



Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023

Opgesteld door: Gemeente Asten - Gemeente Someren - Ondernemersverenigingen ICAS,
OVA en OVS - Samenwerkingsverband Regio Eindhoven - Kamer van Koophandel i.s.m.
BRO - NV Brabantse Ontwikkelings Maatschappij



Woord vooraf

Voor u ligt de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023'. In deze visie leggen de gemeenten Asten en Someren tezamen met het georganiseerde bedrijfsleven in Asten en Someren (OVA, OVS en ICAS) een gezamenlijk ambitieniveau neer voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren. De ambitie om nu en in de toekomst te kunnen voorzien in voldoende, dynamische en duurzame ruimte van een hoge kwaliteit voor alle bedrijven. In die ambitie past dat de bestaande terreinen gekenmerkt kunnen worden door een hoge kwaliteit en effectief ruimtegebruik en een verantwoorde uitgifte van nieuwe terreinen.

Het opstellen van de visie vindt zijn oorsprong in het Economisch Actieprogramma van Asten en Someren dat in juni 2007 werd vastgesteld. Van aanvang af was duidelijk dat het opstellen van een dergelijke visie niet kon zonder een nauwe betrokkenheid van de ondernemers en de ondernemersverenigingen. Niet alleen een raming op regionaal niveau moest richting geven aan de visie, maar ook de inzichten die het bedrijfsleven zelf kan inbrengen. De voorgestelde aanpak kreeg onmiddellijk de steun van de Kamer van Koophandel Brabant (KvK) die de Ruimteplanner inbracht voor een raming van de ruimtebehoeften, de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) met als belangrijke insteek de herstructurering van de bedrijventerreinen in de provincie en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) als sterke voorstander van de bovenlokale samenwerking.

Het leidde uiteindelijk tot een uniek project waarbij de beide gemeenten, de drie lokale ondernemersverenigingen ICAS, OVS en OVA, de KvK, de BOM en het SRE met elkaar aan de slag gingen.

De visie kenmerkt zich door:

- een gedegen analyse van de huidige terreinen;
- de te maken beleidskeuzen op hoofdlijnen en per bedrijventerrein;
- een heldere formulering van de ambities;
- een raming van de behoefte aan ruimte;
- een overzicht van de te voeren acties met prioriteitsaanduiding;
- een breed draagvlak bij de ondernemers;
- een organisatorische opzet om de acties vorm te geven en de uitvoering te volgen;
- een voorstel tot het invoeren van parkmanagement als belangrijk middel om de duurzaamheid van de terreinen te waarborgen.

De visie is tot stand gekomen in een periode waarbij veel aandacht voor de bedrijventerreinen wordt gevraagd. Gewezen wordt bijvoorbeeld op het advies van de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen: "Kansen voor Kwaliteit, een ontwikkelingsstrategie voor

bedrijventerreinen” dat in september 2008 is uitgebracht (rapport Noordanus) in opdracht van de ministeries van Economische Zaken (EZ) en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM).

In deze visie is een groot deel van de aanbevelingen uit het advies van dat rapport herkenbaar.

De visie heeft een looptijd tot 2023. De huidige economische crisis zal zeker zijn invloed hebben op de behoefte aan ruimte op de korte termijn. Het geeft daarom nog geen aanleiding om de behoefte op de lange termijn daardoor naar beneden bij te stellen. Daarnaast bevat deze visie zoveel meer dan een geprognosticeerde ruimtebehoefte. Het uitvoeren van de voorgestelde acties ter verbetering van de bestaande terreinen, het realiseren van herstructurering en het verwerven en uitgeven van nieuwe terreinen is een zaak van jaren.

Wij zijn er van overtuigd dat deze visie voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren een gezamenlijk succes moet worden. Dat is van het grootste belang voor de economie en de werkgelegenheid van Asten en Someren en Zuidoost-Brabant.

Asten - Someren, 2 juli 2009

Gemeente Asten

J.C.M. Huijsmans
wethouder gemeente Asten

Gemeente Someren

W.L.G. Hanssen
wethouder gemeente Someren

ICAS

R.P.W. van Dooren
voorzitter ICAS

OVA

C.J.T. Smeets
voorzitter OVA

OVS

M.J.H.M. Greijmans
voorzitter OVS

N.V. BOM

R.R.M. Gordon
Afdelingshoofd
Bedrijventerreinen

SRE

M.A.M van de Goor
hoofd Projectbureau
Plattelandsontwikkeling

KvK Brabant

G.J.T. Bosch
hoofd Regiostimulering

Inhoudsopgave

WOORD VOORAF INHOUDSOPGAVE SAMENVATTING

1 INLEIDING

- 1.1 AANLEIDING VISIE BEDRIJVENTERREINEN
- 1.2 DOELSTELLING VISIE BEDRIJVENTERREINEN
- 1.3 BETROKKEN PARTIJEN
- 1.4 WERKWIJZE
- 1.5 LEESWIJZER

2 SITUATIESCHETS ASTEN EN SOMEREN

- 2.1 LIGGING EN POSITIE ASTEN EN SOMEREN
 - 2.1.1 Regionale context
 - 2.1.2 Kengetallen gemeente Asten
 - 2.1.3 Kengetallen gemeente Someren
 - 2.1.4 Asten en Someren vergeleken
- 2.2 DE BEDRIJVENTERREINEN
 - 2.2.1 Bedrijventerreinen Asten
 - 2.2.2 Bedrijventerreinen Someren
 - 2.2.3 Vigerende bestemmingsplannen
- 2.3 BEDRIJVEN IN DE KERN EN HET BUITENGEBIED
 - 2.3.1 Gemeente Asten
 - 2.3.2 Gemeente Someren

3 INVENTARISATIE KWALITEITEN EN KNELPUNTEN

- 3.1 PUBLIEK GEBIED
 - 3.1.1 Infrastructuur en parkeren
 - 3.1.2 Ruimtelijk-functionele inrichting
 - 3.1.3 Onderhoud en beeldkwaliteit
 - 3.1.4 Veiligheid
- 3.2 PRIVAAT GEBIED
 - 3.2.1 Bereikbaarheid private kavels
 - 3.2.2 Ruimtelijk-functionele inrichting
 - 3.2.3 Presentatie van bedrijven
 - 3.2.4 Milieuverontreiniging
 - 3.2.5 Veiligheid
- 3.3 SAMENWERKING
- 3.4 TOTAALOVERZICHT INVENTARISATIE
- 3.5 RUIMTEBEHOEFTE
 - 3.5.1 Ruimte vraag gemeente Asten
 - 3.5.2 Ruimte vraag gemeente Someren

4 AMBITIE

4.1 ONTWIKKELING EN REALISATIE AMBITIE

- 4.1.1 Ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen
- 4.1.2 Herstructurering bestaande bedrijventerreinen
- 4.1.3 De grondwaardekubus
- 4.1.4 Gemeentelijk sturingsinstrumentarium
- 4.1.5 Parkmanagement

4.2 GEZAMENLIJKE AMBITIE

- 4.2.1 Ambitie gemeente
- 4.2.2 Ambitie bedrijfsleven
- 4.2.3 Gezamenlijke ambitie

5 AANPAK BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

5.1 BEDRIJVENTERREINEN ASTEN

5.2 BEDRIJVENTERREINEN SOMEREN

5.3 GEZAMENLIJKE ACTIES ASTEN EN SOMEREN

5.4 AANPAK ACTIEPUNTEN

- 5.4.1 Bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen
- 5.4.2 Openbare ruimte en infrastructuur
- 5.4.3 Herstructurering
- 5.4.4 Overige gezamenlijke actiepunten

6 AANPAK PARKMANAGEMENT

6.1 INLEIDING

6.2 DEFINITIE PARKMANAGEMENT

6.3 HUIDIGE SITUATIE IN ASTEN EN SOMEREN

6.4 STAPPENPLAN PARKMANAGEMENT ASTEN EN SOMEREN

7 VERVOLGPROCES

7.1 ORGANISATIE

7.2 PLANNING

7.3 FINANCIEEL

BIJLAGE:

- Samenvatting workshops ondernemers, juni 2008

BRONNEN:

- BRO, basisdocumenten Asten en Someren, 2 december 2008
- KvK, Parkmanagement Brabant, oktober 2008
- KvK en BRO, Ruimteplanner
- BOM, Kennisdocument BOM bedrijventerreinen, augustus 2006
- Vastgoedmonitor Zuidoost-Brabant 2008
- De Avance, Toekomstvisie Asten, 21-02-2006
- Economische Profielen Asten en Someren, opgesteld door Etin, 12-04-2006
- Ambities Economie Asten en Someren, opgesteld door Etin, 30-06-2006
- Economisch Actieprogramma Asten en Someren, opgesteld door Etin, 12-06-2007
- CBS Stateline

Samenvatting



De Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023 heeft als vertrekpunt een degelijke inventarisatie van de kwaliteiten en de knelpunten van de bestaande terreinen. Zowel op het publiek als op privaat gebied zijn aspecten onder de loep genomen als: infrastructuur, parkeren, ruimtelijk-functionele inrichting, onderhoud en beeldkwaliteit, milieuverontreiniging en veiligheid. Per terrein is een aantal verbeteringen voorgesteld die er voor kunnen zorgen dat de ondernemers nu en in de toekomst kunnen beschikken over een kwalitatief en duurzaam terrein, veilig en met een goede bereikbaarheid.

Bij het bepalen van de richting voor bedrijventerreinenbeleid is gebruik gemaakt van de theorie van de grondwaardekubus. Die theorie kan ook gebruikt worden bij de afweging of en waar hoogwaardige functies zoals kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen mogen worden gerealiseerd. Een nadere vertaling van deze theorie komt terug in de nog op te stellen structuurvisie. Daarnaast is in de visie veel aandacht besteed aan de vraag: wat zijn de ambities van de ondernemers en de gemeenten en hoe kunnen we die het beste vastleggen in gemeenschappelijke hoofddoelen van beleid. Immers het plannen van nieuwe bedrijventerreinen maar ook het herstructureren en revitaliseren van bestaande terreinen is een lange termijn kwestie. De vraag naar visie en duidelijkheid is daarbij evident.

In de visie worden de volgende hoofdkeuzen genoemd en verder uitgewerkt:

1. Duurzaam gebruik van bestaande terreinen
2. Ontwikkelen van voldoende nieuw bedrijventerrein om in de verplaatsingsbehoefte van zittende bedrijven te kunnen voorzien
3. Het juiste bedrijf op de juiste plek als uitgangspunt
4. Solitaire vestigingslocaties in de kernen en in het buitengebied verdienen maatwerk
5. Het faciliteren van starters als motor van de toekomstige economie

Met deze ingrediënten zijn per bedrijventerrein de verbeterplannen getoetst en in acties omgezet. Die acties variëren van een aantal eenvoudige aanpassingen tot de herstructurering van deelgebieden en van het verbeteren van de groenvoorziening tot het aanleggen van rotondes om een goede verkeersstroom te bevorderen. Bij het opstellen of herzien van bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen wordt hierop ingespeeld.

Deze visie beperkt zich tot de 8 terreinen in de kernen van Asten, Someren en Someren-Eind. Diverse solitaire locaties en kleinere clusters van bedrijven zijn geen onderdeel van deze visie. Wel worden dergelijke bedrijfslocaties in algemene termen in het bedrijventerreinbeleid van hoofdstuk 4 meegenomen. In de op te stellen structuurvisies bedrijventerreinen en/of een algehele structuurvisie zal aan dergelijke locaties wel aandacht worden besteed.

De ruimtevraag is benaderd door uit te gaan van het verplaatsingsrisico per terrein, uitgedrukt in een geschatte kortetermijnvraag en een lange termijnvraag en die te corrigeren met een raming voor de herinvulbaarheid van een vrijkomend onroerend goed na verplaatsing.

Interviews (65) met ondernemers met uitbreidingsplannen hebben de ramingen ondersteund.

Om de duurzaamheid van de bestaande terreinen en de samenwerking tussen de ondernemers onderling en met de gemeenten te bevorderen, is een model voor parkmanagement voorgesteld dat in de komende periode op haalbaarheid kan worden getoetst. Een goede invulling van parkmanagement is een garantie voor kwaliteit en duurzaamheid, maar vergt wel ambitie en voldoende draagvlak.

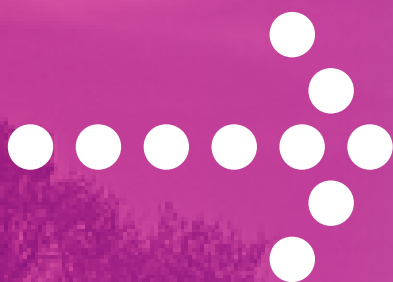
Voor de uitvoering van het beleid en van de plannen is een organisatie beschreven waarbij de gemeenten en de ondernemersverenigingen en ook de BOM intensief blijven samenwerken. Hiermee is het mogelijk de voortgang in de acties te volgen, keuzen voor te leggen maar ook in te gaan op de actualiteit die tot bijstelling van de plannen kan leiden.

De gemeenten Asten en Someren zijn er van overtuigd dat de samenwerking die geleid heeft tot deze visie, vruchtbaar is en verdere aandacht en invulling verdient. De uitwerking daarvan in de toekomst zal zijn weerslag vinden in de onderlinge afstemming van het beleidsinstrumentarium zoals bestemmingsplannen, uitgifteprotocollen, thematisering en zonering e.d. Tevens is deze visie en de uitvoering ervan een goede basis voor eventuele aanvraag voor nieuwe terreinen.

Het geeft uitdrukking aan de opdracht van de gemeenten om de werkgelegenheid in de regio te bevorderen door de ondernemers te faciliteren waar dit nodig en verantwoord is.



1 Inleiding



Deze 'Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren' is een gezamenlijk document van de gemeente Asten, gemeente Someren en de ondernemersverenigingen ICAS, OVA en OVS. Deze visie bevat de ambities van deze belanghebbende partijen voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren voor de periode vanaf heden tot 2023.

De Kamer van Koophandel (KvK) samen met bureau BRO, het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) hebben bij de totstandkoming van deze visie ondersteuning geleverd. Om te komen tot deze visie is de Ruimteplanner van de KvK/BRO en de procesaanpak herstructurering van de BOM toegepast; het SRE heeft een coördinerende rol vervuld.

In dit eerste hoofdstuk wordt de aanleiding en de doelstelling van deze visie beschreven en de bij deze visie betrokken partijen. In de leeswijzer wordt u de route in deze visie gewezen.





1.1 AANLEIDING VISIE BEDRIJVENTERREINEN

Aanleiding voor deze visie is de vaststelling door de gemeenten en de ondernemersverenigingen dat er in Asten en Someren dringend behoefte is aan voldoende kwalitatief passende bedrijfslocaties ten behoeve van behoud en doorgroei van de bestaande bedrijvigheid. Bovendien zijn de bestaande bedrijventerreinen toe aan een structurele verbetering.

De gemeenten Asten en Someren hebben in 2006/2007 de gewenste economische ontwikkelingsrichtingen voor de komende jaren bepaald en vastgelegd in de volgende rapporten:

- De Avance, Toekomstvisie Asten (structuurvisie Asten), d.d. 21 februari 2006 vastgesteld door de gemeenteraad;
- Ambities Economie Asten Someren, d.d. 30 juni 2006 (door ETIN adviseurs): d.d. 24 oktober 2006 vastgesteld door de gemeenteraad Asten; d.d. 31 januari 2007 vastgesteld door gemeenteraad Someren;
- Ruimtelijke Woonvisie gemeente Someren, d.d. 24 november 2005 vastgesteld door de gemeenteraad;
- Economische Profielen, d.d. 12 april 2006 (door ETIN adviseurs), als bijlage gebruikt bij bovengenoemde vastgesteld ambities;
- Economisch Actieprogramma Asten Someren 2007 - 2010 (door ETIN adviseurs): 29 mei 2007 vastgesteld door het college B&W Someren, 5 juni 2007 vastgesteld door B&W Asten.

In de “Ambities Economie Asten Someren” zijn de economische ambities opgenomen in de vorm van een toekomstvisie ten aanzien van de economische situatie van Asten en Someren in 2020. Om het beoogde ambitieniveau te bereiken is een aantal doelstellingen geformuleerd in het Economisch Actieprogramma Asten Someren. Voor de bedrijventerreinen zijn de volgende doelstellingen geformuleerd.

DOELSTELLINGEN BEDRIJVENTERREINEN:

1. Ontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen.
2. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.
3. Verbetering van de bereikbaarheid van bedrijventerreinen.
4. Formuleren van uitgifte- en vestigingsbeleid voor bedrijventerreinen.

Deze doelstellingen moeten worden bereikt door het uitvoeren van de volgende samenhangende actiepunten.

ACTIEPUNTEN:

1. Nieuwe bedrijventerreinen op maat op de juiste plek.
2. Plan van aanpak herstructurering bestaande bedrijfslocaties.
3. Actualisering bestemmingsplannen bedrijventerreinen.
4. Opstellen van een uitgifteprotocol voor bedrijventerreinen.
5. Clustering en zonering bedrijven op bedrijventerreinen.



1.2 DOELSTELLING VISIE BEDRIJVENTERREINEN

Deze visie is een eerste aanzet voor een integrale aanpak van de samenhangende actiepunten. Gemeenten en bedrijfsleven vinden het gezamenlijk aanpakken van de actiepunten noodzakelijk en streven naar het bieden en behouden van kwalitatief hoogwaardige en duurzame vestigingsplaatsen voor Astense en Somerense ondernemers.

De partijen ambiëren voldoende bedrijventerreinen van een hoge kwaliteit met een modern, dynamisch en duurzaam imago. Bedrijventerreinen met voldoende ruimte en een gevarieerd aanbod van geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in verschillende ontwikkelingsstadia. Hiermee wordt een belangrijke impuls gegeven aan de lokale en regionale economie.

Deze visie geeft inzicht in de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen en zicht op hoe Asten en Someren nu en in de toekomst (2023) kunnen beschikken over voldoende kwalitatief goede en duurzame bedrijventerreinen.

Met behulp van de Ruimteplanner van KvK/BRO is op een gestructureerde wijze (bottom- up benadering) de aard en omvang van de behoefte aan nieuw te ontwikkelen gemeentelijk bedrijventerrein bepaald.

Voor de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen is een plan van aanpak opgenomen. De herstructureringsopgave voor de bestaande bedrijventerreinen is bepaald op basis van een inventarisatie naar de knelpunten en verbeterpunten onder alle op de bedrijventerreinen gevestigde ondernemers te Asten en Someren.

Naar aanleiding van en met behulp van deze visie kunnen de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen worden geactualiseerd en zal een uitgifteprotocol worden opgesteld. Ook is een voorstel voor een parkmanagementorganisatie opgenomen voor het behoud van de kwaliteit op de bedrijventerreinen in Asten en Someren.

Deze visie kan worden ingezet om op bovenlokaal en regionaal niveau het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen af te stemmen.

De gemeenten Asten en Someren en het verenigd bedrijfsleven zijn de dragers van deze visie en kunnen nu aan de hand van de gezamenlijke ambitie de genoemde actiepunten en de beoogde resultaten gezamenlijk en integraal oppakken.

Deze visie vormt het vertrekpunt voor de door de gemeenten op te stellen Structuurvisies Bedrijventerreinen en de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen. In de structuurvisies zal ook worden ingegaan op de beoogde uitbreidingsrichtingen voor nieuwe bedrijventerreinen. Dit is dan ook geen onderdeel van deze visie.





1.3 BETROKKEN PARTIJEN

Met betrekking tot het ontwikkelen van een visie voor bedrijventerreinen zijn er enkele dominante partijen: de gemeenten, de ondernemers en de vastgoedeigenaren (vaak ook de ondernemers). Zij ontleen hun dominante positie aan het feit dat zij een publieke missie hebben, ruimte voor ondernemen nodig hebben of een grondpositie bezitten. Verder is bij de totstandkoming van deze visie een aantal adviserende partijen betrokken.

Deze partijen hebben gezamenlijk de visie voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren ontwikkeld. Een belangrijke taak van de betrokken contactpersonen was en is het verzorgen van draagvlak in de eigen organisatie.

De partijen die bij de totstandkoming van deze visie zijn betrokken, zijn:

- ICAS;
- OVA;
- OVS;
- de gemeente Asten, zowel bestuurlijk als ambtelijk;
- de gemeente Someren, zowel bestuurlijk als ambtelijk;
- SRE;
- KvK/BRO;
- BOM Bedrijventerreinen.

Hieronder worden de partijen, hun rol en hun belangen kort beschreven.



VERENIGING INDUSTRIEEL CONTACT ASTEN-SOMEREN

Het ICAS, zoals de vereniging wordt genoemd, heeft ten doel:

- Collectieve belangenbehartiging voor de in Asten en Someren gevestigde grotere bedrijven op het gebied van industrie, bouwnijverheid en zakelijke dienstverlening. Hierbij moet gedacht worden aan contacten met de beide gemeenten, het UWV, de Kamer van Koophandel e.d.
- Het bevorderen van onderlinge contacten: vijf tot zes maal per jaar is er een ledenvergadering, waarbij onderwerpen aan de orde gesteld worden, die direct van belang zijn voor de aangesloten bedrijven. Gastvrijheid wordt o.a. geboden door de beide gemeenten en de lidbedrijven zelf. Deze bijeenkomst biedt ook de mogelijkheid om ervaringen uit te wisselen. Aan het einde van de middag wordt de bijeenkomst op een informele manier afgesloten met een etentje.

In de naamgeving is tot uiting gebracht dat het onderlinge contact van groot belang wordt geacht; het kennen van elkaars bedrijven en het kunnen profiteren van elkaars ervaringen op het gebied van management, productie, technologie, personeelszaken, sociaal beleid is feitelijk de grondslag van de vereniging.

- Het geven van advies en voorlichting over economisch en sociale aangelegenheden aan de leden.
- Individuele belangenbehartiging:
Op de secretaris kan een beroep gedaan worden voor de beantwoording van vragen op een breed terrein.

Het ICAS vertegenwoordigt de grotere Somerense en Astense bedrijven op gebied van industrie, bouwnijverheid en zakelijke dienstverlening. De leden van het ICAS hebben er belang bij, dat er in Someren en Asten een goed ondernemersklimaat wordt gecreëerd en daarbij is het belangrijk dat er voldoende kwalitatief en duurzaam bedrijventerrein beschikbaar is óf ontwikkeld wordt voor zowel nieuwe als bestaande ondernemingen die verder willen groeien.



ONDERNEMERSVERENIGING ASTEN

De Ondernemersvereniging Asten (OVA) is een bloeiende vereniging die zich tot doel heeft gesteld de belangen van haar leden in algemene zin te behartigen. Gestreefd wordt om dit te doen op een doortastende, consequente en respectvolle wijze. De OVA kent momenteel 300 leden, waarvan circa 240 DIA-leden (dienstverlening, Industrie en Ambacht) en circa 60 detaillisten.

De OVA vindt het belangrijk dat zij en haar leden zijn betrokken bij de totstandkoming van de visie op het toekomstige industrieterrein. De visie zal uiteindelijk moeten leiden tot concrete bestemmingsplannen, uitgifteprotocollen en herstructureringsprojecten. De OVA ziet het als haar taak om dit proces mede vorm te geven en vervolgens de feitelijke uitwerking kritisch te volgen en waarnodig bij te sturen. De OVA is van mening dat de visie door de brede opzet van betrokken partijen, een krachtig en taakstellend karakter dient te krijgen. Wij spreken de verwachting uit dat alle partijen in deze een uiterste inspanning zullen leveren.



ONDERNEMERS VERENIGING SOMEREN

De Ondernemers Vereniging Someren (OVS) is een vereniging vóór en dóór ondernemers, waarvan ruim 200 Somerense ondernemers lid zijn. Zo hebben zij een klankbord naar elkaar, maar ook naar bijvoorbeeld overheidsinstanties en andere instellingen die een ondernemer regelmatig op zijn/haar pad tegenkomt. De OVS staat voor de gezamenlijke belangenbehartiging van haar leden. De OVS kent twee “soorten” ondernemers:

- dienstverlening Industrie en Ambacht, ook wel aangeduid als DIA-leden;
- detaillisten.

De OVS kent geen secties waarin de ondernemers zijn ondergebracht, maar wel diverse werkgroepen. De OVS probeert een zo breed mogelijk ondernemerspubliek bij haar activiteiten te betrekken.

Voor iedere (aspirant) Somerense ondernemer geldt: “OVS: samen sterk, ook in uw belang!”

De OVS ziet dat relatief kleine gemeenten enerzijds een actief economisch klimaat wensen te behouden respectievelijk wensen te creëren, maar anderzijds door hun beperkte omvang enige bescheidenheid aan de dag dienen te leggen. Daarom is er dringend behoefte om naast het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein waar moge-



lijk, ook heel goed te kijken naar wat gemeenten momenteel in huis hebben en waar verbetering van bestaande terreinen mogelijk is, zowel qua inbreidings- of herontwikkellocaties alsook naar infrastructuur, bereikbaarheid, parkmanagement.

De OVS stelt het buitengewoon op prijs om dat samen met buurgemeente Asten en de OVA en ICAS te bekijken. Energie die aangewend wordt om “vrees” voor ontwikkelingen in de buurgemeente te analyseren, kan beter aangewend worden om samen sterker uit de bus te komen.

Dat vergt een betrokkenheid van alle partijen, met in sommige gevallen mogelijk wel eens de noodzaak van een stap terug doen van de ene gemeente ten behoeve van de andere gemeente. Maar, alles met als doel om er samen sterker van te worden.

De bottom-up-methode die nu is gevolgd, gedragen door ondernemers in het veld, is daarom belangrijk.

Het schrijven van een visie is één aspect. Een vervolg geven, politiek, planologisch, financieel, is een andere zaak. De visie zal follow-up moeten krijgen. De OVS wil daar graag mede sturing aan geven.



GEMEENTE ASTEN EN GEMEENTE SOMEREN



De gemeenten Asten en Someren herkennen het belang van een goede regionale samenwerking. Met de SRE-gemeenten wordt over diverse terreinen waaronder op sociaal-economisch gebied intensief samengewerkt. Ook op het subregionale niveau van De Peel is dat het geval. Daarnaast kennen de gemeenten met elkaar een hecht economisch samenwerkingsverband sinds 2007. In dat jaar zag het Economisch Actieprogramma Asten Someren 2007-2010 het levenslicht. In dit concrete uitvoeringsprogramma werken beide gemeenten met diverse lokale en regionale spelers samen om het economische fundament van Asten en Someren te versterken. Deze partijen zijn verenigd in het Economische Platform Asten Someren. Behalve de gemeenten Asten en Someren zijn de beide Toeristische Huizen, de ondernemersverenigingen ICAS, OVA, OVS, de beide ZLTO's, Streekplatform De Peel, de Kamer van Koophandel Brabant en het SRE vertegenwoordigd. Het Economische Actieprogramma is een gezamenlijk product van deze partijen.

Het Platform bespreekt en monitort de voortgang van het Actieprogramma. In het programma staan o.m. concrete activiteiten voor diverse doelgroepen waaronder ondernemers in de recreatieve sector, starters en ondernemers op de bedrijventerreinen opgenomen. Een belangrijk programmaonderdeel is dat beide gemeenten in de planperiode komen tot het formuleren van bedrijventerreinenbeleid. Het gaat daarbij onder meer om een duidelijke vaststelling van de kwantitatieve en kwalitatieve behoeftes en het inzage verkrijgen in de herstructureringsopgave. Daarnaast is er de wens om input te genereren voor het maken van nieuwe bestemmingsplannen. Diverse actiepunten uit het programma worden nu in één visie op de bedrijventerreinen Asten en Someren geformuleerd.



De beide gemeenten hechten er daarbij sterk aan dat er nauw met diverse partijen uit het Economisch Platform wordt samengewerkt. Het is een gezamenlijk product van ondernemersverenigingen, gemeenten en de Kamer van Koophandel, de BOM en het SRE. Het doel is uiteindelijk te komen tot een coherent bedrijventerreinenbeleid met als uitgangspunten voldoende groei ruimte voor de lokale bedrijvigheid en de wens om te komen tot herstructurering van bestaande terreinen.



SRE

SRE wil de aanpak die uniek is voor Nederland graag steunen: bovenlokaal, twee gemeenten, met toepassing van de Ruimteplanner en de Herstructurering. De kansen die er zijn om een goed onderbouwde visie voor de bedrijventerreinen te ontwikkelen, lijken optimaal. De steun wordt geleverd door het aanbieden van capaciteit voor het begeleiden van het realiseren van het Economisch Actieprogramma van Asten en Someren in het algemeen en de inbreng van kennis en ervaring op het gebied van economische actieplannen, bedrijventerreinen en parkmanagement in het bijzonder.



KAMER VAN KOOPHANDEL I.S.M. BRO

Regiostimulering is, naast Wetsuitvoering en Voorlichting, één van de drie hoofdactiviteiten van de Kamer van Koophandel. De afdeling Regiostimulering zet zich actief in voor een voorspoedige economische ontwikkeling van haar werkgebied, het stimuleren van de regionale economie en het optimaliseren van het lokale en regionale vestigingsklimaat. Naast de activiteiten van de accountmanager van de KvK die contacten onderhoudt met de ondernemersverenigingen en de gemeenten in zijn of haar regio, zet de afdeling Regiostimulering zelf ook projecten op. Een van deze projecten is de Ruimteplanner, die de Kamer van Koophandel Brabant in nauwe samenwerking met het ruimtelijk adviesbureau BRO heeft ontwikkeld.

De Ruimteplanner is primair een hulpmiddel voor gemeenten en regio's om - naast de landelijke BLM - hun bedrijventerreinbeleid beter te plannen én daaraan ook ruimtelijk inhoud te geven. Het is een planningsmethodiek gebaseerd op de dynamiek van het lokale en regionale bedrijfsleven en de ruimtebehoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief, van ditzelfde bedrijfsleven. Middels de Ruimteplanner wil de KvK een actieve bijdrage leveren aan de onderbouwing van nut en noodzaak van de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. De Ruimteplanner moet bovendien leiden tot actief en structureel overleg tussen gemeente en bedrijfsleven.



BOM BEDRIJVENTERREINEN

De afdeling Bedrijventerreinen van de N.V. Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) is bij de totstandkoming van deze visie betrokken vanuit de rol die zij in de provincie Noord-Brabant bij herstructureringsprocessen heeft verkregen. Vanuit landelijk oogpunt is in Brabant de herstructureringsopgave het grootst. De BOM heeft, samen met de bij haar ondergebrachte Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen BV (BHB), in Brabant twee taken bij revitalisering en herprofilering van bedrijventerreinen. Een organiserende taak in de vorm van projectleiding (BOM) en mogelijk een financierende taak (BHB). Investerings door de BHB zijn aan parti-



cipatie-voorwaarden onderhevig, waaronder bijvoorbeeld de eis tot revolverendheid van de middelen. De Provincie Noord-Brabant financiert de BOM en de BHB voor beide taken. Door gebruik te maken van de project- en procesmanagementervaring van de BOM wordt getracht valkuilen in het herstructureringsproces te vermijden.

SAMENWERKING

Tussen de partijen vindt regelmatig overleg plaats over de zaken die spelen op de bedrijventerreinen en het gemeentelijk beleid hieromtrent. Dat overleg vindt plaats met zowel het College van Burgemeester en Wethouders van beide gemeenten als met de bedrijfscontactfunctionaris die namens de twee gemeenten optreedt. De partijen realiseren zich dat zij naast het ontwikkelen en uitvoeren van eigen beleid ook hun initiatieven dienen af te stemmen op die van andere partijen. Die afstemming is met de ontwikkeling van deze visie bereikt.

De gemeenten Asten en Someren en het bedrijfsleven hebben besloten om voor het vervolg van deze visie een projectorganisatie op te tuigen. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

1.4 WERKWIJZE

De betrokken partijen hebben op 22 mei 2008 de intentieverklaring voor de gezamenlijke ontwikkeling van deze visie ondertekend. Voor dit project hebben de partijen een projectorganisatie ingericht die bestaat uit een stuurgroep, een ambtelijke projectgroep en een werkgroep met daarin vertegenwoordigers van de ondernemers. De diverse partijen hebben alle hun eigen expertise ingebracht.

Met de werkgroepleden is een brainstormsessie gehouden. Voor ieder bedrijventerrein was een plattegrond beschikbaar. Deze plattegronden zijn ingetekend om zo een beeld te vormen van de toekomstige bedrijventerreinen. De vraag bij de sessie was: welke verbeterpunten ziet u, welke obstakels? Welke maatregelen zouden er genomen kunnen worden om er een kwalitatief hoogwaardig terrein van te maken? Een aantal suggesties is gebruikt ten behoeve van de verbeterplannen van de terreinen.

Naast de hierboven omschreven projectorganisatie is er een begeleidingscommissie ontstaan, de initiatiefgroep, waar de adviseurs van het project elkaar troffen om afspraken met betrekking tot het proces te maken. De teksten in deze visie zijn door de initiatiefgroep in samenwerking met de projectgroep en de werkgroep opgesteld en goedgekeurd door de stuurgroep.

De in Asten en Someren gevestigde ondernemers is tijdens workshops op 16 en 17 juni 2008 gevraagd naar hun ervaringen, kwaliteiten en knelpunten, met de bedrijventerreinen. Ongeveer 180 ondernemers zijn op de uitnodiging ingegaan.

Daarnaast zijn in november 2008 ongeveer 65 ondernemers geïnterviewd. Deze ondernemers is gevraagd naar hun kwantitatieve en kwalitatieve huisvestingsbehoefte. Met behulp van de beschikbaar gekomen informatie is een sterkte-zwakteanalyse opgesteld (zie hoofdstuk 3).

