

# Deel A: VISIE

## **SAMEN VERNIEUWEN: STREEFBEELD VOOR EEN GOED FUNCTIONEREND BEDRIJVENTERREIN “LOOPKANT LIESSENT”**



## **DEEL A: VISIE**

### **INHOUDSOPGAVE**

1. INLEIDING .....	3
2. DE HERSTRUCTURERINGSOPGAVE.....	4
2.1 Knelpunten bedrijventerrein “Loopkant Liessent” .....	4
2.2 Beleidsmatige context: kansen voor ingrijpende vernieuwing .....	4
2.3 Samen vernieuwen: gezamenlijke aanpak problematiek .....	5
2.4 Masterplan zet koers uit voor gewenste vernieuwing .....	6
3. DE VISIE.....	7
3.1 Streefbeeld voor een vernieuwd bedrijventerrein .....	7
3.2 Uitvoeringsaspecten.....	14
3.3 Status visie .....	15
BIJLAGEN .....	16
Bijlage 1. Begrippenkader .....	16
Bijlage 2. Literatuurlijst.....	18

## 1. INLEIDING

Het grootste en in economisch opzicht uiterst belangrijke bedrijventerrein “Loopkant Liessent” in Uden functioneert sinds enkele jaren verre van optimaal. Kern van het probleem is een neerwaartse spiraal waarin bepaalde delen van het bedrijventerrein zijn geraakt. Deze neerwaartse spiraal kenmerkt zich door processen van veroudering, verloedering en een afnemende vitaliteit. Deze kenmerken brengen een zichzelf versterkend effect teweeg en hebben daarmee een negatieve invloed op de uitstraling en economische aantrekkingskracht (ook in termen van werkgelegenheid) van het bedrijventerrein Loopkant-Liessent als geheel.

Het gebied Nijverheidsstraat en directe omgeving vormt het meest in het oog springende resultaat van deze neerwaartse spiraal. Treffende voorbeelden in dat verband zijn braakliggende terreinen die maar niet tot ontwikkeling komen en sterk verouderde bedrijfsgebouwen die onderling weinig samenhang vertonen. Delen van het bedrijventerrein maken hierdoor een verrommelde en verwaarloosde indruk.

Het besef van deze neerwaartse trend wordt alom erkend, de toenemende bezorgdheid hierover breed gedeeld. Ondanks een succesvol uitgevoerde revitaliseringslag in 2004, waarmee de gemeente Uden een behoorlijke kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte heeft gegeven, is het niet gelukt de neerwaartse spiraal te doorbreken.

Tegen deze achtergrond hebben de gemeente Uden en het lokale bedrijfsleven, al dan niet georganiseerd in de Stichting Beheer Bedrijventerreinen Uden (SBBU) of de Udens Ondernemers Vereniging (UOV) De Kring, de gezamenlijke ambitie uitgesproken om het komende jaar een belangrijke aanzet te geven tot het omvormen van het bedrijventerrein “Loopkant-Liessent” naar een modern, dynamisch en duurzaam bedrijventerrein. Alle betrokkenen beseffen dat ingrijpende maatregelen noodzakelijk zijn om verdere achteruitgang van het bedrijventerrein een halt toe te roepen en het tij in gunstige zin te keren.

De gemeente Uden heeft vanuit deze ambitie het afgelopen jaar veel energie gestoken in het tot stand brengen van een strategisch beleidskader voor de bedrijventerreinen. Hieraan liggen diverse actuele onderzoeken ten grondslag, waaronder een gericht onderzoek naar mogelijkheden voor een autoboulevard of -cluster. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad van Uden eind 2008 diverse beleidsnota's heeft vastgesteld: de *Strategienota bedrijventerreinen*, de notitie *Perifere en grootschalige detailhandel* en de in regionaal verband opgestelde *Beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel*. Deze nota's bieden belangrijke aangrijpingspunten voor de gewenste vernieuwingslag op bedrijventerrein “Loopkant Liessent”.

In de voorliggende visie laten de betrokken partijen zien welk streefbeeld zij voor een vernieuwd, eigentijds en goed functionerend bedrijventerrein “Loopkant Liessent” voor ogen hebben. De visie is een logisch vervolg op het in 2008 opgestelde *Masterplan Nijverheidsstraat: samen vernieuwen!*, waarin de belangrijkste bouwstenen voor de visie al werden aangereikt.

De visie is als volgt opgebouwd. **Deel A** is het visiedeel. Aan de hand van een korte terugblik op het proces tot nu toe (hoofdstuk 2) blijkt hoe de contouren van de herstructureringsopgave voor het gebied in 2008 en in de loop van 2009 steeds duidelijker gestalte hebben gekregen. Dit heeft geleid tot een nieuw streefbeeld voor het bedrijventerrein (hoofdstuk 3). **Deel B** bevat het hiermee samenhangende uitvoeringsprogramma. In het uitvoeringsprogramma staat beschreven welke specifieke deelprojecten worden opgepakt om de vertaalslag van visie naar praktijk te kunnen maken. Voor de diverse deelprojecten staat onder meer beschreven welke stappen moeten worden gezet en welke planning hiermee is gemoeid. Anders dan het visiedeel (deel A), heeft het op uitvoering gerichte deel B een meer flexibel karakter. Indien feiten en/of omstandigheden dit noodzakelijk maken, behoort periodieke bijstelling van deel B hierdoor tot de mogelijkheden.

## 2. DE HERSTRUCTURERINGSOPGAVE

Voor een goed begrip van de achtergronden bij de in hoofdstuk 3 uitgewerkte toekomstvisie voor het bedrijventerrein “Loopkant Liessent” blikt dit hoofdstuk kort terug op het traject tot nu toe.

Achtereenvolgens komen aan bod de knelpunten die een optimaal economisch functioneren van het bedrijventerrein in de weg staan (paragraaf 2.1), de recent gewijzigde lokale beleidscontext die eveneens aanspoort tot (ingrijpende) vernieuwing van het terrein (paragraaf 2.2) en de oplossingsrichtingen die de gemeente Uden en de lokale ondernemers gezamenlijk hebben geformuleerd om het hoofd te kunnen bieden aan de gesignaleerde problematiek (paragrafen 2.3 en 2.4). In hoofdstuk 3 komen deze zaken samen in het streefbeeld voor een goed functionerend, eigentijds bedrijventerrein.

### 2.1 Knelpunten bedrijventerrein “Loopkant Liessent”

Het bedrijventerrein Loopkant-Liessent is in de jaren '60 tot ontwikkeling gebracht en vormt, naast zeven andere bedrijventerreinen, het grootste bedrijventerrein binnen de gemeente Uden. Met een netto bedrijfsoppervlakte van 101 hectare, waarop zo'n 260 bedrijven zijn gevestigd die werkgelegenheid bieden aan ongeveer 8.300 werknemers (zijnde 84% van de werkgelegenheid op de Udense bedrijventerreinen), levert Loopkant-Liessent een belangrijke bijdrage aan de lokale economie. Het bedrijventerrein heeft een gemengd karakter met bedrijven binnen de sectoren industrie, bouwnijverheid, groothandel, detailhandel en zakelijke dienstverlening. Op het terrein komen van oudsher nog diverse bedrijfswoningen voor.

