

MASTERPLAN

# EKKERSRIJT



# MENU

## SAMENVATTING

### 1 INLEIDING

#### 1.1 AANLEIDING

#### 1.2 PROCES

#### 1.3 WERKWIJZE EN LEESWIJZER

### 2 DE BASIS

#### 2.1 INLEIDING

#### 2.2 BESCHRIJVING VAN EKKERSRIJT

#### 2.3 POSITIE VAN EKKERSRIJT IN DE REGIO

#### 2.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

##### 2.4.1 ALGEMENE TRENDS

##### 2.4.2 PROVINCIALE PROGNOSE

##### 2.4.3 TRENDS VOOR EKKERSRIJT

##### 2.4.4 BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

##### 2.4.5 ROL VAN DE (LOKALE) OVERHEID EN ANDERE STAKEHOLDERS

#### 2.5 BELEIDSINVENTARISATIE

### 3 WERKWIJZE

#### 3.1 INLEIDING

#### 3.2 THEMA'S

##### 3.2.1 DUURZAME TOEKOMST

##### 3.2.2 BEREIKBAARHEID EN ONTSLUITING

##### 3.2.3 DIGITALISERING

##### 3.2.4 ONTWIKKELLOCATIES VERSUS LEEGSTAND

##### 3.2.5 OPENBARE RUIMTE EN VEILIGHEID

##### 3.2.6 SAMENWERKING OVERHEID EN ONDERNEMERS

#### 3.3 GEBIEDEN

### 4 VISIE EN AMBITIES

#### 4.1 INLEIDING

#### 4.2 AMBITIES

#### 4.3 VISIE

##### 4.3.1 THEMATISCH

##### 4.3.2 GEBIEDSGERICHT

### 5 PROGRAMMA

#### 5.1 INLEIDING

#### 5.2 SYSTEMATIEK

#### 5.3 UITVOERINGSPROGRAMMA

## CONTACT

# SAMENVATTING

*Het bedrijvenpark Ekkersrijt is een van de grootste industrieterreinen van Brainport. Vanwege zijn strategische ligging vormt het ruim 260 hectare grote bedrijvenpark de entree voor de Brainport vanuit het noordoosten. Ekkersrijt heeft te maken met nieuwe kansen en bedreigingen, die vragen om een strategische en gecoördineerde aanpak. In voorliggend Masterplan zijn de ambities en de visie op het gebied opgenomen met een concreet programma waarmee deze visie en ambities worden waar gemaakt.*

Het proces om te komen tot dit nieuwe Masterplan startte twee jaar voor het gereedkomen van voorliggend document, na een evaluatie van het oude Masterplan. Er is gewerkt met het zogenaamde BOB-model (Beeld, Oordeel, Besluit). De evaluatie werd het uitgangspunt van de beeldvormende fase. Samen met een beschrijving van de trends en ontwikkelingen en een beleidsinventarisatie, is dit beeld gedurende een viertal sessies met de bedrijven besproken. In de oordeelvormende fase is op basis van het ontstane beeld een oordeelsvormend document opgesteld. Dit document bevatte 28 verschillende 'kruispunten' en is uitgebreid besproken tijdens een aparte bijeenkomst van de Ondernemersvereniging Ekkersrijt. Dit alles heeft geleid tot een besluitvormingsnotitie in de vorm van dit Masterplan.

In dit Masterplan is Ekkersrijt opgedeeld in 8 verschillende gebieden. Elk gebied heeft zijn eigen karakteristiek en zijn eigen specifieke ontwikkelingen. Het Masterplan heeft een bredere scoop dan het bedrijvenpark sec, ook de Visplas en Rendac-terrein (dat aan de noordzijde van het Wilhelminakanaal is gelegen) worden in de Masterplan betrokken.

