gabrielstraat 9          | 639                  | 3051              | 75                   | kantoorruimte  | Deurne   |
| Piet Mondriaanstraat 14A      | 1080                 | 2195              | 200                  | kantoorruimte  | Deurne   |
| Posthoek 2-4                  | 1264                 | 2106              |                      |                | Deurne   |
| Randweg 1b                    | 1560                 | 2068              |                      |                | Someren  |
| Randweg 7                     | 390                  | 1247              | 59                   | kantoorruimte  | Someren  |
| Stikker 5                     | 500                  | 2715              |                      |                | Asten    |
| Trasweg 10                    | 1002                 | 1925              |                      |                | Someren  |
| Vaartje 45                    | 1698                 | 70                |                      |                | Someren  |
| Voltstraat 13                 | 600                  | 1                 |                      |                | Deurne   |
| Vuurijzer 23                  | 22608                | 29625             |                      |                | Deurne   |
| Wattstraat 3C                 | 304                  | 1                 |                      |                | Deurne   |
| Willige Laagt 18              | 2200                 | 2975              | 70                   | kantoorruimte  | Liessel  |
| <b>Totaal</b>                 | <b>53 objecten</b>   | <b>81504</b>      | <b>135490</b>        | <b>3952</b>    |          |



## Bijlage II C

### Lijst Bernheze per jan. 2016 (zonder bouw kavels)

1. Waarvan hoofdbestemming bedrijfsruimte
2. Waarvan zonder woning

| Adres                         | Opp. Hoofdbest. (m2) | Opp. perceel (m2) | Opp. Nevenbest. (m2) | Nevenbest.    | Gemeente |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|---------------|----------|
| Ambachten 7                   | 595                  |                   |                      |               | Someren  |
| As 8                          | 890                  |                   |                      |               | Deurne   |
| Boerenkamplaan 109C / D       | 872                  | 1325              |                      | 40            | Someren  |
| Boerenkamplaan 5b             | 300                  | 1                 |                      |               | Someren  |
| Boerenkamplaan 96             | 900                  | 1                 |                      |               | Someren  |
| Broekstraat 10                | 788                  |                   |                      |               | Someren  |
| Broekstraat 3A                | 2560                 | 4694              |                      |               | Someren  |
| Doctor Huub van Doorneweg 4   | 1180                 | 3740              |                      | 240           | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 40c | 500                  |                   |                      |               | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 40E | 500                  |                   |                      |               | Deurne   |
| Doctor Huub van Doorneweg 9a  | 225                  |                   |                      |               | Deurne   |
| Dubloen 11                    | 510                  | 1576              |                      |               | Deurne   |
| Dubloen 6                     | 510                  |                   | 280                  | kantoorruimte | Deurne   |
| Dukaat 17a                    | 900                  | 1200              | 1200                 | kantoorruimte | Deurne   |
| Florijn 10b/c                 | 1364                 | 1922              | 558                  | kantoorruimte | Deurne   |
| Florijn 23                    | 2127                 | 2112              |                      |               | Deurne   |
| Gerard Bildersstraat 1        | 480                  | 1200              |                      | 120           | Deurne   |
| Gerard Bildersstraat 11       | 312                  |                   |                      |               | Deurne   |
| Indumastraat 18               | 10335                | 16249             |                      |               | Deurne   |
| Indumaweg 15                  | 490                  | 1                 |                      |               | Someren  |
| Industrieweg 12               | 112                  | 113               |                      |               | Deurne   |
| Industrieweg 19               | 5600                 | 10000             |                      |               | Deurne   |
| Kanaalstraat 101c             | 2000                 | 1                 |                      |               | Someren  |
| Kanaalstraat 103b             | 372                  | 1453              |                      |               | Someren  |
| Kanaalstraat 91               | 700                  | 1                 |                      |               | Someren  |
| Kievitstraat 29               | 80                   | 1                 |                      |               | Someren  |
| Kortijzer 6                   | 260                  | 2715              |                      |               | Asten    |
| Lage Akkerweg 15              | 3164                 | 10439             |                      |               | Someren  |
| Leembaan 45                   | 1775                 | 1775              | 690                  | kantoorruimte | Deurne   |
| Leembaan 15                   | 375                  | 854               |                      |               | Deurne   |
| Loon 3                        | 1733                 | 6300              |                      |               | Liessel  |
| Ommelsveld 13                 | 280                  | 134               |                      |               | Asten    |
| Ommesleweg 51b                | 395                  |                   |                      |               | Asten    |
| Paul Gabrielstraat 9          | 639                  | 3051              | 75                   | kantoorruimte | Deurne   |
| Posthoek 2-4                  | 1264                 | 2106              |                      |               | Deurne   |
| Randweg 1b                    | 1560                 | 2068              |                      |               | Someren  |
| Stikker 5                     | 500                  | 2715              |                      |               | Asten    |
| Trasweg 10                    | 1002                 | 1925              |                      |               | Someren  |
| Vaartje 45                    | 1698                 | 70                |                      |               | Someren  |
| Voltstraat 13                 | 600                  | 1                 |                      |               | Deurne   |
| Vuurijzer 23                  | 22608                | 29625             |                      |               | Deurne   |
| Wattstraat 3C                 | 304                  | 1                 |                      |               | Deurne   |
| Willige Laagt 18              | 2200                 | 2975              | 70                   | kantoorruimte | Liessel  |
| <b>Totaal</b>                 | <b>43 objecten</b>   | <b>75559</b>      | <b>112344</b>        | <b>3273</b>   |          |