Toch functioneert het bedrijventerrein zowel in economische als in ruimtelijk-functionele zin allesbehalve optimaal. Kenmerkende voorbeelden in dat verband zijn braakliggende terreinen die maar niet tot ontwikkeling komen, sterk verouderde bedrijfsgebouwen die weinig onderlinge samenhang vertonen, een zeer grote diversiteit aan typen bedrijvigheid zonder dat de afzonderlijke bedrijven profiteren van elkaars nabijheid en, in algemene zin, een niet altijd even optimaal ruimtegebruik van de bedrijfskavels. Het gebied Nijverheidsstraat en directe omgeving laat zien hoe een combinatie van deze zaken het bedrijventerrein een verrommelde en verwaarloosde indruk geven. Uit contacten met ondernemers komt naar voren dat ook de bereikbaarheid van bedrijven, de verkeersveiligheid op het terrein, de parkeersituatie, de ruimtelijke uitstraling van gebouwen en de vestigingsmogelijkheden voor startende ondernemers voor (sterke) verbetering vatbaar zijn.

In de toekomstvisie voor het bedrijventerrein “Loopkant Liessent” wordt deze problemen het hoofd geboden.

### 2.2 Beleidsmatige context: kansen voor ingrijpende vernieuwing

Tegelijkertijd heeft ook voortschrijdend beleidsinzicht voeding gegeven aan de wens om het bedrijventerrein Loopkant-Liessent grondig aan te pakken en te herpositioneren binnen de stedelijke regio Uden-Veghel. Het gaat om ruimtelijk-economische beleidsuitgangspunten die in sterke mate richtinggevend zijn voor de manier waarop de gewenste vernieuwing van het gebied vorm moet krijgen. In algemene zin is dit beleid erop gericht nieuwe en bestaande bedrijvigheid zowel in kwantitatieve (voldoende aanbod) als kwalitatieve zin te faciliteren. In kwalitatieve zin spelen zowel de noties van zuinig ruimtegebruik, hoogwaardigheid en duurzaamheid als de omgang met perifere en grootschalige vormen van detailhandel een centrale rol.

Het principe van een **zuinig ruimtegebruik** heeft een belangrijke sturende rol bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Van een zuinig ruimtegebruik is sprake als bestaande bedrijventerreinen intensiever

worden benut, verouderde bedrijventerreinen worden geherstructureerd en het ruimtegebruik op nieuwe bedrijventerreinen wordt geïntensiveerd. Op grond van recent vastgesteld beleid ten aanzien van **perifere detailhandel** (o.a. de *Strategienota bedrijventerreinen* en de *Nota perifere en grootschalige detailhandel*) komt met name de geschiktheid van de Industrielaan als een potentiële vestigingslocatie voor grootschalige voorzieningen naar voren. De in regionaal verband vastgestelde *Beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel* bevat eveneens concrete aanwijzingen voor de omgang met deze tak van bedrijvigheid. Ook binnen deze visie is de Industrielaan nadrukkelijk in beeld als een geschikte plek voor de vestiging en concentratie van zogeheten “woonwinkels” (woongerelateerde perifere detailhandel) in het lagere en middensegment van de markt. Bij het aspect **duurzaamheid** moet worden gedacht aan het gebruik van duurzame bouwtechnieken en bouwmaterialen, maar ook aan het toepassen van innovatieve, betaalbare technieken voor energieopwekking, klimaatbeheersing, hergebruik van materialen, beperking geluidhinder en waterzuivering. Duurzaamheid kan worden bereikt op het niveau van de inrichting van het bedrijventerrein, maar ook op individueel bedrijfsniveau. De term **hoogwaardig**, tenslotte, refereert eveneens aan meer kwalitatieve kenmerken van een bedrijventerrein, zoals de ruimtelijke uitstraling van bedrijfsgebouwen, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, bereikbaarheid en inrichting van de openbare ruimte.

Het ruimtelijk-economisch beleid en de leidende noties hierin geven sturing aan het proces van ruimtelijke en economische vernieuwing op het bedrijventerrein “Loopkant Liessent”.

### **2.3 Samen vernieuwen: gezamenlijke aanpak problematiek**

Bijzonder aan de herstructureringsopgave is dat gemeente Uden en het lokale bedrijfsleven de problematiek voor het bedrijventerrein “Loopkant Liessent” gezamenlijk willen aanpakken. Beide partijen zijn het er ook over eens dat consensus en een breed draagvlak essentiële voorwaarden zijn om het bedrijventerrein succesvol te kunnen vernieuwen. De basisstrategie bij deze gezamenlijke aanpak is “opknappen waar het moet, vernieuwen waar het kan”. Lag de focus daarbij in het voorjaar van 2008, ten tijde van het sluiten van een intentieovereenkomst tussen gemeente en SBBU in dat verband, nog enkel op het gebied Nijverheidsstraat en directe omgeving; inmiddels is duidelijk dat een effectieve aanpak van de problematiek vraagt om een aanpak die boven dit concrete deelgebied uitstijgt en zich beweegt op het niveau van het gehele bedrijventerrein. Beide partijen worden in hun streven naar vernieuwing ondersteund door de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM).

Gezamenlijk hebben de betrokken partijen de volgende algemene doelstellingen geformuleerd. De belangrijkste doelstelling van de herstructureringsopgave is om de neerwaartse spiraal in het gebied te doorbreken. In dat verband streven partijen ernaar om een aantrekkelijk en interessant vestigingsklimaat voor zowel bestaande als nieuw te vestigen bedrijven te creëren. Het tot ontwikkeling brengen van (langdurig) braakliggende terreinen en het beter en intensiever benutten van bestaande bedrijfskavels dragen hieraan in belangrijke mate bij. Maar ook het clusteren van bedrijven om zo synergievoordelen te behalen of het stimuleren van samenwerking tussen verschillende bedrijven maakt het terrein interessant voor ondernemers. Daarnaast zal ook de ruimtelijke uitstraling van het bedrijventerrein sterk moeten verbeteren door meer aandacht te besteden aan ruimtelijke samenhang en beeldkwaliteit. Het bedrijventerrein dient een meer duurzaam karakter te krijgen, zodat de economische kracht en daarmee de lokale en regionale betekenis van het gebied toeneemt. Herstructurering van het bedrijventerrein legt daarmee een vruchtbare basis voor een significante toename van de werkgelegenheid. Het uiteindelijke doel, tenslotte, is om van het gebied Nijverheidsstraat en directe omgeving weer een modern en eigentijds bedrijvenpark te maken dat nieuwe werkgelegenheid genereert en een creatieve en constructieve samenwerking binnen het bedrijfsleven stimuleert.

## 2.4 Masterplan zet koers uit voor gewenste vernieuwing

In het najaar van 2008 is een zogeheten “masterplan” opgesteld voor het gebied Nijverheidsstraat en directe omgeving. Dit *Masterplan Nijverheidsstraat: samen vernieuwen* neemt de hiervoor benoemde doelstellingen van de herstructureringsopgave tot uitgangspunt en reikt bouwstenen aan voor de op te stellen herstructureringsvisie. Hoewel het masterplan zich met name concentreert op het gebied Nijverheidsstraat en directe omgeving, blijkt dat het masterplan ook na het verleggen van de focus naar een groter deel van het bedrijventerrein ook nog prima aanknopingspunten biedt voor de gewenste vernieuwing.