In overleg met de betrokken partijen is vervolgens een ambitie voor de bedrijventer-

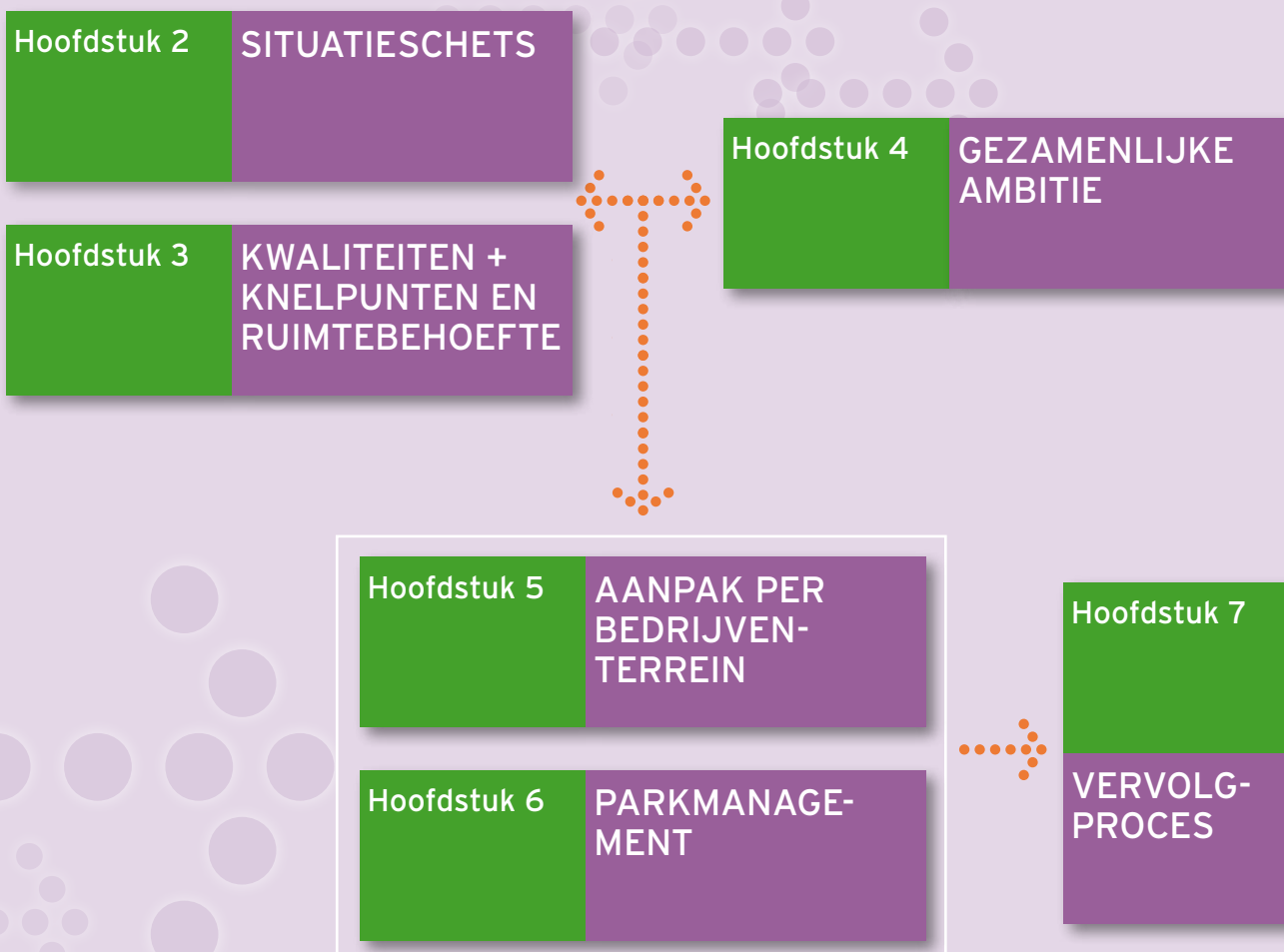
reinen in Asten en Someren geformuleerd aan de hand van beleidskeuzen (zie hoofdstuk 4).

Een confrontatie van de ambitie met de analyse heeft inzicht gegeven in de acties die nodig zijn om de bedrijventerreinen weer 'toekomstbestendig' te maken. (Zie hoofdstukken 5 en 6.) Deze actiepunten zijn in hoofdstuk 7 opgenomen als een soort agenda voor het vervolgproces.



1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze visie wordt de huidige stand van zaken (een situatieschets) weergegeven van de bedrijventerreinen van Asten en Someren. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving van de kwaliteiten van de bedrijventerreinen en de knelpunten op de bedrijventerreinen weergegeven. In hoofdstuk 4 is de ambitie van de betrokken partijen opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt per bestaand bedrijventerrein aangegeven welke ambitie wordt nagestreefd en hoe actie moet worden ondernomen om de ambities waar te maken. In hoofdstuk 6 is aangegeven hoe de kwaliteit van deze bedrijventerreinen nu en in de toekomst kan worden gewaarborgd. Tot slot wordt deze visie afgesloten met hoofdstuk 7 waarin het vervolgproces is beschreven.



2 Situatieschets Asten en Someren



Dit hoofdstuk begint met een algemene beschrijving van de ligging en positie van Asten en Someren (paragraaf 2.1). Daarna worden de bestaande bedrijventerreinen in Asten en Someren kort beschreven en volgt er een overzicht van de op dit moment van toepassing zijnde bestemmingsplannen voor deze terreinen (paragraaf 2.2). In paragraaf 2.3 wordt kort stil gestaan bij de bedrijven die niet op de bestaande bedrijventerreinen zijn gehuisvest.





2.1 LIGGING EN POSITIE VAN ASTEN EN SOMEREN

De positie van de gemeenten Asten en Someren wordt mede bepaald door de ligging van deze gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant, in De Peel en tegen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Hieronder volgt een beschrijving van deze regionale context. Vervolgens zijn de kengetallen van beide gemeenten opgenomen en onderling vergeleken.



2.1.1 REGIONALE CONTEXT

De regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant heeft de positie van 'Brainport', hotspot binnen de toptechnologieregio Zuidoost-Nederland, gekregen. Overheden, ondernemingen en kennisinstellingen hebben gezamenlijk een programma opgesteld, waarbij de speerpunten steeds weer te maken hebben met toptechnologie en innovatie. Brainport Eindhoven overschrijdt grenzen, schakelt naar Brabantstad en maakt deel uit van de kennisdriehoek Eindhoven-Leuven-Aken. De regio is één van de 'technology and innovation hotspots' in Europa.

Overheid en bedrijfsleven in deze regio moeten zich meer gaan focussen op innovatie en kennis en minder op efficiënte productie en kostenreductie. Grotere fabrieken en mainsuppliers hebben een grote behoefte aan hoogwaardige toeleveranciers in de directe omgeving.

Binnen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond is het gebied Diesdonk (grondgebied gemeente Asten) in beeld als een van de mogelijke locaties voor de opvang van de regionale vraag naar bedrijvigheid. De gemeente Asten acht deze locatie niet geschikt

voor grootschalige ontwikkeling. Landschap, natuur en water verdienen hier prioriteit. De verschillende gemeenten in Zuidoost-Brabant werken samen in het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven). Het SRE geeft vorm aan de bestuurlijke samenwerking van de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant, waaronder ook de gemeenten Asten en Someren. Het SRE werkt onder andere samen op het gebied van economie, milieu, recreatie & toerisme, verkeer & vervoer, plattelandsontwikkelingen en wonen. Op het gebied van bedrijventerreinen heeft het SRE in 2008 een regionale bedrijventerreinvisie ontwikkeld.

Voor het SRE gebied is een Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008 (RAB) opgesteld. Deze RAB en de daarnaast opgestelde subregionale- en regionale uitvoeringsagenda's gelden als leidraad in de uitvoering voor het gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid. De gemeente is en blijft wel zelf bevoegd en verantwoordelijk voor bedrijventerreinontwikkeling. De provincie neemt de RAB als referentiekader bij de opstelling van de provincie ten aanzien van nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinontwikkeling. De RAB is opgesteld met een subregionale en regionale insteek en een bottom-up benadering van de problematiek. De gemeenten Asten en Someren behoren tot het deelgebied de Peel. De RAB komt tot een geschatte ruimtebehoefte van 160 ha voor de regio Peel tot en met 2020. In de uitvoeringsagenda van de Peel is een belangrijk project het afschaffen van de 5.000 m² grens waarboven lokale bedrijven niet mogen worden opgevangen. Naast dit project wordt in de regio de Peel ingestoken op het beter in beeld brengen van de herstructureringsopgaven, bepalen van ruimtebehoefte, NIMBY (Not In My Back Yard) en logistiek nader in beeld brengen en realiseren van voldoende EZ capaciteit.

De regio De Peel telt een groot aantal industriële toeleveranciers en het is zaak deze te behouden. Daarvoor dient onder meer geïnvesteerd te worden in voortdurende innovatie en vernieuwing, in de kwaliteit van het vestigingsklimaat op de bedrijventerreinen en in de beschikbaarheid en kwaliteit van de factor arbeid. Samenwerking en kennisuitwisseling tussen bedrijfsleven onderling en met onderwijsinstellingen dient bevorderd te worden. Een proactieve, faciliterende en informatieve overheid is een voorwaarde. Structureel overleg met het georganiseerde bedrijfsleven is hiervoor een voorwaarde. De gemeenten Asten en Someren hebben samen met het georganiseerde bedrijfsleven in 2007 het Economisch Platform Asten-Someren in het leven geroepen. Drie à vier keer per jaar wordt met elkaar overlegd.

BEDRIJVENTERREINEN

Kwalitatief zullen de bedrijventerreinen moeten voldoen aan de steeds sterker wordende positionering van de regio als Brainport. De groei van het aantal bedrijven in de traditionele industrie zal verder afnemen door verplaatsing van de eenvoudige productieprocessen naar lagelonenlanden. Het kennisniveau binnen de industriële bedrijven zal zich verder ontwikkelen door innovatie, een hogere kennisintensiteit en toepassing van hoogwaardige procestechnologie. Het bieden van voldoende en kwalitatief passende bedrijfslocaties ten behoeve van behoud en doorgroei van de bestaan-



de bedrijvigheid is speerpunt in de economische ambities van Asten en Someren. Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen vereist de kwaliteit en potentie van bestaande bedrijventerreinen in beide gemeenten nadrukkelijk de aandacht.

2.1.2 KENGETALLEN GEMEENTE ASTEN

De gemeente Asten bestaat uit de kernen Asten, Heusden en Ommel. De kern Asten is met 13.069 inwoners de grootste van de drie kernen. Heusden telt 2.394 inwoners en Ommel 925 inwoners (Bron: gemeente Asten, 2008). De gemeente heeft een oppervlakte van circa 70 km².

Gemeente Asten ligt in het zuidoosten van de Peelregio. Deze gemeente grenst ten oosten aan de gemeente Deurne en ten westen aan de gemeente Someren. Het zuidelijke deel grenst aan de Limburgse gemeenten Nederweert en Meijel.

Asten is ontstaan tussen de takken van rivier de Aa die ontspringt bij Meijel. De hoger gelegen zandrug bood bescherming tegen overstromingen. Deze stevige ondergrond gaf een goede fundering voor de infrastructuur en de woningen. De goede ligging voorzag het dorp Asten van een welvarende ontwikkeling. Hierdoor groeide Asten uit tot de eerste grote kern nabij de Peelmoerassen. Het gevolg was dat veel smederijen en kroegen zich hier vestigden en de handel floreerde (gemeente Asten, 2008).

DEMOGRAFIE

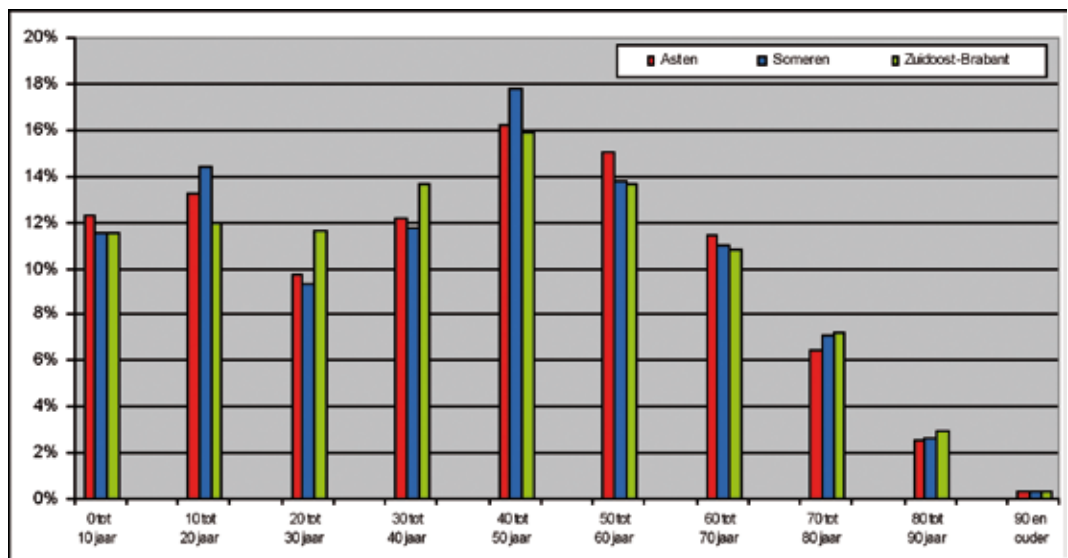
De gemeente Asten telt per 1 januari 2009 16.372 inwoners (CBS). Vergeleken met het jaar 2007 is het aantal inwoners ongeveer gelijk gebleven. Bevolkingsprognoses van de provincie voorspellen op lange termijn (tot en met 2025) een toename van het aantal inwoners tot ongeveer 17.360 (CBS, 2008), een stijging van circa 1.000.

Onderstaande tabel geeft de leeftijdsopbouw van gemeente Asten weer. De meeste inwoners behoren tot de categorie 40 - 50 jaar en 50 - 60 jaar. De bevolkingsopbouw in Asten is vrijwel gelijk met de bevolkingsopbouw van Zuidoost-Brabant¹.

De leeftijdscategorie 20 tot 30 jaar en 30 tot 40 jaar is in gemeente Asten ondervertegenwoordigd. Dit heeft te maken met het vertrek van jongeren uit de gemeente wegens studie of het tekort aan betaalbare starterswoningen (ETIN Adviseurs, 2006). De gemeente is momenteel bezig met enkele woningbouwprojecten, waaronder Loverbosch Oostzijde. Dit project biedt diverse woningcategorieën. Van het totaal aantal woningen is 15 tot 20 procent bestemd voor starterswoningen. Dit is mogelijk een stimulans voor jongeren om in Asten te blijven.

¹ Tot Zuidoost-Brabant behoren de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen Gerwen en Nederwetten, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre

Figuur 2.1:
Leeftijdsopbouw
Asten vs. Zuidoost-
Brabant 2008
(Bron: Databank
Noord-Brabant,
bewerking BRO)

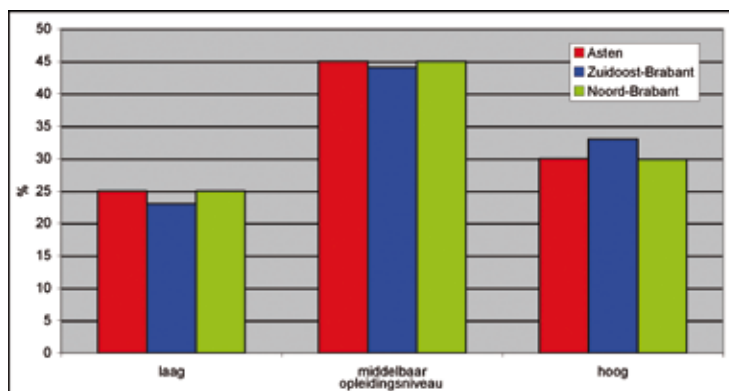


BEROEPSBEVOLKING

De beroepsbevolking in gemeente Asten bestond in het jaar 2006/2008 uit 6.000 mensen. Daarmee bedroeg het aandeel van de beroepsbevolking in de totale bevolking ongeveer 37%. De bruto participatiegraad, dus het deel van de beroepsbevolking dat een baan uitoefent, lag voor 2006/2008 op 63%. Vergeleken met het referentiegebied Zuidoost-Brabant ligt de bruto participatiegraad in Asten op een lager niveau. Het referentiegebied heeft een gemiddelde van 68,7%. De provincie Noord-Brabant heeft een bruto participatiegraad van 69,5% en ligt daarmee een stuk hoger dan in Asten (CBS, 2009).

In Asten zorgen voornamelijk de mannen voor een hogere bruto participatiegraad, namelijk 74,2%. De arbeidsparticipatie van vrouwen ligt een stuk lager, namelijk 51,6%.

Figuur 2.2:
Opleidingsniveau
beroepsbevolking
2006/2008
(Bron: CBS,
bewerking BRO)



Het opleidingsniveau in Asten in 2006/2008 is grotendeels vergelijkbaar met Zuidoost-Brabant en Noord-Brabant. Van de beroepsbevolking in 2006/2008 is 25% laag opgeleid, 45% is van

middelbaar niveau en 30% van hoog niveau. Zuidoost-Brabant heeft 23% laag opgeleiden, 44% middelbaar opgeleiden en 33% hoog opgeleiden. Asten heeft in vergelijking lager opgeleide inwoners. De provincie Noord-Brabant heeft 25% laag opgeleiden, 45% middelbaar opgeleiden en 30% hoog opgeleiden. Noord-Brabant heeft in vergelijking meer laag opgeleiden (CBS, 2009).

WERKGELEGENHEID EN AANTAL VESTIGINGEN

Asten telde in 2007 6.331 arbeidsplaatsen en 1.202 vestigingen. De voornaamste sectoren zijn handel, landbouw en visserij en industrie. Financiële instellingen, cultuur, recreatie en overige dienstverlening, openbaar bestuur en overheid zijn veel minder sterk vertegenwoordigd in Asten. Het plattelandskarakter van Asten komt dan ook terug in deze cijfers. De horeca, openbaar bestuur en onderwijs en gezondheidszorg groeien qua werkgelegenheid het meest. De werkgelegenheid in de sector industrie heeft de afgelopen jaren een flinke daling doorgemaakt.

SECTOR	WERKGELEGENHEID	VESTIGINGEN
Landbouw en visserij	973	300
Industrie	742	117
Bouwnijverheid	527	140
Handel	1373	234
Horeca	667	47
Vervoer en communicatie	418	28
Financiële instellingen	38	13
Zakelijke dienstverlening	442	165
Openbaar bestuur en onderwijs	509	23
Gezondheids- en welzijnszorg	419	45
Cultuur en overige dienstverlening	223	90
Totaal	6.331	1.202

Tabel 2.1:
Werkgelegenheid
en vestigingen per
sector in Asten in
2007

(Bron: Databank
Noord-Brabant,
LISA, bewerking
BRO)

Asten heeft in vergelijking met Zuidoost-Brabant en Noord-Brabant relatief gezien een sterke vertegenwoordiging in de sector landbouw. De laatste jaren is over het algemeen het aantal vestigingen in Zuidoost-Brabant en Noord-Brabant licht gegroeid, zo ook in Asten. In vergelijking met Someren is de productiestructuur van Asten minder traditioneel van opbouw. De sectoren landbouw, gezondheids- en welzijnszorg en openbaar bestuur zijn sterker vertegenwoordigd. In Someren zijn de sectoren industrie en bouwnijverheid meer vertegenwoordigd.

Het merendeel van de bedrijven in Asten (87%) zijn kleinschalig van aard (<10 werkzame personen). Toch treedt er een verschuiving op door schaalvergroting, waardoor het percentage kleinschalige bedrijven afneemt. In Asten hebben in totaal 6 bedrijven meer dan 100 werknemers. De kwartaire sector (niet-commerciële dienstverlening, of wel non-profit sector) bevat de meeste grootschalige instellingen. De grote bedrijven zijn goed voor ongeveer 20% van de totale werkgelegenheid. Het aandeel werkzame personen bij de midden- en grootbedrijven (>10 werkzame personen) ligt op circa 65% (ETIN Adviseurs, 2006).

WERKLOOSHEID

De gemeente Asten telde in 2006 437 werklozen. Het werkloosheidspercentage (werklozen als percentage van de beroepsbevolking) komt daarmee op 6,3%. Dit is beduidend lager dan het percentage werklozen in Zuidoost-Brabant (9%). Provincie Noord-Brabant heeft een werkloosheidspercentage van 8,2% in 2006 en valt dus ook hoger uit. (Bron: Databank Noord-Brabant)

PENDELGEGEVENS

Asten kan gezien worden als een woongemeente. De pendelgegevens uit 2005 laten dit ook zien. De uitgaande pendel van 4.936 personen is een stuk hoger dan de inkomende pendel van 2.904 personen. Dit resulteert in een negatief pendelsaldo van 2.032 personen (ETIN, 2006). De uitgaande pendel gaat hoofdzakelijk naar buurgemeenten zoals Deurne, Someren, Helmond en gemeenten in Limburg.

SAMENVATTING

- Asten heeft een traditionele productiestructuur. De werkgelegenheid is geconcentreerd in de sectoren landbouw, industrie en handel. Opvallend is dat de industriële sector de laatste jaren een enorme daling van werkgelegenheid doormaakt. De groeiende sectoren zijn horeca, openbaar bestuur, onderwijs en gezondheidssector.
- De leeftijdscategorie 20-30 jaar is vergeleken met regionale gemiddelden ondervertegenwoordigd. Oorzaak hiervan is het gebrek aan starterswoningen en studiemogelijkheden. In nieuwe woningbouwprojecten worden op dit moment al meer starterswoningen ontwikkeld.
- De bruto participatiegraad is relatief laag. Het opleidingsniveau van de beroepsbevolking komt overeen met Zuidoost-Brabant en Noord-Brabant.
- De gemeente Asten is een woongemeente. De pendelgegevens tonen aan dat er voornamelijk sprake is van uitgaande pendelstroom.

2.1.3 KENGETALLEN GEMEENTE SOMEREN

De gemeente Someren bestaat uit de kernen Someren, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop. Van de 18.211 inwoners wonen ruim 11.250 inwoners in de kern Someren. Someren-Eind telt 3.345 inwoners, Someren-Heide 1.460 inwoners en Lierop 2.145 inwoners. (Bron: gemeente Someren, 2008)

De gemeente Someren ligt in het zuidwesten van de Peelregio. Aan de westelijke kant grenst de gemeente aan de gemeente Heeze-Leende. Ten oosten ligt de gemeente Asten, ten noorden Helmond en ten zuiden Nederweert.

Someren is al een eeuwenoud dorp. Vanaf 1000 tot 1200 vonden er ontginningen plaats en werden de eerste boerderijen gebouwd. Deze gemeenschap verplaatste zich later naar het gebied dat nu de huidige kern van Someren is (Gemeente Someren, 2008).

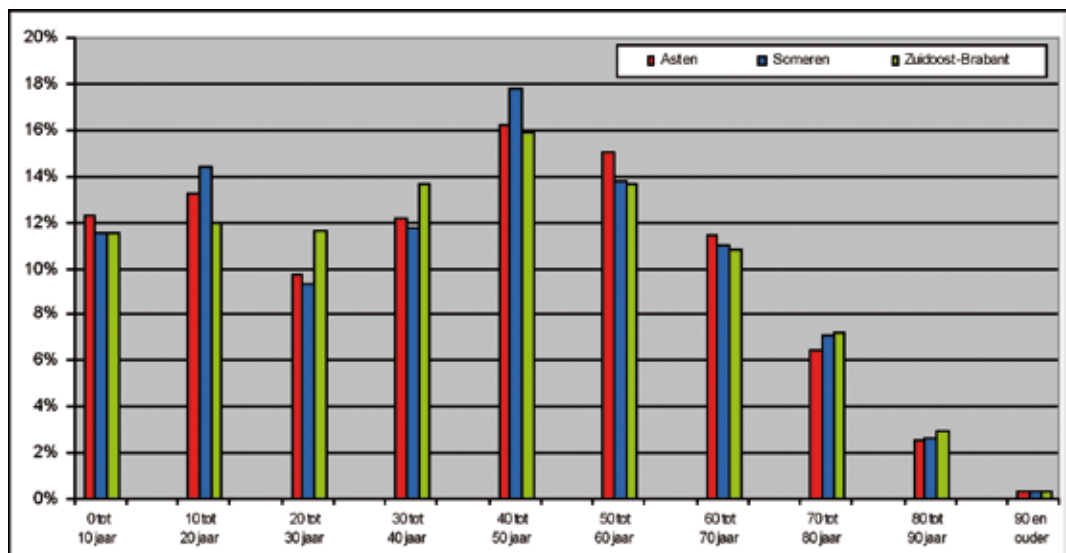


DEMOGRAFIE

De gemeente Someren telt per 1 januari 2009 18.211 inwoners. In vergelijking met 2007 is het aantal inwoners ongeveer gelijk gebleven. Bevolkingsprognoses voorspellen voor de lange termijn (tot en met 2025) een kleine afname van het aantal inwoners tot 17.668 (CBS, 2008).

De onderstaande tabel geeft de leeftijdsopbouw van de gemeente Someren weer. De meeste inwoners behoren tot de categorie 40 tot 50 jaar. Opvallend is het grote aantal 10 tot 20 jarigen en het lagere aantal 20 tot 30 jarigen. Dit heeft te maken met het vertrek van jongeren uit de gemeente wegens studie of het tekort aan betaalbare starterswoningen (ETIN Adviseurs, 2006). Op deze punten wijkt de bevolkingsopbouw van Someren af van het referentiegebied Zuidoost-Brabant.

Figuur 2.3:
Leeftijdsopbouw
Someren vs.
Zuidoost-Brabant
2008
(Bron: Databank
Noord-Brabant,
bewerking BRO)

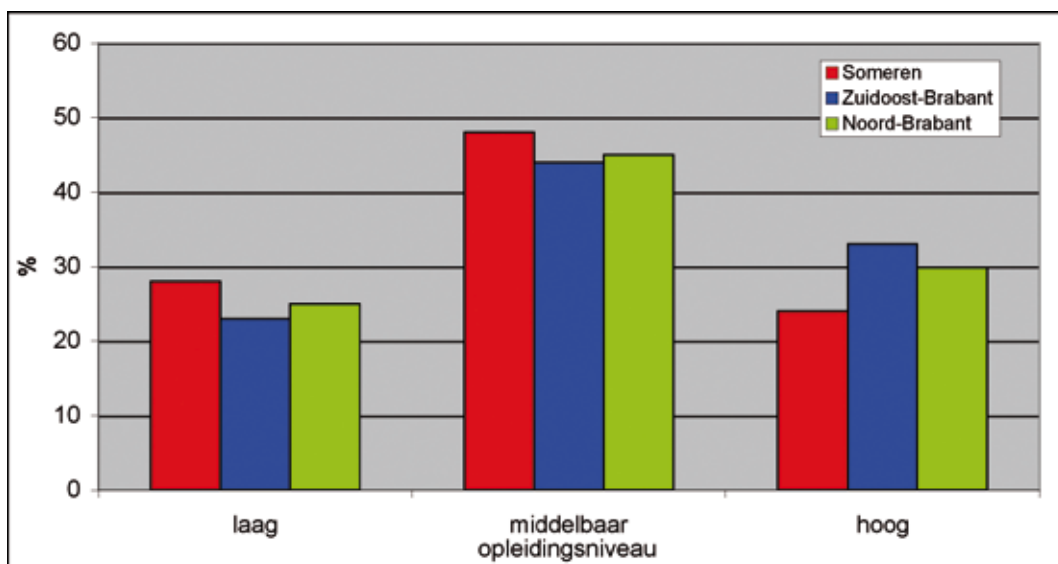


BEROEPSBEVOLKING

De beroepsbevolking in de gemeente Someren bestond in het jaar 2006/2008 uit circa 8.600 mensen. Daarmee bedroeg het aandeel van de beroepsbevolking in de totale bevolking ongeveer 47,2%. De bruto participatiegraad voor 2006/2008 lag op 67,3%. In vergelijking met het referentiegebied ligt de bruto participatiegraad in Someren op een lager niveau. Het referentiegebied heeft een gemiddelde van 68,7%. Provincie Noord-Brabant heeft een bruto participatiegraad van 69,5% en ligt daarmee iets hoger dan Someren (CBS, 2009).

In Someren zorgen voornamelijk de mannen voor een hogere bruto participatiegraad, namelijk 78,4%. De arbeidsparticipatie van vrouwen ligt veel lager, namelijk 55,1%. Er zijn in Someren relatief gezien veel laag en middelbaar opgeleiden en weinig hoog opgeleiden. Someren heeft 28% laag opgeleiden, 48% middelbaar opgeleiden en 24% hoog opgeleiden. Zuidoost-Brabant heeft 23% laag opgeleiden, 44% middelbaar opgeleiden en 33% hoog opgeleiden. Provincie Noord-Brabant heeft 25% laag opgeleiden, 45% middelbaar opgeleiden en 30% hoog opgeleiden. Ook het gemiddelde opleidingsniveau in Asten ligt hoger (CBS, 2009).

Figuur 2.4:
Opleidingsniveau
beroepsbevolking
2006/2008
(Bron: CBS,
bewerking BRO)



Tabel 2.2:
Werkgelegenheid en
aantal vestigingen
per sector in Some-
ren in 2007
(Bron: Databank
Noord-Brabant,
LISA, bewerking
BRO)

WERKGELEGENHEID EN AANTAL VESTIGINGEN

Someren telde in 2007 8.118 arbeidsplaatsen en 1.401 vestigingen. De voornaamste sectoren zijn handel, industrie, landbouw en visserij en bouwnijverheid. De financiële sector, cultuur en overige dienstverlening en openbaar bestuur zijn minder sterk vertegenwoordigd. Het plattelandskarakter van Someren komt terug in deze cijfers. De werkgelegenheid in de sector vervoer en communicatie laat een stijgende lijn zien. In Someren zijn de sectoren landbouw, bouwnijverheid en handel sterk vertegenwoordigd in vergelijking met Zuidoost-Brabant en Noord-Brabant. De zakelijke dienstverlening is in Someren ondervertegenwoordigd. De laatste jaren is over het algemeen

SECTOR	WERKGELEGENHEID	VESTIGINGEN
Landbouw en visserij	980	353
Industrie	1315	121
Bouwnijverheid	1273	242
Handel	1546	261
Horeca	508	53
Vervoer en communicatie	831	19
Financiële instellingen	39	15
Zakelijke dienstverlening	449	174
Openbaar bestuur en onderwijs	519	24
Gezondheids- en welzijnszorg	478	40
Cultuur en overige dienstverlening	177	90
Totaal	8.118	1.401

het aantal vestigingen in Zuidoost Brabant en Noord-Brabant licht gegroeid, zo ook in Someren. In vergelijking met Asten is de productiestructuur van Someren iets tradi-

tioneler van opbouw. De sectoren industrie en bouwnijverheid zijn sterker vertegenwoordigd. De werkgelegenheid in de industrie laat wel een dalende trend zien. In Asten zijn landbouw, gezondheids- en welzijnszorg en openbaar bestuur en onderwijs relatief sterker vertegenwoordigd.

Het merendeel van de bedrijven in Someren (87%) zijn kleinschalig van aard. Dit heeft mede te maken met het grote aandeel in de kleinschalige agrarische sector (ETIN Adviseurs, 2006). De grote bedrijven zijn goed voor ongeveer 18% van de totale werkgelegenheid. In Someren hebben in totaal 6 bedrijven meer dan 100 werknemers. Het betreft hier bedrijven in de sectoren gezondheids- en welzijnszorg, industrie, onderwijs en handel.

WERKLOOSHEID

De gemeente Someren telde in 2006 446 werklozen. Het werkloosheidspercentage komt daarmee op 5,5%. Dit is beduidend lager dan de werkloosheidspercentages in Zuidoost-Brabant (9%) en Noord-Brabant (8,2%). (Bron: Databank Noord-Brabant)

PENDELGEGEVENS

Someren is een woongemeente. De pendelgegevens uit 2005 laten dit duidelijk zien. De uitgaande pendel van 4.177 personen is een stuk hoger dan de inkomende pendel van 2.829 personen. Dit resulteert in een negatieve pendelbalans van 1.348 personen (ETIN, 2006). De uitgaande pendel gaat hoofdzakelijk naar buurgemeenten zoals Asten, Helmond en gemeenten in Limburg.

SAMENVATTING

- De productiestructuur van Someren is traditioneel van aard. De werkgelegenheid is geconcentreerd in de sectoren landbouw, industrie en bouwnijverheid. De dienstensector wint wel terrein.
- De leeftijdscategorieën 10-20 jaar en 40-50 zijn relatief gezien sterk vertegenwoordigd. De categorieën 20-30 jaar en 30-40 jaar zijn ondervertegenwoordigd vergeleken met het regionale gemiddelde. De bruto participatiegraad is relatief laag. Het opleidingsniveau van de beroepsbevolking wijkt af van de referentiegebieden. Er zijn relatief veel laag en middelbaar opgeleiden en weinig hoog opgeleiden.
- Het werkloosheidspercentage ligt lager dan in de referentiegebieden Zuidoost-Brabant en Noord-Brabant. Het percentage is in de gemeente Someren in 2006 gedaald.
- De gemeente Someren blijft een woongemeente. De pendelgegevens tonen aan dat er voornamelijk sprake is van uitgaande pendelstroom.

2.1.4 ASTEN EN SOMEREN VERGELEKEN

De belangrijkste overeenkomsten tussen de gemeenten zijn de volgende:

- relatief veel bedrijven in het buitengebied en in kernen;
- woongemeenten (uitgaande pendel);
- participatiegraad ligt op gelijk niveau;
- afname industriële werkgelegenheid, verschuiving naar diensten;
- relatief weinig jongeren (20-30 jaar) in de gemeenten.

De belangrijkste verschillen tussen de gemeenten zijn de volgende:

- de werkgelegenheidsstructuur in Someren is traditioneler van aard (d.w.z. meer werkgelegenheid in de sectoren industrie en bouwnijverheid). In Asten is de dienstverlening en gezondheids- en welzijnszorg sterker vertegenwoordigd;
- de gemiddelde omvang van de bedrijven is in Asten groter dan in Someren;
- Asten heeft een sterkere toeristisch-recreatieve positie.



2.2 DE BEDRIJVENTERREINEN

De totale bruto oppervlakte aan bestaande bedrijventerreinen in de gemeenten Asten en Someren bedraagt ruim 120 hectare, verdeeld over 8 terreinen. Vijf daarvan liggen in Asten en drie in Someren. Beide gemeenten hebben geen uitgeefbaar bedrijventerrein, hetgeen de doorstroming op de bestaande bedrijventerreinen belemmert.

De (meeste) bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen zijn gedateerd en zullen moeten worden herzien. In paragraaf 2.2.3 is hiervan een overzicht opgenomen.

Deze visie beperkt zich tot de 8 terreinen in de kernen van Asten, Someren en Someren-Eind. Diverse solitaire locaties en kleinere clusters van bedrijven (zoals het Flandrex-terrein bij Ommel, Havenoord in Someren-Eind en clusters van bedrijven aan de Stipdonk in Lierop) zijn geen onderdeel van deze visie. Wel worden dergelijke bedrijfslocaties in algemene termen in het bedrijventerreinbeleid van hoofdstuk 4 meegenomen. In de op te stellen structuurvisies bedrijventerreinen en/of een algehele structuurvisie zal aan dergelijke locaties wel aandacht worden besteed en zal de locatie Stipdonk aan de orde komen na afronding van de MEROS-studie (Milieu Effect Rapportage van Oostelijk deel van de Stedelijke regio Eindhoven-Helmond).