## Bijlage II D

### Lijst Bernheze per jan. 2016 (zonder bouw kavels)

1. Waarvan hoofdbestemming bedrijfsruimte
2. Waarvan zonder woning
3. Waarvan hoofdbestemming opp. > 1200

| Adres            | Opp. Hoofdbest. (m2) | Opp. perceel (m2) | Opp. Nevenbest. (m2) | Nevenbest.    | Gemeente |
|------------------|----------------------|-------------------|----------------------|---------------|----------|
| Broekstraat 3A   | 2560                 | 4694              |                      |               | Someren  |
| Florijn 10b/c    | 1364                 | 1922              | 558                  | kantoorruimte | Deurne   |
| Florijn 23       | 2127                 | 2112              |                      |               | Deurne   |
| Indumastraat 18  | 10335                | 16249             |                      |               | Deurne   |
| Industrieweg 19  | 5600                 | 10000             |                      |               | Deurne   |
| Lage Akkerweg 15 | 3164                 | 10439             |                      |               | Someren  |
| Leembaan 45      | 1775                 | 1775              | 690                  | kantoorruimte | Deurne   |
| Loon 3           | 1733                 | 6300              |                      |               | Liessel  |
| Posthoek 2-4     | 1264                 | 2106              |                      |               | Deurne   |
| Randweg 1b       | 1560                 | 2068              |                      |               | Someren  |
| Vuurijzer 23     | 22608                | 29625             |                      |               | Deurne   |
| <b>Totaal</b>    | <b>11 objecten</b>   | <b>54090</b>      | <b>87290</b>         | <b>1248</b>   |          |

## Bijlage II E

### Lijst Bernheze per jan. 2016 (zonder bouwkavels)

1. Waarvan hoofdbestemming bedrijfsruimte
2. Waarvan zonder woning
3. Waarvan hoofdbestemming opp. > 1200
4. Waarvan perceel opp. > 2200