Het masterplan richt zich op het onderzoeken van een aantal kansrijk geachte scenario's. Met scenario's wordt bedoeld op diverse oplossingsrichtingen die enerzijds aansluiten bij de geformuleerde doelstellingen voor de herstructureringsopgave en anderzijds rekening houden met de economische en markttechnische kenmerken van het bedrijventerrein zelf. Zo zet het masterplan in op de scenario's “autoboulevard” (mede op basis van een recent onderzoeksrapport waarin de Industrielaan wordt aangemerkt als kansrijke vestigingsplaats voor een autocluster), “hoogwaardige, creatieve en kennisintensieve bedrijvigheid” en “woonwerklandschap” (deze laatste is nadrukkelijk ook als suggestie door lokale ondernemers geopperd).

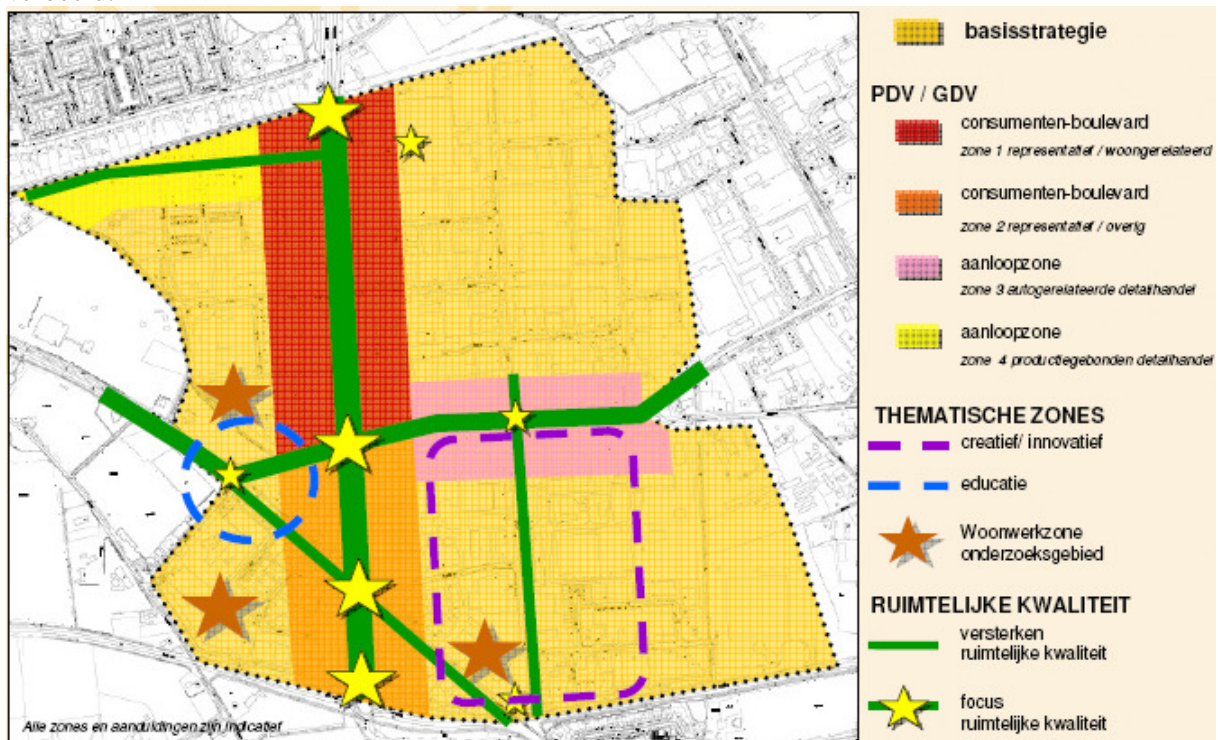
De afgelopen maanden is de haalbaarheid van deze scenario's verkend. Aan de hand van interactieve sessies met lokale ondernemers en op basis van een ideeënuitswisseling met externe deskundigen heeft dit geleid tot de opvatting dat de scenario's goed bruikbaar zijn, maar moeten worden toegepast op een groter deel van het bedrijventerrein. In hoofdstuk 3 zijn de resultaten van deze haalbaarheidsstudie vertaald in een visie op de herstructureringsopgave voor het bedrijventerrein “Loopkant Liessent”.

### 3. DE VISIE

In het vorige hoofdstuk is beschreven hoe de contouren van de herstructureringsopgave voor het bedrijventerrein Loopkant-Liessent in de loop van de tijd steeds duidelijker werden. Dit hoofdstuk laat zien welke ingrepen noodzakelijk zijn om de gewenste vernieuwing van het bedrijventerrein tot stand te brengen. Aan de hand van een beschrijving en een verbeelding van de diverse, soms ingrijpende veranderingen op het bedrijventerrein komt het streefbeeld voor een vernieuwd bedrijventerrein naar voren. De ruimtelijke ingrepen zitten daarbij in de visie “verpakt” en liggen besloten binnen een nader uitgewerkte zonering van het bedrijventerrein. De gedachte is dat deze zonering de basis legt voor de gewenste economische vernieuwing. Hoewel de nadruk in dit hoofdstuk ligt op de beschrijving en verbeelding van het streefbeeld voor het bedrijventerrein (paragraaf 3.1), besluit het hoofdstuk met enkele beschouwing op de manier waarop de vertaling van visie naar praktijk zal kunnen plaatsvinden (paragraaf 3.2), de status van de visie (paragraaf 3.3.) en bij het vervolgtraject (paragraaf 3.4). Daarbij wordt nadrukkelijk de koppeling gelegd met het uitvoeringsprogramma in deel B.

#### 3.1 Streefbeeld voor een vernieuwd bedrijventerrein

De visie voor een goed functionerend bedrijventerrein “Loopkant Liessent” kan als volgt worden verbeeld:

