

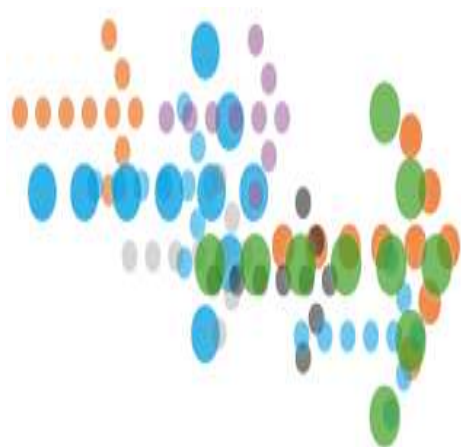
HERSTRUCTURERINGSPLAN

BEDRIJVENTERREIN

MOLENAKKERS – 't HOOGVELT

te ASTEN





Van:
Gemeente Asten
Ondernemersverenigingen: ICAS en OVA
N.V. Brabantse Ontwikkelings Maatschappij

Door:
Anita van Limpt - Van Limpt Real Estate
Meranie Vermeer - Van Limpt Real Estate
Jan-Willem van der Mark - gemeente Asten
Rob Jacobs - gemeente Asten
Stefan Olschewsky - gemeente Asten
en de leden van de Projectgroep
Molenakkers - 't Hoogveld

Asten, maart 2011

VOORWOORD

Bedrijventerreinen in Nederland zijn toe aan een herstructurering. Vele terreinen dateren van de jaren '60 en '70 uit de vorige eeuw en voldoen niet meer aan de wensen en eisen van de moderne industrie. Om de structuur van een bedrijventerrein weer aan te laten sluiten op het huidige gebruik van bedrijven, is een aanpassing noodzakelijk.

Op 2 juli 2009 hebben de gemeenten Asten en Someren, de ondernemersverenigingen OVA, OVS en ICAS, het SRE, de KvK en de N.V. Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023 vastgesteld. Deze Visie omschrijft de ambitie voor ruimte voor en kwaliteit van de bedrijventerreinen in Asten en Someren. Met deze Visie zijn de ambities van de aan het project deelnemende partijen voor elkaar inzichtelijk gemaakt en is de aanpak voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren benoemd.

De gezamenlijke partijen hebben in de visie hoofdbeleidskeuzen geformuleerd, waaruit een gezamenlijke ambitie is ontstaan. Deze ambitie is als een toekomstbeeld geschetst en als volgt samengevat.

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 vestigingsmogelijkheden 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.

Vanuit de gevestigde ondernemers liggen er zowel uitbreidingsvragen als herontwikkelingsvraagstukken. Door de realisatie van de herstructureringsopgave zoals beschreven in dit plan, wordt er een kwaliteitsverbetering gemaakt op de diverse aspecten.

Doelen van herstructurering

De herstructurering van bedrijventerrein Molenakkers – 't Hoogvelt is belangrijk voor economische, ruimtelijke en maatschappelijke doelen. Het is van belang de herstructurering integraal op te pakken.

Doelen van herstructurering zijn:

- Een langere levensduur van bestaande bedrijventerreinen;
- Een goed en duurzaam economisch vestigingsklimaat voor ondernemers op bestaande bedrijventerreinen en dus minder behoefte aan nieuwe terreinen;
- Minder leegstand op bestaande terreinen. Leegstand is slecht voor het imago en wekt de indruk dat de economische structuur onder druk staat. Daarnaast wordt leegstand vaak veroorzaakt door een mismatch tussen vraag en aanbod;
- Zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte.

Het herstructureringsproject voor bedrijventerrein Molenakkers – 't Hoogvelt is volledig in lijn met deze doelen. Het opwaarderen van dit gebied in zijn totaliteit en een doelgerichte aanpak van de leegstand van de braakliggende terreinen zal een impuls geven aan de uitstraling en kan na oplevering als voorbeeld dienen voor de opwaardering van kwaliteit op alle bedrijventerreinen in Asten en Someren.

Ontwikkelingsplan Molenakkers

Dit herstructureringsplan is een vervolg op het ontwikkelingsplan van bedrijventerrein Molenakkers, vastgesteld juli 2010. Het ontwikkelingsplan Molenakkers is een tussenresultaat van de planvormingfase. Hierin staan de randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven voor de herstructurering van het gebied. Zie bijlage 1.

Herstructureringsplan Molenakkers – 't Hoogvelt

Dit herstructureringsplan is het eindresultaat van de planvorming en geeft een duidelijk beeld over de totale herstructureringsopgave voor het plangebied Molenakkers – 't Hoogvelt. Aan de hand van een kostenraming en haalbaarheidsanalyse is vastgesteld dat het plan gerealiseerd kan worden mits alle middelen beschikbaar worden gesteld. Het herstructureringsplan vormt de basis voor de ontwerpfase waarin detaillering wordt aangebracht.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	- 4 -
1.1	Aanleiding	- 4 -
1.2	Situatieschets en toekomstvisie	- 4 -
1.3	Ambities Molenakkers – 't Hoogvelt	- 5 -
1.4	Duurzaamheid en veiligheid.....	- 6 -
1.5	Leeswijzer	- 6 -
2.	PLANGEBIED MOLENAKKERS – 'T HOOGVELT.....	- 7 -
2.1.	Ligging van het plangebied.....	- 7 -
2.2.	Lokale samenwerking Asten en Someren.....	- 9 -
2.3.	Afbakening plangebied.....	- 9 -
3.	ORGANISATIESTRUCTUUR	- 11 -
3.1.	Betrokken partijen	- 11 -
3.2.	Procesbeschrijving.....	- 11 -
4.	BESCHRIJVING HERSTRUCTURERINGSPROJECT	- 13 -
4.1.	Urgentie tot herstructurering	- 13 -
4.2.	Herstructureringsdoelstellingen en ambitie	- 13 -
4.3.	Herstructureringsingrepen	- 14 -
4.4.	Duurzaamheidsambities	- 17 -
4.5.	Haalbaarheid	- 18 -
5.	PLANNING VAN HET PROJECT	- 19 -
6.	FINANCIEN.....	- 20 -
6.1.	Kostenraming	- 20 -
6.2.	Kostendekking	- 21 -
7.	PARKMANAGEMENT	- 22 -
8.	VERVOLG EN COMMUNICATIE.....	- 23 -
8.1.	Vervolgacties	- 23 -
8.2.	Communicatie en voorlichting	- 23 -
	COLOFON	- 24 -
	BIJLAGEN.....	- 25 -

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De ambitie in de Visie beschrijft, op basis van een uitgebreid ruimtevraag-onderzoek, dat er in Asten en Someren een dringende behoefte is aan voldoende kwalitatief passende bedrijfslocaties ten behoeve van behoud en doorgroei van de bestaande lokale bedrijvigheid. De bestaande bedrijventerreinen zijn toe aan een structurele verbetering om aantrekkelijk te blijven voor de opvang van een deel van deze vraag. Het herstructureringsplan wil deze ambitie verwezenlijken door de ruimte op het bedrijventerrein efficiënt en intensief te gebruiken. Braakliggende kavels zullen opnieuw ingericht worden en de openbare ruimte wordt aangepast aan het hedendaagse gebruik. De herstructureringsopgave van de bestaande bedrijventerreinen is bepaald op basis van een inventarisatie naar de knelpunten en verbeterpunten onder alle op de bedrijventerreinen gevestigde ondernemers. Naar aanleiding van de ambitie in de Visie, kunnen bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen worden geactualiseerd en kan een beeldkwaliteitplan worden geïntroduceerd. De gemeente Asten en Someren en het verenigd bedrijfsleven zijn de dragers van de Visie. Aan de hand van gezamenlijke ambities worden de beoogde resultaten gezamenlijk en integraal aangepakt.

De Visie is een aanzet voor de gezamenlijke en integrale aanpak en het streven naar het bieden en behouden van kwalitatief hoogwaardige en duurzame vestigingsplaatsen voor de Astense en Somerense ondernemers. De partijen ambiëren voldoende bedrijventerreinen van een hoge kwaliteit met een modern, dynamisch en duurzaam imago. Een belangrijk actiepunt dat hieruit voortvloeit is de herstructurering bestaande verouderde bedrijventerreinen.