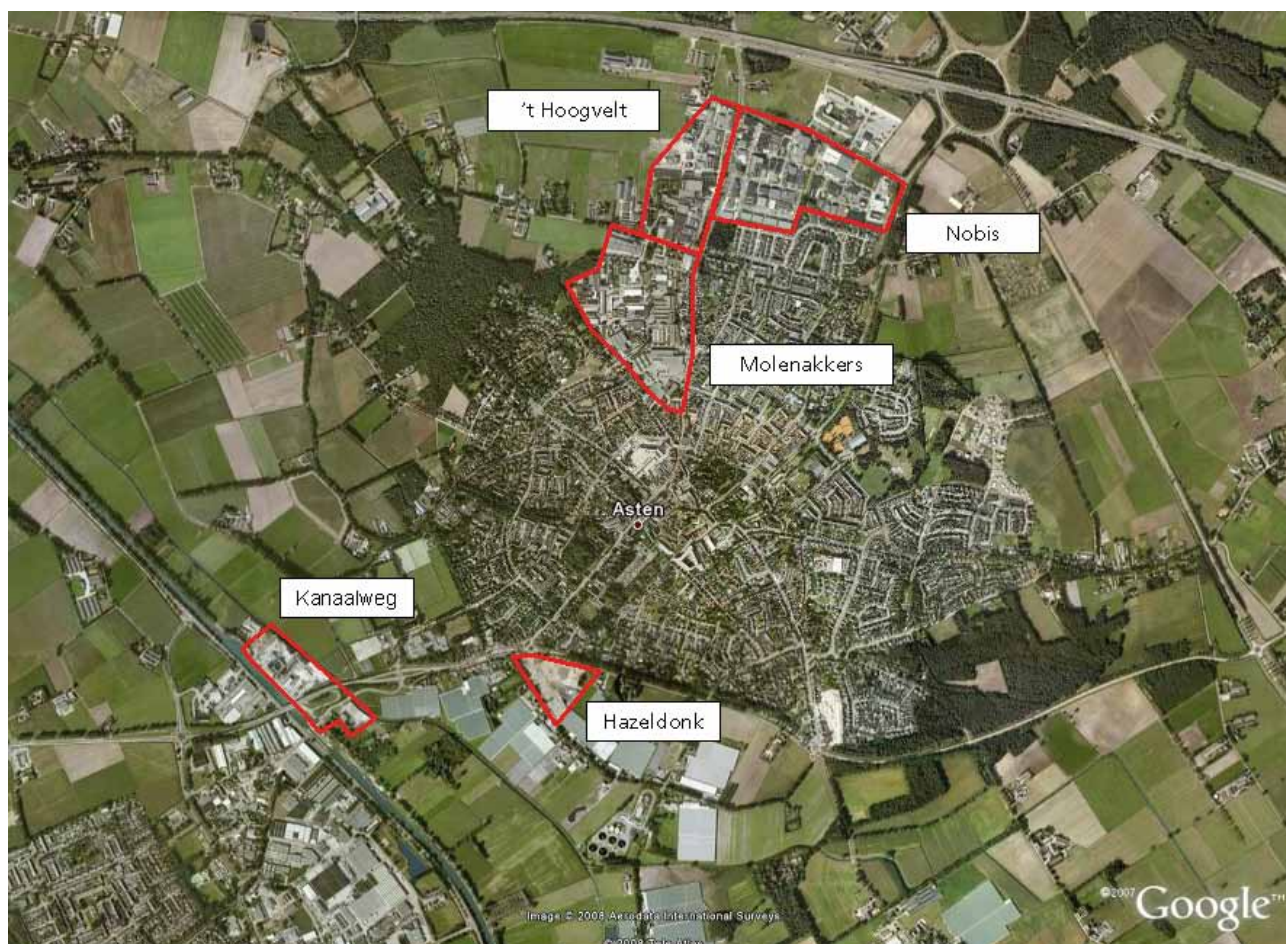
2.2.1 BEDRIJVENTERREINEN ASTEN

ALGEMEEN

Circa 20% van de werkgelegenheid in de gemeente Asten bevindt zich op bedrijventerreinen (ETIN, 2006). Dit is een laag percentage vergeleken met zowel de regio Zuid-Oost Brabant als met de provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat veel werkgelegenheid in de kernen en het buitengebied gevestigd is. Daarnaast kent de gemeente Asten traditioneel een sterke agrarische sector met veel werkgelegenheid. Er werken op de Astense bedrijventerreinen per hectare gemiddeld 170 arbeidskrachten. In de regio vergeleken is dat een relatief groot aantal arbeidskrachten.

De bedrijventerreinen in de gemeente liggen allemaal in de kern Asten. Zie kaart 1 voor de ligging van de terreinen.





Kaart 1. Overzicht bedrijventerreinen gemeente Asten Bron: Google Earth, bewerking BRO

Tabel 2.3 geeft een overzicht van de omvang en uitgifte van de bedrijventerreinen in de gemeente. Nagenoeg alle terreinen zijn volledig uitgegeven. Alleen op bedrijventerrein Hazeldonk is nog een klein stuk grond uitgeefbaar en is de gemeente in procedure om te komen tot verkoop van de grond aan een ondernemer. Er is op dit moment geen nieuw aanbod van bedrijventerrein.

NAAM TERREIN	KERN	BRUTO	NETTO	TERSTOND UITGEEFBAAR	NIET TERSTOND UITGEEFBAAR
Kanaalweg	Asten	6,3	3,8	0,0	0,0
Asten 1971 (Molenakkers)	Asten	15	11	0,0	0,0
Asten 1986 ('t Hoogvelt)	Asten	7	5	0,0	0,0
Nobis	Asten	22,2	13,2	0,0	0,0
Hazeldonk	Asten	3,6	3,5	0,25	0,0
TOTAAL		54,1	36,5	0,25	0,0

Tabel 2.3: Overzicht omvang bedrijventerreinen in de gemeente Asten (in ha)
Bron: IBIS (2007), gemeente Asten

Het meest recent uitgegeven terrein is bedrijventerrein Hazeldonk. Het gaat hier om een klein terrein op de voormalige Campina locatie. Hier is hoofdzakelijk kleinschalige bedrijvigheid gevestigd. Alle bedrijventerreinen in Asten zijn te typeren als gemengde bedrijventerreinen. Op bedrijventerrein Molenakkers en Kanaalweg zijn met name de grootschalige bedrijven van de gemeente gevestigd. Bedrijventerrein Kanaalweg is het enige terrein in de gemeente dat is ontsloten via water.

Hieronder volgt een profielschets van de bestaande bedrijventerreinen.

BEDRIJVENTERREIN KANAALWEG

Bedrijventerrein Kanaalweg is gelegen aan de rand van de kern Asten, langs de Zuid-Willemsvaart. Het terrein heeft een oppervlak van 6,34 ha bruto en 3,84 ha netto. Het terrein is volledig uitgegeven. Het terrein wordt aan de noordoostkant begrensd door weilanden. Ten zuiden van het terrein ligt de Heesakkerweg. Ten zuidwesten ligt de Zuid-Willemsvaart parallel aan de N266.

Op het terrein bevinden zich grootschalige bedrijven, grotendeels met overslagfaciliteiten. Het gaat hier om grootschalige productiebedrijven, zoals een betoncentrale, een diervoederbedrijf en een bedrijf in bouwmaterialen.

BEDRIJVENTERREIN HAZELDONK

Bedrijventerrein Hazeldonk is gelegen in het zuiden van de kern Asten met een zichtlocatie aan de Heesakkerweg. Het terrein heeft een oppervlak van 3,6 ha bruto en 3,5 ha netto. Het terrein wordt aan de oost- en zuidkant begrensd door glastuinbouw. Aan de noord- en westkant van het terrein liggen woningen. Het terrein is recentelijk aangelegd. Op dit moment is er nog beperkt uitgeefbare grond op het terrein.

Op het terrein bevinden zich circa 11 bedrijven met in totaal 67 werknemers. Het bedrijventerrein is een gemengd bedrijventerrein. Op het terrein is een mix van middelgrote en kleine bedrijven gevestigd, waaronder enkele woon-werkcombinaties. Het gaat hier met name om productiebedrijven, bouwbedrijven en (groot-)handel. Ook de gemeentewerf is op het terrein gevestigd.

BEDRIJVENTERREIN MOLENAKKERS

Bedrijventerrein Molenakkers is één van de oudste bedrijventerreinen van Asten. Het terrein heeft een oppervlak van 15 ha bruto en 11 ha netto en is van oudsher een vestiginglocatie voor middelgrote en grote bedrijven. Het terrein is gelegen in het westen van de kern Asten. Aan de oost- en zuidkant van het terrein liggen woningen. Ten westen van het terrein is weiland gelegen en aan de noordkant ligt bedrijventerrein 't Hoogveld. De belangrijkste toegangsweg is de Ommelseweg.

Op het bedrijventerrein zijn circa 70 bedrijven met in totaal 740 arbeidsplaatsen gevestigd. Het gaat om middelgrote tot grote bedrijven in diverse sectoren (industrie, bouwnijverheid, detailhandel en groothandel). Op het zuidelijk deel van het terrein is



de detailhandelsfunctie overheersend. Het terrein is daarmee zowel Business to Business (B2B) als Business to Consumer (B2C) georiënteerd.

BEDRIJVENTERREIN 'T HOOGVELT

Het bedrijventerrein 't Hoogvelt is één van de oudste bedrijventerreinen van de gemeente Asten. Het bedrijventerrein is van oorsprong een gemengd bedrijventerrein, met een mix van grootschalige en middelgrote bedrijven. Het terrein is gelegen aan de westelijke rand van de kern Asten. Het terrein is 7 ha bruto en 5 ha netto. Aan de oost- en zuidkant wordt het terrein begrensd door de bedrijventerreinen Nobis en Molenakkers.

Op het terrein zijn circa 60 bedrijven gevestigd met 467 werknemers. Op het terrein bevinden zich diverse typen bedrijven: (kleinschalige) productiebedrijven, groothandel en detailhandel. Het oorspronkelijke profiel van het terrein is door de jaren heen veranderd van een B2C (Business to Customers) naar een mix van B2C en B2B (Business to Business) georiënteerde bedrijven. Het terrein heeft een zichtlocatie langs de Ommelseweg. De huidige bedrijven langs de Ommelseweg hebben echter weinig uitstraling. Het bedrijfsonroerend goed maakt een verouderde indruk. Het contrast met de bedrijven aan de overkant van de straat (op bedrijventerrein Nobis) is groot.

BEDRIJVENTERREIN NOBIS

Bedrijventerrein Nobis is één van de meest recent uitgegeven terreinen van de gemeente Asten. Het terrein ligt nabij de A67, in het noorden van de kern Asten. Het terrein kent een omvang van ca. 22,2 ha bruto en 13,2 ha netto. Het terrein is uitgegeven voor middelgrote bedrijven.

Op het terrein zijn circa 70 bedrijven gevestigd met 538 werknemers. Op het terrein is bij de zittende bedrijven veel behoefte aan uitbreiding.

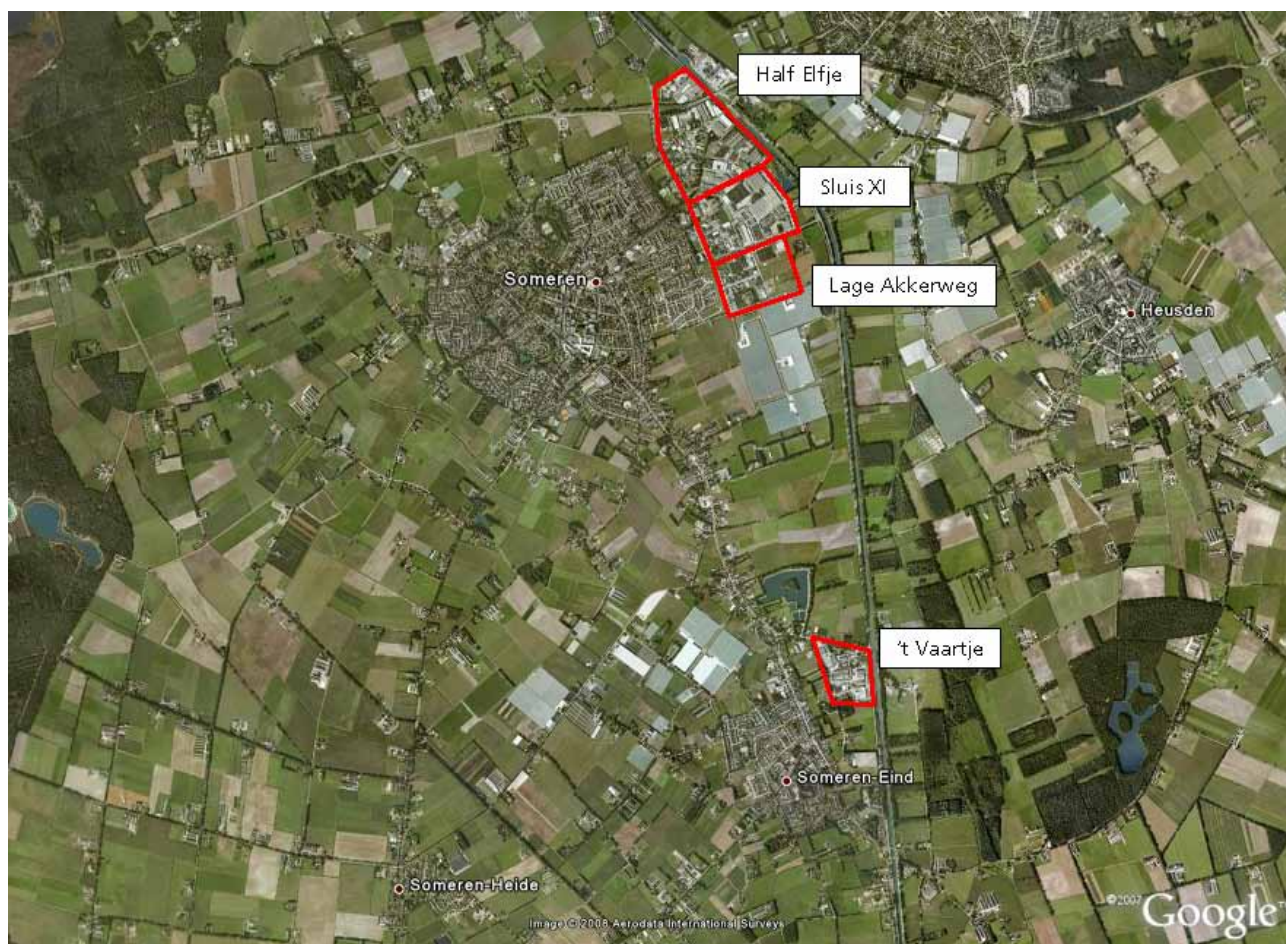
2.2.2 BEDRIJVENTERREINEN SOMEREN

ALGEMEEN

Veel werkgelegenheid in de gemeente Someren is gevestigd op bedrijventerreinen. Net als in Asten werken op de Somerense bedrijventerreinen per hectare gemiddelde 170 arbeidskrachten. In de regio vergeleken is dat een relatief groot aantal arbeidskrachten.

De kern Someren beschikt over het grootste areaal aan bedrijventerrein. Daarnaast is in Someren-Eind een kleiner bedrijventerrein, 't Vaartje, gelegen. Zie onderstaande kaarten voor de ligging van de bedrijventerreinen in de gemeente.

Tabel 2.1 geeft een overzicht van de omvang en uitgifte van de bedrijventerreinen in de gemeente. Alle terreinen zijn volledig uitgegeven. Wel heeft de gemeente Someren in haar planontwikkeling voorzien in uitbreiding van de bedrijventerreinen Lage Akkerweg en 't Vaartje.



Kaart 2. Overzicht bedrijventerreinen gemeente Someren

NAAM TERREIN	KERN	BRUTO	NETTO	TERSTOND UITGEEFBAAR	NIET TERSTOND UITGEEFBAAR
Lage Akkerweg I+II	Someren	12,5	8,7	0,0	0,0
Sluis XI / Half Elfje	Someren	47,0	33,8	0,0	0,0
't Vaartje	Someren-Eind	6,3	6,0	0,0	0,0
TOTAAL		65,8	48,5	0,0	0,0

Bron: Google Earth, bewerking BRO

Tabel 2.4 Overzicht omvang bedrijventerreinen in de gemeente Someren

Bron: IBIS (2007), gemeente Someren

Het meest recent uitgegeven terrein is bedrijventerrein Lage Akkerweg. Op bedrijventerrein Lage Akkerweg is een mix van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid gevestigd. Alle bedrijventerreinen in Someren zijn te typeren als gemengde bedrijventerreinen. Op bedrijventerrein Sluis XI en Half Elfje zijn met name de grootschalige bedrijven van de gemeente gevestigd.



Hieronder volgt een profielschets van de bestaande bedrijventerreinen.

BEDRIJVENTERREIN LAGE AKKERWEG

Bedrijventerrein Lage Akkerweg is het meest recent uitgegeven terrein in de gemeente Someren. Het terrein ligt ten oosten van de kern Someren met een zichtlocatie aan de Lage Akkerweg. De totale oppervlakte van het terrein bedraagt 12,5 ha bruto en 8,7 ha netto. Het terrein wordt aan de zuidkant begrensd door glastuinbouw. Ten noorden van het terrein ligt het bedrijventerrein Sluis XI / Half Elfje. Ten oosten van het terrein ligt braakliggende grond. Dit gebied is één van de zoeklocaties voor toekomstige bedrijventerreinontwikkeling (Lage Akkerweg IV).

Op het terrein bevinden zich circa 50 bedrijven met in totaal 390 werknemers. Het bedrijventerrein is een gemengd bedrijventerrein. Op het terrein is een mix van middelgrote en kleine bedrijven gevestigd. Het gaat hier met name om productiebedrijven, bouwbedrijven en (groot)handel. De kleinschalige bedrijvigheid (veelal woonwerkcombinaties) is geclusterd in het westelijk deel van het terrein. Op deze manier is een natuurlijke overgang van wonen naar werken gecreëerd.

BEDRIJVENTERREIN SLUIS XI/HALF ELFJE

Bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje is gelegen ten noordoosten van de kern Someren met een zichtlocatie richting de Provincialeweg en N266. Het terrein heeft een oppervlak van 47 ha bruto en 33,8 ha netto. Het terrein wordt aan de zuidkant begrensd door het bedrijventerrein Lage Akkerweg, aan de noordkant door de provinciale weg en aan de oostkant ligt de Zuid-Willemsvaart. De aanwezige bedrijvigheid op de terreinen maakt geen gebruik van de Zuid-Willemsvaart.

Op het terrein bevinden zich circa 190 bedrijven met in totaal 1.957 werknemers. Het bedrijventerrein is een gemengd bedrijventerrein. Op het terrein is hoofdzakelijk een mix van middelgrote en kleine bedrijven gevestigd. Daarnaast zijn er ook enkele grote bedrijven te vinden. De gevestigde bedrijven zijn met name actief in de industrie, bouwnijverheid, (groot)handel en transport. Op een deel van het terrein zijn woonwerkunits gevestigd.

BEDRIJVENTERREIN 'T VAARTJE

Bedrijventerrein 't Vaartje is gelegen ten noordoosten van de kern Someren-Eind met een potentiële zichtlocatie richting de N266. Het terrein heeft een oppervlak van 6,3 ha bruto en 6 ha netto. Het terrein wordt aan de noord- en zuidkant begrensd door landbouwgrond.

Op het terrein bevinden zich circa 35 bedrijven met in totaal 312 werknemers. Het bedrijventerrein is een gemengd bedrijventerrein. Op het terrein is een mix van middelgrote en kleine bedrijven gevestigd. Het gaat hier om productiebedrijven, bouwbedrijven, (groot)handel en transport. Aan de noordrand van het terrein bevinden zich enkele woonhuizen. Het gebied tussen de Boerenkamplaan en de Kanaaldijk-Zuid zal

de komende jaren ingrijpend veranderen. In verband met aanleg van een vaste oeververbinding (gerealiseerd in 2008) zal de infrastructuur aangepast moeten worden en ingepast c.q. afgestemd dienen te worden in en op de totale verkeersstructuur voor Someren-Eind. Tevens worden er plannen ontwikkeld voor uitbreiding van het bedrijventerrein, wellicht in combinatie met woningbouw.

BOERENKAMPLAAN

Aan de Boerenkamplaan tussen Someren en Someren-Eind is een concentratie van bedrijvigheid gevestigd. De gevestigde bedrijvigheid is zeer divers. Te denken valt aan een (kleinschalige) productiebedrijven, bouwbedrijven, autobedrijven, detailhandel etc. Diverse bedrijven aan de Boerenkamplaan zijn geïnteresseerd in een kavel op een bedrijventerrein, omdat op de huidige locatie te weinig uitbreidingsmogelijkheden zijn.

2.2.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

In hoofdstuk 5 is opgenomen welke acties moeten worden opgepakt naar aanleiding van deze visie. In ieder geval zullen de vigerende (geldende) bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren worden herzien. Op het moment dat deze visie wordt geschreven, zijn nog de 'oude' bestemmingsplannen van toepassing. Hieronder volgt een overzicht van de bestemmingsplannen.

ASTEN:		
NAAM PLANGEBIED	BETREFT	FASTSTELLING GEMEENTERAAD
Asten 1979, Bedrijventerrein	Molenakkers, 't Hoogveld	23.02.1981
Asten 1986, Bedrijventerrein	Laagveld	23.02.1988
Bedrijventerrein Campina	Hazeldonk	08.03.2005
Bedrijventerrein Sluis XI	Kanaalweg	12.12.1977
Nobisweg	Nobis	24.09.1991
Nobisweg, 1e uitwerking	Nobis	20.06.1995 (B&W)
Nobisweg 1e herziening	Nobis	25.03.1997
Nobisweg 3e uitwerking	Nobis	18.04.2000 (B&W)
Nobisweg herziening Heizeecht	Nobis	27.06.2006

Opmerking:

- In de programmabegroting van de gemeente Asten is aangegeven dat in het vierde kwartaal van 2009 het vooroverleg wordt gestart voor de herziening van de bestemmingsplannen van de diverse bedrijventerreinen. Bij de opstelling van deze planning is uitgegaan van één bestemmingsplan voor alle bestaande bedrijventerreinen.



SOMEREN:

NAAM PLANGEBIED	VASTSTELLING GEMEENTERAAD
Bedrijventerrein Sluis XI	12.12.1977
Half Elfje	30.6.1977
Half Elfje I	29.6.1978
Bedrijventerrein Mortelweg	24.9.1992
Lage Akkerweg I	31.8.1995
Uitbreiding Lage Akkerweg I	28.5.1998
Lage Akkerweg II	16.12.1998

SOMEREN-EIND:

NAAM PLANGEBIED	VASTSTELLING GEMEENTERAAD
Bedrijventerrein 't Vaartje	16.12.1998

Opmerkingen:

- Zoals hierboven vermeld is er voor het bedrijventerrein Lage Akkerweg sprake van een drietal geldende bestemmingsplannen. Voor de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein is voor de benaming Lage Akkerweg IV gekozen. Dat is niet logisch gezien de benaming en nummering van de drie bestemmingsplannen die nu voor dit gedeelte gelden.
- Op 17 december 2008 heeft de gemeenteraad van Someren het projectplan Herziening bestemmingsplannen vastgesteld. Op basis van dit plan zullen in de jaren 2009 t/m 2011 alle bestemmingsplannen in deze gemeente worden herzien.



2.3 BEDRIJVEN IN DE KERN EN HET BUITENGEBIED

In de gemeenten Asten en Someren is er een behoorlijk aantal bedrijven in de kernen en het buitengebied gevestigd. Dit huisvestingsvraagstuk speelt een rol bij de vaststelling van de totale vraag naar bedrijventerreinen. De omvang van de vraag wordt mede bepaald door het beleid dat de gemeenten op de ontwikkeling van bedrijven in de kernen en in het buitengebied willen gaan voeren.

Het ontwikkelen van beleid in de kernen en het buitengebied valt buiten de scope van deze visie. Er is in deze visie uitgegaan van de huidige beleidslijnen die zijn weerslag hebben gekregen in gemeentelijke beleidsdocumenten en bestemmingsplannen. Op basis van de gemeentelijke wachtlijsten is een aanname gedaan van de huidige vraag naar bedrijventerreinen vanuit de kernen en het buitengebied. Als de gemeenten besluiten om de komende periode het beleid voor de kernen en het buitengebied aan te passen, zal vanzelfsprekend ook de vraag naar bedrijventerreinen vanuit deze gebieden gaan veranderen.

2.3.1 GEMEENTE ASTEN

In de gemeente Asten bevinden zich in de kernen en het buitengebied bedrijven met uitbreidingsbehoefte. Vaak is deze uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk. Het kan zijn dat het bedrijf qua maat en schaal niet meer in de omgeving past. In het buitengebied is bedrijfsuitbreiding vaak in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente heeft op basis van de wachtlijsten de uitbreidingsbehoefte van bedrijven in de kern en in het buitengebied geïnventariseerd.

**Tabel 2.5. Ruimte-
behoefte kern en
buitengebied**

In tabel 2.5 is het resultaat van de inventarisatie weergegeven. In totaal is er een vraag van circa 3,4 ha in de kernen en het buitengebied. Opvallend is de grote vraag in de kernen naar woon-werkeenheden. Hoofdzakelijk gaat het hier om een woonhuis met een loods/bedrijfshal. In het buitengebied is er hoofdzakelijk vraag naar bedrijfshallen.

WAAR	RUIMTEBEHOEFTE IN HA	SOORT RUIMTEBEHOEFTE
Kern	2,0	Kleinschalige kavels, middelgrote kavels, woon-werk eenheden, bedrijfshal (evt. met kantoorruimte en showroom)
Buitengebied	1,4	Middelgrote kavels, bedrijfshal
TOTAAL	3,4	

2.3.2 GEMEENTE SOMEREN

In de gemeente Someren bevinden zich in de kernen en het buitengebied bedrijven met uitbreidingsbehoefte. Vaak is deze uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk. Het kan zijn dat het bedrijf qua maat en schaal niet meer in de omgeving past. In het buitengebied is bedrijfsuitbreiding vaak in strijd met het bestemmingsplan. In het buitengebied zijn bedrijven gevestigd die uitbreidingsbehoefte hebben. Bedrijven in de kern met een uitbreidingsbehoefte zijn afkomstig uit het wachtlijstensysteem van de gemeente.

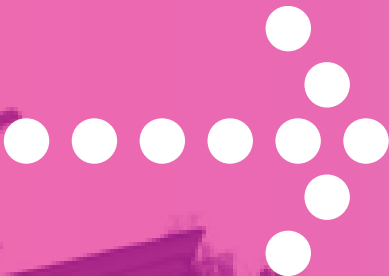
In tabel 2.6 is de totale ruimtebehoefte in de kernen en het buitengebied (exclusief de bedrijventerreinen) voor de gemeente Someren weergegeven. In totaal is er een vraag van circa 4,9 ha in de kernen en het buitengebied. Er is hierbij geen rekening gehouden met het feit dat de ruimtebehoefte op eigen terrein wordt opgelost.

**Tabel 2.6. Ruimte-
behoefte kern en
buitengebied**

Opvallend is de grote vraag in de kernen naar woon-werk eenheden. Hoofdzakelijk gaat het hier om een woonhuis met een loods/bedrijfshal. In het buitengebied is er hoofdzakelijk vraag naar bedrijfshallen.

WAAR	RUIMTEBEHOEFTE IN HA	SOORT RUIMTEBEHOEFTE
Kern	4,0	Kleinschalige, middelgrote, grootschalige kavels, woon-werk units, bedrijfshal (evt. met kantoor), showrooms
Buitengebied	0,9	Middelgrote kavels, grootschalige kavels, bedrijfshal (open opslag), woon-werk units
TOTAAL	4,9	

3 Inventarisatie kwaliteiten en knelpunten



Dit hoofdstuk beschrijft de kwaliteiten en knelpunten, zoals die op de bestaande bedrijventerreinen in Asten en Someren worden ervaren. Deze belevingswaardering is een momentopname. De ervaringen zijn geïnventariseerd tijdens workshops met ondernemers in juni 2008, tijdens besprekingen met de werkgroep waarin de ondernemers zijn vertegenwoordigd en interviews met ca. 65 individuele ondernemers in november 2008. De resultaten van de workshops zijn opgenomen in een samenvatting; deze is als bijlage bij deze visie gevoegd.

De kwaliteiten en knelpunten zijn gerangschikt aan de hand van de thema's publiek gebied (paragraaf 3.1) en privaat gebied (paragraaf 3.2). De thema's omvatten een aantal criteria, dat de kwaliteit van de bedrijventerreinen in Asten en Someren op dit moment bepaalt. In paragraaf 3.4 zijn de kwaliteiten en knelpunten samengevat in een SWOT-analyse.

Tijdens de workshops is de ondernemers ook hun visie op samenwerking tussen de gemeenten en ondernemers en de ondernemers onderling gevraagd. Dit komt in paragraaf 3.3 aan de orde.

Een belangrijk knelpunt voor de ontwikkeling van de bedrijvigheid in Asten en Someren is dat er op dit moment geen uitgeefbare bedrijventerreinen beschikbaar zijn. Bij de totstandkoming van deze visie is de verwachte ruimtebehoefte geïnventariseerd. Dit is opgenomen in paragraaf 3.5.





3.1 PUBLIEK GEBIED

Het publiek gebied van de bedrijventerreinen betreft de infrastructuur (ondergronds en bovengronds) en bereikbaarheid en de ruimtelijk-functionele inrichting van de bedrijventerreinen. De gemeente heeft invloed op de kwaliteit van de publieke ruimte via bestemmingsplannen, de inrichting van de infrastructuur, het onderhoud van de openbare ruimte en de bewaking van de veiligheid. Tijdens de workshops en de interviews is de ondernemers gevraagd hoe zij dagelijks het gebruik van het bedrijventerrein beleven en ervaren. In deze paragraaf is hiervan per criterium een beschrijving opgenomen.

3.1.1 INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN

BEREIKBAARHEID AUTO'S EN VRACHTAUTO'S

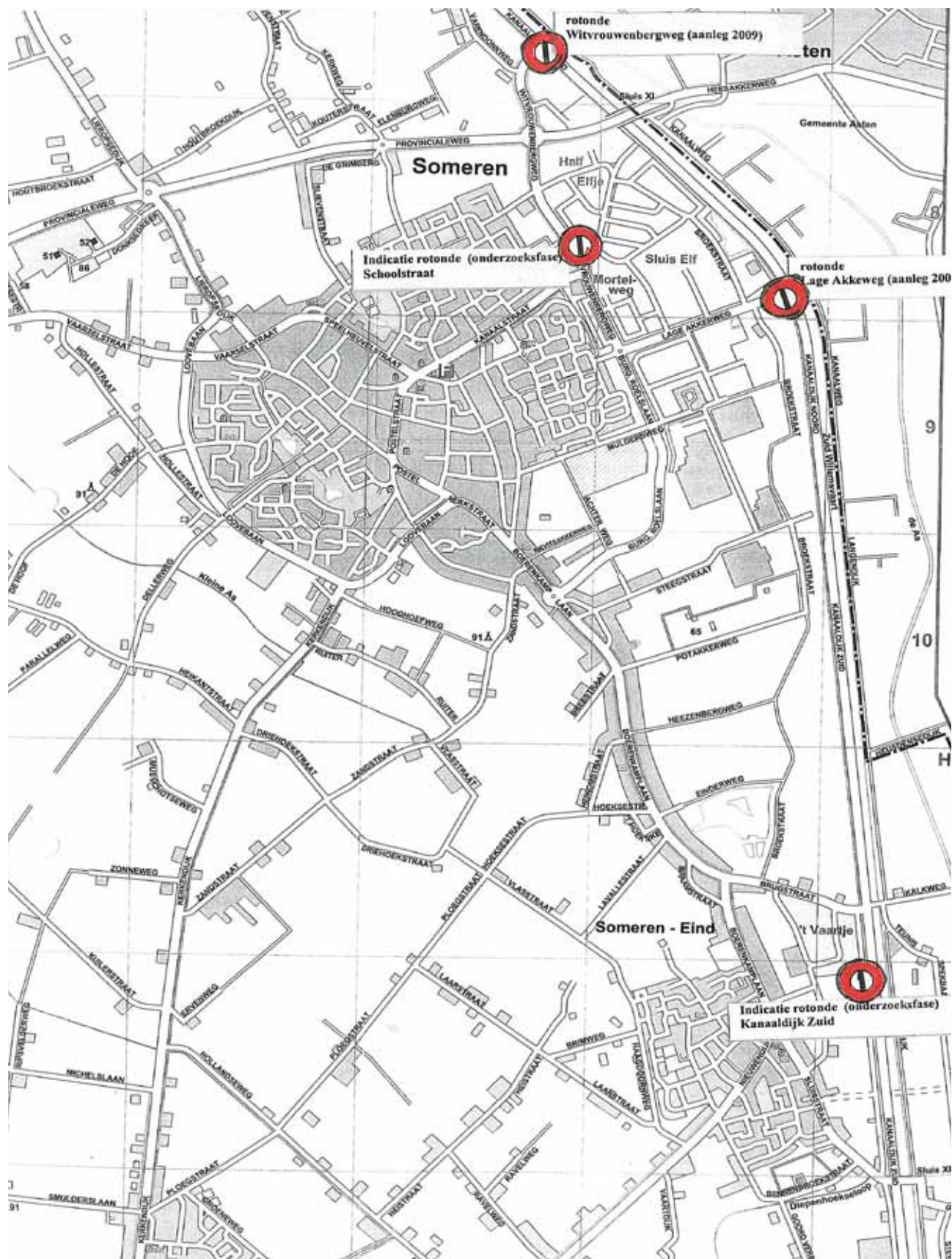
Over het algemeen is de bereikbaarheid van de verschillende bedrijventerreinen vanaf de snelweg en hoofdontsluitingswegen goed. Uitzonderingen hierop zijn de aansluitingen van de Witvrouwenbergweg, de Lage Akkerweg en de Brugstraat op de N266 in Someren en de aansluiting van de Nobisweg op de Floralaan in Asten. Hier moet het verkeer tijdens de spitsuren soms lang wachten voordat het kan invoegen. Voor de twee aansluitingen op de N266 in Someren heeft de gemeente rotondes gepland, die naar verwachting in 2009 worden gerealiseerd. Hoe de aansluiting in Someren-Eind kan worden verbeterd, wordt onderzocht in relatie tot de ontwikkelingen op het bedrijventerrein 't Vaartje. Uitgangspunt is de aanleg van een rotonde.

De Lage Akkerweg in Someren wordt gebruikt voor zowel het verkeer voor de bedrijventerreinen als het verkeer van het kassengebied en wordt derhalve als druk ervaren.

Een aantal kruispunten op de hoofdontsluitingswegen is gevaarlijk, zoals:

- Asten: aansluiting Keskesweg en 't Hoogveld op Ommelseweg is gevaarlijk, m.n. voor fietsers;
- Someren: de kruising Witvrouwenbergweg/Schoolstraat/Acaciaweg in Someren is een gevaarlijke oversteek voor (schoolgaande) fietsers. Op basis van onderzoek naar diverse varianten, die een oplossing zouden kunnen bieden voor de verkeerssituatie op deze kruising, is de voorkeur uitgesproken voor de aanleg van een rotonde. Deze rotondevariant zal verder worden uitgewerkt, waarna de gemeenteraad wordt voorgesteld het benodigde budget beschikbaar te stellen en de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan te starten.