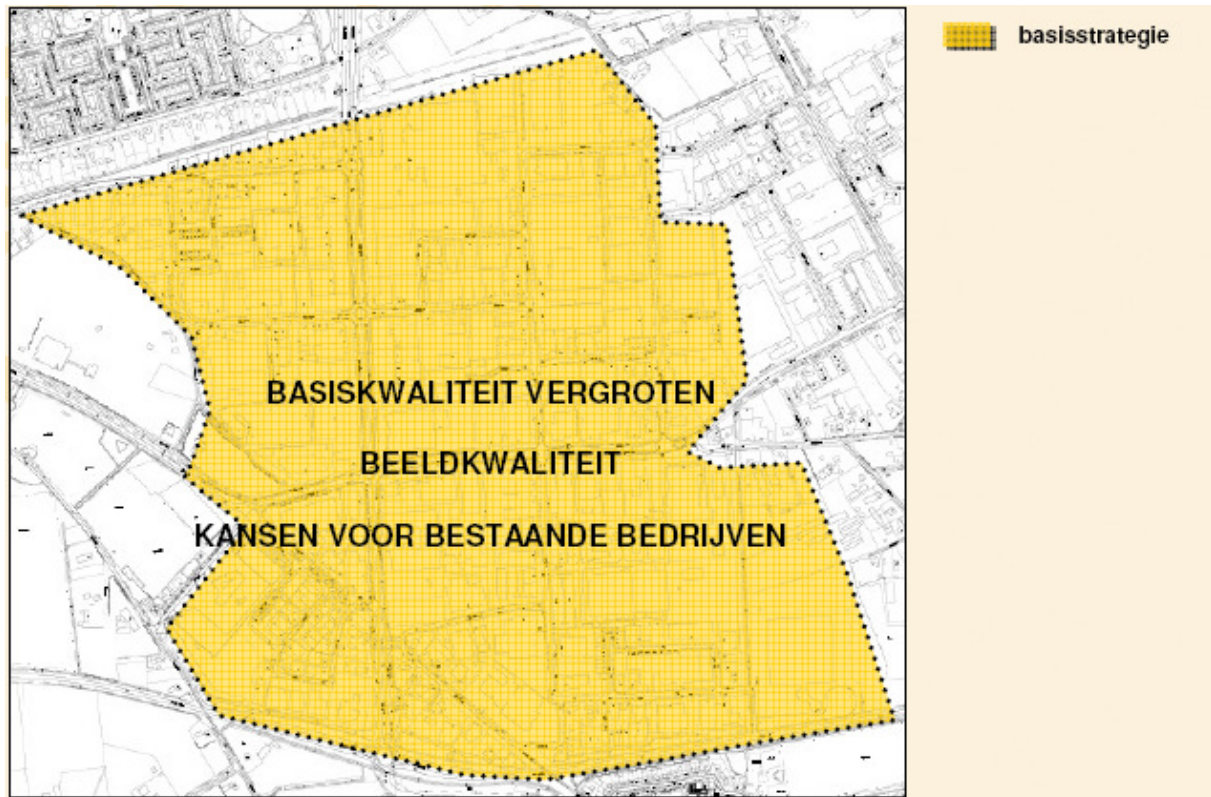


Afb. 3.1 Visie bedrijventerrein Loopkant-Liessent

De aangeduide zones hebben een indicatief karakter, zij geven in het kader van deze visie geen exacte begrenzing aan. De exacte begrenzing zal gestalte krijgen in het nieuwe bestemmingsplan.

In het navolgende wordt deze integrale verbeelding van de herstructureringsvisie voor het bedrijventerrein “Loopkant Liessent” per onderdeel nader toegelicht.

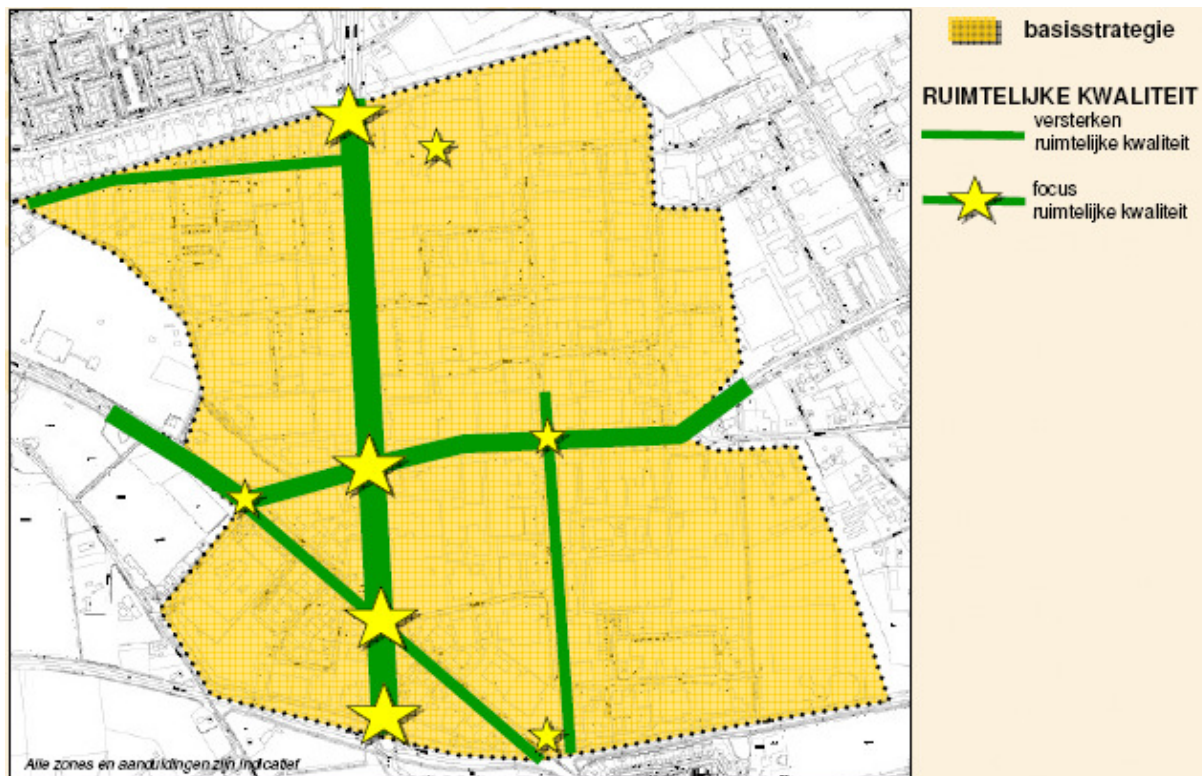
## Basisstrategie



*Afb. 3.2 Basisstrategie “opknappen waar het moet”*

De visie heeft betrekking op het gehele bedrijventerrein “Loopkant Liessent”. Bij de begrenzing van dit terrein is aangesloten bij de grens van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan voor dit terrein. Voor het aanjagen van het economische vernieuwingsproces geldt het motto “opknappen waar het moet, vernieuwen waar het kan”. Met dit credo wordt tot uitdrukking gebracht dat wij streven naar een minimaal kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein. De leus “opknappen waar het moet” vormt de basisstrategie: daar waar mogelijk en noodzakelijk is het de bedoeling om met het nemen van gerichte maatregelen bijvoorbeeld verloedering en verrommeling tegen te gaan. Aandachtspunten hierbij zijn onder meer de beeldkwaliteit en uitstraling van de gevels van bedrijfspanden, het verstandig omgaan met reclame-uitingen, de overgang tussen openbaar en particulier terrein, de wijze van parkeren op het terrein en de bewegwijzering.

Ook het actief meedenken over en faciliteren van uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande bedrijven en het opzetten van een doordacht gronduitgifteprotocol in geval van nieuwvestiging van bedrijven zijn onderdeel van de basisstrategie. De gedachte hierachter is dat een kwalitatief goede inrichting en uitstraling van het bedrijventerrein een belangrijke basisvoorwaarde vormt voor een beter economisch functioneren van het bedrijventerrein. De basisstrategie geldt voor het gehele terrein.



Afb. 3.3 streven naar een kwalitatief goede inrichting en uitstraling

Voor een goed begrip van de termen die bij de beschrijving van de consumentenboulevard wordt verwezen naar het begrippenkader zoals weergegeven in bijlage 1 bij deze visie.

### Consumentenzone

De Industrielaan vormt in de visie een belangrijke ruggengraat voor een goed economisch functionerend bedrijventerrein. De Industrielaan valt om die reden binnen de indicatief op de kaart aangeduide **consumentenzone**. Daarbinnen strekt de consumentenboulevard zich uit aan weerszijden van de Industrielaan met aan weerszijden van twee belangrijke aanlooproutes naar de Industrielaan, te weten de Loopkantstraat en de Liessentstraat.

De bedoeling is dat binnen de consumentenzone bedrijven vestigen die grote consumentenstromen aantrekken. De zone is in hoofdzaak ingericht voor bedrijven die zich richten op grootschalige en/of volumineuze detailhandel. Het gaat daarbij concreet om perifere handel in woongerelateerde producten (meubels, lifestyle) en in auto's. Maar ook andere branches voor perifere detailhandel en aan leisure gerelateerde voorzieningen kunnen een plek vinden aan de consumentenzone. Daarnaast biedt de consumentenzone op nader aangewezen plekken ruimte voor specifieke vormen van productiegebonden detailhandel.