Met de vaststelling van de Visie is ervoor gekozen om de oudste bedrijventerreinen met de hoogste prioriteit aan te pakken. Voor Asten zijn dit Molenakkers en 't Hoogvelt. Deze terreinen zijn zodanig verouderd dat de huidige bedrijvigheid op het terrein niet meer optimaal kan functioneren en een aanpassing van het terrein noodzakelijk is. Door een herstructurering kan dit terrein een voorbeeld zijn voor de aanpak van andere bestaande bedrijventerreinen in de omgeving.

1.2 Situatieschets en toekomstvisie

Het gebied Molenakkers- 't Hoogvelt wordt in het herstructureringsplan gezien als één terrein. Molenakkers grenst direct aan 't Hoogvelt. De bedrijventerreinen zijn in twee fasen ontwikkeld en uitgegeven maar functioneel als één te beschouwen. De verkeersstructuur van Molenakkers en 't Hoogvelt is onlosmakelijk met elkaar verbonden. De veroudering op beide terreinen is vergelijkbaar.

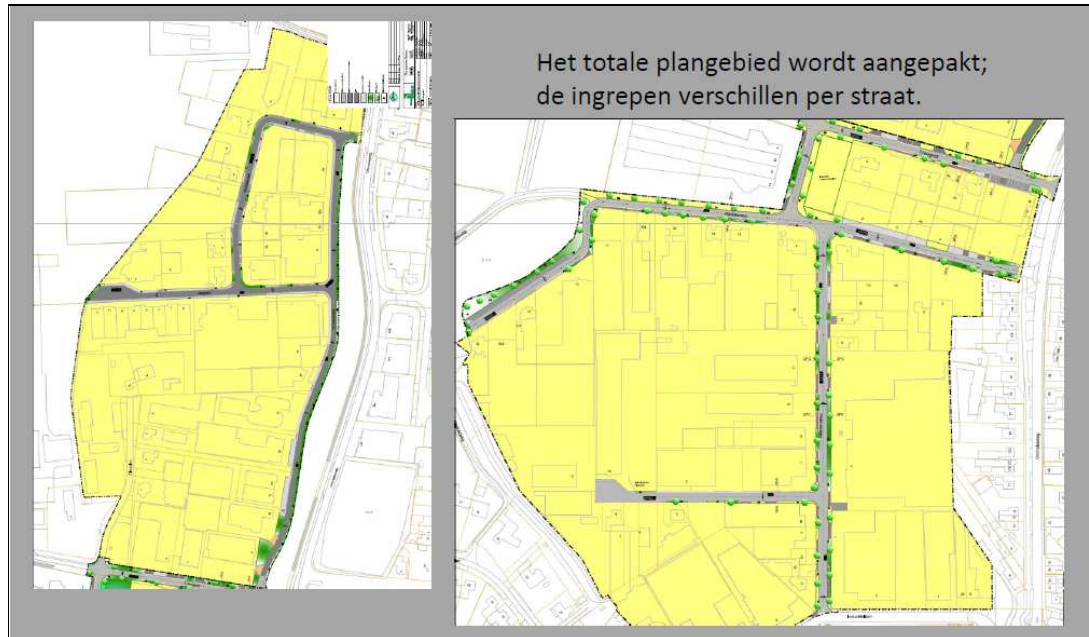
Molenakkers

Bedrijventerrein Molenakkers 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 ruimte. De veroudering is op te merken in een aantal knelpunten: een aantal kavels wordt niet of extensief gebruikt, de routing en de verkeersveiligheid zijn niet optimaal, enkele straten zijn doodlopend en de inrichting van de openbare ruimte belemmert de dagelijkse bedrijvigheid. Molenakkers heeft geen ruimte om verder uit te breiden.

't Hoogvelt

Op bedrijventerrein 't Hoogvelt zijn de verouderde wegen en het parkeerprobleem belangrijke aandachtspunten. Enkele bedrijven hebben zich door de jaren heen doorontwikkeld op de huidige plek (conform de mogelijkheden in het bestemmingsplan). Het gevolg hiervan is dat parkeren van handeldwaar, opslag en vrachtwagens in de openbare ruimte plaats vinden. De wegen worden intensief gebruikt door de groot gegroeide transportbedrijven. De inrichting van de openbare ruimte sluit niet meer aan

op het dagelijks gebruik van de gevestigde ondernemers. De uitstraling en inrichting van de openbare ruimte moet nodig aangepakt worden om het bedrijventerrein weer optimaal te kunnen laten functioneren.



1.3 Ambities Molenakkers – 't Hoogvelt

Voor Molenakkers - 't Hoogvelt is in de Visie vastgesteld dat herstructurering van het bedrijventerrein urgent is en de hoogste prioriteit behoeft. Doordat de bedrijventerreinen geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben en de inrichting van het openbaar gebied sterk verouderd is, moet de herstructurering integraal worden aangepakt.

De ambities voor Molenakkers – 't Hoogvelt zijn vastgesteld:

- de bedrijventerreinen worden in de toekomst gehandhaafd voor bedrijfsvesting;
- de ruimtelijke inrichting en kwaliteit van het terrein hebben een opwaardering nodig om de kwaliteit van het vestigingsklimaat in de toekomst te kunnen waarborgen;
- er moet een optimalisering zijn van het ruimtegebruik (zorgvuldig ruimtegebruik);
- verbeteren inrichting en onderhoud openbare ruimte en verbeteren uitstraling private ruimte.

De kwaliteit van de openbare ruimte kan een gebied een verzorgde uitstraling geven. Voor Molenakkers - 't Hoogvelt geldt dat de inrichting van de openbare ruimte niet is aangepast op het hedendaagse intensieve gebruik. In de Visie wordt gestreefd om de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de private kavels aan te laten sluiten bij het toekomstige profiel van het terrein. Daarnaast is groen waardevol voor de beeldkwaliteit en het welzijn van werknemers en bezoekers. Aanpassing van de bomenstructuur en het afstemmen van het onderhoud van het groen op het onderhoud van private terreinen moeten deze knelpunten wegnemen.

1.4 Duurzaamheid en veiligheid

Duurzaamheid van bestaande terreinen is een belangrijke ambitie. Dankzij de ingrepen zoals omschreven in dit herstructureringsplan wordt van Molenakkers - 't Hoogvelt een modern, duurzaam en veilig bedrijventerrein gemaakt. Denk hierbij aan energiezuinige verlichting en het aanbrengen van een gescheiden rioleringsstelsel en aan verkeerskundige oplossingen die de veiligheid vergroten.

Tegelijkertijd wordt gestuurd op het opzetten van parkmanagement als instrument dat de kwaliteit en duurzaamheid van het terrein moet waarborgen en op een hoog peil houden. Dit krijgt vorm op basis van de reeds aanwezige sterke wil tot samenwerking onder de gevestigde ondernemers.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit herstructureringsplan wordt het plangebied beschreven waarin ingezoomd wordt van nationaal niveau tot het regionaal gebied. Daarnaast wordt het plangebied duidelijk afgebakend en wordt het belang van de intergemeentelijke samenwerking aangestipt. Hoofdstuk 3 beschrijft het planproces, de betrokken partijen en de activiteiten die de herstructureringsopgave vorm geven. Vervolgens geeft hoofdstuk 4 inzicht in de noodzaak van de herstructurering en zijn de ambities opgeschreven voor zowel het publieke als het private gebied. Er wordt ook stil gestaan bij de haalbaarheid van het project en de keuze om aan sommige onderdelen een duurzaam aspect toe te voegen. Hoofdstuk 5 geeft de tijdsplanning weer van de jaren 2011 tot en met 2013. Vervolgens gaat hoofdstuk 6 in op de financiering van het project. Aan de hand van de kostenraming en de hierop sluitende kostendekking is het project uit te voeren. De bijdrage van de PHP-subsidie is essentieel om het volledige project tot uitvoering te brengen. Hoofdstuk 7 beschrijft de ambitie van betrokkenen bij het bedrijventerrein om parkmanagement op te zetten. Hierbij wordt gekeken naar het voorbeeld in Peelland. Tot slot wordt dit rapport afgesloten met hoofdstuk 8 waarin het vervolgproces is beschreven.

2. PLANGEBIED MOLENAKKERS – 'T HOOGVELT

Dit hoofdstuk beschrijft de ligging van het plangebied ten opzichte van de positie in Nederland, de provincie en de regio. Daarnaast wordt de samenwerking met gemeente Someren aangestipt. Vervolgens worden de kenmerken van bedrijventerrein Molenakkers – 't Hoogvelt beschreven en de afbakening van het plangebied aangegeven.