Omdat Ekkersrijt een onderdeel van Brainport is, zijn naast de lokale en regionale trends, ook de landelijke trends onderzocht. Verder is ook rekening gehouden met de provinciale prognose. Deze wijst namelijk uit dat er in harde bestemmingsplannen kwantitatief voldoende bedrijventerrein aanwezig lijkt te zijn. Onderzocht is of deze terreinen passend zijn bij de vraag. In Zuidoost-Brabant blijkt voornamelijk behoefte te zijn aan locaties en terreinen die de vraag naar (zeer) grootschalige logistiek kunnen faciliteren. Voor alle overige branches is – per saldo – nauwelijks additionele ruimte nodig.

Om in het Masterplan een visie neer te kunnen leggen, zijn eerst de ambities bepaald. Deze geven namelijk richting aan die visie. Deze ambities zijn als volgt:

- Ekkersrijt behoort aan de top van Brainport.
- De diversiteit en de segmentering zijn een kracht en worden gebruikt om in te spelen op de behoefte van de markt.
- Het bedrijvenpark is duurzaam en toekomstbestendig.
- Er geldt een hoge ruimtelijke kwaliteit voor geheel Ekkersrijt.
- De omgeving is schoon, heel en veilig.
- Het bedrijvenpark is goed bereikbaar, zowel fysiek als digitaal.
- Ekkersrijt levert een (sociaal)maatschappelijke bijdrage.
- Ekkersrijt wordt het voorbeeld waar natuur en bedrijfsleven samengaan.
- Op Ekkersrijt werken alle partners actief en intensief samen.

De visie in het Masterplan is onderverdeeld naar thema's en naar gebieden. Per thema komt de visie op het volgende neer:

- Duurzame toekomst. Voor een duurzame toekomst van Ekkersrijt is er een betere balans nodig tussen de aspecten Maatschappij, Economie, Ecologie en Ruimte. Projecten die bijdragen aan het vergroten van de maatschappelijke en ecologische component worden eerder ter hand genomen.
- Bereikbaarheid en ontsluiting. Om de groei van de (auto)mobiliteit op te vangen, wordt Ekkersrijt-Oost ontsloten op het hoofdwegennet. Voor het parkeren blijft het adagium 'parkeren op eigen terrein' gelden, maar er is voor deelgebieden onder voorwaarden wel maatwerk mogelijk. Het fiets- en wandelnetwerk wordt verder afgemaakt of aangelegd en er wordt aangesloten op het Hoogwaardig Openbaar Vervoer netwerk.
- Digitalisering. Het bedrijvenpark is ook digitaal goed bereikbaar. Het streven is om geheel Ekkersrijt aan te laten sluiten op het glasvezel-netwerk. Om de e-commerce in goede banen te leiden, worden webwinkels vanuit kantoor of opslag (zonder consumentenstroom) op geheel Ekkersrijt toegestaan. Afhaalpunten worden alleen toegestaan op de Meubelboulevard, mits het aansluit bij de geldende branchering. Dit geldt ook voor internetwinkels met een showroom.
- Ontwikkellocaties versus leegstand. De beschikbare grond, circa 8 hectare op Ekkersrijt-Oost, wordt in ieder geval niet voor 2020 in ontwikkeling genomen. Overigens kunnen deze gronden een rol gaan spelen bij een eventuele tweede ontsluiting voor Ekkersrijt.
- Openbare ruimte en veiligheid. Ekkersrijt is en blijft schoon, heel en veilig. Vanuit het streven naar een toekomstbestendig Ekkersrijt en een goed werkklimaat,

gaat er extra aandacht uit naar de ecologie. Het aanbrengen van wandelpaden in samenhang met natuur en de ontwikkeling van een Ecologische Verbindingszone krijgen daarom prioriteit. Verder worden de straatlantaarns 'verLED'. De huidige aanpak van de veiligheid wordt gecontinueerd en waar mogelijk versterkt.

- Samenwerking overheid en ondernemers. In het bestaande overleg tussen de lokale overheid en de ondernemersvereniging alsmede in het parkbeheer wordt blijvend geïnvesteerd.