Voor een optimaal functioneren van deze zone, is het wenselijk dat de consumentgerelateerde branches zich tot op zekere hoogte in elkaars nabijheid vestigen. De clustering van functioneel aan elkaar gerelateerde bedrijven staat garant voor het ontstaan van een zekere kritische massa aan soortgelijke consumentgerichte functies, zodanig dat dit zowel de uitstraling en aantrekkingskracht als het economisch functioneren van de consumentenboulevard versterkt.

Om die reden is gekozen voor het aanwijzen van een **viertal deelgebieden (zones)** binnen de consumentenzone met elk hun eigen kenmerken:

Zone 1: woongerelateerde, representatieve perifere detailhandel (consumentenboulevard)

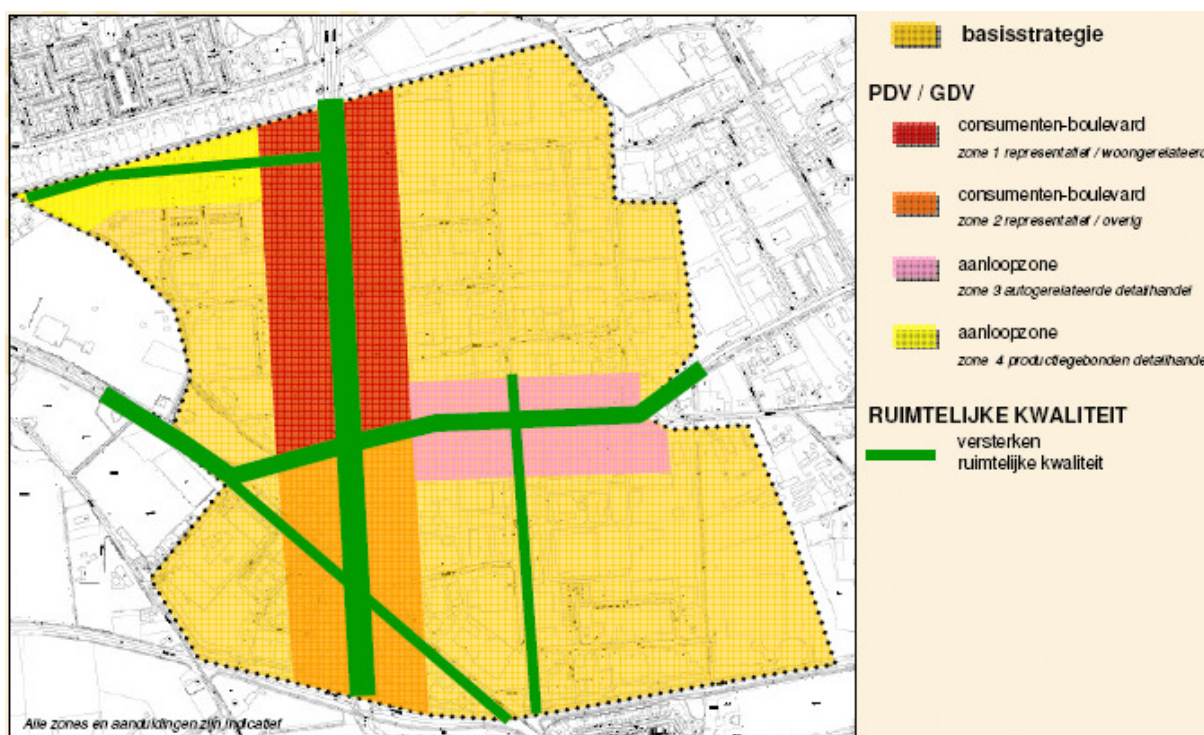
Zone 2: overige, representatieve perifere detailhandel (consumentenboulevard)

Zone 3: autogerelateerde, al dan niet productiegebonden, detailhandel (aanloopzone)

Zone 4: niet-autogerelateerde productiegebonden detailhandel (aanloopzone)

Gelet op het streven naar een goed functionerende consumentenzone zullen buiten de consumentenzone geen nieuwe vormen van perifere detailhandel worden toegestaan elders op het bedrijventerrein.

De vier zones binnen de consumentenzone worden hierna kort toegelicht.



Afb. 3.4 Consumentenzone

### Zone1 consumentenboulevard Woongerelateerde perifere detailhandel, representatieve uitstraling

#### *Woongerelateerde perifere detailhandel*

Aan de consumentenboulevard vestigen zich bedrijven die hoog willen inzetten op de uitstraling en representativiteit van hun bedrijf. In het noordelijke deel van de consumentenboulevard, globaal gelegen tussen de rotonde bij de kruising met de Loopkantstraat en de rotonde bij de kruising met de Liessentstraat, zijn de aangrenzende bedrijfskavels primair bedoeld voor **woongerelateerde perifere detailhandel**. Deze vormen van detailhandel heeft vanwege de aard (volumineus karakter) en/of omvang (minimaal 1.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak) een perifeer karakter. De eis dat het assortiment een woongerelateerd karakter heeft geldt in elk geval voor de bedrijfsvloeroppervlakte op de begane grond. Deze zone biedt ruimte voor meubelspecialzaken en woonwarenhuizen. Het gaat specifiek om grootschalige detailhandelsbedrijven die zich richten op de verkoop van meubels en woninginrichting (in brede zin), waaronder ook begrepen bijpassende kleinschalige detailhandel in aanverwante artikelen, zoals decoratieve artikelen, kunst, keukenaccessoire, en dergelijke. Voorbeelden van

bedrijven die zich hier kunnen vestigen zijn de grotere woonwinkels (meubels, bedden, babyspullen) en de grote doe-het-zelf filialen.

#### *Hoogwaardige en representatieve uitstraling*

De consumentenboulevard trekt grote consumentenstromen uit de gehele regio. Om dit te bereiken heeft nieuwe bedrijfsbebouwing in deze zone een bijzonder **hoogwaardige en representatieve uitstraling**. Een representatieve uitstraling heeft een positief effect op de aantrekkingskracht van het bedrijventerrein en draagt bij aan een prettig verblijf op het terrein. De woonboulevard kenmerkt zich door fraaie parkeeroplossingen bij bedrijven en, met het oog op het tot stand brengen van een aantrekkelijk verblijfsgebied, een relatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. De uitstraling van de consumentenboulevard onderstreept niet alleen het bijzondere karakter van deze specifieke zone, maar vormt tegelijkertijd de identiteit van dit deelgebied van het bedrijventerrein en maakt het voor een consument aantrekkelijk om dit gebied te bezoeken.

#### Zone 2 consumentenboulevard Overige (niet-woongerelateerde) perifere detailhandel

Het zuidelijke deel van de consumentenboulevard, gelegen tussen de rotonde met de Liessentstraat en de rotonde met de rondweg, richt zich op de **overige perifere detailhandelsbranches**, waarbij er nadrukkelijk kansen liggen voor de nieuwsvestiging van representatieve autobedrijven (merkendealers). Dit deel van de Industrielaan biedt samen met de Liessentstraat (zie hierna) goede mogelijkheden voor een nieuw autocluster: bedrijven die zich richten op de verkoop van nieuwe auto's en profiteren van elkaars nabijheid. Ook in deze zone vestigen bedrijven met een hoogwaardige en representatieve uitstraling.

