

# Bedrijventerreinenprogramma Klundert

Gemeente Moerdijk  
Vastgesteld door het College van B&W op 4 december 2012

# 1 Algemeen

## 1.1 Inleiding bedrijventerreinenprogramma

In het raadsprogramma zet de gemeenteraad met het thema Industrie en bedrijvigheid in op de lokale bedrijventerreinen en wil daarmee bereiken dat deze beter benut worden, dat de lokale werkgelegenheid hierdoor behouden blijft en mogelijk uitgebreid wordt en dat de vestigingsmogelijkheden op lokale bedrijventerreinen uitgebreid worden. Bedoeling is om daar via een Bedrijventerreinenprogramma op kernniveau aan bij te dragen.

De gemeente heeft onder andere door de bezuinigingen een andere rol dan een aantal jaar geleden. Samenwerking tussen gemeente en ondernemers is meer dan ooit noodzakelijk om tot resultaten te komen. Deze overtuiging is het uitgangspunt bij het opstellen van het bedrijventerreinenprogramma. Het bedrijventerreinenprogramma wordt in nauwe samenwerking met het lokale bedrijfsleven opgesteld én uitgevoerd.

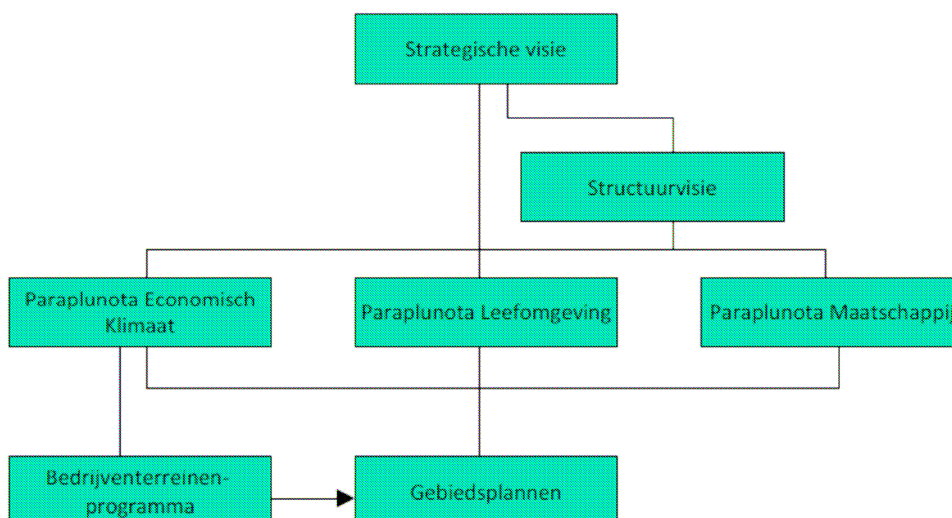
Elk bedrijventerreinenprogramma bestaat uit 2 delen:

1. Algemeen, voor alle bedrijventerreinenprogramma's hetzelfde. Gaat in op de algemene kaders voor het bedrijventerreinenprogramma, geeft een algemene gemeentebrede kenschets en geen een algemene toelichting op het proces van het bedrijventerreinenprogramma.
2. Specifiek, per kern of (cluster van) bedrijventerreinen:
  - *Beknopte kenschets*  
Onderwerpen die daarbij aan bod komen zijn bijvoorbeeld de betekenis van het bedrijventerrein voor de lokale economie, werkgelegenheid, ruimtelijke kwaliteit, ruimtegebruik, bereikbaarheid, veiligheid, organisatiekracht van ondernemers.
  - *Visie met visiekaart*  
Toekomstbeeld van het bedrijventerrein, met bijvoorbeeld deelgebieden, doelgroepen, randvoorwaarden.
  - *Programma*  
Projecten en maatregelen voor de korte en langere termijn, gefaseerd en geprioriteerd, met vermelding van trekker, partners en met financiële paragraaf. Het betreft een dynamisch programma.

## 1.2 Kaders en uitgangspunten voor het bedrijventerreinenprogramma

### 1.2.1 Positionering Bedrijventerreinenprogramma t.o.v. andere gemeentelijke plannen

Het bedrijventerreinenprogramma staat niet op zichzelf. In onderstaande figuur is schematisch weergegeven welke plaats de bedrijventerreinenprogramma's hebben in relatie tot andere gemeentelijke visies, nota's en plannen.



De Strategische Visie (2009) is de algemene visie van de gemeente Moerdijk tot 2030. De strategische visie is ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie (2011), die de ruimtelijke kaders biedt voor ontwikkelingen, zoals het bedrijventerreinenprogramma. In de structuurvisie staat bijvoorbeeld aangegeven waar mogelijkheden zijn voor uitbreiding van bedrijventerreinen. De strategische visie wordt nader uitgewerkt in drie zogenaamde 'paraplunota's', die de kapstok vormen voor alle gemeentelijke beleidsnotities van de gemeente: Economisch klimaat, Leefomgeving en Maatschappij. Vanaf najaar 2012 wordt voor alle kernen en voor het buitengebied een gebiedsplan opgesteld, waarin specifiek voor de kern een integraal plan gemaakt wordt voor de toekomst.