2.1. Ligging van het plangebied

Ligging Brabant

Asten is een gemeente gelegen in de provincie Noord-Brabant. Asten ligt centraal in de driehoek Eindhoven-Venlo-Maastricht. Dit is één van de zes regio's die in Nederland een basis vormt voor de Nederlandse concurrentiekracht, die een bovengemiddeld aandeel hebben in de Nederlandse economie. De kennisintensieve en innovatieve sectoren hightechsystems, life sciences en food & nutrition vormen in Zuidoost Nederland het fundament van de economie.

Brainport en regio Venlo

De regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant heeft de positie van 'Brainport', toptechnologie en kennisindustrie in Nederland. De kracht van die technologische regio ligt in de vernieuwing. Innovatie is de motor voor duurzame economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

De gemeente Asten maakt deel uit van Brainport Oost, het oostelijk deel van de regio Eindhoven-Helmond. Brainport Oost is een van de negen provinciale gebiedsontwikkelingen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. In Brainport Oost maakt de provincie strategische ruimtelijke keuzes voor wonen, werken en bereikbaarheid.

Regio Venlo is één van de belangrijkste en grootste logistieke knooppunten van Nederland. De regio dient als schakel in de internationale handel met Duitsland en overig Europa. De regio Venlo is samen met de Duitse grensstreek het grootste tuinbouwgebied van Europa. De goede bereikbaarheid en de centrale ligging in Europa zorgt ervoor dat Venlo een uitstekende vestigingslocatie is voor bedrijven.

De positie van de gemeente Asten wordt mede bepaald door de ligging van deze gemeente in de regio Zuidoost-Brabant, in De Peel en tussen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond en de regio Venlo aan de belangrijke vervoersas A67.

SRE werkgebied

In het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) werken 21 gemeenten in Zuidoost Brabant samen op thema's die om een regionale aanpak vragen, waaronder het thema Economie/bedrijventerreinen.

In SRE-verband is in 2008 de RAB (Regionale Agenda Bedrijventerreinen) vastgesteld. De gemeenten Asten en Someren zijn daarbij ingedeeld in de subregio Peel. Momenteel is het SRE samen met de Peelgemeenten aan het werk om de RAB te vernieuwen. Dit proces moet in 2011 afgerond worden en moet leiden tot een gemeenschappelijk bedrijventerreinenbeleid waarin afspraken worden gemaakt over ontwikkeling van nieuwe terreinen, segmentering, herstructurering van bestaande terreinen en eventueel aanpalende afspraken. Dit om invulling te geven aan het provinciale beleid met betrekking tot de regionale afstemming.

De Peelgemeenten (Asten, Someren, Deurne, Gemert-Bakel en Laarbeek) kunnen de afstemming naar verwachting vrij eenvoudig bewerkstellings omdat zij allemaal dezelfde onderzoeksmethodiek – te weten de Ruimteplanner – bij het vaststellen van hun bedrijventerreinenbeleid hebben gebruikt. Asten en Someren hebben dit verwerkt in de Visie, waar het herstructureringsproject Molenakkers – 't Hoogvelt onderdeel van uit maakt.

Via het SRE zijn de potentiële projecten in ZO-Brabant verzameld en vervolgens in het RRO vastgesteld. Het project Molenakkers – 't Hoogvelt is voorgedragen door het RRO.

De Peel

Regio De Peel ligt in het Zuidoosten van provincie Brabant en grenst aan de Limburgse Peel aan de oostkant. Conform de uitwerking van het Streekplan behoort een deel van de regio tot het stedelijk gebied en een deel tot het landelijk gebied, waaronder gemeente Asten. De Peel telt 81 bedrijventerreinen. Momenteel is 36% van het aantal banen in de regio De Peel gesitueerd op bedrijventerreinen. Om de industriële toeleveranciers te behouden is het noodzakelijk dat er geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van het vestigingsklimaat op de bedrijventerreinen.

Asten

De gemeente Asten bestaat uit de drie kernen Asten, Ommel en Heusden die samen ruim 16.000 inwoners hebben, waarvan er bijna 13.000 in de grootste kern, Asten, wonen. De gemeente is goed bereikbaar, door de nabij gelegen snelweg A67 en de provinciale wegen N279 en N266. Helmond ligt op circa 10 km afstand, Eindhoven op zo'n 25 km en Venlo op ongeveer 30 km.

In de Visie is vastgesteld dat de gemeente Asten een ruimtebehoefte heeft van ruim 15 hectare op kort termijn en ruim 12 hectare op lange termijn. In Someren is de behoefte vergelijkbaar. Er is behoefte aan zowel kleinschalige als grootschalige kavels. De gemeente Asten kiest heel bewust voor duurzame herstructurering in plaats van het (eenvoudig) uitgeven van nieuwe kavels. Door de bestaande bedrijventerreinen te herstructureren is het niet nodig om nieuwe grond uit te geven, met gevolg dat de bestaande bedrijventerreinen verouderen en leeg lopen. Middels de herstructurering van het plangebied Molenakkers- 't Hoogvelt wordt aan de uitbreidingsvraag voor een deel voldaan. De efficiëntere invulling van het bedrijventerrein zorgt ervoor dat meerdere bedrijven zich kunnen vestigen, waardoor een goed vestigingsklimaat en positief imago ontstaat. De herstructurering zorgt voor een goed kwalitatief terrein, afgestemd op de behoeften van de ondernemers. (Zie paragraaf 3.5 Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023.)

Economisch belang

Asten telt een bovengemiddeld aantal kleine bedrijven. Met name de agrarische, toeristische en horeca sector worden gekenmerkt door kleinschaligheid. Wanneer er gekeken wordt naar de verdeling van de werkgelegenheid naar grootteklasse, dan blijkt het gewicht van de grotere vestigingen zwaarder te wegen. De bedrijven met meer dan 10 werkzame personen zijn in de gemeente Asten goed voor 45% van de werkgelegenheid.

Circa 20% van de werkgelegenheid in de gemeente Asten bevindt zich op bedrijventerreinen. Op bedrijventerrein Molenakkers zijn circa 70 bedrijven met in totaal 740 arbeidsplaatsen gevestigd. Het gaat om middelgrote tot grote bedrijven in diverse sectoren. 't Hoogvelt telt 60 bedrijven met circa 460 werknemers. Op het terrein bevinden zich diverse typen bedrijven, kleinschalige productiebedrijven, groothandels en detailhandel.

De arbeidskrachten zijn merendeels afkomstig uit Asten, Someren, Deurne en Helmond. Het grootste bedrijf van Asten (Elofer) is gevestigd op bedrijventerrein Molenakkers. In het kader van de totale herstructurering van het plangebied wordt op Molenakkers gezocht naar onder meer uitbreidingsmogelijkheden (via inbreiding) voor dit bedrijf. Op Molenakkers - 't Hoogvelt zijn tevens een aantal grote logistieke bedrijven gevestigd waarmee gesprekken worden gevoerd om te bezien of hun logistieke processen geoptimaliseerd kunnen worden op het huidige bedrijventerrein (zie ook Ontwikkelingsplan Molenakkers).

Een aantal grote bedrijven (onder meer Elofer, Gebr. Van Eijk en Hoefnagels Transport) heeft een belangrijke plek binnen de lokale gemeenschap. Niet alleen als werkgever, maar ook als bijvoorbeeld sponsor van o.a. sportverenigingen en evenementen.

Daarnaast hebben directieleden zitting in én een actieve rol in de lokale ondernemersverenigingen. Het behoud van deze bedrijven is van een niet te onderschatten belang voor de lokale economie en de sociale leefomgeving van de gemeente Asten.

2.2. Lokale samenwerking Asten en Someren

In de gemeenten Asten en Someren is er een behoorlijke aantal bedrijven in de kernen en het buitengebied gevestigd. In de twee gemeenten liggen totaal 8 bedrijventerreinen met een bruto oppervlakte van 120 hectare.

De gemeenten Asten en Someren hebben samen met het georganiseerde bedrijfsleven in 2007 het Economisch Platform Asten-Someren in het leven geroepen. Onder deze paraplu hebben de gemeenten Asten en Someren in 2009 samen met de BOM, het SRE en de KvK de ambities voor bedrijventerreinen in Asten en Someren vastgesteld in de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023. Enkele doelen die hieruit voort zijn gekomen zijn herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, een betere (interne) bereikbaarheid en het formuleren van een vestigingsbeleid voor bedrijventerreinen. 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 bieden. De gemeenten willen hierop sturen door het bieden van condities en faciliteiten die bedrijven in staat stellen in Asten en Someren te kunnen blijven investeren in hun onderneming.