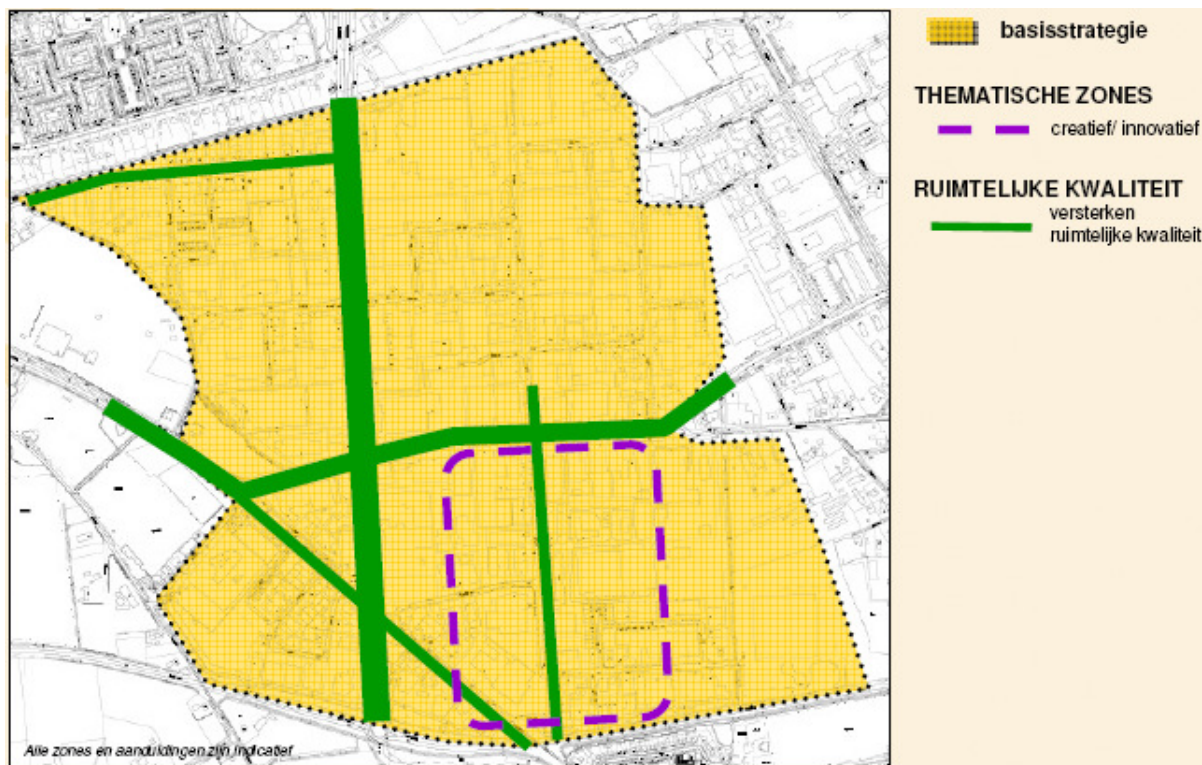
#### Zone 3 aanloopzone Liessenstraat autogerelateerde perifere detailhandel

De op kaart aangeduide (indicatieve) aanloopzone Liessenstraat is geschikt voor de meer traditionele vormen van bedrijvigheid, maar biedt tegelijkertijd ook mogelijkheden voor vestiging van vormen van **autogerelateerde perifere detailhandel**. Het kan daarbij gaan om bedrijven die zich uitsluitend toeleggen op het verhandelen van auto's, maar ook om bedrijven die zich richten op vormen van *productiegebonden* detailhandel. Een voorbeeld van deze laatste categorie is een garagebedrijf dat zich in hoofdzaak bezighoudt met de reparatie van auto's, maar daarnaast in beperkte mate ook auto's verkoopt. Anders dan bij de consumentenboulevard gelden in de aanloopzone van de Liessenstraat minder strenge eisen voor de hoogwaardigheid en representativiteit van de bedrijfsbebouwing. Desalniettemin hebben de bedrijfsgebouwen in deze zone toch een kwalitatief uitstekende verschijningsvorm.

#### Zone 4 aanloopzone Loopkantstraat overige (niet-woongerelateerde) perifere

De op de kaart aangeduide (indicatieve) aanloopzone Loopkantstraat kenmerkt zich door traditionele vormen van bedrijvigheid. De zone biedt daarnaast ruimte voor de vestiging van bedrijven die zich richten op vormen van productiegebonden detailhandel, voor zover deze niet autogerelateerd is. Het gaat dus om bedrijven die in beperkte mate detailhandel voeren in producten die een directe relatie hebben met de belangrijkste productieactiviteit van het bedrijf.

## Creatief / innovatief



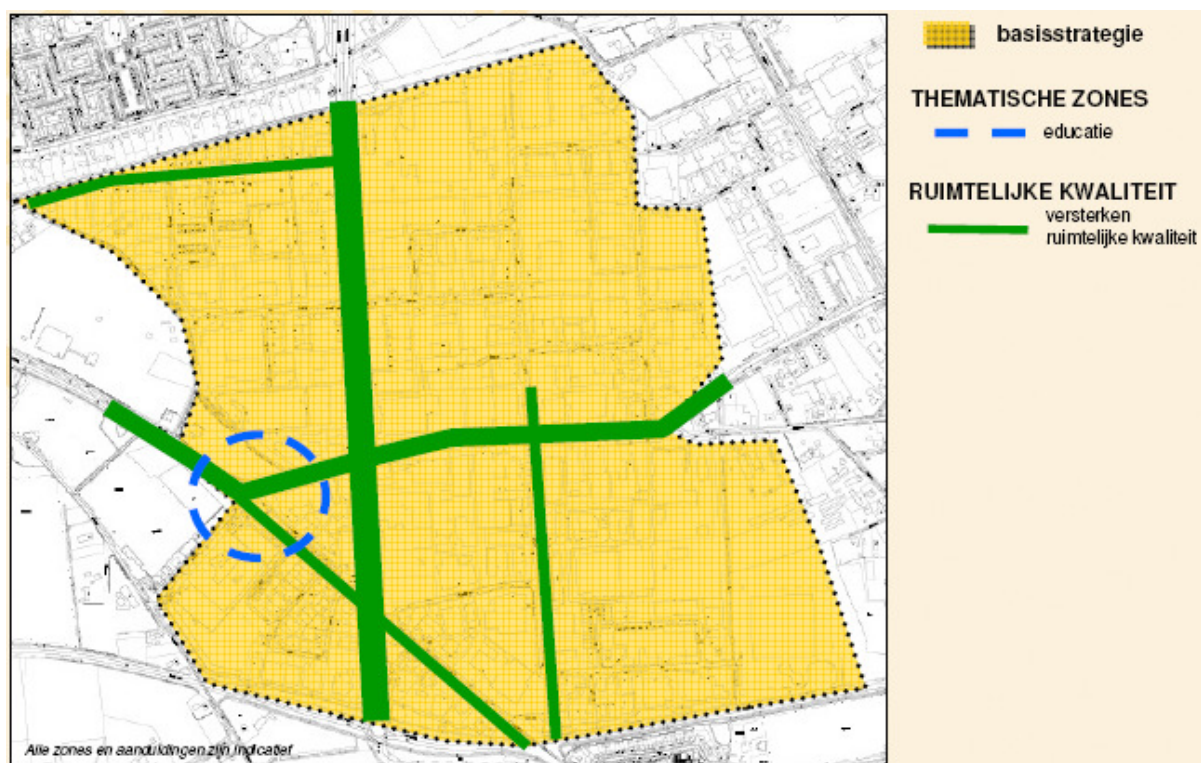
Afb. 3.5 Thematische zone creatief/innovatief