Naast de visie op de diverse thema's is ook een visie geformuleerd voor de verschillende gebieden op Ekkersrijt. Deze komen op het volgende neer:

- Jansen, Baetsen, Rendac. Hier is de zwaarste industrie van het bedrij-venpark gevestigd. De ontwikkelingsruimte voor deze bedrijven wordt gefaciliteerd, zover deze past binnen de huidige kaders van de (milieu wetgeving en het bestemmingsplan. De ontwikkeling van een Regionaal Overslagcentrum wordt gefaciliteerd; het initiatief hiervoor ligt bij de individuele bedrijven.
- Visplas. Dit gebied kent een potentiële hoge ecologische waarde en dient als (recreatief) uitloopgebied van Ekkersrijt. De ruimtelijke kwaliteit is momenteel erg laag. Om het beheer van de plas beter te sturen wordt de vestiging van horeca aan de zijde van Ekkersrijt kansrijk geacht. Tevens zal de aanleg van de Slowlane een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

- Kanaalzone-West kenmerkt zich door gemengde bedrijvigheid met een accent op logistiek. Het is een krachtig gebied dat zich zelfstandig doorontwikkelt. Handhaving van 's nachts parkerende vrachtwagens is een punt van aandacht. Er wordt op Ekkersrijt echter geen centrale parkeerfaciliteit voor vrachtwagens mogelijk gemaakt, een dergelijk parkeerplaats is namelijk al langs de snelweg gelegen (Sonse Heide).
- Het Sciencepark sluit aan op de campusontwikkeling in de regio Eindhoven. Het is de wens om dit gebied verder te versterken. Er zal een visie worden opgesteld, waarin de aanleg van wandelpaden in combinatie met natuur, het aanwezige groen en een onderzoek naar mogelijke intensievere en/of hogere bebouwing terug komen.





- De Meubelboulevard is en blijft in de regio Zuid-Oost-Brabant de 'top van de piramide' van de perifere detailhandel in de branche 'home & living'. Daarbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor de huidige branchering. De Meubelboulevard kan nog steeds in westelijke richting groeien en op termijn is groei in noordwestelijke richting, langs de Ekkersrijt 4200, aansluitend op huidige Meubelboulevard, bespreekbaar. Aandachtspunt is en blijft de bereikbaarheid van het gebied; herinrichting naar een 30-kilometerzone is wenselijk.
- De Kanaalzone-Oost (voormalig Betonson) leent zich uitstekend voor grootschalige ontwikkelingen in de logistieke sector. De strook die langs de A50 is gelegen vormt de poort van Brainport. Tevens wordt er een fietspad over het terrein aangelegd dat Ekkersrijt 2000 en de brug over het kanaal bij Houtens met elkaar verbindt.
- Het terrein van De Rooy wordt extensief gebruikt. Verdere intensivering is alleen mogelijk indien de ondernemer daartoe het initiatief neemt. De strook langs de A50 is in eigendom van de gemeente. Mogelijk spelen deze gronden een rol bij de ontsluiting van Ekkersrijt-Oost op het hoofdwegennet.
- Ekkersrijt-Oost is kleinschaliger dan de andere delen van Ekkersrijt. Dit is en blijft een kracht van dit gebied. Revitalisering van het gebied in het noordelijke deel is aan de orde. Onderzocht moet worden hoe dit gebied weer aansluiting vindt bij de wensen van de ondernemers. De tweede ontsluiting van Ekkersrijt op het hoofdwegennet biedt hiertoe veel kansen. Tot slot zal het beeld richting de Eindhovenseweg moeten worden verbeterd, dit is nu een 'achterkantsituatie'.

Om de ambities en de visie op Ekkersrijt ook gestalte te geven is er een uitvoeringsprogramma geformuleerd. Dit programma is geen statisch geheel, maar elke twee jaar worden geëvalueerd en indien nodig worden bijgesteld.