In 2010 hebben de gemeenten Asten en Someren met de ondernemersverenigingen ICAS, OVA en OVS en de BOM een nieuwe intentieverklaring getekend om uiting te geven aan de gezamenlijke bereidheid om invulling te geven aan de Stuurgroep Bedrijventerreinen Asten Someren. Deze Stuurgroep ziet toe op de uitvoering van de ambities uit de Visie (het Uitvoeringsprogramma Bedrijventerreinen). In het 1^e jaarprogramma (2010/2011) van de Stuurgroep is vastgelegd dat er een herstructureringsplan voor bedrijventerrein Molenakkers - 't Hoogvelt gemaakt zal worden. Dit plan ligt nu voor.

De gemeenten Asten en Someren zetten een volgende fase van samenwerking in op het gebied van bedrijventerreinen. Asten en Someren gaan een gemeenschappelijk afsprakenkader maken waarin is vastgelegd tegen welke condities (omvang, segmentering, fasering, uitgifteprotocol) beide gemeenten aan de slag gaan met ontwikkeling van nieuwe terreinen en herstructurering van bestaande terreinen. Behoeftes en ambities worden daarbij op elkaar afgestemd en de uitkomsten zullen de gemeenschappelijke input vormen voor gesprekken in subregionaal, SRE en provinciaal verband.

2.3. Afbakening plangebied

Molenakkers - 't Hoogvelt

Bedrijventerrein Molenakkers - 't Hoogvelt is (samen met Kanaalweg) het oudste bedrijventerrein in de gemeente Asten. Op Molenakkers is dit duidelijk zichtbaar aan de uitstraling en kwaliteit van de openbare en private ruimten. 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. De inrichting van het bedrijventerrein is niet aangepast aan het gebruik van de huidige industriële ondernemers. Een aantal kavels wordt niet of extensief gebruikt.

Op het totale bedrijventerrein Molenakkers - 't Hoogvelt is de inrichting van de openbare ruimte is niet aangepast op het hedendaagse intensieve gebruik, dit werkt belemmerend en is niet veilig. De huidige verkeersstructuur en de routing functioneert niet optimaal, onder andere doordat enkele straten doodlopend zijn en de entrees niet voldoende overzichtelijk en toegankelijk zijn. De ingrepen in het openbaar gebied zoals in dit plan wordt voorgesteld, beogen een kwaliteitsslag waardoor het bedrijventerrein beter functioneert, de veiligheid beter gewaarborgd is en het terrein in z'n geheel een verbeterde uitstraling krijgt.

Oppervlakte

Het totale plangebied omvat bedrijventerrein Molenakkers - 't Hoogvelt met een totale bruto oppervlakte van 22 hectare. Molenakkers en 't Hoogvelt zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden door de verkeersstructuur en de uitstraling.

Molenakkers wordt afgebakend door Industrielaan, Ommelseweg, 't Hoogvelt/Laarbroek en westelijke begrenzing van het bedrijventerrein. Aan de oost- en zuidzijde van het terrein liggen woningen. Molenakkers is opgedeeld in ongeveer 43 grondpercelen met ongeveer 40 verschillende grondeigenaren. Uit het gemeentelijk belastingregister blijkt dat er op het terrein ongeveer 117 gebruikers zijn gevestigd, van woningeigenaar tot huurder van een bedrijfshal.

't Hoogvelt is van oorsprong een gemengd bedrijventerrein met een mix van grootschalige en middelgrote bedrijven. Met een aantal grote logistieke bedrijven, die intensief gebruik maken van de interne infrastructuur. Aan de oostkant wordt het terrein begrensd door de Ommelseweg en bedrijventerrein Nobis. Aan de noordkant liggen de bedrijven in het zicht van de A67. De bedrijven langs de Ommelseweg hebben geïnvesteerd in de uitstraling van hun vastgoed en gebruik maken van hun zichtlocatie. De kwaliteit van de openbare ruimte blijft hierbij achter.

Een integraal herstructureringsplan

In de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023 hebben de actiepunten herstructurering openbare ruimte en infrastructuur van Molenakkers en 't Hoogvelt een hoge prioriteit meegekregen.

Tevens is voor Molenakkers aangegeven dat intensivering van het gebruik van de private kavels nodig is. Zo wordt de beschikbare ruimte op het bestaande bedrijventerrein zorgvuldig gebruikt. In het Ontwikkelingsplan Molenakkers zijn hiervoor een aantal deelplangebieden aangewezen. Sinds september 2010 wordt met de eigenaren van één deelplangebied (gebied A) intensief samengewerkt aan planontwikkeling voor dit gebied. Op het moment dat dit herstructureringsplan wordt geschreven zijn de gesprekken en onderhandelingen met de eigenaren nog gaande. De definitieve plannen kunnen nog niet worden opgenomen in dit herstructureringsplan. Maar de structurele en intensieve samenwerking en de reeds bekende marktbehoefte naar deze opnieuw ingerichte locatie, duiden op een succesvolle herstructureringsmogelijkheid.

Met het herstructureringsproject voor het private deelgebied A wordt tegemoet gekomen aan de eis van zorgvuldig ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen.

Figuur 3: deelplangebied A



De aanpak van zowel de openbare ruimte als de private kavels versterken elkaar tot een integrale herstructureringsproject. Met de uitvoering van dit herstructureringsproject zijn de Astense actiepunten uit de Visie met een hoge prioriteit voor een groot gedeelte aangepakt.

Als Molenakkers- 't Hoogvelt gehestructureerd is, zijn de bedrijventerreinen in Asten voor een groot gedeelte 'up to date'.

3. ORGANISATIESTRUCTUUR

3.1. Betrokken partijen

In de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren is onder meer de gezamenlijke herstructureringsopgave, de behoefte aan nieuwe terreinen en het bedrijventerreinenbeleid vastgelegd. Tevens is er een uitvoeringsparagraaf in de Visie opgenomen. De realisatie wordt gemonitord en aangestuurd door de Stuurgroep Bedrijventerreinen Asten Someren. Behalve de gemeenten Asten en Someren zijn ook de lokale ondernemersverenigingen ICAS, OVA en OVS en de BOM lid van de Stuurgroep. De gemeenten Asten is initiatiefnemer van dit herstructureringsproject.

Het ICAS is als ondernemersvereniging niet alleen betrokken bij de Stuurgroep Bedrijventerreinen Asten Someren maar levert via de (externe) projectgroep Molenakkers – 't Hoogvelt met 2 leden een actieve bijdrage aan de totstandkoming van het herstructureringsplan. De contactpersonen zijn werkzaam bij bedrijven die gevestigd zijn op bedrijventerrein Molenakkers.

Ondernemersvereniging OVA is lid van de Stuurgroep Bedrijventerreinen. Ook van het OVA hebben 2 leden zitting in de projectgroep en leveren een actieve bijdrage aan de totstandkoming van het herstructureringsplan.

Namens de BOM is de procesmanager Bedrijventerreinen intensief betrokken.

3.2. Procesbeschrijving

Sinds januari 2010 werken de gemeente Asten, vertegenwoordigers van de (plaatselijke) ondernemers en de BOM in een externe projectgroep samen aan de ontwikkeling van het herstructureringsplan voor Molenakkers - 't Hoogvelt. Deze externe projectgroep komt ongeveer één keer per maand bijeen om de voortgang van het project te bespreken. Samen met de projectgroep is in de eerste helft van 2010 het ontwikkelingsplan voor Molenakkers opgesteld. In dit ontwikkelingsplan zijn de uitgangspunten voor de herstructurering van Molenakkers nader omschreven. Het ontwikkelingsplan dient als programma van eisen voor Molenakkers. Hierin is ook de samenhang tussen de projecten in de publieke ruimte en ingrepen in private ruimten omschreven.

Na oplevering van het ontwikkelingsplan is het projectgebied uitgebreid met 't Hoogvelt en is ten behoeve van de nadere uitwerking het project in 2 deelprojecten opgesplitst:

1. herstructurering openbare ruimte Molenakkers- 't Hoogvelt;
2. herstructurering private ruimte deelgebied A Molenakkers.

Voor de uitwerking van het project 2: 'deelgebied A', is een projectgroep opgestart met vertegenwoordigers van grondeigenaren, een lokale ontwikkelaar, de gemeente en de BOM.