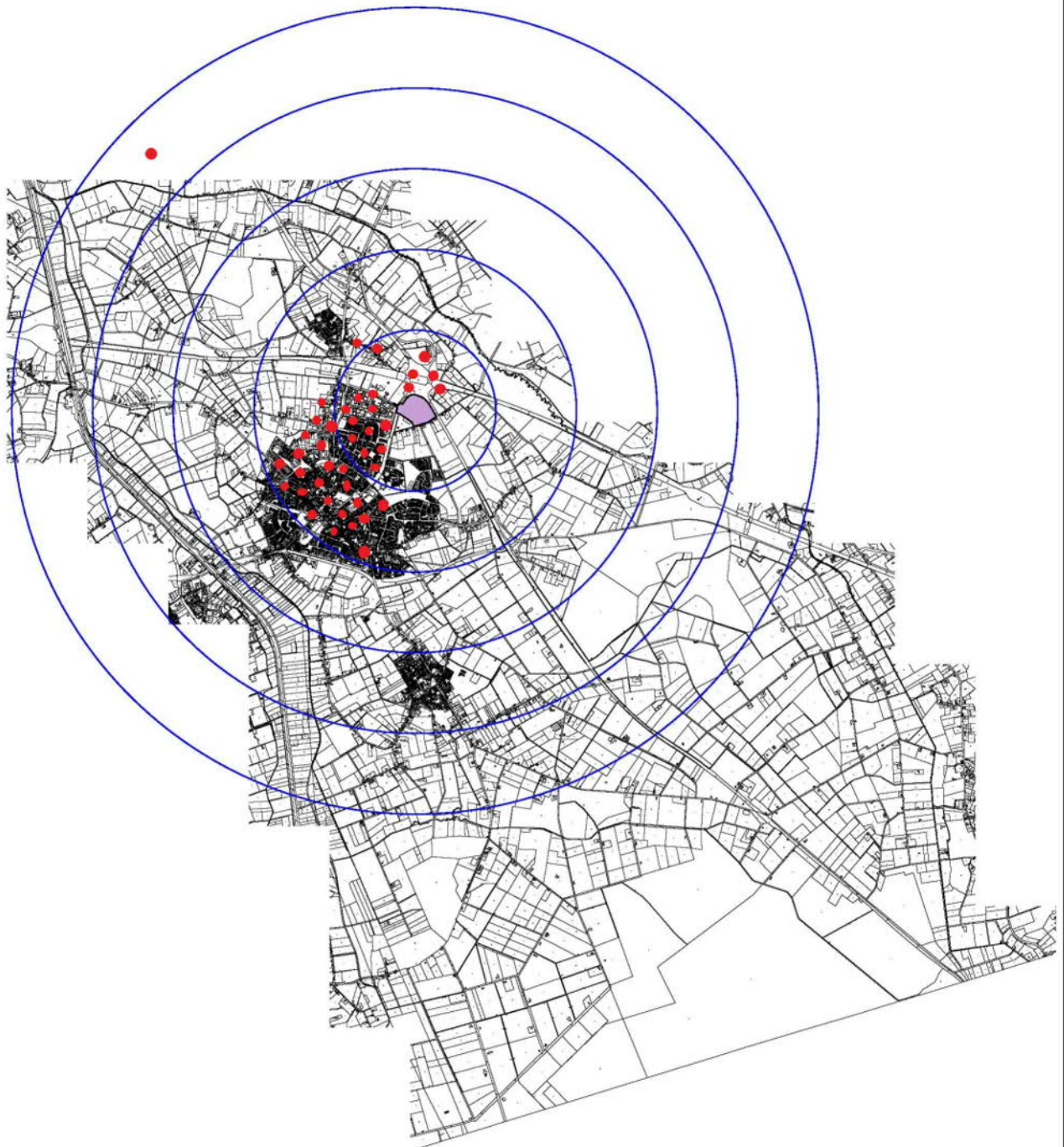
| Adres                    | Opp. Hoofdbest. (m2) | Opp. perceel (m2) | Opp. Nevenbest. (m2) | Nevenbest. | Gemeente |
|--------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|------------|----------|
| Broekstraat 3A           | 2560                 | 4694              |                      |            | Someren  |
| Indumastraat 18          | 10335                | 16249             |                      |            | Deurne   |
| Industrieweg 19          | 5600                 | 10000             |                      |            | Deurne   |
| Lage Akkerweg 15         | 3164                 | 10439             |                      |            | Someren  |
| Loon 3                   | 1733                 | 6300              |                      |            | Liessel  |
| Vuurijzer 23             | 22608                | 29625             |                      |            | Deurne   |
| <b>Totaal 6 objecten</b> | <b>46000</b>         | <b>77307</b>      |                      | <b>0</b>   |          |