Een groot knelpunt is het gebrek aan manoeuvreerruimte voor het vrachtverkeer. De wegenstructuur op de bestaande bedrijventerreinen, die dateert van de jaren zestig en zeventig, is niet overal goed toegankelijk voor het vrachtverkeer. Als gevolg van de historische ontwikkeling van de bedrijventerreinen is de infrastructuur niet altijd logisch opgebouwd. Smalle straten hebben onoverzichtelijke kruispunten en bochten wat leidt tot gevaarlijke situaties. Met name het vrachtverkeer heeft hier last van. Bij de doodlopende straten rijden vrachtauto's vast waarna het zeer lastig en gevaarlijk is om te keren.



Locatie rotondes N266 waarvan 2 rotondes planologisch zijn geregeld en 2 rotondes nog in onderzoeksfase.

Doodlopende wegen worden vaak gebruikt als privéterrein voor de stalling van goederen of langdurig parkeren van aanhangers. Dit geeft een rommelig beeld.



PARKEREN AUTO'S EN VRACHTAUTO'S

Op de bestaande bedrijventerreinen bestaat over het algemeen een gebrek aan parkeermogelijkheden. Het gemeentelijk beleid is er op gericht dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Voor de nieuwere terreindelen is in de bestemmingsplanvoorschriften het beleid 'parkeren op eigen terrein' opgenomen.

Op de oudere terreinen is een zodanige hoge bebouwingsdichtheid c.q. gebruiksdichtheid dat parkeren op eigen terrein niet altijd mogelijk is. Hier wordt veel in het openbare groen en op de openbare weg geparkeerd door (vracht)auto's; ook handelswaar en bouwmaterialen worden hier gestald. Dit leidt tot een rommelige uitstraling van het terrein. Vaak moeten vrachtauto's op de weg laden en lossen, wat tot gevaarlijke, onoverzichtelijke situaties leidt en de verkeersdoorstroming belemmert.

In Asten is de parkeerdruk aan het Ommelsveld hoog vanwege een hoog aantal bezoekers aan de consumentgerichte bedrijven die daar gevestigd zijn.

Op het bedrijventerrein Nobis leidt het langparkeren van (veelal buitenlandse) vrachtwagens tot veel overlast. De vrachtwagenchauffeurs overnachten op het bedrijventerrein en laten veel rommel achter op het terrein. Bovendien veroorzaken de koelwagens veel geluidhinder, terwijl er bij het Nobishotel een voorziening, namelijk een truckstop, voor deze chauffeurs is ingericht.

BEREIKBAARHEID OPENBAAR VERVOER, FIETSERS EN VOETGANGERS

Met het openbaar vervoer zijn de bedrijventerreinen over het algemeen slecht bereikbaar. Bovendien zijn er op de meeste terreinen geen voetpaden aanwezig voor de openbaar vervoer reiziger of (lunch)wandelaars. De fietsers moeten op de weg fietsen naast het rijdend verkeer, hetgeen tot gevaarlijke en onoverzichtelijke verkeerssituaties kan leiden.

KANAAL ZUID-WILLEMSVAART

De Zuid-Willemsvaart ter hoogte van Asten-Someren maakt onderdeel uit van de vaarroute van Helmond tot de grens van Limburg bij Someren, sluis 13. Volgens het rapport BERZOB² kan dit vaarweggedeelte worden gebruikt door klasse III schepen (maximale scheepsgrootte: 78x8,5x2 m).

Het enige bedrijventerrein in Asten en Someren dat gebruik zou kunnen maken van het kanaal is Kanaalweg omdat hier een losvoorziening aanwezig is. Helaas is het kanaal niet diep en breed genoeg - de vaarklasse is te beperkt - om hiervan op een rendabele wijze gebruik te kunnen maken. Vanuit de ondernemers van Kanaalweg is de wens uitgesproken het kanaal intensiever te gebruiken.



BEWEGWIJZERING

De ANWB bewegwijzering naar de bedrijventerreinen wordt als goed ervaren. De bewegwijzering naar de bedrijven op bedrijventerreinniveau is niet overal aangepast aan de meest actuele situatie. Dit zou beter kunnen worden bijgehouden door de beheerders van de borden. Dit wordt door de ondernemers zelf geregeld; in Someren is dit uitbesteed aan het bedrijf City Tec.

Een aantal ondernemers heeft de voorkeur voor bewegwijzering via nummering van de bedrijventerreinen, maar deze opvatting wordt niet algemeen gedragen.

² Rapport BERZOB = Verkenning Bereikbaarheid Zuidoost Brabant over water, d.d. 01-12-2003



ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

Op een aantal bedrijventerreinen is de riolering verouderd en wordt de capaciteit ervan als onvoldoende ervaren. De aanleg van een gescheiden rioolstelsel wordt door de gemeente Someren in de planning opgenomen.

Op de bedrijventerreinen is geen glasvezelnetwerk aanwezig. Veel ondernemers hebben aangegeven snel een glasvezelnetwerk te willen hebben op hun bedrijventerrein. De aanleg hiervan zou via de ondernemersvereniging of een parkmanagementorganisatie kunnen worden georganiseerd.

OVERIGE INFRASTRUCTURELE ZAKEN

De locatie van de brievenbus op bedrijventerrein 't Hoogveld en Laagveld veroorzaakt verkeersproblemen en zorgt zo voor een onveilige situatie, doordat er onvoldoende parkeergelegenheid is, met name voor kort parkeren. De locatie van de postbussen voor de ondernemers is elders op Molenakkers gevestigd. Deze locatie is vooral 's morgens erg druk en onoverzichtelijk. Het zou logischer zijn als deze twee functies bij elkaar gehuisvest zouden zijn met een veilige voorziening voor kort parkeren. Deze locatie zou ook op bedrijventerrein Nobis kunnen worden gezocht.

Op het bedrijventerrein Half Elfje in Someren ontbreekt een postbuslocatie.



3.1.2 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE INRICHTING

Een goede ruimtelijke inrichting (ordening) levert een belangrijke bijdrage aan het goed functioneren van het bedrijventerrein en de omgeving. Ook een goede segmentering/clustering van de bedrijven zorgt voor minder overlast over en weer, bovendien kunnen de bedrijven elkaar versterken. Een voorbeeld hiervan is het huisvesten van transportbedrijven nabij snelwegen en aan goede ontsluitingswegen, perifere detailhandelsvestigingen (met showrooms) op zichtlocaties en faciliteren met voldoende veilige parkeervoorzieningen. Op dit moment is segmentering/clustering niet aanwezig op de bestaande bedrijventerreinen. Er is sprake van gemengd gebruik.

Op de bestaande bedrijventerreinen bestaat er een spanning tussen de (burger)

woningen op de bedrijventerreinen en de (gewenste) bedrijvigheid evenals beperking van uitbreidingsmogelijkheden. De aanwezigheid van woningen op het bedrijventerrein zorgt voor belemmeringen ten aanzien van hindercirkels. Ook daar waar het bedrijventerrein dicht bij de woonkern ligt, kan dit over en weer spanning opleveren.

Vrijstaande woningen geven een rommelig beeld. Toestaan van woningen op het bedrijventerrein strookt niet met het uitgangspunt dat ruimte optimaal moet worden benut. Vanuit de ondernemers wordt ervoor gepleit om de combinatie wonen-werken op de nieuw uit te geven terreinen niet meer toe te passen en te beperken tot de bestaande situatie.

In Asten is een aantal voorzieningen met een openbare functie die op dit moment niet optimaal gebruikt worden, zoals de brievenbus aan de Ommelseweg en de picknickplaats bij het Bos van de Toekomst (aan de Keskesweg).

Op het bedrijventerrein 't Vaartje (Somerens) ontbreekt een duidelijke visie over de toekomstige invulling van het terrein, wat de doorgroei van de aanwezige bedrijven belemmert.



Bij de meeste bestaande bedrijventerreinen speelt de tweestrijd over de inrichting van het openbaar gebied als groenstrook of als parkeerruimte. Zo ook in Asten en Someren. Vanuit de ondernemers bestaat vaak de behoefte om een aantal groenstroken in te richten als parkeerstrook, eventueel in combinatie met groenvoorzieningen. Onderzocht zal moeten worden of dit haalbaar is, rekening houdend met gemeentelijk beleid op de groeninrichting en parkeren. Anderzijds ervaren de ondernemers de aanwezigheid van groen als kwaliteit voor de leef- en werkomgeving.



3.1.3 ONDERHOUD EN BEELDKWALITEIT

Het onderhoud van de openbare ruimte en de private ruimten (zie volgende paragraaf) bepaalt voor een groot gedeelte de kwaliteit van de uitstraling van het bedrijventerrein. Een matige uitstraling is vaak het gevolg van achterstallig onderhoud en een zwakke beeldkwaliteit. De uitstraling van het bedrijventerrein heeft invloed op het imago en daarmee op de aantrekkelijkheid van het terrein. De uitstraling van de (meeste) bestaande terreinen in Asten en Someren wordt als zeer matig beoordeeld. Voor het onderhoud van de openbare ruimte is de gemeente verantwoordelijk. Afhankelijk van het budget dat hiervoor gereserveerd is, zal de gemeente de infrastructuur, zowel ondergronds als bovengronds, het openbaar groen en de overige openbare ruimte met enige frequentie onderhouden.



INFRASTRUCTUUR

De onderhoudstoestand van een aantal erfontsluitingswegen wordt door de ondernemers als slecht ervaren. Deze wegen zijn oorspronkelijk niet aangelegd voor de functie waarvoor ze tegenwoordig worden gebruikt, zoals het verwerken van veel en zwaar vrachtverkeer. De groei van economische activiteiten heeft ertoe geleid dat een aantal wegen niet meer afgestemd is op de functie van de zittende bedrijven.

Voorbeelden zijn:

- de erfontsluitingswegen op Hoogveld/Laagveld en Molenakkers in Asten zijn glad en te rond voor vrachtauto's,
- een aantal erfontsluitingswegen op Sluis XI en Half Elfje in Someren is slecht onderhouden.

De gemeente Someren inspecteert om de twee jaar alle wegverhardingen. Op basis van deze inspectie wordt een wegonderhoudsplanung gemaakt voor twee jaar. Voor

2009 is geen ingrijpend wegonderhoud in de planning opgenomen.
De gemeente Asten inspecteert in principe ieder jaar de wegverhardingen.

OPENBAAR GROEN

Groen op bedrijventerreinen is in principe ondergeschikt aan andere functies. Groen is met name waardevol voor de beeldkwaliteit en het welzijn van medewerkers en bezoekers. De ondernemers, die dagelijks op het bedrijventerrein verblijven, ervaren over het algemeen het onderhoud van het groen als matig. Het minder frequent maaien van het gras heeft negatieve gevolgen voor de sociale veiligheid en verkeersveiligheid. Astense ondernemers duiden met name op het onderhoud van de groenstrook tussen de hoofdweg en de parallelweg bij de Ommelseweg. Deze groenstrook is opgenomen in het gemeentelijk beleid met betrekking tot de hoofdgroenstructuur.

Volwassen bomen kunnen voor overlast zorgen door veel bladval in de herfst. Aanpassing van de bomenstructuur kan worden opgenomen in een stedenbouwkundige opzet voor het gehele bedrijventerrein (in een beeldkwaliteitplan).

De ondernemers wensen het onderhoud van het groen af te stemmen op het onderhoud op de private terreinen. In een parkmanagementorganisatie, waarin zowel de ondernemers(verenigingen) als de gemeente(n) zijn vertegenwoordigd, kunnen hierover afspraken worden gemaakt.

ENTREES

De inrichting en de uitstraling van de entrees van de bedrijventerreinen behoeven extra aandacht. De kwaliteit van een entree bepaalt het eerste beeld van het bedrijventerrein en daarmee voor een groot gedeelte het imago. Zowel de inrichting van het openbaar gebied als het gebruik van de private kavels dragen hieraan bij. Zowel de gemeente (bestemmingsplannen, onderhoud) als de gebruikers van de private kavels kunnen hieraan een positieve bijdrage leveren. Voor een aantal bedrijventerreinen bestaat de behoefte hier extra aandacht aan te besteden. Dit zijn:

- Asten, Molenakkers vanaf de dorpskern,
- Someren, Sluis XI vanaf de Kanaaldijk.

3.1.4 VEILIGHEID

Veiligheid heeft betrekking op criminaliteit en vandalisme, verkeerssituaties en het gevoel van veiligheid. Goede verlichting kan een bijdrage leveren aan al deze aspecten van veiligheid. Op sommige locaties op de bestaande bedrijventerreinen kan de verlichting worden verbeterd.

In het verlichtingsplan van Someren is dit vooralsnog niet opgenomen.
De ondernemers dringen er op aan dit alsnog op te nemen in de planning.
In een parkmanagementorganisatie kunnen hierover nader afspraken worden gemaakt.



KVO

Het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) biedt een werkwijze voor gezamenlijke veiligheidsmaatregelen in de openbare en private ruimte. Het doel is een veilig bedrijventerrein. Voor het tegengaan van criminaliteit en onveiligheid is samenwerking van bijzonder belang. Samenwerking dient er te zijn tussen diverse partijen, waaronder ondernemers, politie, brandweer, particuliere beveiligingsdiensten en gemeente. Ieder draagt hierin zijn verantwoordelijkheid. Het keurmerk wordt toegekend als voor de veiligheid op een bedrijventerrein:

- structurele samenwerking is georganiseerd tussen ondernemers en lokale overheid (gemeente, politie, brandweer);
- de veiligheidsproblematiek op het bedrijventerrein in kaart is gebracht en geanalyseerd;
- een activiteitenplan is gemaakt waarin doelstellingen, verbeteracties en maatregelen zijn opgenomen;
- periodiek evaluatie plaatsvindt over het halen van doelstellingen en het nakomen van afspraken over acties en maatregelen.

Zowel de gemeente Asten als Someren heeft het traject voor het verkrijgen van het KVO-certificaat doorlopen. Het certificaat is nooit afgegeven vanwege gebrek aan draagvlak/interesse bij ondernemers. Het behalen van dit certificaat kan worden ondergebracht in een parkmanagementorganisatie.



3.2 PRIVAAT GEBIED

Het private gebied betreft de bedrijfsgebouwen en terreinen. De inrichting en het gebruik van de private kavels dragen ook bij aan de functionaliteit en de kwaliteit van het bedrijventerrein. De problemen op de private kavels zijn ook in kaart gebracht. Deze zijn in de volgende categorieën onder te brengen.

3.2.1 BEREIKBAARHEID PRIVATE KAVELS

Het gebrek aan manoeuvreerruimte voor vrachtauto's is een probleem. Vaak is er weinig parkeerruimte op de private kavels. Tegenwoordig is het beleid dat bedrijven op hun eigen kavels parkeren. Maar bij de oudere bedrijfslocaties was dit nog niet aan de orde. Hierdoor, of als gevolg van een grote groei van de onderneming, bestaat de mogelijkheid dat er onvoldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein zijn. Auto's worden op de openbare weg geparkeerd, waardoor de bedrijfslocaties moeilijker te bereiken zijn voor vrachtauto's. Het laden en lossen van de vrachtauto geschiedt op de openbare weg, wat tot verkeersopstoppen leidt.

3.2.2 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE INRICHTING

Het aanzicht van de bedrijfspanden is mede bepalend voor de uitstraling van het bedrijventerrein. Als het pand niet meer wordt onderhouden, neemt de aantrekkelijkheid en daarmee de courantheid van het pand af. Een rommelige buitenopslag tast ook de beeldkwaliteit aan.



Een groot aantal bedrijven heeft op de eigen kavel geen ruimte voor uitbreiding. Ondernemers verzoeken om op sommige locaties de uitbreidingsmogelijkheden (bebouwingspercentage en/of meer hoogte) op de huidige kavel te verruimen. Indien de percelen 'vol' zijn gebouwd en de bedrijven uit hun jasje groeien, moet er ruimte kunnen worden geboden voor verplaatsing van deze bedrijven. Hierdoor ontstaat weer ruimte voor nieuwe bedrijven waardoor doorstroming op gang komt.

Er is behoefte aan duidelijkheid over ruimte voor nieuwe industriële sectoren, perifere detailhandel, (gezamenlijke) opslag, (hoogwaardige) kantoorruimte, ruimte voor (kleine) ambachtelijke bedrijven en starters en aan gebruik van kavels op zichtlocaties.

De Astense en Somerense ondernemers dringen er op aan de braakliggende en leegstaande locaties zo spoedig mogelijk in gebruik te (laten) nemen, vanwege de grote ruimtebehoefte bij een aantal ondernemers in Asten en Someren.





In Someren veroorzaakt de locatie van de milieustraat (op drukke dagen) problemen met verkeersafwikkeling op de Lage Akkerweg; de aanwezigheid van het woonwagencentrum belemmert een verdere ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Op het bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje in Someren is een klein aantal grote bedrijven gehuisvest op aaneengesloten kavels. De locatie van het bedrijf Berkvens wordt doorkruist door openbare wegen; deze locatie zou optimaler kunnen worden ingericht.

Aangrenzend aan de bedrijventerreinen Hazeldonk (Asten) en Lage Akkerweg (Someren) ligt glastuinbouw. Deze bedrijventerreinen worden daardoor beperkt in mogelijke toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Daarentegen biedt de aanwezigheid van glastuinbouw kansen voor (her)gebruik van de warmte overschotten. Hiernaar zou onderzoek kunnen worden gestart.

3.2.3 PRESENTATIE VAN BEDRIJVEN

De presentatie van de bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen is wisselend, afhankelijk van de ouderdom van de bebouwing en van het gebruik van de bedrijfspannen en de buitenterreinen. De inrichting van de buitenterreinen van sommige bedrijfskavels is verwaarloosd en voor verbetering vatbaar.

Op enkele plaatsen liggen brandgevaarlijke materialen opgeslagen, dit kan leiden tot gevaarlijke situaties.

De meeste bedrijven hechten aan een nette uitstraling en hoge beeldkwaliteit van het vastgoed. Goed verzorgd onderhoud van de bedrijfspannen en buitenterreinen draagt hieraan bij. Het bedrijventerrein Nobis is hiervan een goed voorbeeld.



De bestaande zichtlocaties van de bedrijventerreinen, zoals de entrees, zouden beter benut kunnen worden door de gebruikers.

Leegstaande panden en braakliggende percelen dragen bij aan een rommelige en verpauperde uitstraling van het bedrijventerrein als geheel. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het Lauruscomplex op Sluis XI te Someren en braakliggende percelen aan de Mortelweg en in Asten aan het middengebied op Molenakkers.

3.2.4 MILIEUVERONTREINIGING

Gezien de activiteiten op een bedrijventerrein, met name in het verleden, is bodemverontreiniging op een bestaand bedrijventerrein niet uit te sluiten. Aanwezige verouderde gebouwen kunnen asbest bevatten. Bij herstructurering van verouderde delen van het bedrijventerrein kunnen kosten voor het saneren van verontreinigingen fors oplopen.





3.2.5 VEILIGHEID

Ondernemers zijn zelf verantwoordelijk voor de beveiliging van hun bedrijfsruimten en terreinen. Eventueel kunnen verenigde ondernemers gezamenlijk een beveiligingsdienst inhuren. Ondernemers kunnen op dit moment deelnemen aan een collectieve surveillance via de stichting Criminaliteitspreventie Deurne Asten Someren (CP DAS). De inbraakstatistieken zijn op dit moment laag; mede hierdoor neemt de interesse voor CP DAS af.



3.3 SAMENWERKING

Tijdens de workshops in juni 2008 is de ondernemers ook gevraagd naar hun wensen en behoeften op het gebied van samenwerking tussen de gemeenten en de ondernemers en de ondernemers onderling. Onderwerpen die aan de orde zijn gesteld zijn de volgende:

1. MOGELIJKHEDEN TOT SAMENWERKING

- a. versterking in bepaalde branches/sectoren, zowel functioneel als m.b.t. imago (marketing) > voorbeelden van sectoren: metaal, mechatronics, food, (glastuinbouw)
- b. interesse in toepassing industriële ecologie, samenwerking tussen bedrijven op het gebied van water, energie en afval (denk hierbij aan relatie met glastuinbouw)

2. BEHOEFTE AAN

- a. ruimte voor nieuwe branches
- b. ruimte voor detailhandel

3. BEHOEFTE AAN GEZAMENLIJKE VOORZIENINGEN ZOALS

- a. schoonmaak/onderhoud/beheer,
- b. beveiliging (KVO),
- c. personeelsdiensten, opleidingen
- d. restaurant
- e. truckstop
- f. kinderdagverblijf
- g. marketingactiviteiten, netwerkactiviteiten
- h. glasvezelinfrastructuur

4. INTERESSE IN GEZAMENLIJKE EEN ORGANISATIE

- a. met alle ondernemers in Asten resp. Someren
- b. met alle ondernemers in Asten én Someren
- c. met alle ondernemers en de gemeente(n)

5. OVERIGE ZAKEN

- a. behoeften, wensen
- b. ambities, uitdagingen, kansen
- c. bedreigingen

Uit de inventarisatie is gebleken dat bij een beperkt aantal ondernemers behoefte bestaat aan samenwerking op het gebied van gezamenlijke inkoop en gezamenlijke voorzieningen. Er bestaat wel behoefte aan netwerken en een gezamenlijke organisatie die als 'woordvoerder' kan dienen. Ook regionale samenwerking met bijvoorbeeld Deurne en/of Helmond werd genoemd. Onderzocht zal moeten worden of deze behoeften voor een groter aantal ondernemers interessant kan worden gemaakt. Samenwerking geeft de gemeenten/regio daadkracht.

In de samenwerking tussen de gemeenten en ondernemers kan het gaan om het opbouwen van goede overlegstructuur over de kwaliteit van de bedrijventerreinen en bijvoorbeeld het samen afspraken maken over de publieke en private groenvoorziening. De ondernemers onderling kunnen afspraken maken over gezamenlijke inkoop, voorzieningen zoals beveiliging en personeelsdiensten en netwerken maar ook bijvoorbeeld het realiseren op de bedrijventerreinen van glasvezelinfrastructuur. Onder de paraplu "parkmanagement" worden in hoofdstuk 4 de ambities en in hoofdstuk 6 de acties beschreven die tot verdere samenwerking kunnen leiden.

3.4 TOTAALOVERZICHT INVENTARISATIE

De beschrijving van de kwaliteiten en knelpunten in de publieke en private ruimte en de ideeën met betrekking tot samenwerking, levert het volgende samenvattende beeld op.



	PUBLIEKE RUIMTE	PRIVATE RUIMTE
STERK (KWALITEIT)	INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN • bereikbaarheid vanaf snelweg A67 & hoofd-ontsluitingswegen • bewegwijzering naar terreinen RUIMTELIJK-FUNCTIONELE INRICHTING • herkenbaarheid bedrijventerrein • duidelijke groenstructuur ONDERHOUD/BEELDKWALITEIT • goed imago bedrijventerreinen VEILIGHEID • KVO-traject doorlopen	BEREIKBAARHEID PRIVATE KAVELS • meestal duidelijke wegenstructuur RUIMTELIJK-FUNCTIONELE INRICHTING • groeiende ondernemers • behoefte aan ruimte voor starters, nieuwe branches, perifere detailhandel, kavels op zichtlocatie PRESENTATIE VAN BEDRIJVEN • de meeste bedrijven hechten aan nette uitstraling en hoge beeldkwaliteit VEILIGHEID • KVO-traject doorlopen SAMENWERKING • interesse voor netwerken • behoefte aan woordvoerder (één vuist)
ZWAK (KNELPUNT)	INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN • aansluitingen op Floralaan (Asten) en N266 • aansluitingen Floralaan (Asten) en N266 • gevaarlijke kruispunten • bereikbaarheid OV • ontbreken voet/fietspaden • te weinig manoeuvreerruimte voor vrachtauto's • doodlopende wegen • gebrek aan parkeer ruimte • (deels) verouderde riolering RUIMTELIJK-FUNCTIONELE INRICHTING • segmentering/clustering ontbreekt • visie 't Vaartje ontbreekt • woningen op/nabij bedrijventerreinen ONDERHOUD/BEELDKWALITEIT • matige uitstraling infrastructuur en groen VEILIGHEID • verlichting • vandalisme en hangjongeren	BEREIKBAARHEID PRIVATE KAVELS • manoeuvreerruimte vrachtauto's • laden en lossen RUIMTELIJK-FUNCTIONELE INRICHTING • weinig/geen uitbreidings-mogelijkheden op eigen kavels • leegstand en braakliggende percelen • matige uitstraling private kavels (deels) PRESENTATIE VAN BEDRIJVEN • presentatie is wisselend MILIEUVERONTREINIGING • mogelijke bodemverontreiniging SAMENWERKING • beperkte interesse voor gezamenlijke inkoop en gezamenlijke voorzieningen
KANS	INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN • rotondes N266 • opwaardering infrastructuur verbetert uitstraling + tegelijkertijd riolering vervangen • gebruik kanaal Zuid-Willemsvaart • aanleg glasvezel • nieuwe locatie brievenbus Laagveld RUIMTELIJK-FUNCTIONELE INRICHTING • segmentering/clustering • ruimte voor perifere detailhandel • ruimte voor starters • wegnemen belemmeringen uitbreiding • gebiedsgerichte aanpak ONDERHOUD/BEELDKWALITEIT • uitstraling verbeteren door onderhoud infrastructuur en groen • entrees benadrukken • parkmanagement • beeldkwaliteitplannen VEILIGHEID • parkmanagement	BEREIKBAARHEID PRIVATE KAVELS • updaten bewegwijzering naar locaties • ruimte voor laden en lossen op eigen terrein RUIMTELIJK-FUNCTIONELE INRICHTING • bedrijfsverzamelgebouwen voor (door)starters • herinrichting/indeling aaneengesloten kavels • ingebruikname leegstaande panden en braakliggende percelen • behoefte aan truckstop onderzoeken • gebruik warmteoverschot kassengebied PRESENTATIE VAN BEDRIJVEN • opwaarderen uitstraling en onderhoud panden • benutten zichtlocaties • waardestijging onroerend goed (oa. door gebruik leegstaande panden en braakliggende terreinen) VEILIGHEID • parkmanagement SAMENWERKING • parkmanagement
BEDREIGING	INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN • hoge kosten infrastructuur • beperkte financiële middelen + capaciteit bij kleinere gemeenten RUIMTELIJK-FUNCTIONELE INRICHTING • verkeerd gebruik openbare ruimte (zoals vandalisme en stallen bedrijfsgoederen) • te weinig uitgifte nieuwe kavels ONDERHOUD/BEELDKWALITEIT • beperkt budget	BEREIKBAARHEID PRIVATE KAVELS • geen uitbreidingsruimte voor parkeren en manoeuvreren op eigen terrein RUIMTELIJK-FUNCTIONELE INRICHTING • kavels 'vol' bouwen zonder ruimte voor uitbreiding, parkeren en laden en lossen • verschillende belangen bij hergebruik leegstaande panden en ingebruikname braakliggende percelen • hindercirkels bedrijven PRESENTATIE VAN BEDRIJVEN • onverzorgde uitstraling (verslechtering imago) • buitenopslag van brandgevaarlijk materiaal MILIEUVERONTREINIGING • hoge kosten mogelijke bodemverontreiniging VEILIGHEID • voortbestaan CP DAS



3.5 RUIMTEBEHOEFTE

In Asten en Someren zijn de laatste jaren (bijna) geen nieuwe bedrijfskavels uitgegeven. De vraag naar nieuwe bedrijfskavels/bedrijventerreinen is daarom hoog. Er is nauwelijks leegstand van courante bedrijfsgebouwen.

Tijdens de inventarisatie naar de kwaliteiten en knelpunten is de omvang van de vraag naar bedrijventerrein in kaart gebracht. Een schatting van de verwachte ruimtebehoefte voor de komende 15 jaren is gebaseerd op een inschatting van verplaatsingen op de bedrijventerreinen (mutatieverwachting), de wachtlijsten bij de gemeenten en de interviews met de ondernemers in november 2008. In de tabellen in deze paragraaf is de geschatte ruimtebehoefte per terrein en voor de kernen en het buitengebied nader uiteengezet. Hierbij is aangegeven wat de omvang van de geschatte ruimtebehoefte is en in welk segment de vraag te verwachten is. De geschatte ruimtebehoefte is onderverdeeld in korte-termijnvraag en langere-termijnvraag.

De korte termijn ruimtebehoefte is de acute ruimtebehoefte onder de lokale ondernemers. Deze vraag heeft zich opgestapeld, omdat er de laatste jaren niet veel hectares zijn uitgegeven. De lange-termijnvraag is de geschatte vraag voor de komende jaren. De omvang van de ruimtevraag en het moment wanneer de vraag exact actueel wordt is afhankelijk van veel factoren waaronder de conjunctuur. Geschat wordt dat er in de gemeente Asten en Someren een gemiddelde vraag van 2 à 3 hectares per jaar is per gemeente. Het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein (van planfase tot realisatie) kost circa 3 tot 5 jaar, afhankelijk van de snelheid van procedures etc. Dit betekent dat de gemeenten elk een ijzeren voorraad van circa 10 - 15 ha moeten hebben. In 2008/2009 zijn de gemeenten reeds gestart met deze procedures.

Een deel van de vraag naar nieuw terrein kan worden ingevuld op bestaande terreinen. Intensivering kan plaatsvinden door verruiming van de juridisch-planologische instrumenten. Daarnaast kunnen bestaande panden heringevoerd worden door een tweede gebruiker. Onderstaand schema geeft inzicht in de manier waarop de verplaatsingsvraag van een bedrijf loopt.



Bron: BRO



3.5.1 RUIMTEVRAAG GEMEENTE ASTEN

In totaal wordt in Asten de korte-termijnvraag naar nieuw terrein geschat op 15,7 ha bruto. Het betreft hier de acute vraag vanuit het lokale bedrijfsleven. Bij deze 15,7 ha dient een aantal kanttekeningen geplaatst te worden:

- de ondernemer met een ruimtevraag van 3,0 ha op de Kanaalweg wil deze uitbreidingsbehoefte op eigen kavel realiseren. Indien dit niet mogelijk is, is het niet waarschijnlijk dat de onderneming past op nieuw regulier terrein in de gemeente;
- een aantal bedrijven heeft plannen om de huidige kavel te herontwikkelen of uit te breiden. Indien de gemeente deze initiatieven niet faciliteert stijgt de ruimtebehoefte naar nieuw terrein;
- een deel van de vraag is uitbreidingsvraag op huidige kavel. Indien dit niet mogelijk is wordt de omvang van de vraag groter;
- de vraag uit de kernen is geschat op 2 ha. Deze omvang is gebaseerd op de wachtlijst van de gemeente vanaf 2005-heden. De actualiteit van een deel van de vraag kan inmiddels achterhaald zijn. De 2 ha is een grove inschatting;
- met deze kanttekeningen in ogenschouw genomen resulteert dit in een korte termijn brutovraag van circa 12 ha;
- de lange-termijnvraag is geschat op ruim 12 ha. De lange-termijnvraag in de kernen en het buitengebied is hierin niet meegenomen. Deze is moeilijk te bepalen.

LOCATIE	MUTATIE- VERWACHTING	GESCHATTE KORTE- TERMIJNVRAAG	GESCHATTE LANGE- TERMIJNVRAAG	SEGMENT
Kanaalweg	0	3.0 ha*	2.0 ha	Grootschalige kavels
Hazeldonk	0	0,3 ha	0,6 ha	Middelgrote kavels
Molenakkers	+	2,5 ha	4.0 ha	Grootschalige kavels Middelgrote kavels Kleinschalige kavels
't Hoogvelt	+	2,5 ha	2,5 ha	Grootschalige kavels Middelgrote kavels Kleinschalige kavels
Nobis	++	4,0 ha	3,5 ha	Middelgrote kavels Kleinschalige kavels
Kern	+	2,0 ha	-	Middelgrote kavels Kleinschalige kavels
Buitengebied	+	1,4 ha	-	Middelgrote kavels
Totaal		15,7 ha	12,6	

Bron: BRO

Tabel 3.1 Geschatte ruimtebehoefte per locatie voor de korte en lange termijn uitgedrukt in ha.

++ Zeer hoog, + Hoog, 0 Neutraal, -Laag, --Zeer laag

Grootschalig = > 5.000 m², Middelgroot = tussen 1.000 en 5.000 m², Kleinschalig = tot en met 1.000 m²

* bedrijf wil op eigen kavel uitbreiden. Vraag telt hierdoor niet mee in totale behoefte aan nieuw terrein



De bedrijven met een korte termijn ruimtebehoeftevraag nemen op dit moment circa 6 à 7 ha in beslag. De bedrijven met een ruimte vraag op lange termijn nemen circa 6 à 7 ha ruimte in beslag. Als bepaalde bedrijven geen mogelijkheden krijgen op eigen kavel te herontwikkelen komt al deze ruimte vrij voor tweede gebruikers. Het vrijkomende onroerend goed op de bedrijventerreinen Molenakkers en 't Hoogvelt is hoofdzakelijk grootschalig en op het eerste oog moeilijk herinvulbaar voor tweede gebruikers. Het bedrijfsonroerend goed op bedrijventerrein Nobisweg is recenter ontwikkeld en voor het overgrote deel geschikt voor tweede gebruikers. De korte en lange termijn netto vraag naar bedrijventerrein ligt dus lager dan de bovengenoemde 12 ha bruto.

CONCLUSIE:

- de ruimtevraag bestaat uit een mix van kleinschalige, middelgrote en grootschalige kavels;
- de grootschalige ruimtevraag is hoofdzakelijk afkomstig van de terreinen Molenakkers en 't Hoogvelt;
- de kleinschalige ruimtevraag is geconcentreerd op Nobisweg;
- een aantal grootschalige bedrijven wil uitbreiding op of aangrenzend aan de huidige kavel realiseren. De ruimtevraag stijgt indien dit niet mogelijk is;
- de vraag naar kleinschalige tot middelgrote kavels kunnen deels op de bestaande terreinen worden gefaciliteerd, met name op Nobisweg of herontwikkeling bestaande terreinen voor kleinschaligere bedrijvigheid;
- De grootschalige ruimtevraag is moeilijk te faciliteren op de bestaande bedrijventerreinen.

In de gemeente Asten is op dit moment geen nieuw uit te geven bedrijventerrein voorhanden. In de toekomstvisie d'Avance, d.d. 21-02-2006, zijn ten westen van het bestaande bedrijventerrein 't Hoogvelt tot aan het Ei van Ommel en onder (ten zuiden) van het Ei van Ommel zoekgebieden aangegeven voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Op dit moment vindt hiervoor een locatieonderzoek plaats.