Activiteiten

De activiteiten die zijn ondernomen om gevestigde ondernemers bij de plannen te betrekken zijn steeds afgestemd met de projectgroep.

In het afgelopen jaar zijn onderstaande activiteiten ondernomen:

- ondernemersbijeenkomst van grondeigenaren/gevestigde bedrijven van deelgebied A (medio 2010);
- individuele gesprekken met de grondeigenaren/gevestigde bedrijven m.b.t. deelgebied A (medio 2010);
- ondernemersbijeenkomst met alle ondernemers van Molenakkers voor een toelichting op de plannen voor de herstructurering van de openbare ruimte op 2 maart 2011. Bij deze bijeenkomst is tevens de mogelijkheid geboden voor inspraak op de plannen op hoofdlijnen. De opkomst was groot en er heerste een positieve en constructieve sfeer. Na afloop van deze bijeenkomst waren de ondernemers zeer bereidwillig om een steunbetuiging voor het plan te ondertekenen. In de steunbetuiging verklaren de ondernemers dat ze bereid

zijn mee te denken over een goede aansluiting van hun private terrein op het nieuw ingerichte openbare gebied om daarmee de totale kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein op te waarderen;

- omdat de ingrepen op 't Hoogveld minder ingrijpend zijn en nog nader uitgewerkt moeten worden hebben de ondernemers van 't Hoogveld een brief ontvangen met een toelichting op plannen.

Vervolgens zal bij de verdere uitwerking van de plannen vanaf mei/juni 2011 met iedere gevestigde ondernemer in gesprek worden gegaan over de aansluiting van de ingrepen in het openbaar gebied op hun privaat terrein. Hierbij is de inzet om met de ondernemer harde afspraken te maken over de aanpak van het privaat terrein om dit op een zelfde kwaliteitsniveau te brengen als het openbaar gebied: het "voor wat hoort wat" principe is hierbij het uitgangspunt. Deze initiatieven zijn van groot belang voor het bereiken van een integrale gebiedsverbetering, maar zullen geen invloed hebben op de voortgang en planning van de werkzaamheden in het openbaar gebied. Deze werkzaamheden worden sowieso uitgevoerd, vanwege de hoge urgentie.

Voor de ontwikkelingen op deelplangebied A hebben eind 2010/begin 2011 meerdere malen gesprekken plaatsgevonden met de grondeigenaren en de lokale ontwikkelaar. De grondeigenaren zijn bereid mee te denken over en te investeren in de herstructurering van dit deelgebied. In het voorjaar van 2011 worden afspraken hierover vastgelegd. De lokale ontwikkelaar heeft een eerste opzet van een herstructureringsplan gemaakt, inhoudende voor gedeeltelijke sloop/nieuwbouw in gebied A van Molenakkers. Er zijn afnemers in beeld en de eigenaar is enthousiast.

Daarnaast spelen nog een aantal concrete private initiatieven, waarvan de uitwerkingen nog niet openbaar mogen worden gemaakt. De betrokken partijen zijn: Elofer, transportbedrijf Peer van Eijck en het creatieve bedrijf P&P Projects. Multi Bier heeft reeds geïnvesteerd in het bedrijfspand.

Samen kunnen deze private plannen een investering van enkele miljoenen omvatten. De private investeringen hangen samen met de investeringen in het openbaar gebied. Wanneer het openbaar gebied een upgrading krijgt, maakt dit het veel aantrekkelijker voor de private ondernemingen om te investeren. Het herstructureringsplan voor de openbare ruimte genereert een enorme "spin-off" voor het gebied.

4. BESCHRIJVING HERSTRUCTURERINGSPROJECT

Bedrijventerrein Molenakkers – 't Hoogvelt wordt nu geherstructureerd omdat de urgentie hier het hoogst is. De ambities en de doelstellingen voor herstructurering van dit plangebied zijn reeds in de afgelopen planjaren duidelijk geworden (zie ook het Ontwikkelingsplan Molenakkers). De geplande ingrepen moeten deze ambitie waar maken. Vanzelfsprekend dienen deze ingrepen ook duurzaamheidsaspecten. Aan de haalbaarheid van de plannen wordt in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk aandacht besteed.

4.1. Urgentie tot herstructurering

Zoals in de hoofdstukken hiervoor al is aangegeven is in de Visie aan de herstructurering van Molenakkers – 't Hoogvelt een hoge prioriteit meegegeven. Ook uit het rapport Kwaliteit en veroudering bedrijventerreinen van de provincie blijkt dat Molenakkers – 't Hoogvelt verouderd is en herstructurering nodig heeft.

Voor de samenstelling van het rapport Kwaliteit en veroudering bedrijventerreinen Noord-Brabant van 24 maart 2010 zijn de bedrijventerreinen Molenakkers en 't Hoogvelt onderzocht. In het rapport wordt Molenakkers benoemd als 'Asten 1979' en 't Hoogvelt als 'Asten 1986'. Bedrijventerrein Molenakkers (Asten 1979) scoort onder de 60 punten, waardoor het de status 'verouderd bedrijventerrein' krijgt. Voornamelijk de ruimtelijke kwaliteit (48) en het milieu (50) scoort erg laag en is verouderd. Dit sluit aan bij de bevindingen van de Visie (2009).

't Hoogvelt (Asten 1986) scoort in het rapport 67 punten en wordt bestempeld als redelijk tot een goed bedrijventerrein. De scores zijn berekend op 8 aspecten waarvan een gemiddelde is genomen. Dit betekent dat een hoge score op een onderdeel de eindscore kan beïnvloeden. 't Hoogvelt scoort op ruimtegebruik en milieu gelijk als Molenakkers en scoort zelfs lager op het aspect mobiliteit (58). De goede beoordeling van 't Hoogvelt op de ruimtelijke kwaliteit (76) zorgt voor een hoge eindscore. Om deze ruimtelijke kwaliteit te benutten zijn ingrepen in de infrastructuur noodzakelijk zoals in de Visie is opgenomen.

4.2. Herstructureringsdoelstellingen en ambitie

De herstructurering omvat ingrepen in de openbare ruimte, waarbij gestuurd wordt op een breed plangebied door ook de private ruimte erbij te betrekken (gevel-tot-gevel). Op het terrein Molenakkers wordt de inrichting van de openbare ruimte, zowel boven als onder de grond, kwalitatief verbeterd. Op 't Hoogvelt ligt het accent op de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte boven de grond.

Publieke ruimte:

Door de inrichting van de openbare ruimte aan te passen op het hedendaagse intensieve gebruik, ontstaat er een leefbaar gebied waardoor de uitstraling en kwaliteit van het plangebied geoptimaliseerd wordt. De veiligheid wordt vergroot door in- en uitritten overzichtelijker te maken en met fietsers rekening te houden. Ook het weghalen van een verkeersdrempel bij de uitrit van het bedrijventerrein, zorgt ervoor dat vrachtwagens makkelijker kunnen manoeuvreren en er een overzichtelijk kruispunt ontstaat. De aansluiting van de groenvoorziening van de private kavels op de publieke ruimte, zorgt ervoor dat bedrijfslocaties geïntegreerd worden en het plangebied een uniforme uitstraling krijgt. Het duurzame aspect wordt gerealiseerd door duurzame armaturen te plaatsen en een gescheiden rioleringsstelsel aan te brengen. Deze verbeteractiviteiten gaan verder dan het reguliere onderhoud en zijn belangrijk voor een lange termijn verbeteringslag.

Private ruimte:

De herinrichting en het gebruik van de private kavels draagt ook bij aan de functionaliteit en kwaliteit van het bedrijventerrein. De private ruimte moet aangepast worden en een ruimtelijke en functionele inrichting krijgen. De private kavels hebben doorgaans te weinig parkeerplaatsen waardoor parkeren plaats vindt in de publieke ruimte. Dit zorgt ervoor dat bedrijfskavels moeilijk te bereiken zijn voor vrachtwagens. Daar waar mogelijk worden extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, waardoor parkeren gereguleerd wordt en de weg niet onnodig wordt belast.

Door middel van herverkaveling van kavels in plangebied A wordt er efficiënter en intensiever gebruik gemaakt van (braakliggende) kavels. Hierdoor ontstaat er schuifruimte, waardoor herstructurering plaats kan vinden. Bovendien ontstaan er interessante investeringsmogelijkheden/ herontwikkelingsmogelijkheden voor private partijen, omdat de grond efficiënter gebruikt kan worden en de openbare ruimte een kwaliteitsverbetering ondergaat.