In de zone “Creatief / educatief”, die zich in ruime mate uitstrekt aan weerszijden van de Frontstraat-zuid, zijn bedrijven gevestigd die zich bewegen binnen het creatieve en innovatieve marktsegment. Het zijn bedrijven die zich kenmerken door hoogwaardige productieprocessen met moderne, representatieve bedrijfsgebouwen die uitdrukking geven aan de aard en identiteit van het bedrijf. Het gaat om bedrijven uit de branches van communicatie, multimedia, crossmedia (toegepast multimedia in sectoren van media, entertainment en zakelijke dienstverlening), ICT en Research & Development (R&D). Hoewel al deze bedrijven als zelfstandige ondernemingen opereren op het bedrijventerrein, krijgt dit deel van het bedrijventerrein toch een nieuw, eigen profiel. Deze profilering versterkt de economische kracht van het bedrijventerrein als geheel. Daarnaast profiteren deze innovatieve en creatieve bedrijven van elkaars nabijheid, doordat kennisuitwisseling relatief gemakkelijk plaatsvindt, bedrijven gebruik kunnen maken van elkaars faciliteiten (laboratorium, secretariaat, ICT-voorzieningen, vergaderruimten) en netwerk. Deze synergievoordelen bieden daarmee een uitstekende voedingsbodem voor een kruisbestuiving, waarbij zelfs nieuwe samenwerkingsverbanden kunnen ontstaan.

### *Starters*

Tenslotte biedt de zone vanwege de mogelijkheid van medegebruik van faciliteiten prima kansen voor startende ondernemers die nog onvoldoende kapitaalcrachtig zijn om direct over allerlei faciliteiten te kunnen beschikken. De mogelijkheid tot realisatie van het concept “startersmarktplaats” behoort hier zeker tot de mogelijkheden.

## Educatie

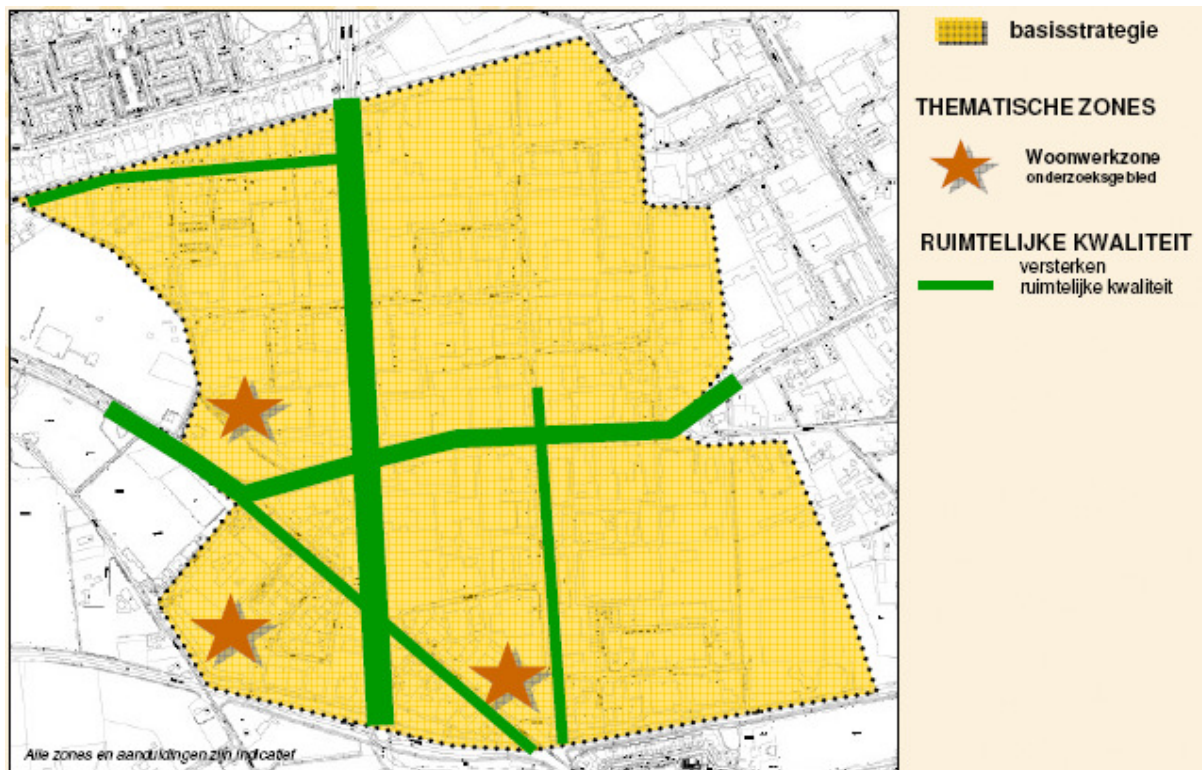


Afb. 3.6 Thematische zone educatie

In de zone “Educatie”, globaal gelegen in het gebied ten noorden van de Liessentstraat en ten zuiden van de Energielaan rondom de kruising Volkelseweg/Liessentstraat, liggen prima kansen voor de versterking van onderwijsinstellingen. Het gaat om instellingen die een directe koppeling met veelvoorkomende bedrijvigheid op het bedrijventerrein “Loopkant Liessent” kunnen maken. Deze instellingen zijn goed bereikbaar, hinderen als milieugevoelige functies omliggende bedrijven niet in hun uitbreidingsmogelijkheden en profiteren van de nabijheid van bedrijven vanwege het kunnen aanbieden van een ruim aanbod aan praktijkonderwijs. De onderwijsinstelling leveren op hun beurt passende werkgelegenheid voor de bedrijven op het bedrijventerrein. De nabijheid van de onderwijsinstellingen en de bedrijven resulteert in een onderlinge kruisbestuiving en draagt ertoe bij dat de schooluitval (spijbelen, vroegtijdig verlaten, e.d.) afneemt. De kwaliteit van het onderwijs neemt vanwege de nabijheid van school en bedrijfsleven juist toe. Sprekende voorbeelden van dergelijke onderwijsinstellingen zijn het VMBO Techniek en het ROC.

Net als in de zone “Creatief / innovatief” biedt de zone “Educatie” ook goede mogelijkheden voor het startende ondernemers.

## Woonwerkzones



Afb. 3.7 Onderzoeksgebied woonwerkzone

Op het bedrijventerrein komen een drietal kansrijke zones voor waar wonen en werken op een verstandige en milieuplanologisch verantwoorde manier samengaan. De woonwerkzones bestaan uit een cluster van bedrijfsruimtes met daaraan gekoppelde bedrijfswoningen. Vanwege de woonfunctie gaat het om de lichtere en kleinschaliger vormen van bedrijvigheid. Met het oog op het verkrijgen van een minimale kritische massa, noodzakelijk voor een goed functioneren van de zones, zijn deze zones projectmatig ontwikkeld. Hieraan is een creatief ontwerpproces voorafgegaan, waarbij veel aandacht is besteed aan de uiterlijke verschijningsvorm en onderlinge samenhang van de gebouwen, de inpassing op het bedrijventerrein en aan een optimaal ruimtegebruik (ook om omliggende bedrijvigheid niet te beperken in hun uitbreidingsmogelijkheden). De woonwerkzones hebben weliswaar een eigen identiteit, maar dragen mede vanwege hun duurzaamheid bij aan de leefbaarheid, duurzaamheid, belevingswaarde en sociale veiligheid op het bedrijventerrein.