## 1.2.2 Ruimtelijk beleid en beleid bedrijventerreinen

### *Lokaal vestigingsbeleid (2010)*

Lokaal vestigingsbeleid is gericht op de sectoren industrie, bouwnijverheid, groothandel, transport & logistiek en zakelijke dienstverlening. Het betreft vestigingsbeleid exclusief Industrierrein Moerdijk en het toekomstige Logistiek Park Moerdijk, die beiden een bovenregionale functie hebben. De gemeente wil in voldoende mate kunnen voorzien in de vraag naar lokale bedrijventerreinen, via de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen. Het Lokaal vestigingsbeleid, dat is verankerd in de Structuurvisie, bevat algemene uitgangspunten voor de lokale bedrijventerreinen:

- Elk lokaal gevestigd bedrijf in Moerdijk wordt beschouwd als een inwoner van de gemeente en maakt deel uit van de lokale gemeenschap. De gemeente gaat uit van een bijdrage van het bedrijf aan het functioneren van de eigen gemeenschap en aan het mee zorg dragen voor het behoud van de kwaliteit van de (eigen) omgeving).
- De gemeente zorgt voor een duurzame vestigingsplaats voor alle Moerdijkse bedrijven, waarbij de principes van de SER-ladder worden gehanteerd (intensiveringsmogelijkheden op de bestaande vestigingslocatie zoeken, uitbreiding en/of verplaatsingsmogelijkheden in ander bestaand bedrijfsomroerend goed zoeken, aanbieden nieuwe kavel die op een duurzame manier wordt ingericht). Creatieve en innovatieve oplossingen worden niet geschuwd en zo nodig zullen de randen van beleid worden opgezocht.
- De upgrading, revitalisering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen wordt waar nodig en planmatig ter hand genomen, geprioriteerd en gefaseerd en met een beroep op de ondersteuning van derden.
- Uitgangspunt bij het faciliteren van de uitbreidingsvraag van bestaande bedrijven is de inpasbaarheid van een bedrijf in de omgeving ten aanzien van uitstraling, maat en schaal, verkeersveiligheid en milieubelastendheid. Daarmee wordt het functioneren van het bedrijf boven diens omvang in meters oppervlakte gesteld. Hierbij wordt in beginsel wel een maximale kavelgrootte van 5.000 m<sup>2</sup> aangehouden.
- Nieuwvestigers van buiten de gemeente worden niet gefaciliteerd aansluitend op bestaande lokale bedrijventerreinen, maar dienen zich te vestigen op de nieuwe ontwikkellocaties. Ook op nieuwe locaties in het buitengebied worden geen nieuwvestigers van buiten de gemeente toegelaten.

De bestaande lokale bedrijventerreinen mogen beperkt uitgebreid worden, zolang andere functies in de directe omgeving hier geen hinder van ondervinden en zolang landschappelijke en natuurwaarden niet worden aangetast. Het huidige beheer van de terreinen wordt gecontinueerd. Nieuwe lokale bedrijventerreinen zijn voorzien in en nabij Zevenbergen.

### *Milieucategorieën*

Voor elk bedrijventerrein is in het bestemmingsplan aangegeven welke milieucategorieën op het terrein zijn toegestaan. Dit varieert voor de lokale bedrijventerreinen tussen milieucategorie 2 en 4. Een aantal voorbeelden:

- Milieucategorie 1: fietsenmaker, kapper, sportschool;
- Milieucategorie 2: supermarkten en detailhandel, bouwbedrijf, groothandel;
- Milieucategorie 3: glastuinbouw, tankstation, transportbedrijf, hout- en metaalproductiebedrijf, intensieve veehouderij;
- Milieucategorie 4: farmaceutische grondstoffenfabriek, betonfabriek, bewerking van vleesafval,
- Milieucategorie 5: verffabriek, scheepsbouw, vervaardiging industriegas;
- Milieucategorie 6: olieraffinaderij, koolelektrodenfabriek, ruwijzer- en staalfabriek.

### *Structuurvisie (2011)*

Het Lokaal vestigingsbeleid is geïntegreerd in de Structuurvisie. Daarin staat het volgende opgenomen: "De meeste kernen in de gemeente hebben een (klein) lokaal bedrijventerrein. Op deze terreinen ligt de nadruk op kwaliteit en kleinschaligheid. Waar de ruimtelijke kwaliteit te wensen over laat, wordt ingezet op revitalisering en herstructurering. In een aantal kernen, zoals in Klundert, wordt het bedrijventerrein (gedeeltelijk) getransformeerd tot een gemengd gebied met bedrijven en (woon-)woningen. In een aantal kernen - in ieder geval Zevenbergen en Fijnaart - wordt in dergelijke gemengde gebieden gezocht naar een plek voor sportscholen, bouwmarkten et cetera. Op de lokale terreinen en in het buitengebied worden alleen bedrijven toegestaan met maximaal milieucategorie 2." In de structuurvisie staat opgenomen welke bedrijventerreinontwikkelingen zijn voorzien tot 2030.