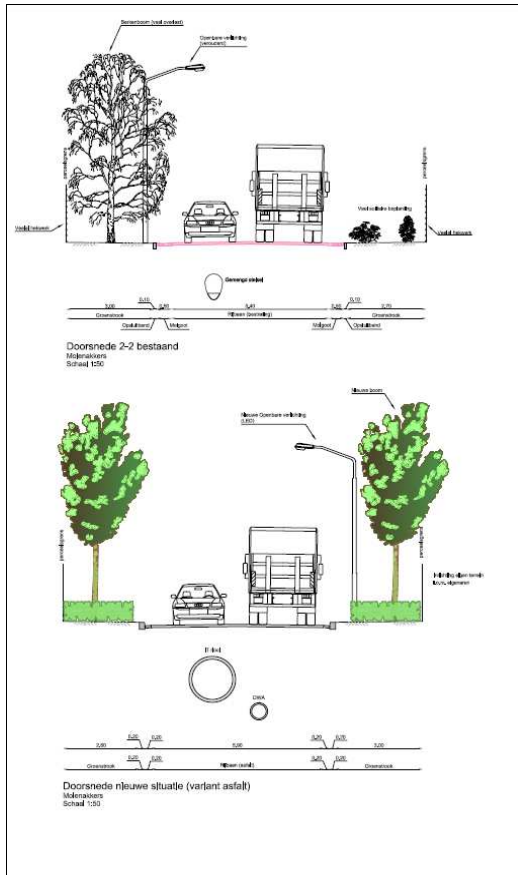
In de herstructureringsopgave van dit plangebied wordt beoogd om tot kwaliteitsverbetering te komen van zowel publieke als private ruimte. Er wordt subsidie aangevraagd voor het publieke deel (zie hoofdstuk 6), maar beide kwaliteitsverbeteringen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en versterken elkaar.

Door het juiste bedrijf op de juiste plek te plaatsen, wordt er efficiënter en beter gebruik gemaakt van de ruimte. Er ontstaat schuifruimte waardoor bestaande bedrijven kunnen uitbreiden en nieuwe bedrijven zich kunnen vestigen. De kwalitatieve verbetering van het bedrijventerrein Molenakkers - 't Hoogveld zorgt voor een gevarieerder aanbod van bedrijven waardoor de lokale en regionale economie een belangrijke impuls krijgt. Met de plannen die nu gemaakt worden voor het privaat gebied (met eigenaren en een ontwikkelaar) kunnen de ambities die voor de private ruimte zijn gesteld worden ingevuld. Het gaat dan met name om intensief ruimtegebruik, herontwikkeling van bestaande panden en uitbreiding van bestaande panden.

4.3. Herstructureringsingrepen

In het gehele plangebied worden de wegen opgewaardeerd en de openbare verlichting gemoderniseerd. De bestaande verlichting wordt vervangen door duurzame en energiezuinige verlichting.

In een gedeelte van het plangebied krijgt de openbare ruimte een metamorfose. Daar waar de riolering toe is aan vervanging wordt de weg opengebroken, een nieuw gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, de straat opnieuw ingericht met asfalt wegen en strak omsloten d.m.v. trottoirbanden in betonranden, waardoor een moderne zakelijke uitstraling wordt verkregen. Oude overlast gevende berkenbomen worden vervangen door beter bij de omgeving passende bomen en groen.



Opwaardering ruimtelijke kwaliteit

door inrichting en beeldkwaliteit:

- **Riolering:** vervangen door gescheiden stelsel
- **Materiaalgebruik:** rijbaan, inritten, kantopsluiting
- **Openbare verlichting:** vervangen door duurzame verlichting met laag energieverbruik
- **Groen:** vervangen berkenbomen door bomen die zo min mogelijk overlast geven, aanbrengen groen in overleg met grondeigenaren/ondernemers

Een aantal knelpunten, zoals drempels en verkeersonveilige situaties, worden opgelost. De toegangen naar de bedrijventerreinen worden overzichtelijker. Door de Keskesweg als éénrichting verkeersweg in te richten, wordt de onveilige uitrit bij het fietspad aan de Ommelseweg opgeheven.

Daar waar mogelijk worden extra parkeerplaatsen aangelegd. Met de gevestigde ondernemers wordt in gesprek gegaan over de inrichting van hun voorterreinen. Deze moeten aansluiten bij de nieuwe uitstraling. De bedoeling is dat de straten een meer open en ruimtelijkere uitstraling krijgen.



• Toegangen bedrijventerrein:

Industrielaan, 't Hoogveld, Keskesweg

• Oplossing knelpunten:

Industrielaan/Molenakkers gelijkvloers,

Keskesweg eenrichting,

optimaliseren parkeren: nabij

Industrielaan/Molenakkers, begin 't

Hoogveld en aan het einde van Keskesweg



Groen en water:

Mogelijke herinrichting groenstrook

Keskesweg:

combinatie groen/blauw als
retentiebekken

Parkeren: mogelijkheden extra parkeren:

- 't Hoogvelt, parkeervakken ten zuiden van 't Hoogvelt
- Industrielaan/Molenakkers, langsparkeren
- Keskesweg begin, bij eenrichtingverkeer; en Keskesweg eind

Het totaal van de beschreven maatregelen omvat een flinke kwaliteitsverbetering. De ingrepen die uitgevoerd worden, zijn uitgebreider dan regulier onderhoud van het terrein en zijn op elkaar afgestemd. Het verschil tussen het regulier onderhoud en herstructurering zit in een aantal punten. De asfaltering van de wegen is een kwaliteitsslag die gemaakt wordt ten opzichte van het weer terug leggen van de klinkers. De aanleg van trottoirbanden zorgt voor een zakelijke uitstraling die door het leggen van het asfalt mogelijk kan worden gemaakt. Doordat het wegdek verbeterd wordt, is het logisch om het rioleringsstelsel aan te pakken en de geplande vervanging van de riolering naar voren te halen. Het vervangen van de lichtarmaturen, en hierin een duurzame verlichting in aan te brengen, wordt ook gezien als een verbetering die niet tot het regulier onderhoud behoort. Een gedetailleerde beschrijving van de ingrepen is opgenomen in bijlage nr. 2 Ontwerpnoot.

Belangrijke aspecten die ingevuld worden zijn:

Verbetering van de kwaliteit: de kwaliteitsverbetering wordt gemaakt door een aanpassing van de materialisering en profilering van de openbare ruimte, de klinkerbestrating wordt vervangen door asfalt dat wordt opgesloten door trottoirbanden waardoor een strakke en zakelijke uitstraling ontstaat, er komt een duidelijke herkenbare entree, extra parkeervoorzieningen, een gescheiden rioleringsstelsel met een waterbergingvoorziening, duurzame en energiezuinige verlichting.

Veiligheid: door aanpassing van de wegstructuur, worden in- en uitritten van het bedrijventerrein overzichtelijk gemaakt. Een duidelijke wegenstructuur en het aanbrengen van voldoende (duurzame) verlichting zorgen voor een veilig bedrijventerrein. Door een eenrichtingsmaatregel te treffen voor een deel van de Keskesweg wordt het fietspad aan de Ommelseweg veiliger.

Duurzaamheid: duurzame aspecten worden op verschillende manieren geïntegreerd. Dit is terug te vinden in het gescheiden rioolstelsel met hemelwateropvang, de waterberging en energiebesparende (led) verlichting.

4.4. Duurzaamheidsambities

Maatschappelijk verantwoord ondernemen betekent gelijkwaardig rekening houden met de drie volgende duurzaamheidsprincipes, zowel bij gebruik als bij de inrichting:

- **People:** sociale consequenties, zoals leefbaarheid, werkklimaat, veiligheid, werkgelegenheid en functiemenging;
- **Planet:** ecologische consequenties, zoals ruimtegebruik, natuur en landschap, milieu (vervuiling en – winst);
- **Profit:** economische rentabiliteit in de vorm van economie, welvaart, infrastructuur, transport en kwaliteit van de ruimte.

Voor het herstructureringsproject Molenakkers – 't Hoogvelt komt dit tot uitdrukking in de volgende aspecten:

People:

- **werkgelegenheid:** door verbeterd bedrijventerrein blijven ondernemers zitten of gaan zich er vestigen; op bedrijventerrein Molenakkers - 't Hoogvelt zijn belangrijke werkplekken voor inwoners omgeving Asten;
- **impuls leefbaarheid en werkklimaat:** aanleg publiek groenvoorziening en afstemming hiervan op de private kavels;
- **betrokkenheid van gevestigde ondernemers met betrekking tot het projectplan;**
- **veiligheid:** door een verbetering van de verkeersstructuur wordt de veiligheid van de fietsers op het bedrijventerrein vergroot.