3.5.2 RUIMTEVRAAG GEMEENTE SOMEREN

In totaal wordt in Someren de korte-termijnvraag naar nieuw terrein geschat op circa 12,4 ha bruto. Het betreft hier de geschatte vraag vanuit het lokale bedrijfsleven. Bij deze 12,4 ha dient een aantal kanttekeningen geplaatst te worden:

- een aantal bedrijven heeft plannen om de huidige kavel te willen uitbreiden. Mocht deze uitbreidingsbehoefte daar niet realiseerbaar zijn, dan zal dat de vraag naar nieuwe uitbreidingsruimte hoger liggen;
- de vraag uit de kernen is geschat op 4 ha. De geschatte 4 ha is een percentage van de vraag die voortkomt uit de wachtlijst van de gemeente. De wachtlijst resulteerde in een totale vraag van 8,5 ha vanuit de kernen. De actualiteit van een deel van de vraag zal inmiddels achterhaald zijn;



- de lange-termijnvraag is geschat op 14,5 ha. De lange-termijnvraag is zeer zacht. In de lange-termijnvraag zijn enkele grote bedrijven opgenomen. De werkelijke verplaatsingsbehoefte van deze bedrijven beïnvloedt sterk de omvang van de lange-termijnvraag;
- de lange-termijnvraag in de kernen en het buitengebied is niet meegenomen, omdat deze vraag niet goed te voorspellen is.

LOCATIE	MUTATIE- VERWACHTING KORTE TERMIJN	GESCHATTE KORTE- TERMIJNVRAAG	GESCHATTE LANGE- TERMIJNVRAAG	SEGMENT
Lage Akkerweg	+	1,0 ha	1,5 ha	Grootschalige kavels Middelgrote kavels
Sluis XL/Half elfje	++	4,5 ha	10 ha	Grootschalige kavels Middelgrote kavels Kleinschalige kavels
't Vaartje	0	0,5 ha	2 ha	Middelgrote kavels
Boerenkamplaan	+	1,5 ha	1 ha	Grootschalige kavels Middelgrote kavels Kleinschalige kavels
Kern	++	4,0 ha	-	Grootschalige kavels Middelgrote kavels Kleinschalige kavels
Buitengebied	+	0,9 ha	-	Middelgrote kavels
Totaal		12,4 ha	14,5 ha	

Bron: BRO

Tabel 3.2 Geschatte ruimtebehoefte per locatie voor de korte en lange termijn uitgedrukt in ha.

++ Zeer hoog, + Hoog, 0 Neutraal, - Laag, -- Zeer laag

Grootschalig = > 5.000 m², Middelgroot = tussen 1.000 en 5.000 m², Kleinschalig = tot en met 1.000m²

De bedrijven met een ruimtevraag op korte termijn gevestigd op de bedrijventerreinen nemen op dit moment circa 5 ha in beslag.

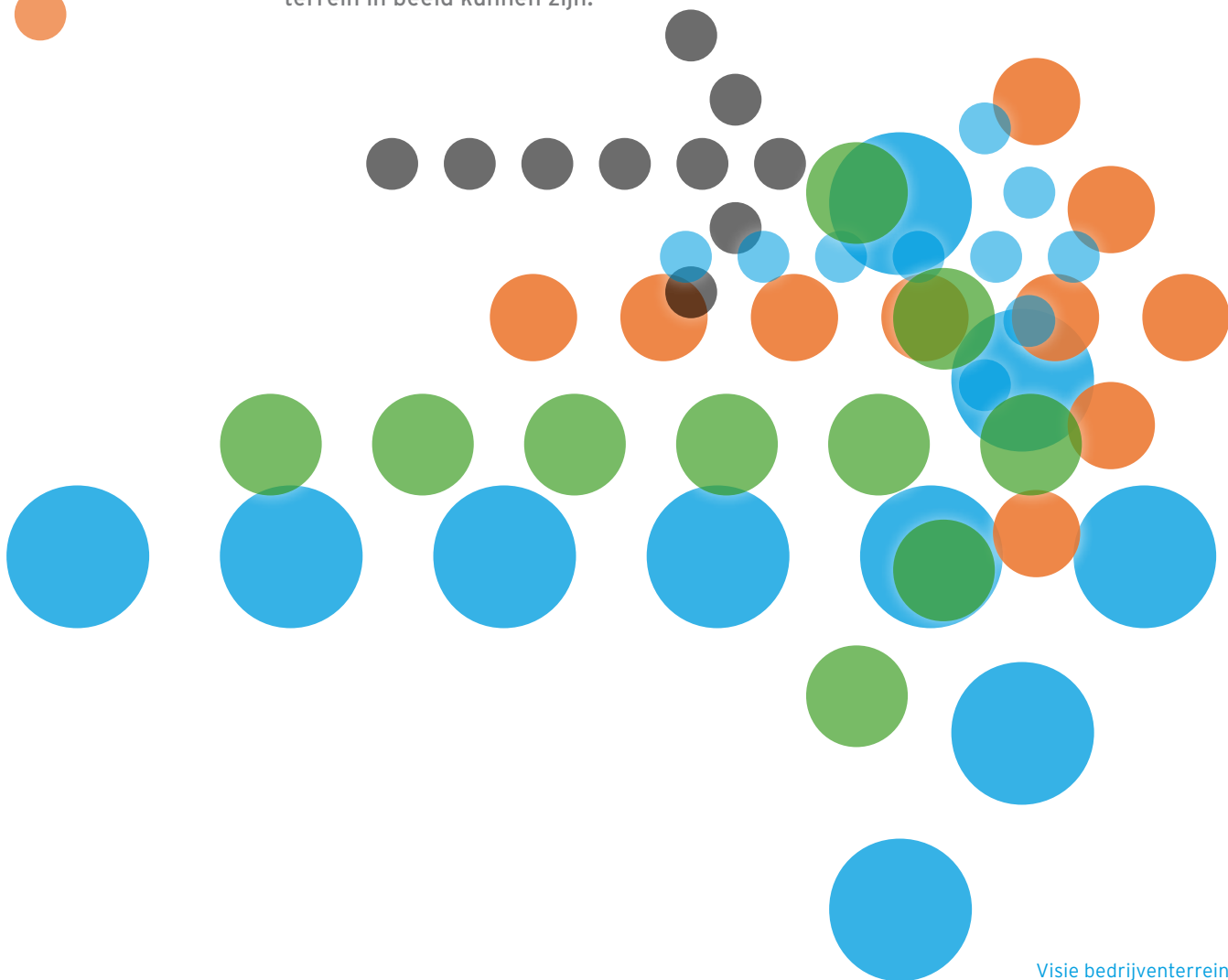
De bedrijven met een ruimte vraag op lange termijn nemen circa 9 ha ruimte in beslag. Het grootste deel (met name de grootschalige panden) van het vrijkomende bedrijfsonroerend goed is op maat gemaakt voor de huidige gebruikers. Dit bemoeilijkt de herinvulbaarheid voor een tweede of derde gebruiker. Over het algemeen geldt hoe ouder het bedrijfsonroerend goed, des te moeilijker het herinvulbaar is. Dergelijke plekken kunnen wel interessant zijn voor herontwikkeling. De korte en lange termijn netto vraag naar bedrijventerrein ligt dus lager dan de bovengenoemde circa 12 en 14 ha bruto.

CONCLUSIE:

- het overgrote deel van de ruimtevraag bestaat uit vraag naar middelgrote en grootschalige kavels;
- kleinschalige vraag is hoofdzakelijk vraag naar wonen in combinatie met werken;
- de grootschalige ruimtevraag is moeilijk te faciliteren op de bestaande bedrijventerreinen;
- er is vanuit gehele gemeente vraag naar geconcentreerde locaties voor PDV; dit is veelal een vervangings- of verplaatsingsvraag;
- belangrijk aandachtspunt is het leegstaande logistieke vastgoed op Sluis XI.

Naast de bestaande bedrijventerreinen zijn er op basis van het huidige vastgestelde beleid drie zoeklocaties voor toekomstige bedrijventerreinontwikkeling. Het gaat hier om uitbreiding van het huidige bedrijventerrein 't Vaartje in Someren-Eind, uitbreiding van bedrijventerrein Lage Akkerweg en een nieuwe ontwikkeling ten westen van de Witvrouwenbergweg en ten noorden van de woonwijk Someren-Noord.

De huidige locatie van de milieustraat en de locatie van het woonwagencentrum zouden ook mogelijke uitbreidingsgebieden kunnen zijn. Het huidige kassengebied, dat aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Lage Akkerweg is gesitueerd, zou op termijn - als deze aan revitalisering toe is - mogelijk als uitbreidingsgebied voor het bedrijventerrein in beeld kunnen zijn.



4 Ambitie



In hoofdstuk 3 is aangegeven welke kwaliteiten en knelpunten de bedrijventerreinen in Asten en Someren kennen. Alvorens in te gaan op de hieruit voortvloeiende ruimtelijke mogelijkheden en actiepunten (in hoofdstuk 5) is het noodzakelijk een gezamenlijk gedragen ambitie voor de bedrijventerreinen te hebben voor de komende periode van circa 15 jaar.

Met deze visie in handen kunnen de knelpunten worden aangepakt en kunnen de bedrijventerreinen in Asten en Someren klaar worden gemaakt voor de toekomst.

De ambitie is verwoord in paragraaf 4.2. Allereerst wordt in paragraaf 4.1 ingegaan op hoe de ambitie tot stand is gekomen.





4.1 ONTWIKKELING EN REALISATIE AMBITIE

De visie voor de nieuwe en bestaande bedrijventerreinen in Asten en Someren is ontwikkeld op basis van algemene theoretische uitgangspunten die voor bedrijventerreinen gelden. Van daaruit is met de betrokken partijen overleg gevoerd over de toepassing van deze basis voor Asten en Someren specifiek. Per bedrijventerrein of deelgebied, zal worden onderzocht waar deze theorie kan worden omgezet in praktijk. Zo is bijvoorbeeld de theorie van de grondwaardekubus (paragraaf 4.1.3) algemeen van aard en in de praktijk van Asten en Someren beperkt toepasbaar. Niet alle bedrijventerreinlocaties zullen nog intensiever gebruikt kunnen worden. Bovendien zullen er ook altijd locaties nodig zijn voor een zogenaamde “laagwaardige” activiteit.

Algemeen kan worden gesteld dat de bestaande bedrijventerreinlocaties zoveel mogelijk optimaal moeten worden benut. Ook het in stand houden van de kwaliteit van de bedrijventerreinen verdient de nodige aandacht.

4.1.1 ONTWIKKELING NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN

Zoals eerder beschreven in hoofdstuk 3 is voor beide gemeenten de ruimtebehoefte in beeld gebracht. Het gaat nu om de vraag hoe, op welke wijze en waar in deze behoefte kan worden voorzien.

In het (recente) verleden werd die vraag nauwelijks gesteld en zag de overheid het in voorkomend geval als haar taak te komen tot, simpelweg gezegd, uitbreiding van bestaande terreinen danwel de aanleg van nieuwe terreinen. De focus lag dus hoofdzakelijk op gebiedsuitbreiding.

De praktijk heeft bewezen dat deze benadering ook nadelen met zich mee brengt.

Te denken valt alleen al aan het verslappen van de aandacht voor de bestaande



terreinen en de (verouderings-)processen die zich voor die terreinen (sluipenderwijs) voltrekken met alle gevolgen van dien.

Om die reden wordt er nu, meer dan voorheen, gekeken naar de uitbreidingsbehoefte van bedrijven en het accommoderen van een deel van die bedrijven op bestaande terreinen.

Eenvoudig geredeneerd: hoe kun je als gemeente op een handige wijze gebruik maken van bestaand bedrijfsvastgoed waardoor niet alle vraag naar nieuwe bedrijfsruimte automatisch met de aanleg van nieuwe terreinen hoeft te worden opgelost.

Dit is een trendbreuk ten opzichte van hoe er jarenlang tegen deze ontwikkelingen is aangekeken. Voor alle duidelijkheid: naast nieuwe (gebruiks-)mogelijkheden voor bestaand terrein zullen er altijd nieuwe terreinen dienen te worden aangelegd waar een deel van de behoefte zal moeten worden opgevangen. Beide ontwikkelingen zullen nodig blijven. Het is nu steeds meer van belang, om de onderlinge samenhang en relatie te zien en daarmee strategisch om te gaan.

In paragraaf 4.1.3 wordt nader ingegaan op een instrument dat hiervoor kan worden ingezet namelijk de zogenaamde grondwaardekubus.

Daarnaast heeft de overheid invloed op het proces via het ruimtelijke ordeningspoor, in het bijzonder via het bestemmingsplaninstrument (zie 4.1.4).

Via dat plan bepaalt zij immers de ruimte die geboden wordt voor ontwikkelingen die zij toelaatbaar acht op bestaande bedrijventerreinen en wordt dus de gebruikswaarde van de kavel bepaald.

Door in sommige gevallen ruimere functies c.q. volumes toe te staan kan bestaand onroerend goed aantrekkelijk worden voor nieuwe gebruikers. Zo kan (deels) worden voorkomen dat voor de nieuwe gebruiker elders (uitbreiding bedrijventerrein) naar uitbreidingsruimte dient te worden gezocht.

Het via het bestemmingsplan leveren van maatwerk op bestaande locaties, kan de gebruiksmogelijkheden op bestaande terreinen vergroten.

Tegelijkertijd kan ook gestuurd worden op de invulling van nieuwe terreinen. Door de toe te laten functiewijzigingen op bestaande terreinen ontstaat er een "verdringingseffect". Hierdoor krijgen functies die op bestaande terreinen niet meer vooruit kunnen, (nieuwe) mogelijkheden en kansen op nieuw aan te leggen terreinen.

Waar het gaat om de grootschalige ruimtevraag is in paragraaf 3.5 reeds vastgesteld dat deze op de bestaande bedrijventerreinen moeilijk kan worden gefaciliteerd.

Daarnaast zal in dit kader ook moeten worden gezien of er bedrijven zijn die voordelen zien om in een cluster bij elkaar gehuisvest te worden. Die behoefte kan van invloed zijn op de wijze van invulling van (bestaande) terreinen. Op dit moment ontbreekt inzicht in deze materie. In paragraaf 5.4.4 is om die reden een nader onderzoek hiernaar aangekondigd.



4.1.2 HERSTRUCTURERING BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

Bestaande verouderde bedrijventerreinen zijn vaak niet meer aantrekkelijk als huisvestingslocatie voor ondernemers. Door deze terreinen te herstructureren kunnen deze terreinen weer aantrekkelijk worden gemaakt. Herstructurering dient zowel economische, ruimtelijke als maatschappelijke doelen.

DOELEN VAN HERSTRUCTURERING:

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

Bronnen: Louw e.a., 2004 en SenterNovem, 2005

Herstructurering is een veelgebruikte verzamelnaam voor ingrepen die verschillende soorten van veroudering van een bedrijventerrein tegengaan. [Veroudering van bedrijventerreinen, CPB e.a., 2001] Herstructurering betekent:

Alle eenmalige ingrepen in het bedrijventerrein, die tot doel hebben de veroudering van het terrein als geheel te bestrijden en die niet tot het reguliere onderhoud worden gerekend.

Herstructurering wordt ingedeeld in verschillende soorten maatregelen.

Facelift	Grote opknapbeurt bij (deels) technische veroudering van het bedrijventerrein. Ook wel genoemd: groot onderhoud.
Revitalisering	Een integrale aanpak is nodig om de deels technische, economische en maatschappelijke veroudering tegen te gaan. Het vestigingsmilieu wordt vernieuwd, waarbij bestaande economische functies behouden blijven.
Herprofilering	Het terrein krijgt (deels) een andere werkfunctie, met hogere vastgoedwaarde (bijv. kantoren). Een integrale aanpak bestrijdt de economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering.
Transformatie	Het terrein met economische en ruimtelijke veroudering krijgt door een integrale aanpak een andere functie, zoals wonen, leisure en retail.

Tabel: Indeling herstructurering

Bron: Kennisbundel BOM/BHB, 2006

FACELIFT

Technische veroudering van de bedrijventerreinen heeft vaak betrekking op het onderhoud van het openbaar gebied. Hiertoe behoort bijvoorbeeld vervanging van het rioolstelsel. De gemeente neemt deze werkzaamheden vaak op in haar meerjaren-onderhoudsplanning. Indien de ondernemers hierover geïnformeerd willen worden of hierover willen meedenken, kan dit in een parkmanagementorganisatie worden georganiseerd.

REVITALISERING EN HERPROFILERING

Door middel van revitalisering en herprofilering wordt een aantal belangrijke punten, zoals benoemd in de SWOT-analyse (paragraaf 3.4), aangepakt zoals: zorgvuldig ruimtegebruik, bereikbaarheid, onduidelijke entrees, parkeren en uitstraling van de bedrijventerreinen.

Door revitalisering en herprofilering van een aantal specifieke delen van de bedrijventerreinen (die delen waar de problemen het meest nijpend zijn en waar kansen zijn) wordt het gehele bedrijventerrein gekanteld naar een modern en eigentijds bedrijventerrein met een positieve uitstraling. Revitalisering en herprofilering dragen direct bij aan het verwezenlijken van hedendaagse en toekomstige kwaliteitseisen die gesteld worden aan een modern bedrijventerrein.

TRANSFORMATIE EN ONTWIKKELING

De bestaande bedrijventerreinen hebben een aantal braakliggende delen en langdurig leegstaande panden. Deze locaties bieden kansen voor ontwikkeling en een kwaliteitsimpuls. Ontwikkeling van deze locaties draagt bij aan de representativiteit van het gehele terrein. De initiatieven om deze terreinen te ontwikkelen, zullen mede van marktpartijen komen.

Herstructurering van verouderde bedrijventerreinen is altijd maatwerk. Ieder bedrijventerrein kent zijn eigen problemen en vertoont andere symptomen en oorzaken van veroudering. Herstructurering van bedrijventerreinen is een belangrijk wapen in de strijd tegen de nog altijd hoge ruimteclaims voor nieuwe bedrijven. Met name revitalisering en herprofilering komen hieraan tegemoet.

4.1.3 DE GRONDWAARDEKUBUS (BRON: BRO)

Om een goed inzicht te krijgen in de mechanismen die ten grondslag liggen aan herstructureringsopgaven kijken we eerst naar de natuurlijke processen en dynamiek van bedrijven. Elk bedrijf handelt vanuit haar individuele bedrijfsprocessen. De praktijk leert dat bedrijven zo lang mogelijk proberen op de huidige kavel hun onderneming voort te zetten. Indien bedrijven uitbreidingsbehoefte hebben zal eerst gezocht worden naar uitbreidingsmogelijkheden in het bestaande pand en op de huidige kavel.

Ondernemingen kunnen op twee manieren de huidige bebouwing intensiveren. Ten eerste kan een ondernemer bij het bestaande pand een stuk bijbouwen. Hiermee vergroot hij of zij het bebouwingspercentage van de kavel. Intensivering van het



grondgebruik wordt mede bepaald door de maximale ruimte die het bestemmingsplan daarvoor biedt. Daarnaast is er altijd een minimale flexibiliteit nodig om op het kavel ruimte te creëren voor parkeren en logistiek op te lossen. Indien laden en lossen en parkeren op de openbare weg plaatsvinden, is dat een signaal dat het kavel zelf al praktisch maximaal benut wordt voor het primaire bedrijfsproces.

Naast het intensiveren van het grondgebruik kan een bedrijf ook de bouwhoogte vergroten. Het vergroten van de bouwhoogte met behoud van functie, is in de praktijk een signaal dat de ondernemer heel graag op de huidige locatie wil blijven zitten. Dan maakt het nog veel verschil of dit uit nood is (er is geen voldoende aantrekkelijk alternatief) of dat de huidige plek zelf een bijzondere kwaliteit voor hem heeft. Meestal is vergroting van de bouwhoogte met behoud van functie een teken dat het kavel het einde van zijn levenscyclus nadert. Als alle mogelijkheden zijn benut zal een bedrijf de keuze maken om te verplaatsen.

Bedrijfsonroerendgoed (BOG) is vaak op maat gemaakt voor een bepaalde gebruiker. Het is lastig een tweede gebruiker te vinden voor bestaand vastgoed. Het wordt lastiger een tweede gebruiker te vinden naarmate het BOG meer op maat gemaakt is en naarmate het BOG ouder is. Daardoor wordt het BOG dus vaker als incourant aangemerkt; het voldoet niet meer aan de functionele eisen van moderne bedrijfsvoering. Indien bestaand BOG niet interessant is voor hetzelfde type gebruiker, is de kans groot dat via kortlopende huurcontracten geprobeerd wordt andere gebruikers te werven. Vaak leidt dit tot invulling van een “laagwaardigere” activiteit. Er treedt verrommeling op. Daarnaast worden via vrijstellingsregels e.d. allerlei tijdelijke aanbouswels gerealiseerd, die de verrommeling accentueren.

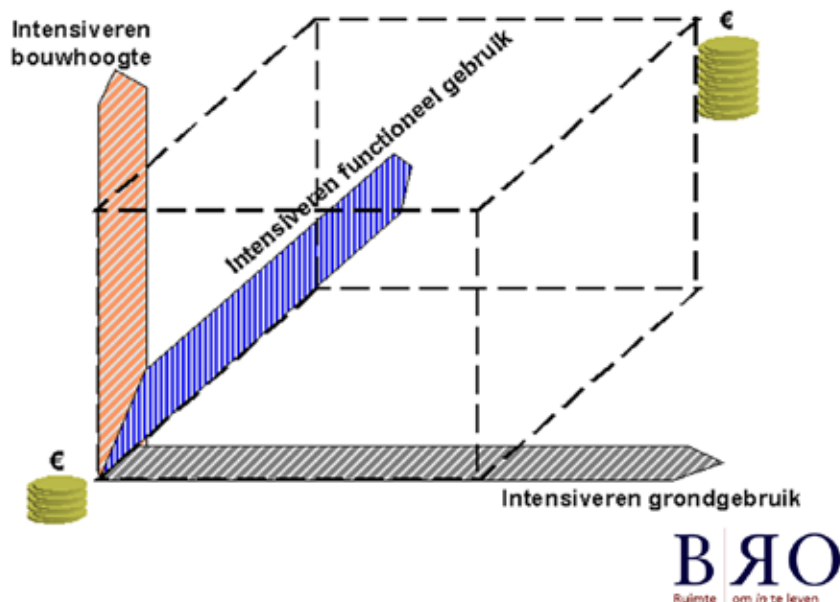
In bestaande bestemmingsplannen is vaak beperkte planologische ruimte om bestaande kavels interessant te maken voor herontwikkeling. Om een ruimtelijk reeds goed benutte kavel verder te ontwikkelen, is een overstap nodig naar een andere bedrijfsfunctie die een hogere toegevoegde waarde kent, waardoor deze nieuwe bedrijfsfunctie in staat is de voor de kavel noodzakelijke investeringen te doen. Herontwikkeling door de markt vindt alleen plaats als de toekomstige opbrengsten van een kavel op een hoger niveau liggen dan de kosten. Een magazijn kan bijvoorbeeld een productiehal worden. Of een grote hal kan opgesplitst worden in kleinere eenheden voor bedrijven in verschillende branches. Of een hal kan gesloopt worden om vervangen te worden door kantoren of een bedrijfsverzamelgebouw.

Dit betekent dat herontwikkeling alleen in gang wordt gezet door een partij die een functie met hogere opbrengst per hectare kan en mag realiseren.

Een investering op een bedrijfskavel is mogelijk indien:

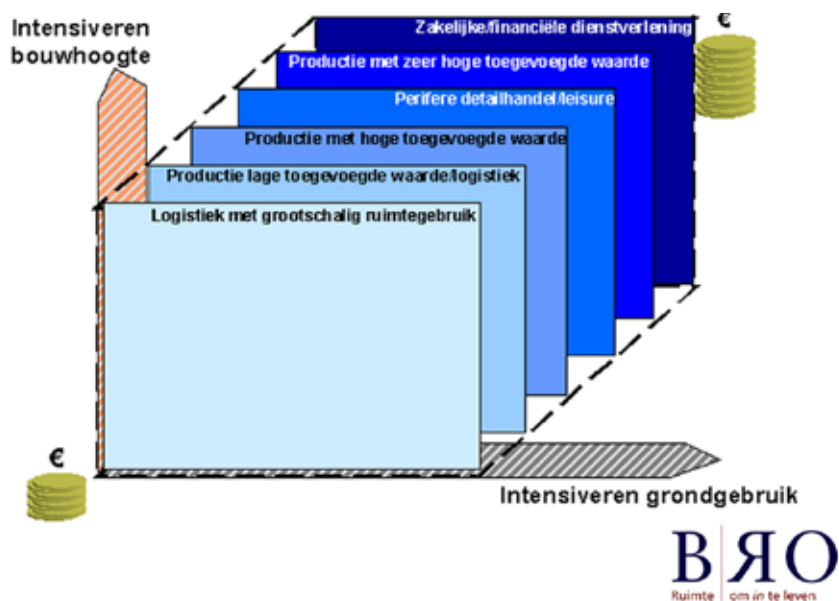
- er meer m² gebouwd kunnen worden;
- meer bouwhoogte gerealiseerd kan worden;
- een functie met een hogere productiewaarde mogelijk is.

Deze drie ontwikkelassen vormen samen een kubus, de “Grondwaardekubus” genoemd.



Bron: BRO

De gemeente stuurt via het bestemmingsplan de ruimte op de assen. Door het bestemmingsplan aan te passen kan de gemeente dus de ontwikkelruimte op een terrein vergroten. Een belangrijk sturingselement daarin is de toe te laten functie.



Bron: BRO

De hoogwaardigere functies hebben de financiële speelruimte om hogere grondprijzen te betalen. Daarmee zijn ze in staat de investeringen voor herontwikkeling van een bestaand terrein te betalen. Dan moet wel worden voorkomen dat deze hoogwaardigere functies terecht kunnen op nieuw te ontwikkelen terreinen. Hoogwaardige functies op een nieuw te ontwikkelen terrein is aantrekkelijk omdat daarmee ontwikkelwinsten te behalen zijn. Maar dit gaat dus ten koste van de financiering van de herstructurering. Hoogwaardigere functies bieden ook meer mogelijkheden de kwalitatieve doelen op bestaande terreinen te behalen. Het toepassen van het principe van waardevermeerdering is een belangrijk regie-instrument voor het gemeentelijk bedrijventerrein-beleid.

4.1.4 GEMEENTELIJK STURINGSINSTRUMENTARIUM

STRUCTUURVISIE

In juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Deze wet maakt een scherper onderscheid tussen het beleid van de overheid en de uitvoering van beleid. Het beleid moet de gemeente vastleggen in een structuurvisie. De structuurvisie is richtinggevend voor het handelen van de gemeente, maar niet bindend voor burgers en ondernemers. Tevens stelt de Wro de eis dat de structuurvisie ook een uitvoeringsparagraaf moet bevatten. In deze paragraaf moet de gemeente aangeven op welke wijze zij het beleid denkt te gaan realiseren. Om daarna daadwerkelijke uitvoering mogelijk te maken moet de gemeente de bestemmingsplannen aanpassen aan het beleid en haar financiële kaders om het beleid te realiseren veiligstellen.

BESTEMMINGSPLANNEN

Het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch instrument waarop vergunningen worden verleend. Het bestemmingsplan is bindend, maar geeft vanuit juridisch oogpunt ook bouw- en gebruiksrechten aan de eigenaren. De gemeenten zullen de mogelijkheden die de (nieuwe) Wro biedt ten aanzien van het verhaal van kosten benutten. Daarbij zal een keuze worden gemaakt tussen kostenverhaal via een zogenaamde anterieure overeenkomst (vooraf overeengekomen) dan wel via het op te stellen exploitatieplan. Laatstgenoemd plan dient gelijktijdig met de planologische maatregel (zoals bestemmingsplan of projectbesluit) voor het gebied waarop het betrekking heeft te worden vastgesteld.

BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan is een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beleid. Het helpt gemeenten bij het streven naar een goed straat-, wijk-, of gebiedsbeeld en het handhaven daarvan. Het beeldkwaliteitsplan biedt uitkomst bij het toetsen en beoordelen van bouw aanvragen en bij transformatieprocessen in bestaande stedelijke gebieden. Tegenwoordig wordt voor bedrijventerreinen steeds vaker een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

UITGIFTEPROTOCOL

Het uitgifteprotocol geeft aan op welke wijze de gemeente omgaat met beoordeling van aanvragen voor vestiging of uitbreiding van een bedrijf, welke prioriteiten worden gehanteerd en welke kwaliteitsstappen en garanties daarbij worden ondernomen. Uitgifteprotocollen verschillen sterk per gemeente. De provincie Noord-Brabant is op dit moment bezig met het opstellen van (regionale) uitgifteprotocollen.

Leerpunten uit knelpunten op bestaande terreinen kunnen worden meegenomen bij nieuw te ontwikkelen terreinen. Bijv. voorkomen illegaal vrachtwagenparkeren, geen doodlopende wegen, combinatie wonen-werken, beleid/uitvoering handhaving etc.

4.1.5 PARKMANAGEMENT

Parkmanagement is een belangrijk instrument voor de duurzaamheid van bedrijventerreinen. Het doel van parkmanagement is om op lange termijn een hoog kwaliteitsniveau te behouden van zowel de openbare als de private terreinen. Het is een middel om de kwaliteit van een locatie af te stemmen op de wensen van de betrokkenen en om het bereikte kwaliteitsniveau ook op lange termijn vast te houden.

Bij het in stand houden van de kwaliteit van de bestaande en de nieuwe terreinen, richten de gemeenten hun aandacht vooral op de publieke ruimten, de groene en grijze aspecten van de terreinen: d.w.z. de groenvoorziening op de terreinen en de verzorging en onderhoud van de publieke ruimte, met aspecten als bewegwijzering, verkeer, parkeren, riolering etc.

De ondernemers zijn daarnaast gebaat bij de verzorging, veiligheid en uitstraling van het bedrijventerrein in het algemeen en de private eigendommen in het bijzonder. Het bevorderen van de onderlinge samenwerking van de ondernemers is ook een belangrijk speerpunt mits het bijdraagt tot een verbetering van de economische perspectieven.

Tabel: Collectieve voorzieningen van parkmanagement
Bron: Parkmanagement Kwaliteit wint terrein, ministerie van EZ, 2002

KWALITEITSASPECT	OMSCHRIJVING	AANKNOPINGSPUNTEN
VORM	Inrichting van private en openbare ruimten en kwaliteit van gebouwen	Stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke vormgeving, duurzaam bouwen, zorgvuldig ruimtegebruik, profilering en karakterisering van het bedrijventerrein.
VOORZIENINGEN	Diensten en regelingen waar bedrijven en hun medewerkers gebruik van kunnen maken	Bedrijfsgerelateerd: energie-, water-, vervoer- en afvalmanagement, logistieke optimalisatie, terrein- en pandbeveiliging, vergaderfaciliteiten, horeca. Personeelsgerelateerd: Sport, horeca, kinderopvang, Arbodienst, arbeidspool, winkels.
BEHEER	Onderhoud van private en openbare ruimten en gebouwen; beheer in enge zin	Onderhoud en schoonmaken van groenvoorzieningen, wegen, straatmeubilair, verlichting.



4.2 GEZAMENLIJKE AMBITIE

De gemeenten en het georganiseerde bedrijfsleven hebben ieder hun eigen ambitieniveau en visie op de bedrijventerreinen in Asten en Someren. Een helder perspectief over de beschikbaarheid van voldoende kwalitatieve bedrijfsruimten met een horizon van 10 à 15 jaar is zowel voor de gemeenten als voor de ondernemers van groot belang.

Vanuit de wederzijdse bekendheid met en van elkaars gedachtegoed kan een solide gezamenlijk ambitieniveau worden opgesteld. Dit voorkomt misverstanden in de planvorming. Daarom wordt eerst afzonderlijk ingegaan op de ambitie en visie van de partijen en vervolgens op het gezamenlijk ambitieniveau.

4.2.1 AMBITIE GEMEENTE

De gemeenten Asten en Someren willen hun bedrijfsleven optimaal in staat stellen om zich goed te kunnen ontwikkelen en willen de bedrijven hiervoor voldoende geschikte bedrijfsruimte kunnen bieden. De gemeente stuurt daarbij niet op de feitelijke bedrijfsontwikkeling, maar in het bieden van condities en faciliteiten die bedrijven in staat stellen in Asten en Someren te kunnen blijven investeren in hun onderneming.

In het Economisch Actieprogramma Asten en Someren van juni 2007 hebben de beide gemeenten zich tot taak gesteld om te zorgen voor voldoende concreet aanbod van bedrijventerreinen en voor voldoende planvoorraad en schuifruimte. Daarnaast moet er een continu proces zijn van de doorstroming van plannen in de ideefase tot het uiteindelijke concreet aanbod van bedrijventerreinen. Als hoofddoelstelling is opgenomen:

Het bieden van een gevarieerd en voldoende aanbod van geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de verschillende ontwikkelingsstadia.

Hiertoe zijn de volgende vier subdoelstellingen geformuleerd die naar aanleiding van deze visie verder zullen worden uitgewerkt (zie hoofdstuk 5):

1. ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties;
2. herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
3. verbetering van de bereikbaarheid van bedrijventerreinen;
4. formuleren van uitgifte- en vestigingsbeleid voor bedrijventerreinen.