### *Regionale Agenda Werklocaties (2012)*

In juni 2012 hebben de gemeenten in de Regio West-Brabant met de Provincie Noord-Brabant afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen, die zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Werklocaties. De behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen in de periode tot 2020 is met 350 hectare naar beneden bijgesteld. Deze planning doet recht aan de gemeentelijke ambities enerzijds en de nieuwe realiteit anderzijds. Naast afspraken over nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen blijft het optimaal benutten van bestaande locaties speerpunt van beleid. De afspraken worden jaarlijks geactualiseerd. Gemeente Moerdijk staat aan de lat om in de periode tot 2020 23 ha bedrijventerrein te ontwikkelen (exclusief Logistiek Park Moerdijk).

#### **1.2.3 Arbeidsmarkt**

Naast de meer ruimtelijke aspecten, heeft de gemeente ook sociale ambities en doelstellingen die een relatie hebben met de lokale bedrijventerreinen. Arbeidsmarktbeleid is daar een belangrijk voorbeeld van. De gemeente streeft een goede aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt na, waarbij de gemeente speciale aandacht heeft voor mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt. De gemeente voert actief beleid op het gebied van de zogenaamde reïntegratiedoelgroepen, maar bijvoorbeeld ook laaggeletterden. Samenwerking met bedrijfsleven en onderwijs zijn daarbij vanzelfsprekend. Samenwerking met de ondernemers op de lokale bedrijventerreinen maakt hier uiteraard deel van uit. Arbeidsmarktbeleid maakt deel uit van de Paraplunota Economisch Klimaat, die momenteel wordt opgesteld.

#### **1.2.4 Milieu en veiligheid**

De gemeente streeft een prettige, schone en duurzame leefomgeving na en wil de uitstoot van broeikasgassen beperken. De gemeente stimuleert het bedrijfsleven om hun CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen, om reststromen uit te wisselen etc. Schone lucht, bodem en water zijn belangrijke thema's in de Paraplunota Leefbaarheid. In de Nota Integrale Veiligheid, die binnenkort geactualiseerd wordt via de nota's Sociale Veiligheid en Externe Veiligheid, staan de gemeentelijke ambities op het gebied van veiligheid opgenomen.

#### **1.2.5 Beheer en onderhoud**

Het beheer en onderhoud aan de openbare ruimte vindt plaats volgens Beeldkwaliteit. De gemeenteraad heeft in 2011 besloten om de woongebieden (en lintbebouwing in het buitengebied) te onderhouden volgens het basis (standaard) niveau, en de bedrijventerreinen en het buitengebied op niveau laag.

### **1.3 De lokale bedrijventerreinen**

#### **1.3.1 Een algemene kenschets**

Met lokale bedrijventerreinen worden in de gemeente Moerdijk de volgende terreinen bedoeld: Molenvliet/Vlietweg (Klundert), Willemstad (Helwijk), Molenstraat (Standdaarbuiten), Eerste Kruisweg (Fijnaart), Moerdijkbrug (Zevenbergschen Hoek), Havenkant (Moerdijk), Koekoek (Zevenbergen), Zwanengat/De Hil/Hazeldonkse Zandweg (Zevenbergen), Schansdijk (Zevenbergen), Molengors/Huizersdijk/Generaal Allenweg (Zevenbergen), Hazeldonk (Zevenbergen) en Dintelmond.

Op de lokale bedrijventerreinen zijn in totaal ongeveer 290 bedrijven gevestigd. In totaal zijn er in de gemeente Moerdijk ruim 3000 bedrijven gevestigd (inclusief Haven- en industrieterrein Moerdijk).<sup>1</sup> Dit

---

<sup>1</sup> Het gaat hier om alle bedrijven, inclusief vastgoed bv, verschillende bv's binnen 1 bedrijf etc.

betekent dat op de lokale bedrijventerreinen bijna 10% van het totaal aantal bedrijven gevestigd is. Deze bedrijven zorgen voor een aanzienlijk deel van de totale werkgelegenheid.

#### *Lokale binding*

Gemiddeld komt de helft van de medewerkers van bedrijven op de lokale bedrijventerreinen uit de kern waar het bedrijf gevestigd is. Bijna 80 procent van de bedrijven sponsort het lokale verenigingsleven, ruim 53 procent sponsort structureel.