Planet:

- **ruimtebesparing:** minder druk op natuur (niet uitbreiden, maar beter gebruik maken van bestaande kavels en braakliggende kavels herinrichten);
- **gescheiden rioleringsstelsel aanbrengen;**
- **groen verbeteren en vervangen van de bomen;**
- **bodemsanering indien nodig.**

Profit:

- **verbetering concurrentiepositie:** Asten blijft belangrijke aanvulling op bedrijventerreinen in de omgeving en voor regio Eindhoven;
- **kwaliteit openbare ruimte:** door verbetering van duurzame verlichting is het bedrijventerrein veiliger, ook de aanleg van goede infrastructuur verbeterd kwaliteit;
- **verbeterde ontsluiting:** door verbeterde verkeersstructuur, overzichtelijkere entrees en eenrichtingsweg;
- **ruimte voor innovatieve concepten:** duurzame energiezuinige verlichting;
- **werkgelegenheid:** geen wegtrekkende bedrijven door verbeterde bedrijventerreinen.

4.5. Haalbaarheid

De haalbaarheid en het effect van dit herstructureringsplan is afhankelijk van de toekenning van de PHP-subsidie en de hoogte van de bijdrage. Indien de volledige PHP-subsidie wordt verkregen, kunnen alle ingrepen worden uitgevoerd. Indien de subsidie niet wordt verkregen of slechts een gedeelte daarvan dan zal moeten worden bezien welke ingrepen niet kunnen worden uitgevoerd.

De ingrepen in het openbare gebied worden na verkrijging van de PHP-subsidie (zie hoofdstuk 6 Financiën) binnen 2 jaren uitgevoerd.

De haalbaarheid van de ingrepen op de private gebieden is afhankelijk van de inzet van de ondernemers en grondeigenaren. Indien zij bereid zijn ook op hun privéterreinen te investeren zal dat het effect van de herstructurering vergroten. Er is en wordt in het proces veel aandacht besteed aan het betrekken van de ondernemers en grondeigenaren bij de planvorming en hen te overtuigen van het belang van een gezamenlijke integrale aanpak.

Over de aanpak van de private kavels wordt in het voorjaar van 2011 intensief onderhandeld. Als deze onderhandelingen een positieve uitkomst hebben, kan ook hier binnen 2 jaren de herstructurering (deels) zijn doorgevoerd.

Tot slot wordt ook intensief gesproken en onderhandeld met de eigenaren van private kavels die in aanmerking komen voor herinrichting ten behoeve van de intensivering van het ruimtegebruik. De betrokkenheid van deze eigenaren is van belang. Maar hun plannen hebben natuurlijk ook een afnemersmarkt nodig. Zoals het er nu naar uit lijkt te zien, is er wel serieuze behoefte voor de plannen.

Bij een succesvolle en integrale projectuitwerking, ziet in de toekomst het bedrijventerrein er zakelijk, open, groen en gestructureerd uit; de verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming is optimaal. Het bedrijventerrein functioneert goed, de gevestigde bedrijven kunnen hun bedrijfsvoering goed uitvoeren. Het imago van het bedrijventerrein is positief; bedrijven zullen niet of in mindere mate geneigd zijn te verhuizen. Het is een aantrekkelijk bedrijventerrein nabij de dorpskern en alle daarbij behorende voorzieningen van Asten.

5. PLANNING VAN HET PROJECT

In de gemeente Asten worden nieuwe projecten uitgevoerd door middel van de methode Projectmatig Werken Gemeente Asten. Hiervoor is een standaard procedure opgesteld die gemeentebreed wordt gehanteerd. Onderhavig project is door middel van een beslisboom gedefinieerd als 'afdelingsoverstijgend uitvoeringsproject' en zal volgens de daarvoor gedefinieerde procesfasen worden doorlopen. In onderstaand overzicht zijn alle fasen benoemd inclusief een korte toelichting en de uitvoeringsplanning van deze fase. Onderstaand overzicht is een volledig overzicht waarbij kan worden vermeld dat een aantal werkzaamheden in de eerste 4 fasen gedurende het opstellen van de subsidieaanvraag inmiddels al zijn opgepakt.

<u>Opdrachtfase</u>	<u>1^e helft Juni 2011</u>
<ul style="list-style-type: none">- doelstelling project- beoogde resultaten- benoemen projectleider	
<u>Opstartfase</u>	<u>2^e helft Juni 2011</u>
<ul style="list-style-type: none">- vaststellen projectorganisatie- projectvoorbereidingen- startoverleg intern	
<u>Onderzoeksfase</u>	<u>Juli t/m augustus 2011</u>
<ul style="list-style-type: none">- betrekken participanten- verrichten onderzoeken- vaststellen programma van eisen	
<u>Ontwerpfase</u>	<u>September 2011 t/m december 2011</u>
<ul style="list-style-type: none">- opstellen Voorontwerp- afstemmen Voorontwerp met participanten- opstellen Definitief Ontwerp	
<u>Vorbereidingsfase</u>	<u>Januari 2012 t/m mei 2012</u>
<ul style="list-style-type: none">- opstellen RAW-bestek en bestekstekeningen- aanbesteden werk- gunnen werk	
<u>Realisatiefase</u>	<u>Juni 2012 t/m Juni 2013</u>
<ul style="list-style-type: none">- uitvoering Besteksontwerp- oplevering werk	
<u>Evaluatiefase</u>	<u>Vanaf juli 2013</u>
<ul style="list-style-type: none">- interne- en externe evaluatie- onderhouds- en garantietermijn	

In bijlage 3 is de planning opgenomen in een visueel overzicht.

6. FINANCIEN

Voor de ingrepen in het openbaar gebied is in dit herstructureringsplan duidelijkheid over de kosten. Dit wordt in dit hoofdstuk beschreven. De kosten en opbrengsten van de herstructurering van de private kavels is niet opgenomen. Dit is een private aangelegenheid.

6.1. Kostenraming

Voor de ingrepen in het openbaar gebied is geraamd hoeveel budget nodig is voor de uitvoering van het totale plan. Per straat zijn de kosten van de ingrepen opgesomd. Zie hieronder. Het totale budget is geraamd op € 1.880.000.

In bijlage 4 is de gedetailleerde begroting opgenomen.

Kostenraming	m2 rijbaan	m2 bestrating	m2 groen	m2 rijbaan + vervangen riolering	€ / m2 bestrating	€ / m2 herstraten	€ / m2 groen	Totaal
Bedrijventerrein Molenakkers								
1. Molenakkers	2.096	725	1.127	€ 176	€ 63	-	€ 9	€ 424.323
2. Moleneind	1.341	324	202	€ 172	€ 63	-	€ 9	€ 253.047
3. Keskesweg	3.204	1.700	2.578	€ 169	€ 63	-	€ 9	€ 672.881
4. 't Hoogvelt	2.205	787	3.012	€ 135	€ 63	-	€ 9	€ 374.576
Bedrijventerrein Hoogveld								
5. Openbare verlichting Hoogveld	0	0	0	-	-	-	-	€ 23.000
6. Herstraten wegen Hoogveld	0	2.400	0	-	-	€ 35	-	€ 83.781
7. Aanpakken knelpunten	0	0	0	-	-	-	-	€ 48.391
								€ 1.880.000

Tabel 1: Overzicht kostenposten per straat

Vervolgens zijn de kosten uitgesmeerd over de projectjaren. Hieruit kan worden opgemaakt welke kosten in welk jaar gemaakt worden en in welk jaar dus welk budget nodig is. De hoogste uitgaven worden gedaan in de realisatiefase, in de jaren 2012 en 2013.

	2011	2012	2013
	uitgaven	uitgaven	uitgaven
Kostenposten			
Opdrachtfase	€ 5.000		
Opstartfase	€ 5.000		
Onderzoeksfase	€ 25.000		
Ontwerpfase	€ 100.000		
Vorbereidingsfase		€ 100.000	
Realisatiefase		€ 865.000	€ 750.000
Evaluatiefase			€ 30.000
Totale kosten	€ 135.000	€ 965.000	€ 780.000
			Totaal: € 1.880.000

Tabel 2: Overzicht kostenposten per projectjaar

6.2. Kostendekking

De gemeente Asten levert een (gegarandeerde) bijdrage van € 1.130.000. Voor het overige deel (€ 750.000) wordt PHP-subsidie aangevraagd bij de Provincie Noord-Brabant. Hieronder is een overzicht van de voorzieningen weergegeven.