Bijlage 1.3 Confrontatie bedrijfsterreinen met criteria

| Bijlage III - Toetsing bedrijventerreinen primaire criteria |               |          |                                  |               |          |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|----------------------------------|---------------|----------|
| A. Lijst aanbod gemeenten                                   |               |          | B. Waarvan milieucat. >= 3       |               |          |
| Locatie                                                     | Opp. (m2)     | Gemeente | Locatie                          | Opp. (m2)     | Gemeente |
| Lage Akkerweg                                               | 5000          | SOMEREN  | Lage Akkerweg                    | 5000          | SOMEREN  |
| Wittevrouwenbergweg                                         | 13898         | SOMEREN  | Vaartje I                        | 5419          | SOMEREN  |
| Vaartje I                                                   | 5419          | SOMEREN  | van Dijk                         | 13000         | SOMEREN  |
| van Dijk                                                    | 13000         | SOMEREN  | de Binderen                      | 7000          | DEURNE   |
| De Binderen                                                 | 7000          | DEURNE   | Binderen- Zuid                   | 5500          | DEURNE   |
| Binderen- Zuid                                              | 42500         | DEURNE   | de Bottel                        | 9800          | DEURNE   |
| de Bottel                                                   | 9800          | DEURNE   | Kranenmortel                     | 11000         | DEURNE   |
| Kranenmortel                                                | 11000         | DEURNE   | t Rijt Oost en West              | 6000          | DEURNE   |
| t Rijt Oost en West                                         | 6000          | DEURNE   | Liessel, Willige Laagt/ Moorveld | 53000         | DEURNE   |
| Liessel, Willige Laagt/ Moorveld                            | 53000         | DEURNE   |                                  |               |          |
| <b>Totaal</b>                                               | <b>166617</b> |          | <b>Totaal</b>                    | <b>115719</b> |          |
| C. Waarvan nog niet verworven                               |               |          | D. Waarvan geen woon-werk kavel  |               |          |
| Locatie                                                     | Opp. (m2)     | Gemeente | Locatie                          | Opp. (m2)     | Gemeente |
| Lage Akkerweg                                               | 5000          | SOMEREN  | Lage Akkerweg                    | 5000          | SOMEREN  |
| Vaartje I                                                   | 5419          | SOMEREN  | Vaartje I                        | 5419          | SOMEREN  |
| van Dijk                                                    | 13000         | SOMEREN  | van Dijk                         | 13000         | SOMEREN  |
| de Binderen                                                 | 7000          | DEURNE   | de Binderen                      | 7000          | DEURNE   |
| Binderen- Zuid                                              | 5500          | DEURNE   | Binderen- Zuid                   | 5500          | DEURNE   |
| de Bottel                                                   | 9800          | DEURNE   | Kranenmortel                     | 11000         | DEURNE   |
| Kranenmortel                                                | 11000         | DEURNE   | Liessel, Willige Laagt/ Moorveld | 53000         | DEURNE   |
| Liessel, Willige Laagt/ Moorveld                            | 53000         | DEURNE   |                                  |               |          |
| <b>Totaal</b>                                               | <b>109719</b> |          | <b>Totaal</b>                    | <b>99919</b>  |          |
| E. Resterend aanbod                                         |               |          |                                  |               |          |
| Locatie                                                     | Opp. (m2)     | Gemeente |                                  |               |          |
| Lage Akkerweg                                               | 5000          | SOMEREN  |                                  |               |          |
| Vaartje I                                                   | 5419          | SOMEREN  |                                  |               |          |
| van Dijk                                                    | 13000         | SOMEREN  |                                  |               |          |
| de Binderen                                                 | 7000          | DEURNE   |                                  |               |          |
| Binderen- Zuid                                              | 5500          | DEURNE   |                                  |               |          |
| Kranenmortel                                                | 11000         | DEURNE   |                                  |               |          |
| <b>Totaal</b>                                               | <b>46919</b>  |          |                                  |               |          |