### **1.3.2 Ondernemingsklimaat**

Eind 2011 is een benchmarkonderzoek naar het ondernemersklimaat in Moerdijk verricht. Ondernemers in de gemeente Moerdijk zijn daarbij gevraagd naar hun oordeel over het ondernemingsklimaat in de gemeente. Hoewel de uitkomsten breder zijn dan alleen lokale bedrijventerreinen geeft dit onderzoek wel een indicatie over de heersende meningen onder ondernemers in de gemeente. Het algemene oordeel over het ondernemingsklimaat in de gemeente Moerdijk is 6,5. In de benchmark ligt dit cijfer iets hoger, namelijk op 6,8. Het grootste deel van de ondernemers ziet voornamelijk redenen om in de gemeente te blijven. De bereikbaarheid van bedrijfslocatie wordt conform de benchmark beoordeeld met een 6,2. De openbare ruimte krijg een 6,7 als cijfer. De ondernemers ervaren de directe omgeving over het algemeen als veilig (85% geeft dit aan). Dienstverlening vanuit de gemeente scoort conform benchmark een 6,3. Wel wordt vaak aangegeven dat ondernemers graag meer duidelijkheid en daadkracht van de gemeente zien. Daarnaast is er een roep naar sneller en volledig reageren.

### **1.3.3 Ruimte voor bedrijven – vraag en aanbod**

In totaal is op de lokale bedrijventerreinen circa 1.400 hectare netto bedrijventerrein beschikbaar. Op ca 2,5 ha in Zevenbergschen Hoek (Bedrijventerrein Moerdijkbrug) na, zijn alle gronden uitgegeven aan bedrijven. Dat wil zeggen dat op alle andere lokale bedrijventerreinen geen nieuw uitgeefbare grond beschikbaar is. Op de particuliere markt worden bestaande kavels en bedrijfspanden te koop of te huur aangeboden. Het actuele aanbod is te vinden op [www.uwpand.nl](http://www.uwpand.nl).

Uit een benchmarkonderzoek naar het ondernemingsklimaat in Moerdijk, dat eind 2011 is gehouden, blijkt dat 9 procent van alle ondernemers momenteel ruimtebehoefte heeft 23 Procent van de ondernemers verwacht binnen 2 jaar meer ruimte nodig te hebben. Om nader inzicht te krijgen in de behoefte naar ruimte voor lokale bedrijventerreinen is in de eerste helft van 2012 een enquête gehouden onder lokale bedrijven (exclusief Zeehaven- en Industrieterrein). Voor de enquête zijn alleen de bedrijven geselecteerd die potentieel op een bedrijventerrein of in een overgangszone tussen bedrijventerrein en bijvoorbeeld woonwijk gevestigd zouden kunnen zijn, in de breedste zin (denk aan: transport, industrie, maar ook publieksgerichte functies zoals een sportschool, zakelijke dienstverlening, groothandel en autohandel). In de enquête is gevraagd of de ondernemers behoefte hebben aan meer ruimte en op welke termijn ze deze behoefte hebben.

Ongeveer 10 procent van de respondenten heeft aangegeven binnen nu en 5 jaar ruimtebehoefte te hebben, in totaal ruim 3,2 ha. Dit is exclusief de eventuele ruimtebehoefte van starters, groeiende eenmanszaken en nieuwvestigings van buiten de gemeente. De resultaten van de enquête worden besproken met de ondernemers bij het opstellen van het Bedrijventerreinenprogramma. Eerste conclusie is dat de resultaten van de enquête met grote voorzichtigheid gebruikt moeten worden en niet meer dan als indicatief beschouwd kunnen worden. Niet alle ondernemers met ruimtebehoefte blijken de enquête ingevuld te hebben. Nader onderzoek is nodig om tot een gedegen planning voor bedrijventerreinontwikkeling te komen.

## **1.4 Van bedrijventerreinenprogramma naar uitvoering**

### **1.4.1 Opstellen bedrijventerreinenprogramma**

Om tot een bedrijventerreinenprogramma te komen hebben we voor elk terrein een aantal bijeenkomsten georganiseerd waarin we met de ondernemers op het terrein in gesprek gaan:

- *Schouw:* tijdens de schouw hebben we met een afvaardiging van de ondernemers het bedrijventerrein bekeken. Daarbij hebben we gesproken over wat de ondernemers als kansen en knelpunten zien. Dit gaat over uiteenlopende thema's, van leegstand tot veiligheid, van duurzaamheid tot samenwerking tussen ondernemers. De bevindingen van de schouw zijn een belangrijk vertrekpunt voor de 2<sup>e</sup> bijeenkomst.

- *Kansenkaart en visie*: voor de tweede bijeenkomst zijn alle ondernemers die op het terrein gevestigd zijn uitgenodigd. Ondernemers zijn met elkaar aan de slag gegaan en hebben onderling discussie gevoerd over de aan te pakken knelpunten en de kansen voor de toekomst. Deze hebben zij op kaarten ingetekend en een ondernemer heeft de resultaten namens de groep gepresenteerd. De gemeente heeft op basis van de verkregen input een concept-kansenkaart met -visie gemaakt, als vertrekpunt voor de 3<sup>e</sup> bijeenkomst.
- *Uitvoeringsprogramma*: de 3e bijeenkomst staat in het teken van acties en uitvoering ervan: als we de kansen en de visie willen realiseren, wat moet er dan gebeuren en wie moet dit doen?