4.2.2 AMBITIE BEDRIJFSLEVEN

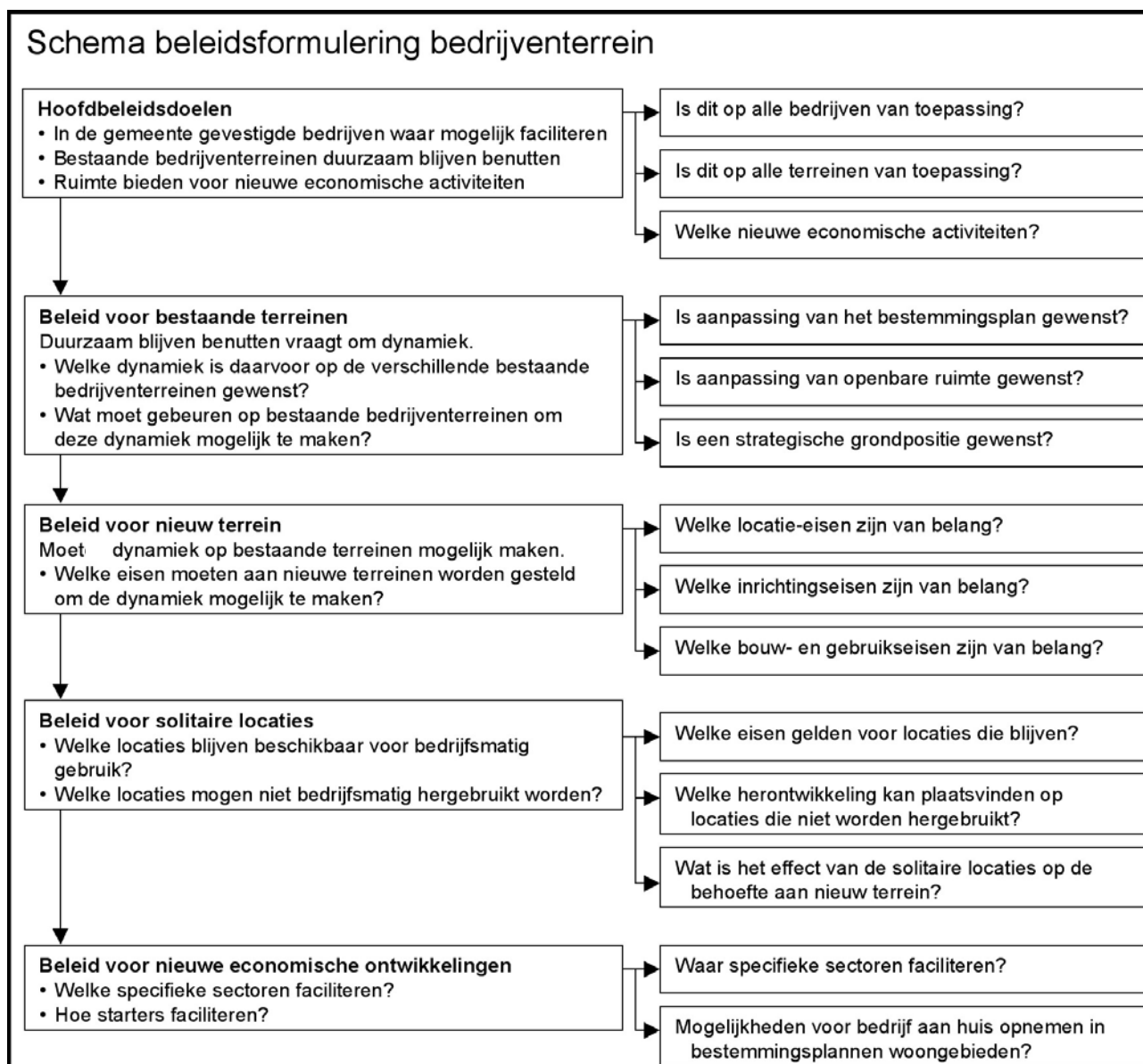
Voor veel ondernemers is de binding met Asten en/of Someren sterk. Veel ondernemers komen van origine uit Asten/Someren of de regio en willen hier graag hun onderneming voeren. De bestaande gemengde bedrijventerreinen bieden hen daar veel mogelijkheden voor. Daarnaast is het economisch vestigingsklimaat voor alle ondernemers erg belangrijk. De ligging in de regio Zuidoost-Brabant en in Nederland is doorgaans een belangrijke reden voor hen geweest om zich hier te vestigen. Daarbij is bewust gekozen voor een locatie die economisch stimulerend is. Het behoud van

een goed vestigingsklimaat is voor de ondernemers van doorslaggevende betekenis. Zij ondersteunen herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen in combinatie met de ontwikkeling van nieuwe terreinen als dat bijdraagt aan hun bedrijfsbelang.

4.2.3 DE GEZAMENLIJKE AMBITIE

Bij het formuleren van de gezamenlijke ambitie voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren zijn door de partijen in samenwerking met BRO hoofdbeleidskeuzen bepaald. Het volgende schema geeft de denkstappen weer die bij het opstellen van het beleid zijn gehanteerd.

Bron: BRO



Dit schema is samen met zowel de gemeenten als de vertegenwoordigers van de ondernemers doorlopen. Deze oefening heeft geresulteerd in een aantal hoofdbeleidskeuzen die een bijdrage leveren aan de realisatie van de gezamenlijke ambitie. Hieronder worden de hoofdkeuzen puntsgewijs beschreven.

HOOFDKEUZE 1: DUURZAAM GEBRUIK VAN BESTAANDE TERREINEN.

- Alle bestaande bedrijventerreinen³ blijven in de toekomst in beginsel behouden als werklocatie.
- Het kan zijn dat zich in sommige gebieden op termijn ontwikkelingen voordoen die aanleiding zijn om een locatie een andere functie te geven.
- Voor zowel huidige als nieuwe gebruikers moet het interessant en mogelijk zijn om op de bestaande terreinen te kunnen blijven investeren.
- Intensiveren van het gebruik van de kavel moet aansluiten bij de bedrijfsactiviteit van de onderneming. Gedwongen intensiveren van de private ruimte kan leiden tot een suboptimaal gebruik van de kavel. Dit gaat ten koste van de kwaliteit. Een te intensief gebruikte kavel kan ook van negatieve invloed zijn op de gebruiksmogelijkheden voor een tweede en derde gebruiker. Dus intensiveren is in principe toegestaan, mits dit geen potentiële negatieve effecten heeft op de kwaliteit en het functioneren van de openbare ruimte.
- Een goede kwaliteit van de openbare ruimte en de verkeersontsluiting is noodzakelijk om bestaande terreinen optimaal te laten functioneren.
- Om deze investeringen te kunnen uitlokken en daarmee de zogenaamde 'grondwaardekubus' optimaal te benutten, moeten de juiste planologische condities gecreëerd worden. Deze condities zijn zowel gericht op het bieden van goede ontwikkelingsmogelijkheden, als het beperken van mogelijkheden elders om zo op de juiste inzet van investeringen op de juiste locaties te sturen.
- Om verplaatsing op gang te helpen moeten er nieuwe bedrijvenlocaties en bedrijventerreinen beschikbaar zijn.
- In beginsel geen nieuwe bedrijfswoningen toestaan op bestaande bedrijventerreinen.

HOOFDKEUZE 2: ONTWIKKELEN VAN VOLDOENDE NIEUW BEDRIJVENTERREIN OM IN DE VERPLAATSINGS-BEHOEFTEN VAN ZITTENDE BEDRIJVEN TE KUNNEN VOORZIEN.

- Alle bedrijven in de gemeenten Asten en Someren zullen in staat worden gesteld om binnen Asten en Someren in hun ruimtebehoefte te worden voorzien, onder de voorwaarde dat er voldoende omvang en het juiste segment beschikbaar is.
- Voor een aantal complexe bedrijven in de kernrandzones of het buitengebied zal met maatwerk bekeken worden of en op welke wijze ze in uitbreidingsruimte kunnen worden voorzien.
- Investeren op bestaande terreinen wordt ook mogelijk gemaakt voor bedrijfsactiviteiten met een hogere toegevoegde waarde. Dat wil zeggen, alle activiteiten die een herontwikkeling kunnen financieren. Ze moeten immers de investering kunnen dragen. Hogere segmenten vormen maar een beperkt deel van de markt. Daarom moet bij nieuw uit te geven kavels op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zeer terughoudend om worden gegaan met ontwikkelingsmogelijkheden voor deze hogere segmenten.
- Om dynamiek mogelijk te maken moet er nieuwe ruimte worden gecreëerd. In beginsel is het moeilijker om middelgrote en grootschalige bedrijven op bestaande kavels te faciliteren dan kleinschaligere bedrijven. Om

de levensduur van bestaande terreinen te verlengen zal op nieuwe bedrijfslocaties in eerste instantie ruimte worden geboden aan de grootschaligere vraag. Hierdoor ontstaat schuifruimte. Natuurlijk is het altijd een kwestie van maatwerk. Daarnaast wordt actief meegedacht met het faciliteren van wensen en behoeften van bedrijvigheid op bestaande kavels.

- Bij het verkopen van een nieuwe kavel neemt de gemeente in ogenschouw of de vrijkomende kavel voor de gemeente van betekenis is voor het voeren van een goede regie op het bestaande terrein.
- Op nieuwe bedrijventerreinen worden geen bedrijfswoningen toegestaan.
- Tijdig nieuwe locaties voor bedrijventerreinontwikkeling verwerven om de ijzeren voorraad op peil te houden.

HOOFDKEUZE 3: UITGANGSPUNT IS HET JUISTE BEDRIJF OP DE JUISTE PLEK, DIT VRAAGT OM EEN HELDERE SEGMENTERING VAN DE BEDRIJVENTERREINEN.

- De gemeente stuurt op segmentering, omdat bedrijven verschillende vestigingsplaatseisen hebben. Het ene bedrijf is gebaat bij goede bereikbaarheid, voor een ander bedrijf is zichtbaarheid en hoogwaardigere uitstraling van groot belang. Daarnaast kunnen bedrijven gezamenlijk optimaal gebruik maken van de positieve aspecten van de vestigingslocatie. Er dient een duidelijke keuze gemaakt te worden m.b.t. welke segmentering op welke locatie wordt nagestreefd.
- Bedrijfsactiviteiten in hoogwaardigere categorieën (bijvoorbeeld PDV of dienstverlening) kunnen bijdragen aan het financieren van de herstructurering. Daarom is het van belang de hoogwaardigere functies bij het bepalen van de segmentering expliciet hierin mee te nemen.
- De gemeente streeft naar meer ruimtelijke kwaliteit op haar bedrijventerreinen. Daarom zal de gemeente initiatieven beoordelen op de bijdrage die het levert aan de kwaliteitsdoelen.

HOOFDKEUZE 4: SOLITAIRE VESTIGINGSLOCATIES IN DE KERNEN VERDIENEN MAATWERK.

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

HOOFDKEUZE 5: SOLITAIRE VESTIGINGSLOCATIES IN HET BUITENGEBIED VERDIENEN MAATWERK.

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

HOOFDKEUZE 6: HET FACILITEREN VAN STARTERS ALS MOTOR VAN DE TOEKOMSTIGE ECONOMIE.

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

Uit deze hoofdbeleidskeuzen kan de gezamenlijke ambitie als een toekomstbeeld van de bedrijventerreinen worden geschetst en als volgt worden samengevat:

DE GEZAMENLIJKE AMBITIE

IN 2023 ZIJN DE BEDRIJVENTERREINEN IN ASTEN EN SOMEREN VAN EEN HOGE KWALITEIT EN HEBBEN EEN MODERN, DYNAMISCH EN DUURZAAM IMAGO.

ER IS VOLDOENDE RUIMTE EN EEN GEVARIEERD AANBOD VAN GESCHIKTE VESTIGINGSMOEGELIJKHEDEN VOOR BEDRIJVEN IN VERSCHILLENDE ONTWIKKELINGSSTADIA, OM DE LOKALE EN REGIONALE ECONOMIE EEN BELANGRIJKE IMPULS TE GEVEN.

DOOR HET JUISTE BEDRIJF OP DE JUISTE PLEK, DOOR EFFICIËNTER EN BETER RUIMTEGEBRUIK EN DOOR VERANTWOORDE UITGIFTE VAN NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN, IS ER VOLDOENDE KWALITATIEVE (SCHUIF)RUIMTE OP DE BESTAANDE EN DE NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN.

OM OP EEN GESTRUCTUREERDE MANIER DE KWALITEIT EN VEILIGHEID VAN DE BEDRIJVENTERREINEN OP EEN HOOG PEIL TE BRENGEN EN TE HOUDEN, WERKEN DE GEMEENTEN EN HET BEDRIJFSLEVEN OP EEN PROFESSIONELE EN INNOVATIEVE MANIER MET ELKAAR SAMEN.



Gemeenten en ondernemers in Asten en Someren willen de ambitie bereiken en in stand houden door te komen tot een structureel overleg tussen de gemeenten en de vertegenwoordigers van de ondernemersverenigingen. Een hechte samenwerking met erkenning van elkaars belangen is daarbij essentieel. Daarnaast zullen gemeenten en ondernemers elkaar steunen bij die zaken die kunnen bijdragen aan de verbetering van de economische perspectieven van Asten en Someren (in relatie tot regionale initiatieven als Brainport, innovatieprojecten, regionale samenwerking bijv. met Deurne, infrastructuur e.d.). Deze visie is daarbij uitgangspunt.

Het realiseren van de genoemde plannen en de voortgang hiervan voor de bestaande en de nieuwe terreinen, vormen de agenda voor de samenwerking.

Als stuurmiddelen worden genoemd: de visie, het overleg en de daarbij gemaakte afspraken. De vertaling van de afspraken is terug te vinden in actiepunten maar ook bijvoorbeeld in de bestemmingsplannen, het opstellen van beeldkwaliteitplannen en uitgifteprotocollen.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt hier verder op in gegaan.

5 Aanpak bestaande bedrijventerreinen



De algemene ambitie en hoofdbeleidskeuzen die in het vorige hoofdstuk zijn gedefinieerd worden in dit hoofdstuk vertaald naar toekomstvisies en bijbehorende actiepunten per bestaand bedrijventerrein in Asten en Someren. Bij de uitwerking van deze actiepunten zal steeds onderzocht worden hoe op de meest optimale wijze - afhankelijk van de (financiële) mogelijkheden - de knelpunten en kwaliteiten die in hoofdstuk 3 zijn opgesomd het beste kunnen worden opgelost. In paragraaf 5.4 is aangegeven hoe deze actiepunten zullen worden aangepakt.





5.1 BEDRIJVENTERREINEN ASTEN

BEDRIJVENTERREIN KANAALWEG SITUATIESCHETS

Bedrijventerrein Kanaalweg is gelegen tussen de Zuid-Willemsvaart en de beek de Aa. Ruimtelijk gezien hoort het terrein bij Someren door onder andere het grootschalige karakter van de opstallen, maar door een grenscorrectie is het terrein enkele jaren geleden grondgebied van de gemeente Asten geworden.

Het bedrijventerrein wordt door het viaduct in tweeën gedeeld. Op het grootste deelgebied van het terrein zijn twee grootschalige bedrijven gevestigd met een hoge milieucategorie. Op het andere deel is één bedrijf gevestigd. Er zijn loskadefaciliteiten op het terrein, maar worden niet benut door de bedrijven. Hiervoor bestaat wel interesse, maar de Zuid-Willemsvaart is op dit moment niet breed en diep genoeg. Op dit moment is Rijkswaterstaat (RWS) hier wel mee bezig. De exacte plannen en planning zijn onbekend. De kwaliteit van de openbare ruimte op het terrein laat te wensen over. Het terrein is niet op een efficiënte manier ingericht. De twee grootschalige bedrijven willen op de huidige locatie uitbreiden.

TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein Kanaalweg wordt in de toekomst gehandhaafd voor de zittende gebruikers. Er mogen zich geen nieuwe bedrijven op het terrein vestigen gelet op de beperkte fysieke ruimte en de niet optimale ruimtelijke structuur. Voor wat betreft de huidige gebruikers zal worden bekeken of ze op hun huidige kavel kunnen intensiveren en/of in hun ruimtebehoefte wens kan worden voorzien.

Het aanpakken van het wegdek, de verlichting en het openbare groen teneinde de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren wordt afgestemd op de mogelijke plannen van RWS voor de Zuid-Willemsvaart.

ACTIES:

- onderzoek haalbaarheid uitbreiding huidige bedrijvigheid in (noord)westelijke richting;
- aanpassen bestemmingsplan + beeldkwaliteit (op basis van uitkomsten haalbaarheidsonderzoek);
- in gesprek met RWS gaan over de plannen voor en rondom de Zuid-Willemsvaart;
- indien mogelijk de aanpak van de openbare ruimte afstemmen met werkzaamheden van RWS.



BEDRIJVENTERREIN HAZELDONK

SITUATIESCHETS

Bedrijventerrein Hazeldonk, gelegen ten zuiden van de kern van Asten, is het meest recent ontwikkelde bedrijventerrein van de gemeente. Het terrein biedt ruimte aan kleinschalige en middelgrote bedrijven. Bij de ontwikkeling en verkaveling van het terrein is weinig rekening gehouden met de toekomstige doorontwikkeling van de huidige gebruikers op de eigen kavel, mede omdat men verplicht is het parkeren op de eigen kavel op te lossen. Tevens is geen rekening gehouden met een logische routing. De interne wegenstructuur loopt nu dood en met name vrachtauto's hebben onvoldoende manoeuvreerruimte.



TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein Hazeldonk wordt in de toekomst gehandhaafd voor bedrijfshuisvesting. Er wordt ingezet op het op niveau houden van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein onder de huidige condities van het bestemmingsplan. Verdere intensivering



van de private ruimte zal daarom niet worden toegestaan. Er zal worden gekeken welke intensiveringsmogelijkheden er zijn om manoeuvreerruimte voor vrachtauto's te creëren.

Beleidsmatig is het uitgangspunt dat er geen bedrijfswoningen meer worden toegestaan op bedrijventerrein. Dit geldt niet alleen voor nieuw aan te leggen terreinen maar ook bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de bestaande terreinen zal dit uitgangspunt worden gehanteerd.

Reeds bestaande bedrijfswoningen zullen een specifieke bestemming "Bedrijfswoning" krijgen teneinde de verbondenheid met het ter plaatse gevestigde bedrijf zeker te stellen.

ACTIES:

- bestemmingsplan en opstellen beeldkwaliteitsplan;
- verbeteren routing is een aandachtspunt bij opstellen visie en plannen voor naastgelegen glastuinbouwgebied;
- onderzoek mogelijkheden optimale inrichting openbare ruimte (manoeuvreerruimte).



BEDRIJVENTERREIN MOLENAKKERS SITUATIESCHETS

Bedrijventerrein Molenakkers (inclusief de grootschalige detailhandelsvestigingen en het Samsaraterrein zuidelijk van de Industrielaan) is één van de oudste bedrijventerreinen van de gemeente Asten. Dit is duidelijk zichtbaar aan de uitstraling en kwaliteit van de openbare en de private ruimten. Een aantal kavels wordt niet of extensief gebruikt. De huidige routing is niet optimaal, doordat enkele straten doodlopend zijn.

De inrichting van de openbare ruimte is niet aangepast op het hedendaags intensieve gebruik. Het meeste bedrijfsonroerend goed stamt uit de jaren 60/70 van de vorige eeuw. Door de jaren heen is het terrein ingeklemd tussen hoofdzakelijk woongebieden komen te liggen. Dit kan een belemmerend effect hebben op de doorontwikkeling van bedrijven. Vanuit de op Molenakkers gevestigde ondernemers liggen er zowel uitbreidingsvragen als herontwikkelingsvraagstukken. Aan de zuidzijde van de Industrielaan heeft enkele jaren geleden een herontwikkeling plaatsgevonden naar PDV. Aan de noordzijde sluit Molenakkers aan op bedrijventerrein 't Hoogveld en Laagveld.

TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein wordt in de toekomst gehandhaafd voor bedrijfshuisvesting. Hoewel transformatie tot woningbouw in de verre toekomst niet mag worden uitgesloten, is dit voor de looptijd van deze visie niet aan de orde. Er zit nog voldoende potentie in dit gebied als bedrijventerrein. Bovendien heeft Asten ruim voldoende plancapaciteit voor woningbouw op andere locaties die ook nog onder druk staan vanwege te verwachten afvlakking of zelfs daling van bevolkingsaantallen.

De ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit van het terrein heeft wel een opwaardering nodig. Dit kan worden bereikt:

- door herverkaveling naar kleinschaligere vestigingsmogelijkheden en bedrijfsverzamelgebouwen wordt een gevarieerd aanbod aan vestigingsmogelijkheden voor starters en doorstarters gerealiseerd;
- door bepaalde bedrijven een andere locatie te bieden waardoor op Molenakkers schuifruimte wordt gecreëerd om de herstructurering van de grond te helpen;
- door waar mogelijk de beschikbare ruimte efficiënter en intensiever te gebruiken door het beter benutten van braakliggende kavels en grondstroken;
- door de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de private ruimte te laten aansluiten bij het toekomstig profiel van het bedrijventerrein.



Er wordt per kavel gekeken of intensivering grond- en functioneel gebruik wordt toegestaan om de herstructurering van kavels te faciliteren (toepassen theorie grondwaardekubus). Hiervoor wordt een afwegingskader opgesteld. De ontwikkeling van woon-werkcombinaties wordt

niet toegestaan. Rekening moet worden gehouden met het behoud van een compact winkelgebied in de kern.

Beleidsmatig is het uitgangspunt dat er geen bedrijfswoningen meer worden toegestaan op bedrijventerreinen. Dit geldt niet alleen voor nieuw aan te leggen terreinen maar ook bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de bestaande terreinen zal dit uitgangspunt worden gehanteerd.

Reeds bestaande bedrijfswoningen zullen een specifieke bestemming "Bedrijfswoning" krijgen teneinde de verbondenheid met het ter plaatse gevestigde bedrijf zeker te stellen.



ACTIES:

- aanpassen bestemmingsplan + beeldkwaliteitsplan;
- onderzoek ruimtelijke haalbaarheid en wenselijkheid plannen samenwerkende ondernemers op de Keskesweg (Elofer en Van Eijk);
- optimaliseren en zorgvuldig ruimtegebruik van de beschikbare openbare en private ruimte door middel van herstructurering deellocaties in samenwerking met grondeigenaren;
- onderzoek naar verbeteren inrichting en onderhoud openbare ruimte: infrastructuur/wegprofiel, voorzieningen voor fietsers, riolering, verlichting, betere ontsluitingsrouting door logische opbouw van de wegenstructuur.



BEDRIJVENTERREIN 'T HOOGVELT SITUATIESCHETS



Bedrijventerrein 't Hoogvelt is één van de oudste bedrijventerreinen van de gemeente Asten. Het terrein is gesitueerd aan de rand van de kern Asten, ten noorden van de Keskesweg en ten westen van de Ommelseweg. Op het terrein zijn middelgrote en grootschalige bedrijven gevestigd. Enkele bedrijven heeft zich door de jaren heen sterk doorontwikkeld op de huidige plek met als gevolg dat activiteiten als parkeren van vrachtwagens in de openbare ruimte plaats vinden. De inrichting van de openbare ruimte is niet aangepast op het hedendaags intensieve gebruik. Er worden handelswaar en vrachtauto's en caravans op de openbare weg geparkeerd. Een aantal ondernemers heeft enkele jaren geleden aan het Ommelsveld en de Ommelseweg zelf

initiatief genomen om extra parkeerplaatsen te creëren. Op dit moment bestaan er weinig uitbreidingsplannen onder de huidige ondernemers. De uitstraling van zowel de openbare ruimte als de private ruimte is op het gehele terrein niet optimaal. Het gebruik van de groenstrook aan de Keskesweg is onduidelijk. Op het terrein is onder andere detailhandel gevestigd, dat volgens het bestemmingsplan uitgesloten is. Handhaving in de openbare ruimte vindt op dit moment beperkt plaats.

TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein wordt in de toekomst gehandhaaft voor bedrijfshuisvesting. De ruimtelijke kwaliteit op het terrein dient te worden verbeterd. Met name de aanwezigheid van een aantal grote logistieke bedrijven stelt hoge eisen aan de inrichting van de infrastructuur en de ontsluitingsrouting. De kwaliteit van de openbare ruimte moet aansluiten bij de verschillende type gebruikers. Aan de private ruimte moeten eisen gesteld worden die passen bij de ligging van het terrein in haar omgeving. Beleidsmatig is het uitgangspunt dat er geen bedrijfswoningen meer worden toegestaan op bedrijventerrein. Dit geldt niet alleen voor nieuw aan te leggen terreinen maar ook bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de bestaande terreinen zal dit uitgangspunt worden gehanteerd. Reeds bestaande bedrijfswoningen zullen een specifieke bestemming "Bedrijfswoning" krijgen teneinde de verbondenheid met het ter plaatse gevestigde bedrijf zeker te stellen.

ACTIES:

- onderzoek naar verbeteren inrichting en onderhoud openbare ruimte: infrastructuur/wegprofiel, voorzieningen voor fietsers, riolering, verlichting, betere ontsluitingsrouting door logische opbouw van de wegenstructuur, locatie postbus wijzigen of herinrichten;
- handhaving in de openbare ruimte;
- aanpassen bestemmingsplan en opstellen beeldkwaliteitsplan.



BEDRIJVENTERREIN NOBIS SITUATIESCHETS

Bedrijventerrein Nobis is ontwikkeld in de jaren 90 van de vorige eeuw. Het terrein ligt dichtbij de A67, ten noorden van de woonkern van Asten, tegenover het Nobishotel en de truckstop. Het terrein wordt daardoor niet alleen gebruikt door bestemmingsverkeer. In de avonduren en 's nachts wordt vaak op het terrein langdurig geparkeerd door buitenlandse vrachtauto's. Op het terrein is een mix van diverse typen bedrijven gevestigd. Het terrein is destijds op een duurzame manier ontwikkeld, de kavels zijn intensief bebouwd. Echter, er is te weinig rekening gehouden met de doorontwikkeling van bedrijven op de huidige kavel. Dit heeft tot gevolg dat een aanzienlijke groep van bedrijven wil verplaatsen. Het bedrijfsonroerend goed op Nobis is goed bruikbaar voor tweede gebruikers (de zogenaamde 'doorstarters'). De kwaliteit van de openbare ruimte is op niveau en de uitstraling van de private kavels is over het algemeen goed verzorgd.



TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREIN

Handhaven bedrijventerrein voor bedrijfshuisvesting en op niveau houden van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein. Waar mogelijk intensivering van de openbare ruimte, mits dit niet ten koste gaat van de gebruikswaarde en de uitstraling. De huidige gebruikers dienen op huidige locatie een optimale bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen. Beleidsmatig is het uitgangspunt dat er geen bedrijfswoningen meer worden toegestaan op bedrijventerrein. Dit geldt niet alleen voor nieuw aan te leggen terreinen maar ook bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de bestaande terreinen zal dit uitgangspunt worden gehanteerd.

Reeds bestaande bedrijfswoningen zullen een specifieke bestemming

“Bedrijfswoning” krijgen teneinde de verbondenheid met het ter plaatse gevestigde bedrijf zeker te stellen.

ACTIES:

- onderzoek naar mogelijkheden intensiveren openbare ruimte t.b.v. parkeren
- onderzoek naar een oplossing voor het langdurig parkeren van buitenlandse vrachtwagens
- aanpassen bestemmingsplan + opstellen beeldkwaliteitsplan

5.2 BEDRIJVENTERREINEN SOMEREN

BEDRIJVENTERREIN LAGE AKKERWEG

SITUATIESCHETS

Bedrijventerrein Lage Akkerweg is het meest recent uitgegeven terrein van de gemeente Someren. Het terrein is bijna volledig uitgegeven. Het terrein ligt ingeklemd tussen glastuinbouw, bedrijventerrein en woningbouw. Op het terrein zijn zowel kleinschalige als (middel)grote bedrijven gevestigd. Er is een goede overgang van wonen naar werken gecreëerd. Op het terrein zijn enkele braakliggende stroken grond gelegen, die in de toekomst mogelijk kunnen worden ingevuld t.b.v. intensivering. Oostelijk van het terrein ligt een zoeklocatie voor nieuw bedrijventerrein. De definitieve aanleg van de infrastructuur (nu nog gedeeltelijk bouwwegen) wordt afgerond na volledige ingebruikname van het bedrijventerrein. De tenaamstelling van het bedrijventerrein ‘Lage Akkerweg’ is verwarrend, omdat de hoofdontsluitingsweg tussen bedrijventerrein Lage Akkerweg en Sluis XI ook Lage Akkerweg heet.

TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREIN

Handhaven bedrijventerrein voor bedrijfshuisvesting en het op niveau houden van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein. De huidige gebruikers dienen op hun locatie optimaal hun bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen. Intensivering van de ruimte wordt gefaciliteerd waar mogelijk, zoals de ingebruikname van de braakliggende stroken. Beleidsmatig is het uitgangspunt dat er geen bedrijfswoningen meer worden toegestaan op bedrijventerrein. Dit geldt niet alleen voor nieuw aan te leggen terreinen maar ook bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de bestaande terreinen zal dit uitgangspunt worden gehanteerd.





Reeds bestaande bedrijfswoningen zullen een specifieke bestemming “Bedrijfswoning” krijgen teneinde de verbondenheid met het ter plaatse gevestigde bedrijf zeker te stellen.

ACTIES:

- aanpassen bestemmingsplan (het bestaande gedeelte zal worden opgenomen in een bestemmingsplan voor bestaande bedrijventerreinen in de kern; voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Lage Akkerweg wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld) en opstellen beeldkwaliteitsplan;
- onderzoek intensiveringsmogelijkheden, onder meer de braakliggende kavels;
- Het bedrijventerrein een nieuwe naam geven (om verwarring met de straatnaam te voorkomen).



BEDRIJVENTERREINEN SLUIS XI EN HALF ELFJE SITUATIESCHETS

De bedrijventerreinen Sluis XI en Half Elfje zijn de oudste bedrijventerreinen van de gemeente Someren, deze dateren uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. De terreinen worden in de praktijk als één terrein ervaren en worden daarom hier als één terrein behandeld. Het betreft het gebied tussen de Lage Akkerweg, Witvrouwenbergweg en Kanaaldijk Noord.

Door de jaren heen hebben de terreinen zich ontwikkeld en liggen nu volledig ingeklemd tussen woningbouw en de Zuid-Willemsvaart. De overgang van werken naar wonen is op bepaalde plekken verre van optimaal. Op het terrein is een mix van groot-schalige, middelgrote en kleinschalige bedrijven gevestigd. Een deel van de huidige gebruikers geeft aan te zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie.





Op een deel van het terrein heeft een grote ondernemer door de jaren heen een cluster van (vrijwel) aaneengesloten kavels met gebouwen in zijn bezit gekregen.

De bedrijven (en woningen) kunnen over en weer elkaar in hun ontwikkeling beperken door intensieve en zware verkeersbewegingen, door parkeerdruk of door de aanwezigheid van hindercirkels of juist door het gebrek aan ruimte voor uitbreiding van de hindercirkel. Als voorbeeld kunnen hier genoemd worden de ruimte voor woonwagencentrum, het slachthuis en de milieustraat.

De beeldkwaliteit van zowel de openbare ruimte als de private ruimte laat op plekken te wensen over. De private kavels zijn intensief bebouwd. De infrastructuur en de parkeervoorzieningen zijn niet ingericht op het huidige intensieve gebruik. De leegstand van het Laurus-complex komt het imago en de uitstraling van het bedrijventerrein niet ten goede. Ook braakliggende kavels zouden beter moeten worden benut in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik.

TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREIN

Handhaven bedrijventerrein voor huidige gebruikers. De ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit van het terrein heeft een opwaardering nodig. Dit kan worden bereikt door:

- plaatselijk 'hoogwaardige' functies met kwaliteit en uitstraling toe te staan. Belangen van aangrenzende ondernemers worden meegenomen. De grondwaardekubus wordt hier ingezet om de herstructurering van de grond te helpen;
- de inrichting van de openbare ruimte te laten aansluiten bij het toekomstig profiel van het bedrijventerrein;
- de beschikbare ruimte zorgvuldig te gebruiken, door oplossen grootschalige leegstand (8 ha) en in gebruik nemen van de braakliggende kavels.



Onder “hoogwaardige” functies wordt hier verstaan: functies die in staat zijn de herontwikkeling te financieren. Als voorbeeld kan worden genoemd: het Lauruscomplex en de braakliggende kavels aan de Mortelweg. Naar de toekomst toe kan worden onderzocht of het wenselijk en haalbaar is om de huidige locaties van de milieustraat en het woonwagencentrum aan te wijzen als uitbreidingslocaties voor het bedrijventerrein. Intensivering van private kavels wordt, indien mogelijk, toegestaan. Voor het terrein van Berkvens Deuren wordt onderzocht of de private kavels en de door deze kavels ‘ingesloten’ openbare ruimte als één complex kan worden ingericht. Beleidsmatig is het uitgangspunt dat er geen bedrijfswoningen meer worden toegestaan op bedrijventerrein. Dit geldt niet alleen voor nieuw aan te leggen terreinen maar ook bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de bestaande terreinen zal dit uitgangspunt worden gehanteerd. Reeds bestaande bedrijfswoningen zullen een specifieke bestemming “Bedrijfswoning” krijgen teneinde de verbondenheid met het ter plaatse gevestigde bedrijf zeker te stellen.

ACTIES:

- aanpassen bestemmingsplan en opstellen beeldkwaliteitsplan;
- verbeteren inrichting en onderhoud openbare ruimte: infrastructuur/wegprofiel, voorzieningen voor fietsers, riolering, verlichting, betere ontsluitingsrouting door logische opbouw van de wegenstructuur;
- aanleg glasvezelnetwerk;
- herstructurering/herinrichting deellooties in samenwerking met grondeigenaren:
 - o Lauruscomplex
 - o Berkvenscomplex
 - o braakliggende kavels aan de Mortelweg en Industrielaan.





BEDRIJVENTERREIN 'T VAARTJE

SITUATIESCHETS

Bedrijventerrein 't Vaartje is het enige bedrijventerrein in de kern Someren-Eind. Het terrein is gelegen tegen de woonkern. Er bestaat spanning tussen wonen en werken. Op het terrein is een mix van enkele grootschalige en kleinschaligere bedrijven gevestigd. Enkele bedrijven hebben uitbreidingsplannen. Aan de zuid- en westkant van het terrein ligt een zoeklocatie voor bedrijventerreinontwikkeling en woningbouw.

TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREIN

Handhaven bedrijventerrein voor huidige gebruikers, waarbij wel aandacht moet zijn voor de positie en groeimogelijkheden van de zittende grootschalige ondernemingen. Het bedrijventerrein moet qua maat, schaal en ruimtelijke kwaliteit passen bij de (woon)omgeving.

ACTIES:

- aanpassen bestemmingsplan en opstellen beeldkwaliteitsplan;
- stedenbouwkundige verkenning totaalgebied (private ruimten en openbare ruimten);
- optimaliseren en zorgvuldig ruimtegebruik van de beschikbare openbare en private ruimte door middel van herstructurering deellocaties in samenwerking met grondeigenaren.



ALLE TERREINEN SOMEREN

ACTIE:

- verbeteren van de bewegwijzing naar de bedrijventerreinen.

5.3 GEZAMENLIJKE ACTIES ASTEN EN SOMEREN

In de gemeente Asten en Someren zijn de sectoren mechatronica en metaal en de food- en glastuinbouwsector sterk vertegenwoordigd. In het Economisch Actieprogramma is het versterken van de positie van deze sectoren als belangrijke doelstelling opgenomen. Ook (door)starters moeten worden gefaciliteerd.

Gerichte acties behorende bij deze doelstellingen kunnen leiden tot innovatie van het lokale bedrijfsleven.

ACTIES:

- onderzoek of de restwarmte van de glastuinbouwsector kan worden hergebruikt voor gebruik door de bedrijventerreinen. Innovaties in deze sector leiden er toe, dat het warmteoverschot van deze sector steeds beter kan worden hergebruikt;
- faciliteren van bedrijven die willen clusteren: onderzoek mogelijkheden voor het ontwikkelen van een gezamenlijk bedrijventerrein of clustering op een bestaand of nieuw bedrijventerrein, bijvoorbeeld voor metaal- en aanverwante bedrijvigheid. Ook onderzoek of bedrijvigheid gerelateerd aan het foodcluster en de glastuinbouw kan worden gestimuleerd en geclusterd;
- onderzoek huisvestingsbehoefte en -mogelijkheden voor (door)starters;
- onderzoek behoefte aanleg glasvezelnetwerk.