### Van Goldstein Brouwers B.V.

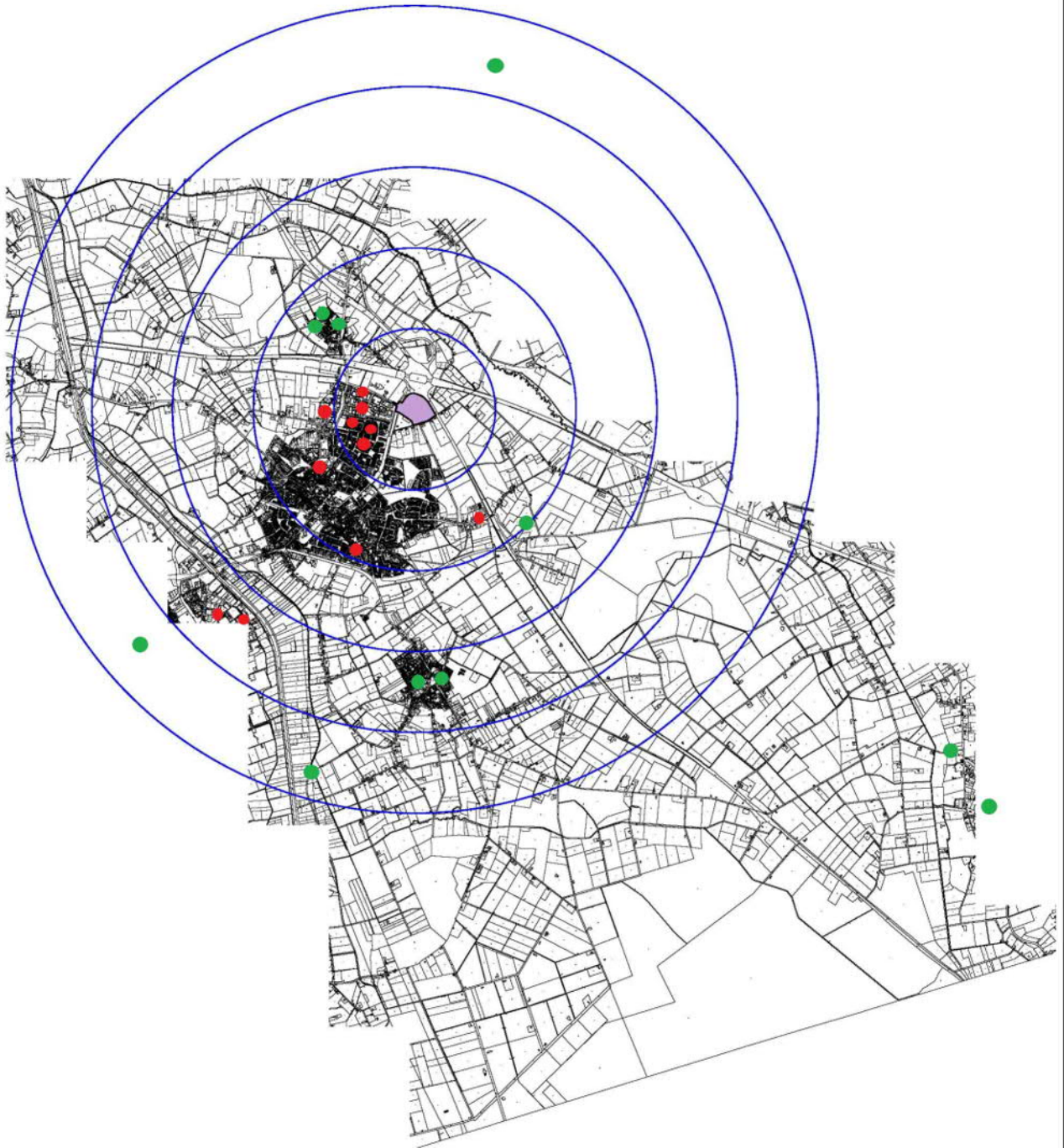
- straal vanaf locatie, respectievelijk stralen van 1,2,3,4 en 5 km
- afzetlocatie binnen betreffende straal (km) vanaf locatie