De gemeente heeft de resultaten verwerkt tot het uiteindelijke 'Bedrijventerreinenprogramma'. Dit document is een startpunt van nadere samenwerking tussen gemeente en ondernemers.

#### 1.4.2 Uitvoering bedrijventerreinenprogramma

De uitvoeringspunten zijn heel divers. Sommige kunnen direct gerealiseerd worden, voor andere is nadere afweging en besluitvorming nodig. Daarom wordt een indeling in drie categorieën gehanteerd:

##### 1. *Direct realiseerbaar*

Hierbij gaat het om punten die op korte termijn kunnen worden opgepakt. Bijvoorbeeld omdat ze al in de gemeentelijke planning zitten en er budget beschikbaar is. Een voorbeeld hiervan is een verzakking in de weg repareren of ondernemers die de handen ineen slaan om samen te werken aan bijvoorbeeld beveiliging.

##### 2. *Passend binnen kaders, maar nadere besluitvorming nodig*

Dit zijn relatief gemakkelijk te realiseren uitvoeringspunten die in principe passen binnen de gemeentelijke kaders. Nadere besluitvorming binnen de gemeente is echter nodig om tot uitvoering over te kunnen gaan, bijvoorbeeld omdat er nog geen middelen of ambtelijke capaciteit beschikbaar is. Te denken valt bijvoorbeeld aan het realiseren van uniforme bewegwijzering.

##### 3. *Nadere integrale afweging en haalbaarheidsonderzoek nodig*

Een deel van de uitvoeringspunten kan niet direct gerealiseerd worden. Het betreft veelal grotere ontwikkelingen, waarvoor bestaande kaders moeten worden aangepast, dan wel waarvoor integrale afweging met andere ontwikkelingen en belangen nodig is. Uitvoeringspunten in deze categorie zijn voor de lange termijn en zullen allereerst op haalbaarheid moeten worden getoetst. Daarvoor is binnen de gemeente een aantal wegen denkbaar:

###### a) *Integrale afweging in gebiedsplannen*

Uitvoeringspunten die buiten de geldende kaders van de gemeente vallen of vragen om integrale afweging vanwege de samenhang met bijvoorbeeld de woonomgeving, worden ingebracht in het de gebiedsplannen (integrale afweging). Zo worden alle andere betrokken partijen ook gevraagd hoe zij hier tegenaan kijken en zo waarborgen we dat het binnen het gehele plan voor de kern past. Een voorbeeld hiervan is het vraagstuk van bereikbaarheid bij het bedrijventerrein Klundert. Het kan daarbij zo zijn dat een actie na nader onderzoek niet uitvoerbaar of haalbaar blijkt te zijn.

###### b) *Aanpak projecten*

Grotere ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld herstructurering of uitbreiding van bedrijventerreinen, worden over het algemeen in de vorm van een project opgepakt. Om te worden aangemerkt als 'project' moet een initiatief worden afgewogen en geprioriteerd, bijvoorbeeld ten opzichte van andere bedrijventerreinenontwikkelingen, woningbouwprojecten en infrastructurele projecten. Niet alle ontwikkelingen kunnen immers tegelijk worden uitgevoerd.

Gemeente en ondernemers hebben regelmatig contact over de voortgang van de uitvoering. Jaarlijks vindt een plenaire bijeenkomst met ondernemers en gemeente plaats, waarin de stand wordt opgemaakt en waarin het programma zo nodig wordt bijgesteld.

#### 1.4.3 Monitoring

Naast met elkaar in gesprek blijven over de uitvoering van het Bedrijventerreinenprogramma, wil de gemeente graag volgen of de uitvoering ook daadwerkelijk bijdraagt aan de oorspronkelijke doelen, namelijk het beter benutten van de lokale bedrijventerreinen en het bevorderen van de lokale werkgelegenheid. In de monitor worden de volgende indicatoren opgenomen; aantal vestigingen, aantal banen, leegstand (kavels en vastgoed), uitgeefbare grond en vastgoedwaarde. Gegevens over leegstand en vastgoedwaarde zijn opgenomen in het BAG systeem, maar zijn nog niet eenvoudig 'uit het systeem te halen'. De mogelijkheden om deze gegevens te ontsluiten, worden onderzocht. De andere gegevens zijn al periodiek beschikbaar.

## 2 Kenschets bedrijventerrein Klundert

### 2.1 Ligging en kenmerken

Het bedrijventerrein Molenvliet/Vlietweg omvat het gebied Beatrijsweg, Schansweg, Nijverheidsstraat, Vlietweg, Molenvliet en Kerkweg. Op onderstaand kaartje is het bedrijventerrein weergegeven (rode prikker) en de ligging van het terrein ten opzichte van de kern Klundert. De totale oppervlakte van het terrein is ongeveer 15ha. Dit is de bruto oppervlakte, dat wil zeggen inclusief openbare ruimte. De netto oppervlakte bedraagt 12 ha. Dit is de oppervlakte die beschikbaar is voor bedrijven. Het terrein is bereikbaar via de kern Klundert en tijdens openingstijden via Zeehaven- en Industrieterrein Moerdijk.