Het uitvoeringsprogramma omvat de volgende projecten:

#### ***Bereikbaarheid en ontsluiting***

- Ontsluiting Ekkersrijt-Oost
- HOV-ontsluiting
- Slowlane
- Aanleg fietspad Betonsonterrein
- 30 kilometerzone Ekkersrijt 4000/Meubelboulevard
- Parkeerbeleid

#### ***Openbare ruimte en veiligheid***

- Wandelpaden
- Ecologische Verbindingszone
- Visplas
- BLZ cameratoezicht
- Verledden
- Reclamebeleid

#### ***Samenwerking overheid en ondernemers***

- Uitvoering participatiewet

#### ***Gebiedsgerichte aanpak***

- Visie Sciencepark
- Eindhovenseweg
- Regionaal Overslagcentrum
- Meubelboulevardmanagement





# INLEIDING

- 1.1 AANLEIDING
- 1.2 PROCES
- 1.3 WERKWIJZE EN LEESWIJZER



## 1.1 AANLEIDING

***Het bedrijvenpark Ekkersrijt is een van de grootste industrieterreinen van Brainport. Vanwege zijn strategische ligging vormt het ruim 260 hectare grote bedrijvenpark de entree voor de Brainport vanuit het noordoosten.***

Ekkersrijt heeft te maken met nieuwe kansen en bedreigingen, die vragen om een strategische en gecoördineerde aanpak. Een aanpak die zich niet alleen vertaalt in een visie en bijbehorende ambities, maar ook in een concreet programma waarmee deze visie en ambities worden waar gemaakt.

Voorliggend Masterplan is niet over een nacht ijs tot stand gekomen, maar heeft een langdurig proces gekend, waarin alle betrokken partijen zo goed mogelijk bij de totstandkoming zijn betrokken. In de volgende paragraaf wordt daar verder op in gegaan. Daarna wordt de werkwijze van het proces toegelicht alsmede een leeswijzer voor dit Masterplan.

## 1.2 PROCES

Er is gestart met een verkenning van de kansen en bedreigingen die een antwoord behoeften en die door het oude Masterplan uit 2003 niet meer konden worden beantwoord. Uit deze verkenning bleek de noodzaak voor een nieuw Masterplan. Vervolgens is het oude Masterplan geëvalueerd en zijn de trends en ontwikkelingen waar Ekkersrijt mee te maken heeft in kaart gebracht.

Na de gemeenteraadsverkiezingen in 2014 is het proces in een stroomversnelling geraakt. De geproduceerde documenten zijn samen met een beleidsinventarisatie en het in 2011 opgeleverde rapport 'Werklandschap Ekkersrijt' in een viertal sessies aan de bedrijven voorgelegd. Vervolgens heeft het college een richtinggevend document uitgebracht dat uitgebreid door de bedrijven en betrokken partijen is besproken en becommentarieerd.

## 1.3 WERKWIJZE EN LEESWIJZER

Alle inzichten hebben geleid tot voorliggend document. Om tot een heldere afweging te komen is het proces volgens een reeds beproefd concept, het zogenaamde BOB-model (Beeld, Oordeel, Besluit), ingericht.

De evaluatie van het oude Masterplan, de Trends en Ontwikkelingen en de Beleidsinventarisatie maakten onderdeel uit van de beeldvormende fase. In de externe sessies is getoetst of dit beeld klopte. Met de verslaglegging van deze externe sessies is de beeldvormende fase afgesloten. Vervolgens heeft het college een oordeelsvormend document opgesteld. Dit document bevatte de standpunten van het college over de verschillende keuzes die voorliggen betreffende het Bedrijvenpark Ekkersrijt. Ook is in dit document een eerste proeve gegeven van de ambities van het college. Het doel van dit document was om de discussie omtrent Ekkersrijt "los te krijgen" en daarmee richtinggevend de uitspraken te krijgen over de verschillende oplossingsrichtingen. Het oordeelsvormend document is onder meer aan de deelnemers van de externe sessies gestuurd, maar daarnaast ook aan de Ondernemersvereniging voorgelegd en in de regio verspreid met het verzoek om commentaar. Alle ingekomen commentaren zijn, samen met de richting die al in het oordeelsvormend document werd aangegeven, verwerkt in het definitieve Masterplan. Dit Masterplan vormt het sluitstuk van de laatste fase, de besluitvorming.