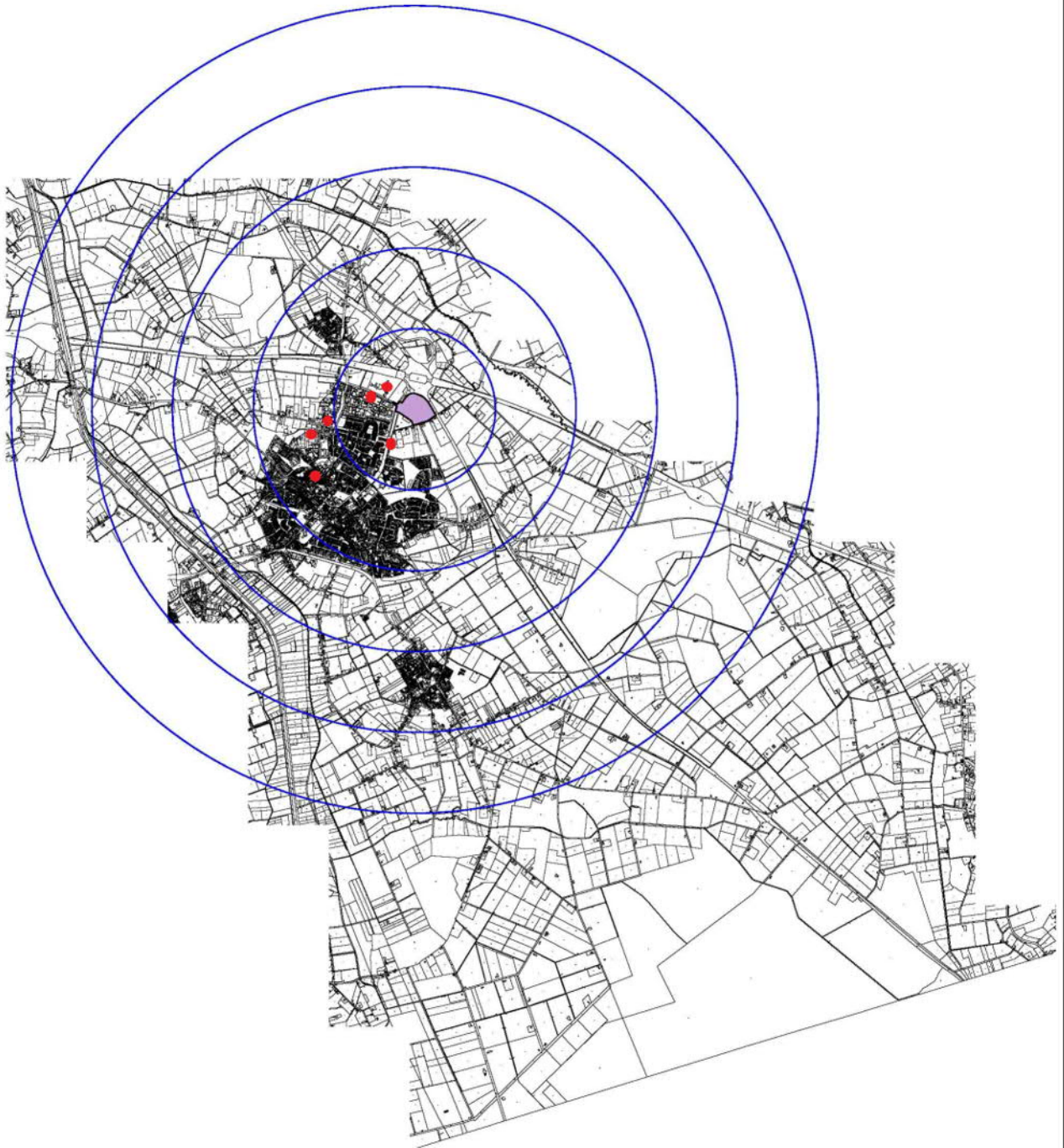
# TVB Fijnmetaal B.V.

- straal vanaf locatie, respectievelijk 1,2,3,4, en 5 km
- relatie binnen de betreffende straal (km) vanaf de locatie
- woonplaats werknemer binnen de betreffende straal (km) vanaf de locatie