### 2.2 Werkgelegenheid en vestigingen

In totaal zijn er 37 bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein. Het totaal aantal banen op het terrein ligt op 251. Variërend van een bedrijf met 48 medewerkers tot eenmansbedrijven. In de gehele kern Klundert zijn in totaal 209 vestigingen van bedrijven en 821 banen. Het bedrijventerrein is dus goed voor bijna 18% van de bedrijfsvestigingen en bijna 31% van de banen in de kern Klundert.

Uit de enquête blijkt dat gemiddeld 40 procent van de medewerkers uit de kern Klundert afkomstig is. Meer dan 80 procent van de ondernemers doet structureel of incidenteel aan sponsoring van het lokale verenigingsleven.

### 2.3 Ruimte: vraag en aanbod

Het onderzoek naar de ruimtebehoefte van bedrijven dat in 2012 heeft plaatsgevonden, heeft een respons van 20 bedrijven uit Klundert opgeleverd. Dit is een respons van 25 procent. Er zijn 2 ondernemers die hebben aangegeven dat zij op korte termijn ruimtebehoefte hebben. Het gaat in totaal om 1.800m<sup>2</sup>. Beide ondernemers zoeken ruimte binnen de gemeente Moerdijk, maar niet in een specifieke kern. Een goede bereikbaarheid is het belangrijkste vestigingsaspect.

Door het vrijkomen van de percelen van Leijten (12.628 m<sup>2</sup>) en de voormalige gasfabriek (4.220m<sup>2</sup>) komt er op het terrein in totaal 1,68 ha opnieuw beschikbaar. Daarnaast is 1.850m<sup>2</sup> bedrijfsruimte/units en 1.350m<sup>2</sup> perceel beschikbaar (naar [www.uwpand.nl](http://www.uwpand.nl), geraadpleegd op: 08-08-2012).

## **2.4 Ruimtelijk vertrekpunt en lopende ontwikkelingen**

Het ruimtelijk vertrekpunt is de structuurvisie en het huidige bestemmingsplan:

- In de structuurvisie is opgenomen: "Gedeeltelijke herstructurering en transformatie van het bedrijventerrein naar een gebied met woningen en lichte bedrijvigheid (maximaal categorie 2). Hierbij geldt: hoe dichterbij het centrum, hoe groter het aandeel woningen. Er wordt ingezet op goede overgangen tussen woon- en werkgebied." Met deze passage wordt bedoeld op het deel van het terrein wat omsloten wordt door de Nijverheidsweg, Beatrijsweg, Schansweg en de Molenvliet en waar ook de locatie van de voormalige gasfabriek zich bevindt.
- Het huidige bestemmingsplan staat maximaal milieucategorie 3 (Molenvliet) en 4 (Vlietweg) toe. Dat is in lijn met het Lokaal Vestigingsbeleid.

Er zijn twee gemeentelijke projecten op het bedrijventerrein:

- Project 120: Moerdijk MeerMogelijk, onderdeel herinrichting bedrijventerrein Klundert
- Project 144: Sanering voormalige gasfabriek

Parallel aan het Bedrijventerreinenprogramma wordt het Gebiedsplan Klundert opgesteld. Hierin vindt integrale afweging plaats.



### 3 Visie bedrijventerrein Klundert

#### 3.1 Visie

In 2020 is het bedrijventerrein Klundert (nog steeds) een bedrijventerrein voor lokale ondernemers en biedt het een belangrijk deel van de lokale werkgelegenheid. Op het terrein hebben de ondernemers zich verenigd en hebben goed contact met de gemeente. Gemeente en ondernemers werken nauw samen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein. De lokale betrokkenheid van de bedrijven komt tot uitdrukking in de vorm van het bieden van lokale werkgelegenheid, ook voor mensen met een beperking, en bijvoorbeeld sponsoring van en samenwerking met het Klundertse verenigingsleven. Door een vloeiende overgang van wonen naar werken draagt het bedrijventerrein bij aan de leefbaarheid in Klundert. In het zuidelijke deel van het bedrijventerrein (Molenvliet) zijn woon-werkcombinaties en publieksgerichte voorzieningen die niet in het centrum passen mogelijk gemaakt. De overlast voor de kern is hierdoor minimaal en de ondernemers worden niet onnodig beperkt in hun activiteiten. Het terrein ziet er netjes uit. Zowel de openbare ruimte als de percelen van de ondernemers zijn goed onderhouden. Dit is mogelijk door gezamenlijke inzet van gemeente en ondernemers. Knelpunten op het gebied van bereikbaarheid zijn aangepakt, voor zover passend binnen de mogelijkheden, die integraal zijn afgewogen in samenhang met omliggende functies en ontwikkelingen. Inbraken, diefstal en vernieling op het terrein zijn minimaal door de sociale controle, goede verlichting, afspraken met de politie en veiligheidsmaatregelen die de bedrijven zelf hebben genomen.