### 3.2 Uitvoeringsaspecten

De voorliggende visie geeft op hoofdlijnen aan hoe de ruimtelijke uitstraling en het economisch functioneren van het bedrijventerrein “Loopkant Liessent” kan worden verbeterd. Om de visie ook werkelijkheid te laten worden, moet er echter nog heel wat water door de zee. Als gemeente zullen wij de komende tijd de nodige inspanningen gaan leveren om dit proces van economische vernieuwing aan te jagen en te bevorderen. Hiervoor hebben we een uitvoeringsprogramma geschreven (deel B), dat periodiek kan worden bijgesteld. Naast het verwerven van grondposities (onder meer met gebruikmaking van de mogelijkheden die de Wet voorkeursrecht gemeenten biedt) om deze vervolgens weer op basis van een doordacht uitgifteprotocol uit te geven, zullen wij ook overleg tussen de diverse ondernemers stimuleren. Daarnaast zal op grond van deze visie een nieuw bestemmingsplan worden voorbereid, waarin de visie een juridisch-planologische vertaling krijgt. Ook stellen wij een beeldkwaliteitplan op, waarin aanwijzingen worden gegeven over de presentatie en uiterlijke verschijningsvorm van zowel de inrichting van de private bedrijfskavels als de inrichting van

het aangrenzende openbare gebied. Het welslagen van de nagestreefde economische vernieuwing van het bedrijventerrein “Loopkant Liessent” is en blijft in laatste instantie afhankelijk van de manier waarop private ondernemers (de markt) hiermee omgaan.

### **3.3 Status visie**

Het gepresenteerde streefbeeld is het resultaat van een doordacht en interactief opgezet traject dat de gemeente Uden het afgelopen jaar in samenspraak met lokale ondernemers en met raadpleging van externe deskundigen heeft opgezet en doorlopen. Hoewel de visie brede instemming heeft, is de visie nadrukkelijk niet bedoeld als een blauwdruk voor een goed functionerend bedrijventerrein. Juridische mogelijkheden om de visie op dit moment aan ondernemer “op te leggen” als een blauwdruk ontbreken bovendien.

Desalniettemin zijn wij ervan overtuigd dat de visie concrete en reële kansen biedt om het bedrijventerrein aan economische en ruimtelijke kracht te laten winnen. De visie is in zoverre dan ook een kaderstellend document dat dit de opmaat vormt voor een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. Om die reden zal de gemeenteraad van Uden de visie ook als zodanig vaststellen. Na vaststelling vormt de visie het beoordelingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied (uiteraard alleen voor zover de betreffende nieuwe initiatieven niet passen binnen het bestemmingsplan).

## **BIJLAGEN**

### **Bijlage 1. Begrippenkader**

#### **Branche**

Een groep van bedrijven die wordt gekenmerkt door één bepaalde (dominante) assortimentsgroep of door een veel voorkomende combinatie van assortimentsgroepen (bijv. warenhuizen).

#### **Bouwmarkt**

Detailhandel met een al dan niet geheel overdekt winkelvloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden.

#### **Bruto-vloeroppervlak (bvo)**

Totale ruimte van een winkel bestaande uit verkoopvloeroppervlak inclusief niet voor consumenten toegankelijke ruimten (opslag, kantine, e.d.).

#### **Detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse. Het gaat dus om het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument (eindgebruiker). Bij de term “consument” gaat het om particuliere klanten en nadrukkelijk niet om bedrijfsmatige gebruikers, wederverkopers dan wel instellingen of personen die de producten aanwenden in of voor een andere bedrijfsactiviteit. De detailhandel is in die deze laatste schakel in de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument.

#### **Factory Outlet Centre**

Een complex met uitsluitend fabriekswinkels waar merkartikelen tegen sterk gereduceerde prijzen rechtstreeks door de producent aan de consument (als eindgebruiker) worden verkocht.

#### **Groothandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan bedrijven, instellingen of personen ter aanwending van een andere bedrijfsactiviteit.

#### **Grootschalige detailhandel**

Detailhandel waarmee een verkoopvloeroppervlakte (vvo) van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> is gemoeid. Detailhandel in grote omvang dus, ongeacht de aard van de te verkopen goederen.

#### **Leisure**

Alle vrijetijdsvoorzieningen (zowel commercieel als niet-commercieel) in verstedelijkt gebied met een zekere recreatieve aantrekkingskracht. Het gaat om activiteiten van sportieve en/of recreatieve aard met een sterke belevingsfactor. Voorbeelden van deze voorzieningen zijn: horeca, musea, bioscoop, fitnesscentrum, bowlingbaan, tennishal of klimhal.

#### **Perifere detailhandel**

Detailhandel die vanwege zijn aard en/of omvang dusdanig volumineus en/of grootschalig is dat deze niet thuishoort in het kernwinkelgebied (centrum van Uden), maar in de periferie van de stedelijke functies (i.c. langs grote wegen of op bedrijventerrein). Voorbeelden van perifere detailhandelsvestigingen, de zogeheten PDV-branches, zijn: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten, caravans), tuincentra, bouwmarkten, groeve bouwmaterialen, keukenzaken, sanitairwinkels, meubelzaken en woninginrichting (voor omschrijving “woninginrichting”: zie verderop). In deze visie heeft

grootschalige detailhandel, voor zover het niet gaat om volumineuze goederen, pas een perifeer karakter indien hiermee een minimale winkelvloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> is gemoeid.

#### **Productiegebonden detailhandel**

Detailhandel in goederen die ook ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht ondergeschikt is aan de productiefunctie.

#### **Volumineuze detailhandel**

Detailhandel in auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, sanitair en vergelijkbare goederen van grotere omvang en daarmee samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen. Bij rechtstreeks samenhangende artikelen valt ook te denken aan inbouwapparatuur en tegels.

#### **Winkelvloeroppervlakte**

De voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimte achter de toonbanken kassa's.

#### **Woninginrichting**

De woninginrichtingbranche wordt gevormd door winkels met een assortiment dat is gericht op gebruik door particuliere consumenten voor de inrichting van de woning. In de woninginrichtingbranche worden in elk geval onderscheiden meubelspecialzaken, slaapkamerspecialzaken, woningtextielzaken, verlichtingszaken, gemengde zaken, tegelhandel, keukenspecialzaken, kurk- en parketzaken, badkamer- en sanitairzaken en zonweringzaken.

## Bijlage 2. Literatuurlijst

- Ministeries van VROM, LNV, VW en EZ (2005). *Nota Ruimte: ruimte voor ontwikkeling*
- *Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening*, provincie Noord Brabant (2008)
- *Paraplunota ruimtelijke ordening*, provincie Noord Brabant (2008)
- *Uitwerkingsplan Uden-Veghel, Maashorst, Schijndel-Sint Odenrode-Boekel*, provincie Noord Brabant (2004)
- Beleidsnota *Strategienota bedrijventerreinen* (BRO, februari 2008), vastgesteld door de gemeenteraad in december 2008
- Beleidsnota *Perifere en grootschalige detailhandel*, vastgesteld door de gemeenteraad in december 2008
- Regionale beleidsnota *Beleidsvisie volumineuze en grootschalige detailhandel* (DTNP, 2008), vastgesteld door de gemeenteraad in december 2008
- Onderzoek *Ontwikkelingsmogelijkheden autoboulevard of –cluster*, DHV (2008)
- *Masterplan Nijverheidsstraat: samen vernieuwen*, BOM en gemeente Uden (2008)