# Van Bussel Metaaltechniek

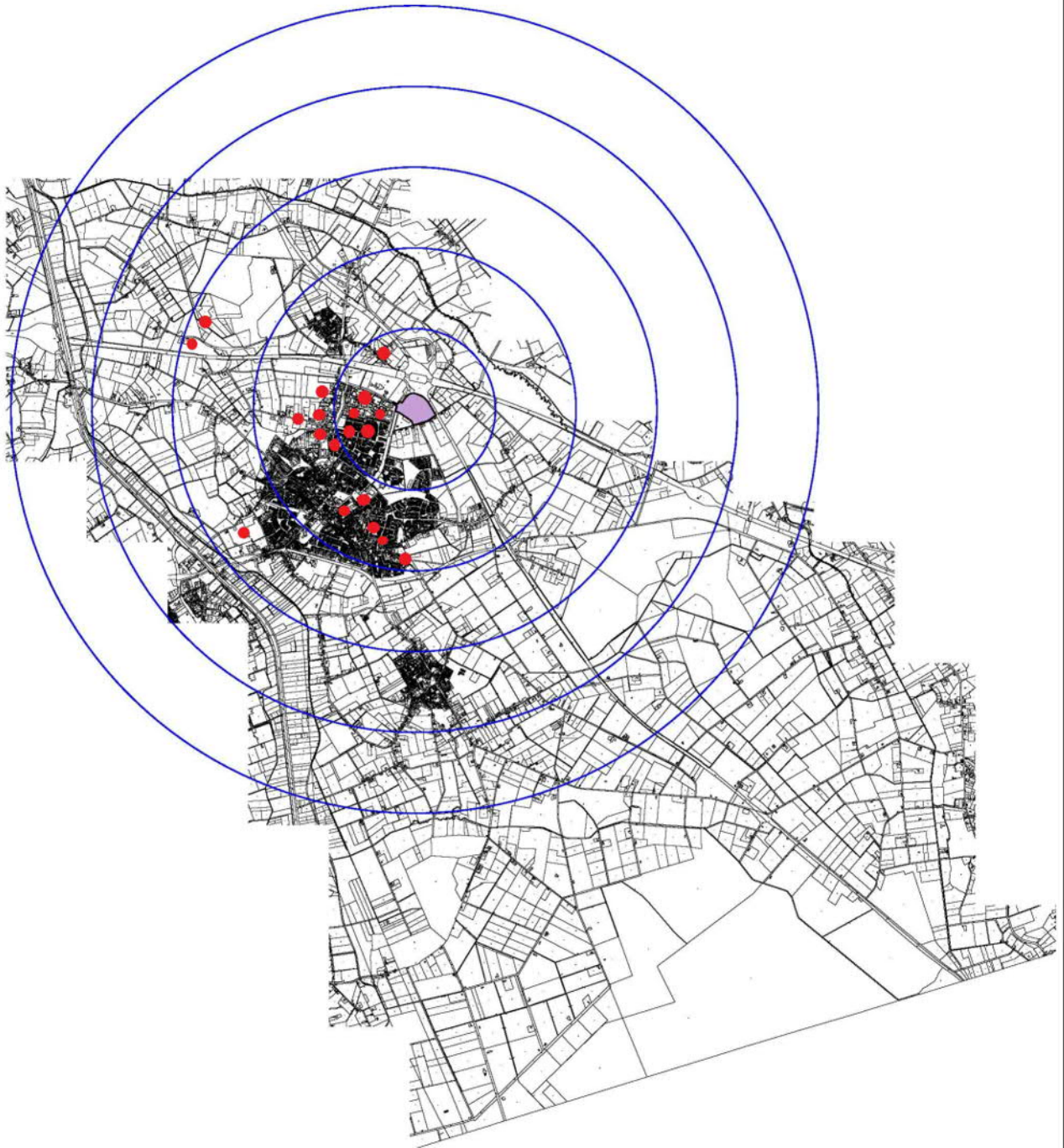
- straal vanaf locatie, respectievelijk stralen van 1,2,3,4 en 5 km
- relatie binnen de betreffende straal (km) vanaf de locatie





# Kelgro B.V.

- straal vanaf locatie, respectievelijk stralen van 1,2,3,4 en 5 km
- relatie binnen de betreffende straal (km) vanaf de locatie





# Berkvens Greenhouse Mobility

- straal vanaf locatie, respectievelijk 1,2,3,4 en 5 km
- relatie binnen de betreffende straal (km) vanaf de locatie
- woonplaats werknemer binnen de betreffende straal (km) vanaf de locatie