#### 3.2 Uitvoering

Aan de hand van de bijeenkomsten met gemeente en bedrijfsleven, die in het kader van het opstellen van het Bedrijventerreinenprogramma hebben plaatsgevonden (maart-mei 2012), zijn actiepunten ter verbetering van de kwaliteit van het bedrijventerrein benoemd. Bespreking van de voortgang en actualisatie vindt jaarlijks plaats. Het bedrijventerreinenprogramma en actualisatie van het actieprogramma wordt ter vaststelling aan het College van B&W van Gemeente Moerdijk voorgelegd.

Thema	Wat	Hoe	Wanneer	Wie
<i>Samenwerking</i>	Organiseren formele samenwerking tussen bedrijven op het bedrijventerrein (stichting of vereniging). Er vindt geen formele samenwerking tussen de ondernemers plaats. Samenwerking vergroot de mogelijkheden voor gezamenlijke activiteiten van ondernemers en van samenwerking tussen ondernemers en gemeente.	Ondernemer Jan van Gils neemt het voortouw bij het oprichten van de vereniging/stichting.  Categorie 1: direct realiseerbaar	Start voorjaar 2012	Trekker: Ondernemer Jan van Gils  Partners: ondernemers
<i>Samenwerking</i>	Eén aanspreekpunt ondernemers voor de gemeente.	Totdat de ondernemersvereniging/stichting gestart is, is ondernemer Hans den Hollander het aanspreekpunt namens de ondernemers.  Categorie 1: direct realiseerbaar	Per direct tot oprichting ondernemersvereniging/stichting	Trekker: Ondernemer Hans den Hollander  Partner: Ondernemers Gemeente Moerdijk
<i>Samenwerking</i>	Jaarlijks overleg gemeente -	Naast reguliere samenwerking tussen	jaarlijks	Trekker:

	bedrijfsleven	gemeente en ondernemers over de aanpak van actiepunten, wordt jaarlijks een bijeenkomst georganiseerd voor alle ondernemers op het bedrijventerrein. De bijeenkomst vindt plaats onder leiding van de portefeuillehouder Economische Zaken.  Categorie 1: direct realiseerbaar		Gemeente Moerdijk  Partner: Ondernemers
<i>Invulling terrein</i>	Herontwikkeling van de nu braakliggende terreinen van voormalig Leijten en het gesaneerde terrein van de voormalige gasfabriek.	Projectmatige aanpak, in samenwerking met het bedrijfsleven. Hiervoor wordt een startdocument opgesteld, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.  Categorie 3b: aanpak projecten	Start najaar 2012	Trekker: Gemeente Moerdijk  Partner: Vertegenwoordiging van bedrijventerrein.
<i>Bereikbaarheid (en verkeersveiligheid)</i>	Aanpak verkeersveiligheid. De ondernemers ervaren de ontsluiting van het terrein onveilig; veel overstekende kinderen richting Niervaert, onoverzichtelijke situaties, smalle bocht Niervaartweg-Langeweg. Oplossingsrichtingen die het bedrijfsleven heeft aangedragen: - Nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Vlietweg naar de Niervaartweg over de Schapenweg (lost deel van probleem op) - Optimaliseren van de bestaande route (veiligheidsmaatregelen).	1) Betrekken bij gebiedsplannen, waar integrale afweging plaatsvindt. Categorie 3a: gebiedsplannen  2) Gemeente bekijkt de bocht Niervaartweg-Langeweg op verbetermogelijkheden. Categorie afhankelijk van resultaat.  3) De boa's in dit gebied gaan meer controleren op parkeren te dicht bij de bochten en oversteekplaatsen. Categorie 1: direct realiseerbaar	1) Start najaar 2012, plan gereed medio 2013.  2) Zomer 2012  3) Vanaf mei 2012	Trekker: Gemeente Moerdijk  Partners: Vertegenwoordiging van bedrijventerrein in proces gebiedsplannen.
<i>Bereikbaarheid (en verkeersveiligheid)</i>	Aanpak verbetering ontsluiting via Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk. Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk is 's nachts en in de weekenden afgesloten. De ontsluiting van bedrijventerrein Klundert is dan door de kern.	Gemeente Moerdijk bespreekt de mogelijkheden met Havenschap Moerdijk (eigenaar Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk).  Categorie 1: direct realiseerbaar  <i>Stand van zaken:</i> Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk blijft 's nachts en in de weekenden om veiligheidsredenen afgesloten. Verdere aanpak ontsluiting via gebiedsplannen.	Vóór zomer 2012  Afgerond	Trekker: Gemeente Moerdijk  Partner: Havenschap