Deze werkwijze vertaalt zich ook in de opbouw van dit Masterplan. In het tweede hoofdstuk wordt in gegaan op de basis, het beeld van Ekkersrijt. In het daarop volgende document wordt de werkwijze nader toegelicht, de oordeelsvorming. Daarna wordt in het vierde hoofdstuk de visie en de ambities voor het bedrijvenpark weergegeven. Het Masterplan wordt afgesloten met een uitvoeringsprogramma. Gezamenlijk vormen deze twee laatste hoofdstukken de besluitvorming.



# DE BASIS

## 2.1 INLEIDING

## 2.2 BESCHRIJVING VAN EKKERSRIJT

## 2.3 POSITIE VAN EKKERSRIJT IN DE REGIO

## 2.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

### 2.4.1 ALGEMENE TRENDS

### 2.4.2 PROVINCIALE PROGNOSE

### 2.4.3 TRENDS VOOR EKKERSRIJT

### 2.4.4 BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

### 2.4.5 ROL VAN DE (LOKALE) OVERHEID EN ANDERE STAKEHOLDERS

## 2.5 BELEIDSINVENTARISATIE



## 2.1 INLEIDING

Om de juiste problemen aan te pakken is een goede analyse onontbeerlijk. Hiermee wordt voorkomen dat de goede oplossingen worden gevonden voor het verkeerde probleem. Maar een goede analyse zorgt ook voor een goed vertrekpunt van waaruit richting wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Ekkersrijt.

In dit hoofdstuk wordt het beeld geschetst van Ekkersrijt en de ontwikkelingen waarmee het bedrijvenpark te maken krijgt. Eerst wordt een korte, feitelijke beschrijving gegeven van Ekkersrijt. In de derde paragraaf wordt vervolgens stilgestaan bij de positie van Ekkersrijt in de regio. In de vierde paragraaf worden de trends en ontwikkelingen die relevant zijn voor het bedrijvenpark uit de doeken gedaan. Tot slot wordt er een korte weergave gegeven van het meest relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau.

## 2.2 BESCHRIJVING VAN EKKERSRIJT

Bedrijvenpark Ekkersrijt is 260 hectare groot en kent een omvangrijke diversiteit. Het terrein ligt aan de A50, die de noordzijde van de stad Eindhoven begrenst. Op het bedrijvenpark vormt de groen- en wegenstructuur een helder raamwerk. Binnen dit raamwerk liggen de verschillende, duidelijk van elkaar te onderscheiden deelgebieden. Al deze gebieden hebben een duidelijke eigen identiteit.

**De deelgebieden die we hier onderscheiden zijn de volgende:**

- 1** Jansen, Baetsen, Rendac, bruto 47 hectare groot. Hier is de zwaarste industrie van Ekkersrijt gevestigd. De bedrijvigheid kenmerkt zich door grootschaligheid, het accent ligt op recycling van (organische) materialen.
- 2** Visplas, bruto 36 hectare groot. Er is geen bebouwing aanwezig en het gebied kent een recreatieve en groene inrichting.
- 3** Kanaalzone West, bruto 44 hectare groot. Dit deel van Ekkersrijt is een gemengd bedrijventerrein met een licht accent op de grootschalige logistiek.
- 4** Sciencepark, bruto 50 hectare groot. Het betreffen voornamelijk kennisintensieve ontwikkel- en productiebedrijven in een groene parkachtige setting.
- 5** Meubelboulevard en omgeving, bruto 36 hectare groot. Hier is de Meubelboulevard gevestigd. Buiten het perifere detailhandelsgebied is gemengde bedrijvigheid gevestigd.
- 6** Voormalig Betonsonterrein (Kanaalzone-Oost), bruto 29 hectare groot. Het terrein is in herontwikkeling, waarbij het accent zeer nadrukkelijk op de grootschalige logistiek ligt.
- 7** De Rooy en omgeving, bruto 22 hectare groot. In dit gebied is een grootschalig transportbedrijf en een betoncentrale gevestigd. Verder liggen in dit gebied de nog uitgeefbare gronden die in gezamenlijk bezit zijn van de gemeenten Son en Breugel en Eindhoven.
- 8** Ekkersrijt- Oost, bruto 56 hectare groot. Dit is het oudste deel van het industrieterrein en kenmerkt zich onder meer door (kleinschalige) gemengde industrie. Inclusief de Rendac en de Visplas is het gebied waarop dit Masterplan voor geldt dus geen 260 hectare groot (de grootte van het bedrijvenpark), maar 320 hectare.