Een andere ambitie uit het Economisch Actieprogramma is het opstellen en hanteren van een transparant en gedragen uitgifteprotocol. De kwaliteiten en knelpunten die zijn geïnventariseerd (hoofdstuk 3) kunnen worden gebruikt bij de ontwikkeling van het uitgifteprotocol. Asten en Someren kunnen hierin gezamenlijk optrekken.





5.4 AANPAK ACTIEPUNTEN

De gemeenten en de ondernemers zijn gezamenlijk, ieder vanuit hun eigen vakdiscipline, verantwoordelijk voor de aanpak van de actiepunten. Gezien de hoeveelheid van het aantal actiepunten, spreekt het voor zich dat er sprake zal zijn van een gefaseerde aanpak. De visie heeft betrekking op een lange termijn. Van de betrokken partijen kan niet worden verwacht dat op korte termijn alle actiepunten worden uitgevoerd. De actiepunten moeten de komende jaren worden opgepakt zodat de bedrijventerreinen in Asten en Someren in 2023 voldoen aan de eerder genoemde ambitie. De actiepunten met een hoge prioriteit (zie hoofdstuk 7) worden vanaf 2009 als eerste aangepakt. Partijen spreken af dat als zich een kans of initiatief voor de uitvoering van een van de actiepunten voordoet, dan hieraan medewerking zal worden verleend (indien mogelijk).

DE ACTIEPUNTEN ZIJN IN TE DELEN IN VIER HOOFDCATEGORIEËN:

1. Bestemmingsplan en beeldkwaliteit
2. Openbare ruimte en infrastructuur
3. Herstructurering deellocaties
4. Gezamenlijke acties Asten en Someren

Na afronding van deze visie zal worden aangevangen met de aanpak van een aantal actiepunten. Voorgesteld wordt om ook tijdens deze aanpak de samenwerking tussen de gemeenten en de ondernemers voort te zetten.

De aanpak van de actiepunten uit de verschillende categorieën hangen met elkaar

samen. Het is aan te raden één gemeentelijk programmamanager aan te wijzen om een integrale aanpak te garanderen. In hoofdstuk 7 wordt hierop teruggekomen.

5.4.1 BESTEMMINGSPLANNEN EN BEELDKWALITEITSPANNEN

De gemeenten Asten en Someren hebben voor de komende jaren gepland om de bestaande bestemmingsplannen voor bijna alle bedrijventerreinen te herzien. Dankzij de inventarisatie en analyse van de kwaliteiten en knelpunten op de bestaande bedrijventerreinen (hoofdstuk 3) is het nu duidelijk waar behoefte aan is. Daar waar mogelijk zal hieraan tegemoet worden gekomen. Hierbij dient uiteraard ook rekening te worden gehouden met de leefbaarheid, bereikbaarheid, capaciteit van de infrastructuur en de uitstraling van de bedrijventerreinen. Het beeldkwaliteitplan is een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld. Het biedt een aanvulling op plannen volgens de Wet ruimtelijke ordening en kan uitspraken doen over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van (een gedeelte) van een stad of dorp. Maar ook over de visuele kwaliteiten van de openbare ruimte en van de architectuur.

ACTIES:

BESTEMMINGSPLANNEN EN BEELDKWALITEITSPANNEN

- Asten - Kanaalweg, waaronder:
 - onderzoek haalbaarheid uitbreiding huidige bedrijvigheid in (noord)westelijke richting
- Asten- Hazeldonk
- Asten - Molenakkers, waaronder:
 - onderzoek ruimtelijke haalbaarheid en wenselijkheid plannen samenwerkende ondernemers op de Keskesweg
- Asten - 't Hoogveld
- Asten Nobis
- Someren - Lage Akkerweg, waaronder:
 - onderzoek intensiveringsmogelijkheden, onder meer de braakliggende kavels
- Someren - Sluis XI/Half Elfje
- Someren-Eind - 't Vaartje

De raad van de gemeente Someren heeft op 17 december 2008 een Projectplan bestemmingsplannen vastgesteld. Hierin staat welk bestemmingsplan wanneer ter hand wordt genomen, welke capaciteit daar mee gemoeid is, is een prioritering aangebracht en is rekening gehouden met financiële middelen en personele capaciteit. Op basis daarvan wordt in 2009 gestart met de opstelling van nieuwe bestemmingsplannen voor het gebied 't Vaartje (bestaand terrein en uitbreiding) en ten behoeve van de uitbreiding van het terrein Lage Akkerweg.

In 2010 zal als vervolg daarop een aanvang gemaakt kunnen worden met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bestaande bedrijventerreinen in Someren (Sluis XI, Half Elfje, Lage Akkerweg).



In 2010 zal als vervolg daarop een aanvang gemaakt kunnen worden met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de bestaande bedrijventerreinen in Someren (Sluis XI, Half Elfje, Lage Akkerweg).

In de programmabegroting van de gemeente Asten is aangegeven dat in het vierde kwartaal van 2009 het vooroverleg wordt gestart voor de herziening van de bestemmingsplannen van de diverse bedrijventerreinen. Bij de opstelling van deze planning is uitgegaan van één bestemmingsplan voor alle bestaande bedrijventerreinen.

5.4.2 OPENBARE RUIMTE EN INFRASTRUCTUUR

De aanpak van de openbare ruimte en de infrastructuur is een kostbare zaak. Het tempo waarin de infrastructurele actiepunten kunnen worden aangepakt, is afhankelijk van gemeentelijk capaciteit en budget. Een op het gebruik afgestemde infrastructuur is noodzakelijk voor goede kwalitatieve vestigingslocaties en voor dagelijkse bedrijfsvoering voor ondernemers. Met deze visie in handen zal op bestuurlijk en ambtelijk niveau worden gestreefd naar het plaatsen van deze behoefte op de politieke agenda en in de begroting van de gemeente. Per deelgebied zal een projectplan of uitvoeringsplan moeten worden uitgewerkt. Hieronder is een opsomming van de in dit kader aan te pakken actiepunten weergegeven. In hoofdstuk 7 is aangegeven welke actiepunten de hoogste prioriteit hebben en dus als eerste moeten worden aangepakt.

ACTIES:

OPENBARE RUIMTE EN INFRASTRUCTUUR

- Asten - Kanaalweg:
 - in gesprek met RWS gaan over de plannen voor en rondom de Zuid-Willemsvaart,
 - indien mogelijk de aanpak van de openbare ruimte afstemmen met werkzaamheden van RWS.
- Asten - Hazeldonk:
 - verbeteren routing is een aandachtspunt bij opstellen visie en plannen voor naastgelegen glas tuinbouwgebied
 - onderzoek mogelijkheden optimale inrichting openbare ruimte (manoeuvreerruimte)
- Asten - Molenakkers:
 - infrastructuur aanpassen als onderdeel van de herstructurering: verbeteren inrichting en onderhoud openbare ruimte: infrastructuur/wegprofiel, voorzieningen voor fietsers, riolering, verlichting, betere ontsluitingsrouting door logische opbouw van de wegenstructuur
- Asten - 't Hoogveld:
 - onderzoek optimaliseren ontsluitingsrouting
 - locatie postbus wijzigen of herinrichten
 - handhaving in de openbare ruimte
- Asten - Nobis:
 - onderzoek naar mogelijkheden intensiveren openbare ruimte t.b.v. parkeren
 - onderzoek naar een oplossing voor het langdurig parkeren van buitenlandse vrachtwagens

- Someren - Sluis XI/Half Elfje:
 - verbeteren inrichting openbare ruimte: infrastructuur/wegprofiel, voorzieningen voor fietsers, riolering, verlichting, betere ontsluitingsrouting door logische opbouw van de wegenstructuur
- Someren - algemeen:
 - verbetering bewegwijzering naar alle bedrijventerreinen in Someren

5.4.3 HERSTRUCTURERING

De herstructureringsprojecten worden de komende 5-10 jaar projectmatig en op gebiedsniveau onder handen genomen (waar mogelijk in samenwerking met de BOM afdeling Bedrijven). Dankzij de inventarisatie en analyse van de kwaliteiten en knelpunten op de bestaande bedrijventerreinen (hoofdstuk 3) is het nu duidelijk waar behoefte aan is. De toekomstvisies die voor de bedrijventerreinen worden nagestreefd, moeten in de herstructureringsplannen (de uit te werken projectplannen) tot uitdrukking komen.

De herstructureringsprojecten zullen door de private partijen en de gemeente gezamenlijk moeten worden aangepakt, waarbij iedere partij zijn/haar bevoegdheden en vaardigheden kan inzetten.

DE GEMEENTEN:

- Gemeentelijk sturingsinstrumentarium: bestemmingsplan, uitgiftebeleid, beeldkwaliteitsplan
- Toegang tot subsidies
- Uitstraling publieke ruimte (o.a. infra)
- Project/procesmanagement

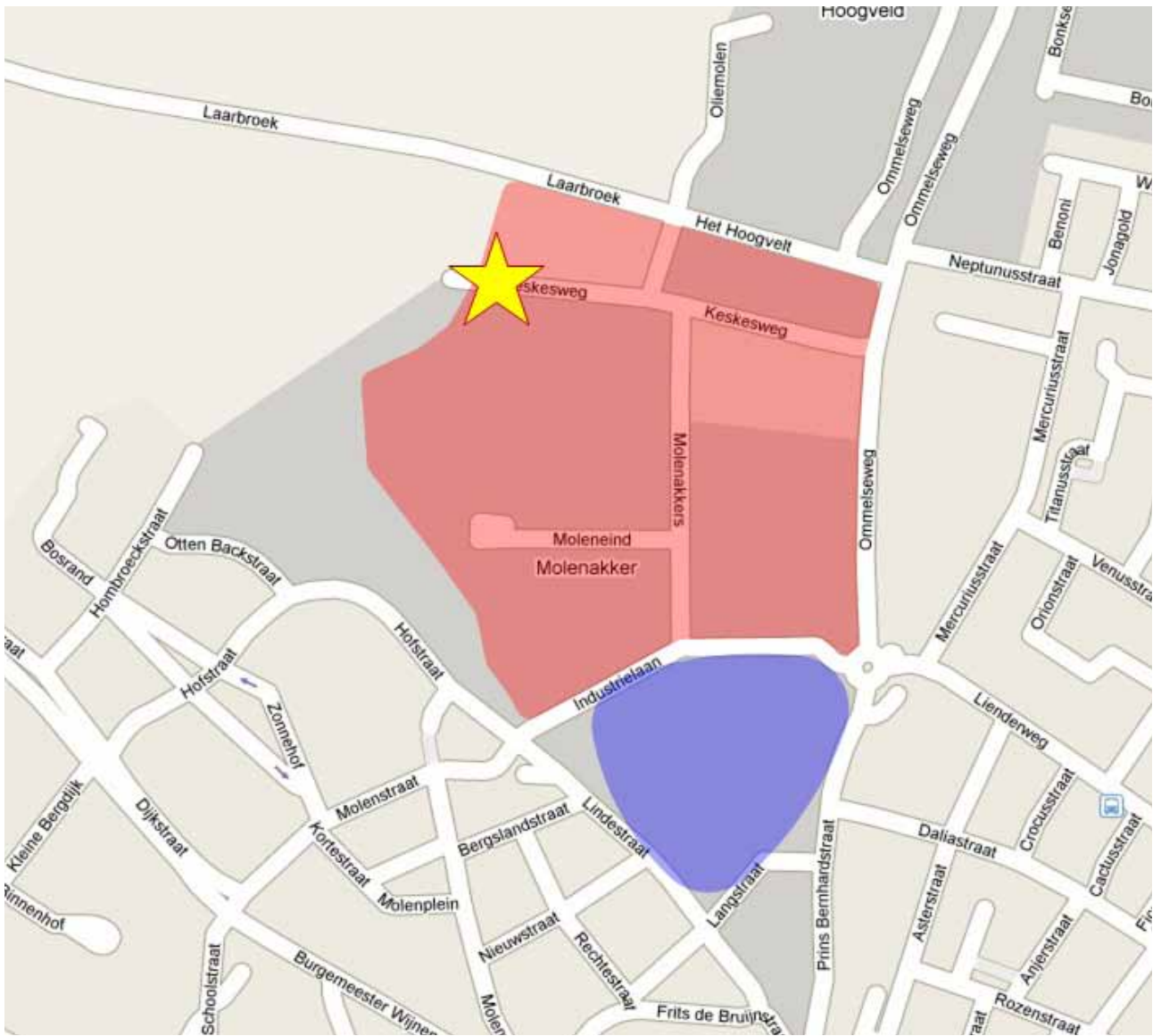
DE PRIVATE PARTIJEN:

- Ondernemerschap, initiatieven, innovaties
- Investerings
- Uitstraling private ruimte

Per deelgebied zal een herstructureringsplan worden uitgewerkt. In een herstructureringsplan is de toekomstvisie omgezet in een concreet plan en zijn elementen met betrekking tot kwaliteitseisen, geld, risico's, (uitvoerings-)organisatie, tijd/planning, etc. zorgvuldig uitgewerkt.

Hieronder is een opsomming van de in dit kader aan te pakken actiepunten weergegeven. In hoofdstuk 7 is aangegeven welke actiepunten de hoogste prioriteit hebben en dus als eerste moeten worden aangepakt.





ACTIES:

HERSTRUCTURERING

- Asten – Molenakkers (15 ha bruto):
 - complex Elofer/Van Eijk: onderzoek ruimtelijke haalbaarheid en wenselijkheid plannen samenwerkende ondernemers op de Keskesweg ;
 - optimaliseren en zorgvuldig ruimtegebruik van de beschikbare openbare en private ruimte door middel van herstructurering deellocaties in samenwerking met grondeigenaren.



- Someren - Sluis XI/Half Elfje (47 ha bruto):
 - Lauruscomplex;
 - Berkvenscomplex;
 - zorgvuldig ruimtegebruik: braakliggende kavels Mortelweg en Industrielaan.
- Someren-Eind -'t Vaartje (6,3 ha bruto):
 - stedenbouwkundige verkenning totaalgebied.



5.4.4 OVERIGE GEZAMENLIJKE ACTIEPUNTEN

Ook de onderstaande acties zullen in de komende jaren door de betrokken partijen voortvarend worden aangepakt. In hoofdstuk 7 is aangegeven welke actiepunten de hoogste prioriteit hebben en dus als eerste moeten worden aangepakt.

OVERIGE GEZAMENLIJKE ACTIEPUNTEN

- **NIEUWE STRUCTUURVISIE BEDRIJVENTERREINEN**

De gemeenten zullen na vaststelling van deze visie starten met het maken van hun structuurvisies bedrijventerreinen. Dit is een visie op de hoofdlijnen van het ruimtelijke bedrijventerreinenbeleid.

- **NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN REALISEREN**

Nieuw bedrijventerrein ontwikkelen op basis van de ingeschatte ruimtebehoefte en de gewenste verschuivingen op de bestaande bedrijventerreinen. In de geplande structuurvisie bedrijventerreinen zal daar richting aan worden gegeven.

- **EÉN UITGIFTEPROTOCOL VOOR NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN IN ASTEN EN SOMEREN**

Onderzocht zal worden of er draagvlak is voor het maken van één uitgifteprotocol, waarbij zowel het Astense als Somerense bedrijfsleven evenveel aanspraak maken op nieuwe bedrijventerreinenlocaties die in één van de gemeenten beschikbaar komt. Hierbij plaatsen de ondernemers de opmerking dat dit voor hen alleen haalbaar (acceptabel) is indien er voldoende uitgeefbare grond voor de totale ruimtebehoefte van Astense en Somerense bedrijven is.

In het nieuwe uitgifteprotocol zal rekening worden gehouden met de SER-ladder ⁴ en de in deze visie genoemde correlatie tussen ontwikkeling (en uitgifte) van nieuwe bedrijventerreinen en het op gang brengen van dynamiek op de bestaande terreinen.

- **FACILITEREN CLUSTERING/SEGMENTERING**

Deze visie heeft geen concrete kansen voor segmentering/clustering opgeleverd. De metaalsector - goed vertegenwoordigd in Asten en Someren - zou een mogelijkheid kunnen zijn. Beide gemeenten zullen deze sector op basis van vraag van het bedrijfsleven, waar mogelijk, faciliteren. Daarnaast is in het Economisch Actieprogramma Asten Someren nog de wens geformuleerd om de food/glastuinbouwsector verder te versterken.

Voor daadwerkelijke clustering/segmentering is wellicht regionale opschaling noodzakelijk. Die opschaling past echter niet binnen de scope van deze visie en daarom worden daar in deze visie geen suggesties voor gedaan.

⁴ Bij de SER-ladder gaat het er om dat de verschillende ruimtelijke mogelijkheden zorgvuldig worden afgewogen en zo optimaal mogelijk worden benut. In de redenering die de SER-ladder volgt, wordt aandacht besteed aan:

1. Een optimaal gebruik van de beschikbare (of door herstructurering beschikbaar te maken) ruimte
2. De mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen
3. Uitbreiding van ruimtegebruik

- **FACILITEREN HUISVESTINGSBEHOEFTE (DOOR)STARTERS**

Bezien welke mogelijkheden bestemmingsplannen dienen te bieden.

Vraaggericht ontwikkelen van bedrijfsverzamelcomplexen (markt, faciliteren door gemeente).

- **DUURZAAMHEIDSASPECTEN**

Onderzoek naar de mogelijkheden van hergebruik warmteoverschot uit het kassengebied, bijvoorbeeld bij de uitbreiding van bedrijventerrein Lage Akkerweg in combinatie met het kassengebied Kievitsakkers en (her)gebruik van warmteoverschot van Stramit.

- **COMMUNICATIE (VIA PARKMANAGEMENT)**

Starten overleg over onderhoud en planning wegen, riolering en groen.

- **ONDERZOEK NAAR OPLOSSINGSMOGELIJKHEDEN EXTRA PARKEERVOORZIENINGEN ALGEMEEN EN IN HET BIJZONDER DE PARKEEROVERLAST BUITENLANDSE VRACHTWAGENS OP NOBIS IN ASTEN**

Extra parkeervoorzieningen kunnen zowel in de openbare ruimte als op private ruimten worden gezocht.

De problematiek op Nobis dient in overleg met Rijkswaterstaat, provincies en andere betrokken gemeenten grenzend aan A67 oplossing(en) te worden gezien.

- **SAMENWERKING MET BEDRIJFSLEVEN VOORTZETTEN**

Bij de totstandkoming van deze visie is intensief samengewerkt door de gemeenten Asten en Someren, zowel ambtelijk als bestuurlijk, en het bedrijfsleven, vertegenwoordigd door de ondernemersverenigingen ICAS, OVA en OVS. In hoofdstuk 7 zal worden voorgesteld om voor de verdere uitwerking van de actiepunten deze samenwerking voort te zetten en hiervoor een organisatie op te richten in de vorm van een stuurgroep en werkgroepen.

- **ONDERZOEK AANLEG GLASVEZELNETWERK**

Via een parkmanagementorganisatie of een gezamenlijk initiatief van ondernemers kan worden onderzocht of er voldoende behoefte is aan een glasvezelnetwerk zodat hiervoor actie kan worden ondernomen.



6 Parkmanagement



In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ambitie om de samenwerking te versterken. Aan de orde komen vragen als: Is er behoefte aan samenwerking? Tussen welke partijen? Wat willen we bereiken? Is er voldoende draagvlak? Wie gaan zich er voor inzetten? Welke organisatorische vorm past er het beste bij?

Wijkstraat

Werkvens Deursystemen

Werkzaamheidschapmakerij Lemmen

Wijkbouw Systems Stramit

Wijkarce Conserven Someren b.v.

Wijkmeubelrenovatie Sluis Elf

Wijkprecisie Technicieten Lemmen

Wijkzeller + Gmulin b.v.

Wijkrijke Straten

Wijkroviand

Wijkjacobs Carrossenbedrijf

Wijk/D Einder Machinale Houtwerken b.v.



Tijdens de workshops van juni 2008 is door een aantal ondernemers aangegeven dat er behoefte bestaat aan samenwerking. Ook tijdens gesprekken met de ondernemersverenigingen en de gemeente zijn diverse mogelijkheden en vormen aan de orde geweest. Het is duidelijk dat samenwerking ontstaat als er voor de betrokken partijen voordelen zijn te behalen en er onderling vertrouwen en draagvlak bestaat. Het is ook duidelijk dat de te kiezen weg voor Asten en Someren zich in de toekomst nog verder dient te ontplooiën.

In dit hoofdstuk wordt eerst de huidige situatie beschreven en wordt geïnventariseerd wat de ambities zijn zoals die bij gemeenten en ondernemersverenigingen leven. Aan de hand hiervan worden actiepunten geformuleerd om de wenselijkheid en de haalbaarheid te onderzoeken.



6.1 INLEIDING

In de nota “Kansen voor Kwaliteit, een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen” van de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen uitgebracht in september 2008 (Noordanus), is o.a. het volgende advies gegeven t.a.v. parkmanagement:

“Duurzaam beheer, daaronder begrepen een tijdige investering in vernieuwing, moet voorkomen dat de snelle veroudering van bedrijventerreinen gewoon doorgaat. Verzakelijking van de bedrijventerreinsector kan daaraan een bijdrage leveren, maar zal omgekeerd ook gestimuleerd moeten worden door op daartoe aangewezen bedrijventerreinen een minimaal vereist parkmanagement tot de standaard te maken door:

- A. bij nieuwe terreinen verplicht te gaan stellen... de nieuwe Wro kan worden gebruikt om ook hierover op regionaal niveau tot bindende, bestuurlijke afspraken met gemeenten te komen.
- B. bij bestaande terreinen in goed overleg tussen bedrijven en gebiedsbeheerder (veelal de gemeente) zoveel mogelijk tot de opzet van parkmanagement te komen.
- C. bij herstructurering van terreinen de opzet van parkmanagement als voorwaarde voor financiële steun te gaan stellen.”

Opmerking: voor B en C wordt verwezen naar de experimentenwet Bedrijfsgerichte Gebiedsverbeteringszones als instrument.

Alhoewel parkmanagement al een tiental jaren wordt gepromoot zijn de opvattingen hierover en de ervaringen hiermee zeer verdeeld, maar het blijft de aandacht vragen. De noodzaak en het nut ervan is niet altijd voor iedereen duidelijk; er zijn geslaagde voorbeelden maar ook teleurstellingen.



6.2 WAT IS PARKMANAGEMENT

Parkmanagement is een vorm van samenwerking voor gemeente(n) en ondernemers en de ondernemers onderling op bedrijventerreinen, doorgaans gedreven door gemeenschappelijke belangen en economische voordelen voor de participanten. “Het is geen doel maar een middel om de kwaliteit van de bedrijventerreinen af te stemmen op de behoeften van alle betrokken partijen en om het gewenste kwaliteitsniveau ook

op langere termijn vast te houden. Het is een instrument om continu te werken aan verbetering en vernieuwing.”⁵

Er zijn veel vormen van parkmanagement.

De vorm is specifiek voor elk bedrijventerrein of cluster van bedrijventerreinen. In het algemeen of als gevolg van bewust gekozen ambities, zal deze vorm zich in de loop van de tijd nog aanpassen aan veranderde omstandigheden.

Waarover gaat parkmanagement?

In de brochure “Parkmanagement in Brabant” van de Kamer van Koophandel is daarover het volgende te vinden:

Parkmanagement gaat over:

- gestructureerde samenwerking op het gebied van (ruimtelijk) beleid (bijv. gronduitgiftebeleid, segmentering, ruimtegebruik, maar ook geluid, logistiek en risicobeheersing);
- gezamenlijk terreinbeheer (bijv. groen- en grijsbeheer van openbaar en /of privéterrein, bewegwijzering, beveiliging en glasvezel/ICT);
- gezamenlijke inkoop van goederen en diensten (bijv.: energie, afvalinzameling en arbodiensten/ bedrijfshulpverlening).



6.3 HUIDIGE SITUATIE IN ASTEN EN SOMEREN

Enigszins ongenueanceerd kan worden gesteld dat “parkmanagement” zowel bij gemeenten als de industriële ondernemers niet of nauwelijks leeft. Bij de gemeenten is men gewend om bijvoorbeeld de bestemmingsplannen en de plannen voor onderhoud op te stellen zonder structureel overleg met de ondernemers. Er is uiteraard wel mogelijkheid tot inspraak. De ondernemers hebben vaak individueel rechtstreekse lijntjes naar de gemeente. Voor de bewegwijzering is overleg geweest met het ICAS. Er is wel regelmatig bestuurlijk overleg tussen de gemeenten en de 3 ondernemersverenigingen: niet gezamenlijk en niet specifiek gericht op de bedrijventerreinen.

Wanneer nader wordt ingegaan op een aantal vormen van parkmanagement, voorbeelden van succes en de voordelen voor zowel gemeenten als ondernemers, blijkt er voldoende animo te zijn om het nut en de haalbaarheid van parkmanagement voor Asten en Someren nader uit te werken. Ook tijdens de workshops is door de ondernemers de wens uitgesproken tot een gezamenlijke (netwerk-)organisatie te komen. De interviews geven een verward beeld: er zijn kleine ondernemers die beweren dat parkmanagement alleen interessant is voor de grote ondernemingen, maar omgekeerde beweringen worden ook gehoord.

Er is in het verleden een poging gedaan: Revitas werd opgericht om de revitalisering van de bedrijventerreinen voor Asten en Someren onder de loop te nemen. Deelname door de 3 ondernemersverenigingen met ondersteuning vanuit de provincie (Provinciaal Innovatie Team) en de BZW. De gemeente Asten heeft daar subsidie aan verleend. Er zijn pogingen gedaan voor gezamenlijke inkoop op het gebied van energie, verzekering en brandstof. Op dit moment is Revitas slapend omdat er geen trekker meer is.

⁵ uit de brochure Parkmanagement in Brabant van de Kamer van Koophandel)



Voor een aantal voorzieningen is men tot afspraken gekomen, bijvoorbeeld beveiliging samen met Deurne (Criminaliteitspreventie Deurne/Asten/Someren: CPDAS): 400 deelnemers, bestaat al 15 jaar.

- Bij het ICAS en de sectoren DIA (diensten, industrie en ambachten) van de OVA en de OVS zijn er diverse activiteiten gericht op onderlinge kennismaking en netwerken. Ook worden lezingen en bezoeken georganiseerd. Onderlinge zakelijke samenwerking komt bij de industriële bedrijven veelvuldig voor.
- In Deurne zijn initiatieven genomen om een parkmanagementorganisatie op te zetten.

Vooraf voor het realiseren van gemeenschappelijke voorzieningen moet daarom het samen optrekken van parkmanagement voor Asten en Someren met Deurne als een serieuze interessante optie worden gezien. CPDAS heeft bewezen dat het loont. Voor 2009 is een plan opgevat om een bedrijvenbeurs voor ondernemers uit de 3 gemeenten te organiseren.

Eerdere initiatieven om de industriële bedrijven binnen een regio te laten samenwerken in een of andere vorm van parkmanagement hebben tot vruchtbare resultaten geleid. Als voorbeeld: de Kempen heeft een Kempisch Ondernemers Platform waarbij ondernemersverenigingen uit Bladel, Eersel, Bergeijk en Reusel de Mierden zijn aangesloten (600 ondernemers). Met als resultaat: structureel overleg met de betrokken Kempen→gemeenten en een uitgebreide inkoopsamenwerking.

De nu opgebouwde relatie tussen de gemeenten en de ondernemers bij de totstandkoming van de Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren wordt als zeer waardevol en noodzakelijk ervaren en geeft mede daarom aanleiding tot de volgende constatering:

1. Uitgaande van de huidige 3 ondernemersverenigingen: het is nuttig om in de toekomst een hechtere samenwerking te realiseren tussen het ICAS en de secties DIA van de OVS en de OVA. Doel daarvan is de belangen van de industriële ondernemers te bundelen en voor de beide gemeenten daardoor één gesprekspartner te zijn die zich kan concentreren op de problematiek en de kansen voor de industrie.
2. Het is wenselijk het draagvlak van de ondernemersverenigingen te vergroten door meer leden te werven. Wellicht kan het gemeentebestuur daarbij een katalyserende rol spelen.
3. Een vraag: is het mogelijk, wenselijk en haalbaar om voor Asten en Someren in de nabije toekomst één parkmanagementorganisatie op te zetten die een belangrijke rol kan spelen bij het realiseren van de ambities?



6.4 STAPPENPLAN PARKMANAGEMENT ASTEN EN SOMEREN

“Alleen parkmanagement als daar voor de betrokken partijen sprake is van een win-win situatie” zal leidend zijn voor de te ondernemen stappen.

De volgende acties worden voorgesteld om tot een geleidelijke invoering van parkmanagement te komen:

STAP 1: “WOORDVOERDERSCHAP”

Het tot stand brengen van gestructureerd overleg tussen de gemeenten Asten en Someren en de industriële ondernemers gericht op de bedrijventerreinen: een minimale vorm van parkmanagement!

Toelichting:

Als de Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren is vastgesteld is er een gedeeld uitgangspunt waarop gemeenten en ondernemers aan de slag gaan. Voor die zaken waar én gemeenten én ondernemers zijn betrokken is behoefte aan overleg over nadere invulling van de plannen, prioritering, voortgang van actiepunten e.d.

Naast de stuurgroep (wethouders, ICAS, OVA, OVS en ondersteuning door BOM, KvK, SRE) is bij het formuleren van de Visie een werkgroep betrokken met per bedrijventerrein een aanspreekbare vertegenwoordiger. Dit heeft uitstekend gewerkt. De stuurgroep en werkgroep worden opgeheven zodra de Visie gereed is.

Voor het structureel overleg wordt het volgende voorgesteld:

Instellen van een nieuwe Stuurgroep: bestaande uit de wethouders EZ van Asten en Someren en de vertegenwoordigers van het ICAS en de bestuurlijk verantwoordelijken voor de sectoren DIA van OVA en OVS.

Taak: toezicht houden op de uitvoering van de Visie Bedrijventerreinen en eventuele evaluatie en bijstelling ervan

Bijeenkomst: ter indicatie 2x per jaar

Secretaris: bedrijfscontactfunctionaris of gemeentelijk projectleider

Instellen van werkgroepjes: ad hoc, per bedrijventerrein (nieuw en bestaand): met vertegenwoordiging namens de 3 ondernemersverenigingen en ambtelijke inbreng. De instelling en bemensing van deze werkgroepjes is afhankelijk van de problematiek.

Voorzitter: bedrijfscontactfunctionaris of gemeentelijk projectleider



STAP 2: "NETWERKORGANISATIE"

Onderlinge samenwerking ondernemersverenigingen bevorderen met een accent op de industriële bedrijvigheid

Toelichting:

De 3 ondernemersverenigingen communiceren binnen hun vereniging het belang van de Visie en de daarmee verbonden consequentie om de industriële sector bestuurlijk goed en eenduidig te willen vertegenwoordigen. Op bedrijventerrein-niveau wijzen de 3 verenigingen in onderling overleg de vertegenwoordigers per terrein aan.

STAP 3: "BETROKKENHEID"

Vergroting draagvlak bij de ondernemers

Toelichting:

Het aantal leden bij de verenigingen is procentueel gezien laag. Iedere vereniging stelt een plan op om het aantal leden uit te breiden. De gemeente wordt gevraagd daarbij waar nuttig te faciliteren. Het initiatief hiertoe zal uitgaan van de verenigingen. De Visie kan als aanleiding worden gebruikt.

STAP 4: "GESTRUCTUREERDE SAMENWERKING"

Opdracht tot onderzoek naar het nut en de haalbaarheid van parkmanagement

Toelichting:

De aanleiding tot deze opdracht is

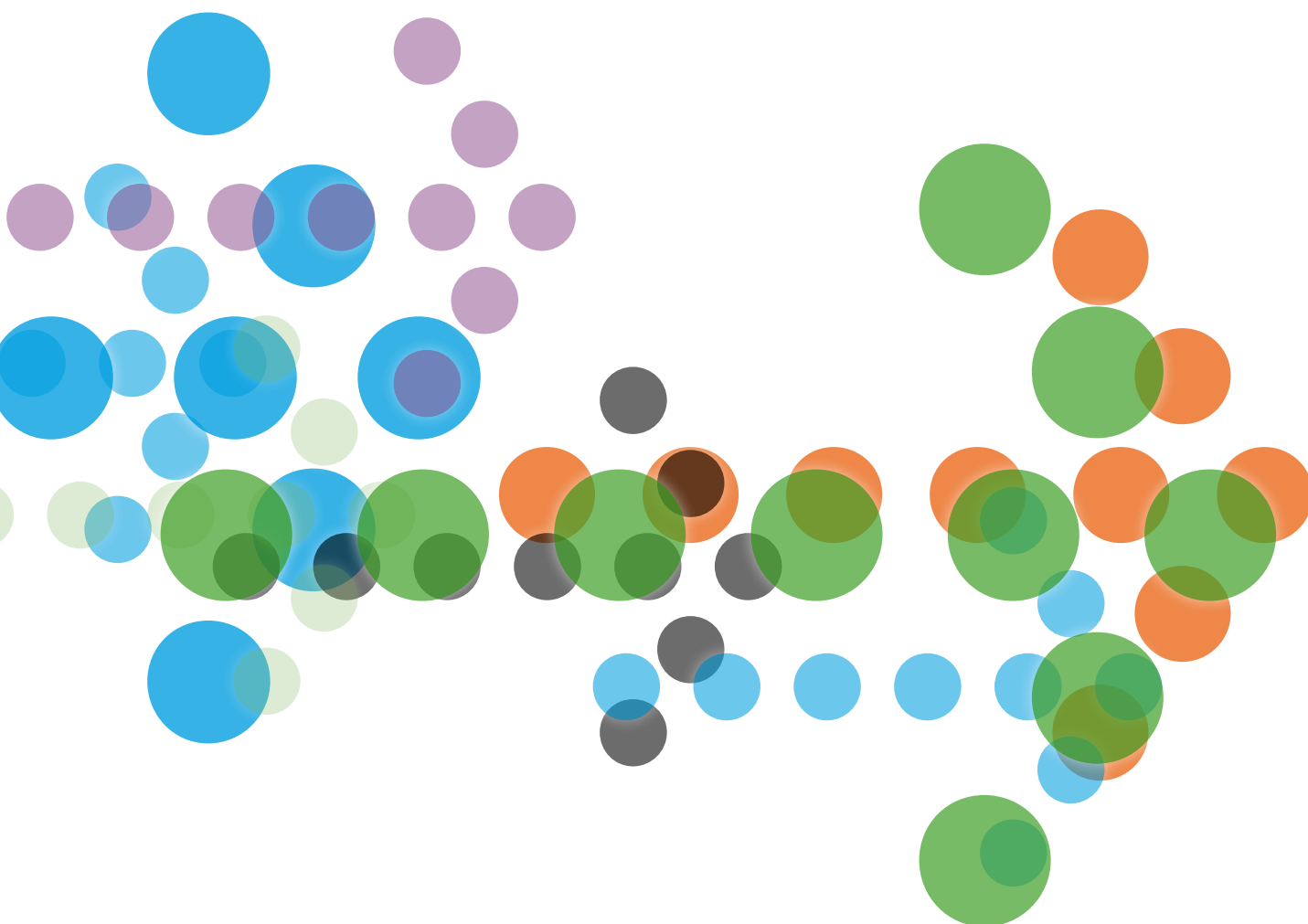
1. Het pleidooi van de commissie Noordanus te streven naar de opzet van parkmanagement voor nieuwe maar ook voor bestaande terreinen,
2. De onbekendheid bij gemeenten en ondernemers met betrekking tot parkmanagement.