<i>Bewegwijzering</i>	Aanpak bewegwijzering naar het bedrijventerrein. Bewegwijzering naar het terrein is met name op de laatste rotonde van het haven terrein onduidelijk.	Gemeente Moerdijk bespreekt de mogelijkheden met Havenschap Moerdijk.  Categorie afhankelijk van resultaat.	Vóór zomer 2012	Trekker: Gemeente Moerdijk  Partner: Havenschap
<i>Bewegwijzering</i>	Aanpak routeinformatie navigatiesystemen. Navigatiesystemen sturen verkeer soms door de kern Klundert. Voorkeursroute is, om veiligheidsredenen, de route via Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk.	Ondernemers kunnen opmerkingen over routeinformatie individueel doorgeven via <a href="http://mapinsight.teleatlas.com">http://mapinsight.teleatlas.com</a>  Categorie 1: direct realiseerbaar	Doorlopend	Trekker: Ondernemers
<i>Bewegwijzering Uitstraling</i>	Aanpak uniforme bewegwijzering op en naar het bedrijventerrein t.b.v. nette uitstraling van het bedrijventerrein.	Voorstel gemeenteraad voor uniforme bewegwijzering bedrijventerreinen, waarbij de gemeente zorgt voor de mogelijkheden en de bedrijven de kosten dragen voor de eigen borden, inclusief onderhoud. Hiervoor is nog geen budget beschikbaar. Na realisatie treedt de gemeente handhavend op tegen illegale bebording.  Categorie 2: passend binnen kaders, nadere besluitvorming nodig.	Najaar 2012	Trekker: Gemeente Moerdijk  Partners: ondernemers
<i>Veiligheid Uitstraling</i>	Aanpak verlichting Vlietweg. De verlichting voldoet niet; is onvoldoende sterk. Dit komt het gevoel van veiligheid op het terrein niet ten goede.  De lantaarnpalen moeten vervangen worden door hogere palen met sterkere lampen.	Vervangen lantaarnpalen.  Categorie 1: direct realiseerbaar  <i>Stand van zaken:</i> de lantaarnpalen zijn inmiddels vervangen door hogere palen met sterkere lampen.	Voorjaar 2012,  Afgerond	Trekker: Gemeente Moerdijk
<i>Uitstraling</i>	Aanpak wateroverlast. De weg rond een aantal kolken bij de vrachtwagenparkeerplaatsen op het terrein is verzakt. Hierdoor loopt het water niet goed weg en blijven er grote plassen staan op het terrein.	De kolken worden verlaagd, als reguliere activiteit in het kader van beheer en onderhoud.  Categorie 1: direct realiseerbaar	Voor eind 2012	Trekker: Gemeente Moerdijk
<i>Uitstraling</i>	Aanpak verbetering onderhoudsniveau Het onderhoudsniveau van de openbare ruimte op het terrein is, alhoewel conform vastgestelde norm, naar de	1) Overleg gemeente – bedrijfsleven over de mogelijkheden voor verbetering onderhoudsniveau openbare ruimte	Najaar 2012	1) Trekker: Gemeente Moerdijk Partners: Ondernemers

	mening van de ondernemers te laag. Ook de uitstraling van een aantal bedrijven laat te wensen over.	Categorie 1: direct realiseerbaar 2) Aanpak onderhoudsniveau individuele bedrijven		2) Trekker: ondernemers
<i>Naam bedrijventerrein</i>	Aanpak naamsverandering naar 'Bedrijventerrein Klundert'. Er zijn verschillende namen in gebruik: Bedrijventerrein Molenvliet en Vlietweg, Bedrijventerrein Klundert. Bedrijven geven de voorkeur aan Bedrijventerrein Klundert voor beide delen van het bedrijventerrein.	Gemeente Moerdijk onderzoekt de mogelijkheden, inclusief de kosten, van de beoogde naamsverandering.  Categorie: afhankelijk van resultaten onderzoek.	Najaar 2012	Trekker: Gemeente Moerdijk
<i>Veiligheid</i>	Aanpak veiligheid op het bedrijventerrein. Er vindt regelmatig diefstal plaats, bijvoorbeeld van diesel uit geparkeerde vrachtwagens. De relatie tussen ondernemers en politie is voor verbetering vatbaar.	1) Verbeteren samenwerking ondernemers – politie De gemeente initieert overleg tussen ondernemers en de politie om de problematiek en mogelijkheden voor samenwerking te bespreken. Categorie 1: direct realiseerbaar  2) Ondernemers nemen maatregelen op het gebied van beveiliging, al dan niet collectief. Categorie 1: direct realiseerbaar	1) Najaar 2012  2) Doorlopend	1) Trekker: Gemeente Moerdijk Partners: ondernemers, politie  2) Trekker: ondernemers

### 3.3 Financiën

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande budgetten, waarbij de insteek is om verbeteringen te realiseren door slimmer, efficiënter gebruik van de budgetten. Daar waar extra budget nodig is, wordt een apart voorstel naar de gemeenteraad gedaan. Daarnaast wordt er op onderdelen ook een bijdrage van de ondernemers zelf verwacht.

Visiekaart bedrijventerreinenprogramma Klundert