	2011	2012	2013
Dekking			
Voorziening riolering		€ 588.000	
Voorziening wegen Molenakkers		€ 90.000	
Voorziening wegen 't Hoogvelt		€ 64.000	
Voorziening OV		€ 0	
Subsidie Provincie (maximaal)		€ 750.000	
Beschikbaar gesteld krediet	€ 194.000	€ 194.000	
Totale dekking	€ 194.000	€ 1.686.000	
			Totaal € 1.880.000

Tabel 3: Voorzieningen voor de kostendekking

PHP-subsidie

De provincie heeft in 2011 de Subsidieregeling Provinciaal Herstructureringsprogramma Noord-Brabant 2011 (PHP) ingezet om de uitvoering van de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant in de periode tot 1 januari 2014 te versnellen. De provincie verleent in dit kader subsidie aan Brabantse gemeenten die zich met een goed onderbouwd herstructureringsplan inschrijven voor de subsidie. Of en hoeveel subsidie wordt toegekend, hangt af van het aantal inschrijvingen en of het plan voldoet aan de criteria van de PHP-subsidieregeling.

De gemeente Asten dient voor het herstructureringsplan Molenakkers – 't Hoogvelt in maart 2011 een subsidieverzoek in. Naar verwachting zal in juni/juli 2011 duidelijk zijn of subsidie wordt verkregen.

Bij een subsidie toekenning van € 750.000, is het besteedbare bedrag voor het project totaal € 1.880.000. Met dit bedrag kan met de herinrichting van de openbare ruimte een kwaliteitsslag worden gemaakt, waardoor de ondernemers/grondeigenaren extra gestimuleerd worden om mee te doen met het integrale plan. Door verhoging van het gemeentelijke budget ontstaat de kans om het openbaar gebied van Molenakkers - 't Hoogvelt integraal te herstructureren, waardoor het verouderd bedrijventerrein opnieuw functioneel en duurzaam wordt ingericht en waardoor meer ondernemers tevreden zullen blijven op hun huidige locatie.

De ondernemers en grondeigenaren worden gevraagd om tegelijkertijd te investeren in hun voorterreinen, hiervoor wordt gezocht naar mogelijke subsidie- en/of participatiebijdragen.

Zoals al eerder is aangegeven zullen de publieke en private projecten binnen het herstructureringsplan elkaar versterken. Bij een grondige en integrale aanpak van de openbare ruimte is de kans op private investeringen groter.

De bijdrage van de gemeente Asten is gegarandeerd. Daarnaast is de inzet (personele capaciteit) voor de begeleiding van de uitvoering van dit plan, vanuit de ondernemersverenigingen (om-niet), gemeente en BOM gegarandeerd conform de ondertekende intentieverklaring.

7. PARKMANAGEMENT

Meer dan 20 jaar werken de ondernemersverenigingen in Asten, Someren en Deurne al samen op het gebied van beveiliging. Via de stichting CP DAS wordt er voor ruim 400 bedrijven middels surveillancediensten gezorgd voor criminaliteitspreventie op onder meer alle bedrijventerreinen.

In de Bedrijventerreinvisie Asten Someren 2009 – 2023 is vastgelegd dat de 3 ondernemersverenigingen in Asten en Someren gezamenlijk onderzoek gaan doen naar de haalbaarheid en wenselijkheid van parkmanagement.

De ondernemersverenigingen zitten thans in een opstartfase en hebben gesprekken met Parkmanagement Peelland, de organisatie die parkmanagementdiensten verleende aan ondernemers in de gemeente Deurne. Die diensten gaan veel verder dan alleen het aanbieden van surveillancediensten. Ook onder meer beheer en onderhoud, gladheidbestrijding, cameratoezicht en afvalverwerking zit in het dienstenpakket. Er ligt een enorme kans om de samenwerking op het gebied van Parkmanagement op regionaal niveau te regelen wat mogelijk in de toekomst kan leiden tot meer regionale afstemming.

Daarnaast zijn er vanuit de huidige Projectgroep Herstructurering Molenakkers – 't Hoogvelt (waar de ondernemersverenigingen in zijn vertegenwoordigd) initiatieven ontstaan die de kwaliteit van de terreinen in de toekomst beter moet gaan borgen. Zo is tijdens een voorlichtings- en inspraakavond voor alle ondernemers en eigenaren op bedrijventerrein Molenakkers (2 maart 2011) aangekondigd dat we niet alleen de ambitie hebben om de openbare ruimte te verbeteren maar dat ook ondernemers en eigenaren hun verantwoordelijk moeten nemen om ook de uitstraling van eigen private kavels te verbeteren. Ondernemers hebben hier positief op gereageerd. De leden van de projectgroep zullen deze ambitie uitdragen in het plangebied.

8. VERVOLG EN COMMUNICATIE

8.1. Vervolgacties

De realisatie van dit herstructureringsplan gebeurt via de uitvoering van de activiteiten zoals opgesomd in hoofdstuk 5 Planning. De gemeentelijk projectleider van de afdeling Openbare Werken gaat hier mee aan de slag.

Met de Projectgroep Herstructurering Molenakkers – 't Hoogvelt wordt eenmaal per maand overlegd over de voortgang.

De op het bedrijventerrein gevestigde ondernemers en de grondeigenaren worden benaderd met de vraag of ze ook een bijdrage willen leveren aan de integrale herstructurering door de uitstraling op hun private terreinen te verbeteren. Daarbij wordt gedacht aan het naar achter plaatsen van hekwerken, het vernieuwen van de hekwerken (met een eenduidige uitstraling) en het aanbrengen voor groen op de eigen kavels. Hiermee wordt de totale uitstraling van het terrein aanmerkelijk verbeterd.

Daarnaast worden de gesprekken met de grondeigenaren van deelgebied A en de lokale ontwikkelaar voort gezet om te komen tot een structurele aanpak van dit deelgebied. Zodra hierover afspraken zijn vastgelegd en de aanpak van dit gebied zeker is gesteld, wordt een volgende deelplangebied onder handen genomen.

8.2. Communicatie en voorlichting

Het herstructureringsplan wordt geplaatst op de websites van de gemeente Asten en de ondernemersvereniging OVA. Tevens kan via de gemeentepagina van het lokale huis-aan-huis blad aandacht worden besteed aan het herstructureringsplan.

De Stuurgroep - bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten Asten en Someren, de ondernemersverenigingen ICAS, OVA en OVS en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij - wordt geïnformeerd over de voortgang van de planontwikkeling. Vanuit de Stuurgroep zal er periodiek (ongeveer 2 maal per jaar) een Nieuwsbrief Bedrijventerreinen naar ondernemers op de bedrijventerreinen in Asten en Someren worden gestuurd om hen te informeren over de voortgang van de Visie Bedrijventerreinen. De ontwikkelingen rondom Molenakkers – 't Hoogvelt zullen onderdeel van de nieuwsbrief zijn.

COLOFON

Dit herstructureringsplan is tot stand gekomen met medewerking van onderstaande partijen en personen:

Projectgroep intern:

Jan-Willem van der Mark, Stefan Olschewsky en Rob Jacobs (gemeente Asten);
Meranie Vermeer en Anita van Limpt (Van Limpt Real Estate).

Projectgroep extern:

Peer van Eijk (namens ICAS), Loet Stultiëns (namens ICAS), René Martens (namens OVA), Jan van den Boomen (namens OVA), Jan-Willem van der Mark, Stefan Olschewsky, Rob Jacobs, Lysbeth Slotegraaf (N.V. BOM), Anita van Limpt en gevestigde ondernemers en grondeigenaren.

Stuurgroep:

Bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten Asten en Someren, de ondernemersverenigingen ICAS, OVA en OVS en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij.

BIJLAGEN

1. Ontwikkelingsplan Molenakkers, juli 2010
2. Ontwerpnotitie Openbaar gebied, 02-03-2011
3. Planning van het project (visueel overzicht), 02-03-2011
4. Gedetailleerde begroting, 10-03-2011
5. Civieltechnische tekeningen van het ontwerp
6. Impressies toekomstbeeld Molenakkers – Moleneind – Keskesweg, 28-02-2011