Bij deze opdracht zijn gemeenten en ondernemers gezamenlijk opdrachtgever. Gebruik kan worden gemaakt van de expertise die op dit vlak aanwezig is bij de Kamer van Koophandel en SRE.

Aspecten:

- draagvlak bij de gemeenten
- draagvlak bij de ondernemers (incl. de organisatiegraad van de verenigingen)
- welke ambitie
- welke vorm
- onderscheid nieuw en bestaande terreinen
- professionalisering
- continuïteit
- evt. aansluiting bij regionale initiatieven (Deurne)
- financiële en organisatorische consequenties
- voortzetten KVO-traject, etc.

De KvK biedt de mogelijkheid om te helpen bij de opstart en heeft daarvoor een programma ontwikkeld. Zij stelt ter ondersteuning kennis en ervaring beschikbaar en tevens een financiële tegemoetkoming. Het onderzoek zou in het voorjaar 2009 kunnen starten en in het najaar meer duidelijkheid moeten kunnen geven.



7 Vervolgproces



In deze visie is door de partijen - de gemeenten Asten en Someren en de lokale ondernemersverenigingen - de ambitie uitgesproken om in 2023 te willen beschikken over bedrijventerreinen van een hoge kwaliteit met een modern, dynamisch en duurzaam imago. Om de ambities van deze visie waar te maken, moet een vervolgproces worden ingericht. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe dit zal worden georganiseerd en welke middelen hiervoor nodig zijn.





7.1 ORGANISATIE

De gemeenten Asten en Someren overleggen hoe in de eerstvolgende fase, waarin de actiepunten worden omgezet naar meer concrete projectplannen, een integrale aanpak gegarandeerd blijft. Over de uitvoering van de visie is structureel overleg en informatie-uitwisseling met het georganiseerd bedrijfsleven noodzakelijk. Hiervoor dient een organisatievorm te worden gevonden passend bij de omvang en de verscheidenheid van de uit de visie voortkomende projecten. De in hoofdstuk 5.4 gedefinieerde categorieën hebben ieder een eigen karakter. De sturing die hieraan wordt gegeven zal voor iedere categorie anders worden ingevuld. Het uitgangspunt is een efficiënte structuur.

De verantwoording voor het maken van bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen en voor de inrichting van de openbare ruimte en infrastructuur ligt vanuit haar publiekrechtelijke taak (met name) bij de gemeente. Toch is het vanuit het oogpunt van deze visie voor de ondernemers van belang dat deze activiteiten worden aangepakt. Derhalve zullen de ondernemersverenigingen als deelnemende partijen graag hun invloed op deze actiepunten willen blijven uitoefenen (voor zover mogelijk) of ten minste op de hoogte willen blijven van de voortgang.

Voor de uitvoering van de herstructureringsprojecten en de gezamenlijke ambities zijn alle partijen aan zet. Per deelproject kan een werkgroep worden ingericht waarin alle bij dat project betrokken partijen deelnemen.

Binnen de afzonderlijke projecten zal gestuurd worden op de inhoud van het project. Hierbij moet men vooral denken aan de gewenste kwaliteit voor het betreffende project, financiën, risico's, etc.

De voortgang van de projecten onder deze vier categorieën is van belang voor alle partijen. De Stuurgroep (gemeenten, ondernemers, BOM, SRE en KvK), primair ingesteld ten behoeve van de opstelling van deze visie, heeft te kennen gegeven graag betrokken te blijven bij de verdere uitwerking en de uitvoering van de projecten uit deze visie. Hierin wordt voorzien.

De voortgang van de actiepunten is immers onderwerp van het structureel overleg tussen gemeenten en het (georganiseerde) bedrijfsleven in de Stuurgroep.

Partijen kunnen elkaar op hun verantwoordelijkheden aanspreken.

De Stuurgroep heeft naast het uitwisselen van informatie een agenderende, signalerende en stimulerende rol. Daarnaast fungeert zij als klankbord.

De beide wethouders Economische Zaken dienen en kunnen (als Stuurgroep lid) signalen vanuit de Stuurgroep naar colleges en raden vertalen in concrete verzoeken.

Gedacht kan hierbij worden aan bijvoorbeeld zaken als financiële middelen en koersbepaling.

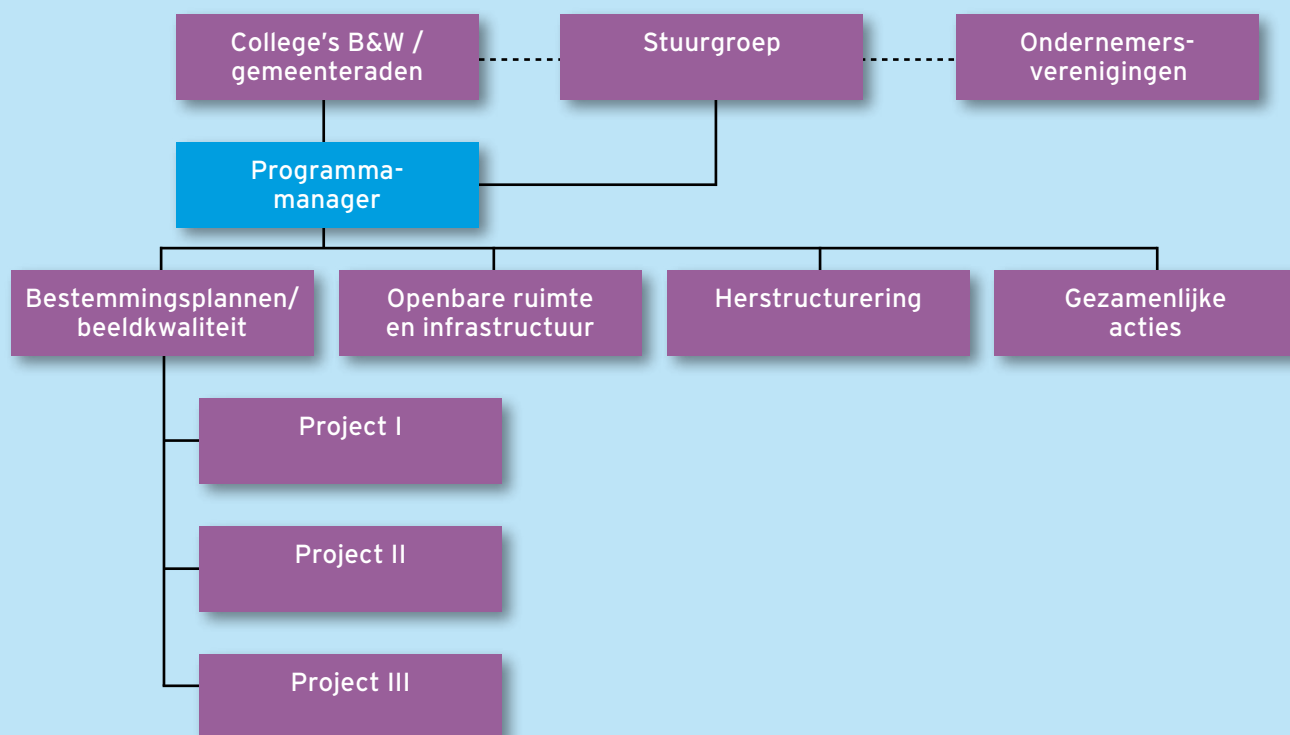
Het bewaken van de voortgang en de integrale aanpak van alle projecten kan worden uitgevoerd door een programmamanager. Die programmamanager zorgt dat binnen de gemeenten verantwoording wordt afgelegd aan het bestuur en dat de Stuurgroep wordt geïnformeerd.

De gemeenten Asten en Someren zullen overleggen hoe de verdere borging van de taken van de programmamanager kan worden vorm gegeven. Mogelijk zal de programmamanager in beide gemeenten worden ondersteund door (ambtelijke) programma-teams.

De programmamanager kan tevens een rol vervullen bij het betrokken houden van de diverse partijen en het verkennen van mogelijkheden en kansen, zoals subsidies, voor de uitvoering van de visie.

Voor de uitvoering van de taken van de programmamanager is geen ruimte binnen de reguliere ambtelijke capaciteit. De huidige capaciteit – één bedrijfscontactfunctionaris voor twee gemeenten – is hard nodig om de lopende zaken aan de praat te houden. Voor het uitvoeren en coördineren van de actiepunten uit dit plan is aanvullende capaciteit noodzakelijk.

De organisatie voor het vervolgproces kan er als volgt uitzien:



Naast de hierboven voorgestelde organisatie voor de uitvoering van deze visie, zal de betrokkenheid van alle ondernemers via de ondernemersvereniging of een parkmanagementorganisatie worden geregeld. In hoofdstuk 6 (parkmanagement) is daar ook de nodige aandacht aan besteed: focus op de ondernemers op de bedrijventerreinen, een verantwoordelijk vertegenwoordiger per bedrijventerrein en een goede afstemming tussen de drie ondernemersverenigingen OVA, OVS en ICAS onderling en met de gemeenten.





7.2 PLANNING

In hoofdstuk 5 en 6 zijn de actiepunten uitvoerig omschreven en ingedeeld. Hieronder volgt een samenvattend overzicht van alle actiepunten met prioriteit en geschatte planning. De planning is mede afhankelijk van de gemeentelijke capaciteit. Dit overzicht is de leidraad voor de programmamanager voor de komende jaren.

Het overzicht is dynamisch. Indien zich een kans of initiatief voor de uitvoering van een van de actiepunten voordoet, dan zal hieraan met prioriteit medewerking worden verleend. Andersom kan hiervan ook sprake zijn wanneer door plausibele omstandigheden een actiepunt niet verder kan worden uitgewerkt. De stuurgroep zal over de wijziging van de prioriteit beslissen.

ACTIEPUNTEN:	Prioriteit hoog, midden, laag	Geschatte planning
BESTEMMINGSPLAN + BEELDKWALITEITPLAN:		
Asten - Kanaalweg (incl. onderzoek uitbreiding)	hoog	korte termijn
Asten - Hazeldonk	midden	lange termijn
Asten - Molenakkers	hoog	korte termijn
Asten - Hoogveld/Laagveld	hoog	korte termijn
Asten - Nobis	hoog	korte termijn
Someren - Lage Akkerweg	hoog	korte termijn
Someren - Sluis XI/Half Elfje	hoog	korte termijn
Someren - 't Vaartje	hoog	korte termijn
OPENBARE RUIMTE + INFRASTRUCTUUR:		
Asten - Kanaalweg	laag	middellange termijn
Asten - Hazeldonk	midden	lange termijn
Asten - Molenakkers	hoog	middellange termijn
Asten - Hoogveld/Laagveld	hoog	middellange termijn
Asten - Nobis	midden	lange termijn
Someren - Sluis XI/Half Elfje	hoog	middellange termijn
Someren - algemeen	hoog	middellange termijn
HERSTRUCTURERING:		
Asten - Molenakkers - complex Van Eijk/Elofer	midden	korte termijn
Asten - Molenakkers - zorgvuldig ruimtegebruik	hoog	middellange termijn
Someren - Sluis XI/Half Elfje -Lauruscomplex	hoog	korte termijn
Someren - Sluis XI/Half Elfje - Berkvenscomplex	hoog	korte termijn
Someren - Sluis XI/Half Elfje - zorgvuldig ruimtegebruik (braakliggende percelen)	midden	lange termijn
Someren-Eind - 't Vaartje - stedenbouwkundige verkenning incl. infrastructuur	hoog	korte termijn
GEZAMENLIJKE ACTIEPUNTEN:		
Structuurvisie bedrijventerreinen	hoog	korte termijn
Onderzoek mogelijkheden nieuwe bedrijventerreinen	hoog	korte termijn
Onderzoek mogelijkheden één parkmanagementorganisatie	hoog	korte/middellange termijn
Onderzoek clustering/segmentering	laag	middellange termijn
Onderzoek huisvesting starters	midden	korte termijn
Opstellen één uitgifteprotocol	midden	middellange termijn
Nieuwe naam voor Lage Akkerweg	midden	middellange termijn
Aanleg glasvezelnetwerk	hoog	middellange termijn
Onderzoek duurzaamheidsaspecten	laag	middellange termijn
Onderzoek extra parkeervoorzieningen en oplossing buitenlandse vrachtwagens Nobis	hoog	korte termijn
Handhaving gebruik openbare ruimte	hoog	korte termijn

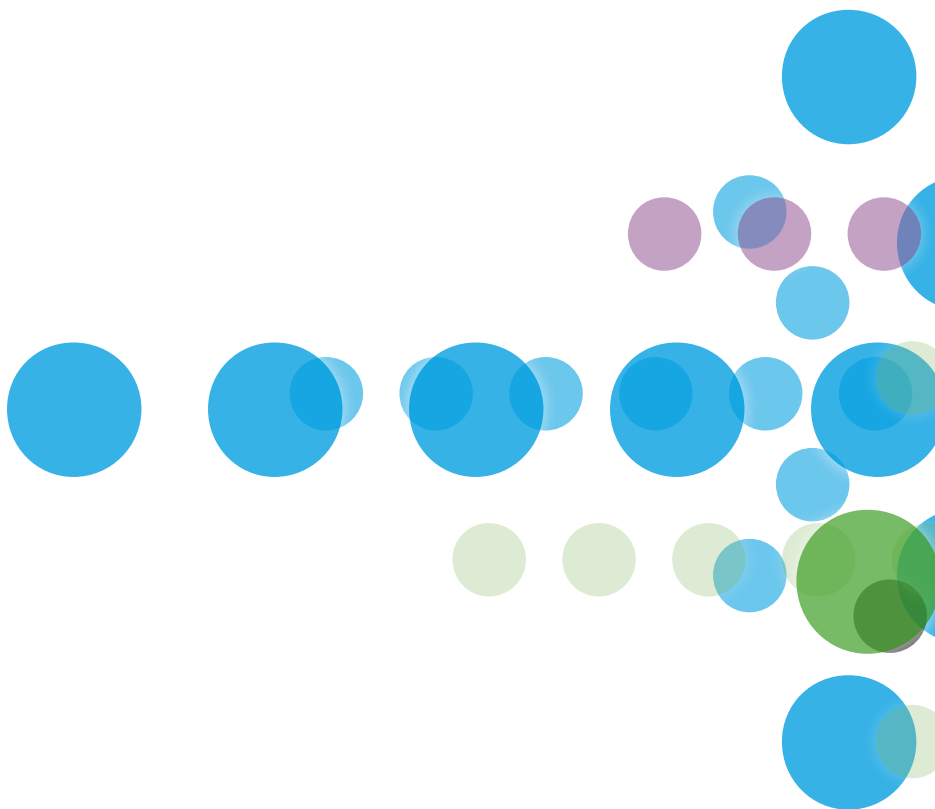


7.3 FINANCIËEL

De forse ingrepen op de bestaande bedrijventerreinen gaan gepaard met aanzienlijke financiële offers, zowel voor de infrastructurele actiepunten als voor de herstructureringsopgaven.

Investerings in de deelprojecten zijn afhankelijk van gemeentelijke capaciteit en budgetten. Met behulp van deze visie en de uitgewerkte projectplannen kan bij de gemeenten de noodzaak voor de aanpak van de deelprojecten onder de aandacht worden gebracht en verzocht worden hiervoor budget te reserveren.

Herstructurering, waarbij de bedrijfsfunctie van het terrein behouden blijft, brengt vrijwel te allen tijde een onrendabele top met zich mede. De kosten van herstructurering worden in het algemeen geschat op € 200.000 tot € 500.000 per hectare. De kosten en opbrengsten hangen nauw samen met het risicoprofiel van elk project. De opstellers van deze visie hebben besloten dat het om die redenen nog geen zin heeft een gedetailleerde begroting op terreinniveau uit te werken. Wel hebben de gemeenten en de ondernemersverenigingen afgesproken dat:



- er samenhang moet zijn tussen de actiepunten/projecten, zowel op bestaande als op nieuwe bedrijventerreinen (denk hierbij aan de grondwaardekubus; hoofdstuk 4);
- de partijen de bereidheid hebben om eventuele winsten uit actiepunten/projecten in te zetten als financiering voor kostentrajecten in andere actiepunten/projecten;
- de partijen capaciteit zullen vrijmaken voor de aanpak van de actiepunten/projecten;
- de partijen zich ten volle inspannen om zoveel mogelijk subsidies te verzilveren voor de realisatie van de actiepunten.

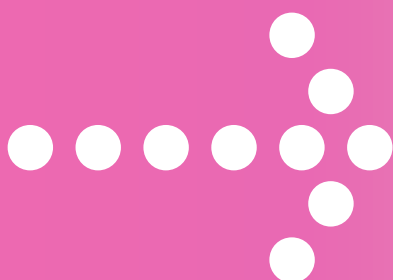
Voor het geven van versnelling aan het herstructureringsproces, heeft de BOM – daartoe gefaciliteerd door de Provincie – aan de gemeenten Asten en Someren toegezegd haar kennis ter beschikking te stellen. De gemeenten en de BOM hanteren de visie als een strategisch document, dat de basis is voor de aanpak van de actiepunten. Daarbij moet worden gedacht aan het op het juiste moment inzetten van publiekrechtelijke instrumenten, het slim en gericht aankopen van strategisch onroerend goed en grond, alsmede het zo mogelijk financieel verevenen van verliezen uit het ene deelproject met initiële overwinsten uit het andere deelproject.

De gemeenten Asten en Someren en de BOM zijn voornemens een publiek-publiek raamwerk te ontwikkelen, dat voorziet in procedurele en financiële afspraken.

De ondernemersverenigingen hebben de belangrijke taak om de ingrepen op het bedrijventerrein af te stemmen met de gevestigde ondernemers.



BIJLAGE



SAMENVATTING RESULTAAT WORKSHOPS JUNI 2008

ALGEMENE PUNTEN:

1. beleid ontwikkelen m.b.t. wonen op het bedrijventerrein
2. lange wachttijden voor nieuwe kavels
3. beleid ontwikkelen m.b.t. uitbreidingsmogelijkheden op eigen kavels
4. veiligheid fietsen en lopen
5. bij uitgifte bedrijventerrein: bouwplicht binnen redelijke termijn opnemen om braakligging te voorkomen
6. wegen te smal
7. veel interesse voor (professioneel) parkmanagement
8. samen werken aan beveiliging > KVO traject is doorlopen 2007/2008; er is geen certificaat aangevraagd (t.z.t. mogelijk onderdeel van parkmanagement)
9. uitzoeken welke acties i.h.k.v. parkmanagement al lopen i.o.m. ondernemersverenigingen
10. onvoldoende duidelijkheid bij proces bouwaanvragen als gevolg van vele oude bestemmingsplannen onder oude wetgeving

SAMENWERKING		
ASTEN	HOOGVELT EN LAAGVELD, MOLENAKKERS	- behoud Astense bedrijven - gezamenlijk afval, voorzieningen, energiepunten (zie tabel) - netwerken - samenwerking met Helmond (diesdonk) - ontwikkeling verzamelgebouw
	KANAALWEG	- energie (leveren aan openbare gebouwen) - glasvezelinfra - overleg provincie, waterstraat, gemeente (?)
	HAZELDONK	
	NOBIS	- goede samenwerking bestaat al - gezamenlijke beveiliging, energie / afval, onderhoud / schoonmaak, marketing - parkmanagement (ontzorgen ondernemers) - glasvezelnetwerk - samenwerking helmond voor zware industrie aan de rand - kinderdagverblijf - branchering / sectorgroep bij elkaar - ruimte voor gdv (grootschalige detailhandel)
SOMEREN	LAGE AKKERWEG	- gezamenlijke voorzieningen, beheer en onderhoud, glasvezelinfra, beveiliging, energie / warmteoverschot kassen, personeelsuitwisseling, stageplaatsen - netwerkmogelijkheden, smoelenboek
	HALF ELFJE, SLUIS XI	- truckstop
	SOMEREN EIND	- glasvezelinfra - gezamenlijk overleg bestemmingsplan - detailhandel op bedrijventerrein

* Uw contactpersonen namens de ondernemersverenigingen:

BEDRIJVENTERREIN	CONTACTPERSOON	E-MAIL
Molenakkers	Loet Stultiëns	horssenwegenbouw@planet.nl
Hoogveld/Laagveld	Frank Berkers	Frank.berkers@rsw.nl
Nobis	René Martens	martens@mastinvestments.nl
Kanaalweg	Justin Verstappen	Justin@brandenburch.com
Hazeldonk	Richard Kerkers	info@kerkers.eu
Lage Akkerweg	Ben Kampwart	Ben.kampwart@avotechniek.nl
Half Elfje, Sluis XI	Ralph van Dooren	rvandooren@berkvens.nl
Someren-Eind	William Bos	williambos@willembos.nl

AANDACHTSPUNTEN PER BEDRIJVENTERREIN IN ASTEN:

HOOGVELT EN LAAGVELD

PUBLIEK	PRIVAAT
PARKEREN - (lang)parkeren vrachtauto's - weinig parkeerruimte; oplossing parkeren Ommelsveld ONDERHOUDS/BEELDKWALITEIT EN VEILIGHEID - onderhoud groen (veiligheid en zicht); afstemmen met privaat groen, m.n. tussen hoofdweg en parallelweg bij Ommelseweg - overlast picknickplaats oplossen - wegen glad, te rond (vrachtauto's schuiven van de weg af) - straatverlichting - algemeen: onderhoud wegen en groen matig - locatie postbus is slecht (onveilig) INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - parallelweg Ommelseweg: parkeren en laden&lossen vrachtauto's en postauto's, m.n. bij postbus en caravanzaak geeft gevaarlijke situatie - verwijderen drempel Industrielaan/Molenakkers - handhaving Ommelsveld - manoeuvreerruimte en bereikbaarheid vrachtwagens verbeteren - bewegwijzering duidelijker? - capaciteit riolering ? - oplossing gevaarlijke kruispunten - smalle wegen Ommelsveld	ONDERHOUDS/BEELDKWALITEIT EN VEILIGHEID - ouderwets imago/slechte uitstraling en veel oude panden - verwaarlozing eigen ruimte en publ.ruimte - locatie postbus is slecht (onveilig) - opslag papier (Jong Nederland) is gevaarlijk + rijden hekwerk kapot PARKEREN - weinig parkeerruimte; oplossing parkeren Ommelsveld INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - manoeuvreerruimte en bereikbaarheid vrachtwagens verbeteren - bewegwijzering duidelijker? RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - behoefte aan nieuwbouw (productie, opslag, kantoor) - ruimte voor GDV* formeel aanwijzen (gebied Formido en woonwarenhuis) - uitbreidingsmogelijkheden langs A67 - bedrijfsverzamelgebouw voor adviessector - promotie GDV-ruimte* JURIDISCH-PLANOLOGISCH - afschaffen wonen bij bedrijven - meer uitbreidingsruimte in bestemmingsplan gewenst: hoogte en bebouwingspercentage - sneller vergunningentraject

* Grootschalige DetailhandelsVestigingen

MOLENAKKERS

PUBLIEK	PRIVAAT
PARKEREN - slechte P-mogelijkheden vrachtwagens ONDERHOUDS/BEELDKWALITEIT EN VEILIGHEID - verouderd BT, slechte uitstraling - picknickplaats Keskesweg - slecht onderhouden wegen (Molenakkers, Hoogveld) - slecht onderhouden openbaar groen - verlichting INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - gevaarlijke verkeerssituaties Keskesweg - Ommelseweg - rotonde Ommelseweg - Industrielaan gevaarlijk > objectief onderzoek is wenselijk - slechte bewegwijzering - infrastr. en riolering verouderd - drempel Molenakker te hoog JURIDISCH-PLANOLOGISCH - bestemmingsplan moet vernieuwd worden, ruimere mogelijkheden: - hogere bouwhoogte - 6 m. rooilijn - 90% bebouwd	PARKEREN - slechte P-mogelijkheden vrachtwagens - onvoldoende parkeermogelijkheden ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - matige uitstraling panden - betere afstemming openbaar groen met privaat groen INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - bewegwijzering actualiseren RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden - beleid vormen m.b.t. wonen bij bedrijven (een bewoond bedrijventerrein brengt sociale controle/veiligheid, maar kan groei bedrijven belemmeren)

KANAALWEG

PUBLIEK	PRIVAAT
PARKEREN - weinig parkeerruimte auto's/vrachtauto's ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - verlichting verbeteren - oplossing ongedierte vanuit kanaal - riolering, nutsvoorzieningen - slechte wegen INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - ontsluiting/routing en manoeuvreerruimte JURIDISCH-PLANOLOGISCH - bestemmingsplanvoorschriften	PARKEREN - weinig parkeerruimte auto's/vrachtauto's INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - bewegwijzering RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - te weinig mogelijkheden voor uitbreiding - meer uitbreidingsruimte in BP gewenst: hoogte en bebouwingspercentage - uitbreiding noordwaarts richting Lierop gewenst - woningen belemmeren bedrijfsvoering

HAZELDONK

PUBLIEK	PRIVAAT
PARKEREN - parkeergelegenheid vrachtauto's	ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - groenvoorziening is goed - imago is goed
ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - groenvoorziening is goed - imago is goed	PARKEREN - parkeergelegenheid vrachtauto's
INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - ontsluiting en manoeuvreerruimte slecht, vrachtauto's rijden vast (doodlopende wegen)	RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - geen mogelijkheden voor uitbreiding, percelen zijn (te) vol gebouwd
JURIDISCH-PLANOLOGISCH - bestemmingsplanvoorschriften	

NOBIS

PUBLIEK	PRIVAAT
PARKEREN - (lang)parkeren vrachtauto's door buitenlandse chauffeurs	PARKEREN - weinig parkeermogelijkheid - (lang)parkeren vrachtauto's, m.n. 's nachts overlast geluid koelwagens, rommel - parkeren verplaatst zich van Nobis/truckstop naar BT, te weinig ruimte
ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - weinig groen - braakliggend perceel gebruiken	ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - weinig groen - braakliggend perceel gebruiken - opslag hout/papier is gevaarlijk - uitstraling randen BT kan beter - buitenopslag geeft rommelig beeld (door gebrek aan ruimte); er is echter geen sprake van grootschalige buitenopslag
INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - gevaarlijke kruispunten - smalle wegen, te weinig manoeuvreerruimte vrachtauto's - aansluiting Floralaan: lange wachttijden tijdens spits - postbus op BT - niet veilig voor fietsers en voetgangers - bewegwijzering niet praktisch (overgaan op nrs.? deze behoefte is niet algemeen bekend bij de ondernemersvereniging)	INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - er wordt te hard gereden (m.n. politie) - aansluiting Floralaan: lange wachttijden tijdens spits - postbus op BT - bewegwijzering niet praktisch (overgaan op nrs.?)
RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - mogelijkheden voor detailhandel aanwijzen? (gebied t.n.v. Nobisweg) - bestemmingsplanvoorschriften: bebouwingspercentage - politiebureau hoort niet thuis op BT - groenteverwerkingsbedrijf hoort niet thuis op BT ivm geur en geluid - segmentering/clusteringmogelijkheden?	RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - geen mogelijkheden voor uitbreiding: veel bedrijven klem - ruimte voor starters - veel snelle groeiers op terrein
	JURIDISCH-PLANOLOGISCH - meer uitbreidingsruimte in bestemmingsplan gewenst: hoogte en bebouwingspercentage

AANDACHTSPUNTEN PER BEDRIJVENTERREIN IN SOMEREN:

LAGE AKKERWEG

PUBLIEK	PRIVAAT
PARKEREN - weinig parkeergelegenheid (perceel hoek L.Akkerweg - Dorser geschikt als publieke parkeerplaats) INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - lage Akkerweg is erg druk, oa. vanwege verbinding met kassengebied + vele logistieke handelingen op deze weg + parkeren van vrachtwagens; bij ingebruikname Lauruscomplex en braakliggende percelen wordt dit nog nijpender - ov bereikbaarheid + fiets/voetpaden slecht - smalle straten (Belleweg) + onoverzichtelijk - onoverzichtelijke kruispunten voor vrachtverkeer - belleweg 2: onoverzichtelijke bocht - witvrouwenbergweg gevaarlijk ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - opknappen wegdek - onderhoud openbaar groen - verlichting verbeteren - braakliggend perceel in gebruik nemen - beveiliging - postbus op het terrein JURIDISCH-PLANOLOGISCH - bestemmingsplanvoorschriften: beb% en hoogte aanpassen - braakliggende percelen uitgeven RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - aanwezigheid milieustraat levert op drukke dagen knelpunt op Lage Akkerweg - meer ruimte gewenst voor hoogwaardige kantoorruimte - eer ruimte gewenst voor (kleine) ambachtelijke bedrijven en starters - ruimte op het terrein 'reserveren' voor bedrijven uit het buitengebied - kavels op zichtlocatie - (gezamenlijke) ruimte voor opslag en kantoor - oplossing/beleid woningen op bedrijventerrein	PARKEREN - te weinig parkeerruimte op eigen terrein (m.n. voor vrachtverkeer), waardoor laden en lossen op de weg INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - bewegwijzering en nummering ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - beveiliging - postbus op het terrein - uitstraling bedrijven/ aanleg + onderhoud groen op eigen kavel - opslag hout/papier is gevaarlijk - braakliggend perceel in gebruik nemen RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - meer ruimte gewenst voor hoogwaardige kantoorruimte - meer ruimte gewenst voor (kleine) ambachtelijke bedrijven en starters - ruimte op het terrein 'reserveren' voor bedrijven uit het buitengebied - kavels op zichtlocatie - (gezamenlijke) ruimte voor opslag en kantoor - oplossing/beleid voor woningen op bedrijventerrein

SLUIS XI

PUBLIEK	PRIVAAT
PARKEREN - onvoldoende, slechte parkeergelegenheid	PARKEREN - onvoldoende parkeergelegenheid, ruimte voor laden en lossen minimaal
INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - toegang naar N266 moet verbeterd worden (tijdens spits) - ov bereikbaarheid slecht - geen duidelijke ontsluitingsroute - geen voetgangers en fietspaden - smalle wegen, niet geschikt voor vrachtverkeer	INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - slechte bewegwijzering en onduidelijke benaming, update is wenselijk en vervolgens bijhouden
ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - capaciteit riolering ? - onveilig door open karakter BT - opknappen wegen - openbaar groen beter onderhouden en te weinig aanwezig - verlichting matig - entrees vanaf Kanaaldijk opwaarderen - braakliggende percelen in gebruik nemen - vandalisme en hangjongeren	ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - leegstand Laurus - braakliggende percelen in gebruik nemen - slechte uitstraling groot aantal panden - vandalisme en hangjongeren - onveilig door open karakter BT
JURIDISCH-PLANOLOGISCH - bestemmingsplanvoorschriften: beb% en hoogte aanpassen	
RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden - ruimte voor nieuwe branches/detailhandel bieden? : oneerlijke concurrentie door aanwezigheid Karwei - aanwezigheid wonen gaat problemen opleveren <-> grote behoefte aan wonen-werken - problemen met hindercirkels slachthuis (geluid, geur) - aanwezigheid milieustraat levert op drukke dagen problemen met verkeersafwikkeling	RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden - aanwezigheid wonen gaat problemen opleveren <-> grote behoefte aan wonen-werken >> beleid vormen - problemen met hindercirkels slachthuis (geluid, geur)

HALF ELFJE

PUBLIEK	PRIVAAT
PARKEREN - weinig parkeergelegenheid INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - kruising Witvrouwenbergweg / Schoolstraat gevaarlijk - Acaciaweg/Schoolstraat gevaarlijk met oversteken ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - oude bomen Schoolstraat vervangen; overlast en gedateerd > objectief onderzoek - verlichting matig (wit licht was beter) - wegen slecht (asfalt beter) - braakliggende percelen: slechte uitstraling JURIDISCH-PLANOLOGISCH - bestemmingsplanvoorschriften: beb% en hoogte aanpassen RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - ruimte voor nieuwe branches/detailhandel bieden? : oneerlijke concurrentie door aanwezigheid Karwei	INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - geen kabelaansluiting (CAI) telefoon, TV; (glasvezel in de toekomst is mogelijk een oplossing) - ontbreken postbus op bedrijventerrein RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - behoefte aan gezamenlijk locaties voor opslag en bedrijvenverzamelgebouw - behoefte aan vrijgeven kavels zichtlocatie

SOMEREN EIND

PUBLIEK	PRIVAAT
PARKEREN - parkeergelegenheid auto's en vrachtwagens INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - ontsluiting algemeen - ontsluiting Boerenkamplaan -Brugstraat (m.n. vrachtverkeer) - te weinig manoeuvreerruimte vrachtauto's = grootste knelpunt ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - beheer en onderhoud, schoonmaak - verlichting - leegstand (geen leegstand op grote schaal bekend bij ondernemersvereniging) RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL - spanning tussen wonen en werken door ligging nabij kern	PARKEREN - parkeergelegenheid auto's en vrachtwagens INFRASTRUCTUUR EN BEREIKBAARHEID - bewegwijzering ONDERHOUDSKWALITEIT EN VEILIGHEID - leegstand (geen leegstand op grote schaal bekend bij ondernemersvereniging)

Colofon

De volgende partijen hebben aan de Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren meegewerkt:

GEMEENTE ASTEN

Postbus 290
5720 AG ASTEN
Tel: 0493 - 67 12 12

GEMEENTE SOMEREN

Postbus 290
5710 AG SOMEREN
Tel: 0493 - 49 48 88

ONDERNEMERSVERENIGING INDUSTRIEEL CONTACT ASTEN - SOMEREN

Postbus 90154
5000 LG TILBURG
Tel: 013 - 5 94 43 82

ONDERNEMERSVERENIGING ASTEN

Postbus 61
5720 AB ASTEN
Tel: 0493 - 67 05 25

ONDERNEMERSVERENIGING SOMEREN

Groeningen 20
5712 HC SOMEREN
Tel: 0493 - 49 63 21

KAMER VAN KOOPHANDEL BRABANT

Postbus 735
5600 AS EINDHOVEN
Tel: 040 - 2 32 39 11

RUIMTELIJK ADVIESBUREAU BRO

Boscheweg 107
5282 WV BOKTEL
Tel: 0411 - 85 04 00

SAMENWERKINGSVERBAND REGIO EINDHOVEN

Postbus 985
5600 AZ EINDHOVEN
Tel: 040 - 2 59 45 31

N.V. BRABANTSE ONTWIKKELINGS MAATSCHAPPIJ

Postbus 3240
5003 DE TILBURG
Tel: 088 - 8 31 11 20

Met dank aan iedereen die aan de totstandkoming van deze Visie heeft bijgedragen!