## 2.3 POSITIE VAN EKKERSRIJT IN DE REGIO

De Brainport is als kennisregio van grote economische betekenis voor Nederland. Goed voor een kwart van de export, een derde van de private investeringen in R&D en de helft van de patenten die jaarlijks worden geregistreerd. Brainport wil tot de top behoren van de toptechnologie-regio's in Europa. De belangrijkste weg ernaar toe ligt in de regio zelf. Letterlijk. Brainport Avenue. Een snelweg waarvan het gehele aangrenzende gebied, met steun van de overheden, wordt getransformeerd tot een hoogwaardige en goed bereikbare vestigingslocatie voor kennisintensieve bedrijven, onderzoeksinstellingen en de maakindustrie. Deze omvangrijke gebiedsontwikkeling is een gezamenlijk belang van de gemeenten en de provincie.

Brainport Avenue is, als internationale vestigingslocatie voor de kennis- en maakindustrie, hét visitekaartje van de regio Zuidoost-Brabant, waarin alle aspecten van Brainport in de toekomst zichtbaar gaan worden. In dit gebied wordt zichtbaar hoe hoge concentratie van hightech kennis- en maakbedrijven prima samengaat met een aangename, groene, duurzame omgeving.

Ekkersrijt maakt onderdeel uit van de Brainport en vormt de toegangspoort vanaf noordoost Nederland. Ekkersrijt behoort niet tot de vier hightech campussen die Brainport rijk is, daarvoor is het bedrijventerrein te divers. Wel herbergt het veel toeleveranciers van bedrijven die op de campussen zijn gevestigd. Daarnaast herbergt Ekkersrijt bedrijven die internationaal opereren, die klanten of toeleveranciers hebben die in heel de wereld zijn gevestigd. Op die manier is Ekkersrijt onmisbaar voor de regio, maar is de regio ook onmisbaar voor Ekkersrijt.

Op Ekkersrijt is een van de grootste recreatieve trekkers van de regio gevestigd, te weten de Meubelboulevard. Deze heeft de afgelopen jaren een bovenregionale aantrekkingskracht ontwikkeld en begint nu zelfs een speler te worden die op nationaal niveau een rol speelt. De Meubelboulevard vormt voor de regio een belangrijke schakel in het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

## 2.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Om het overzichtelijk te houden wordt er een onderscheid gemaakt tussen de algemene (landelijke) trends, trends die daarnaast specifiek voor Ekkersrijt van belang zijn en ontwikkelingen waarmee in het Masterplan rekening moet worden gehouden. Tot slot wordt stilgestaan bij de veranderende rol van de overheid. Ook dit speelt een belangrijke rol voor de toekomst van het bedrijvenpark.

### 2.4.1 ALGEMENE TRENDS

In november 2011 heeft Buck Consultants International (BCI) in opdracht van onder meer de Kamer van Koophandel Brabant de Ondernemersvisie Bedrijventerreinen Brabant opgesteld. Zij onderscheiden zeven dominante economische trends, die in bijgaande tabel zijn weergegeven.

Toenemende globalisering zorgt voor een voortgaande dynamiek in de economie, zowel (inter)nationaal als regionaal als lokaal. Dit zorgt onder meer voor verschuivingen in economische clusters en sectoren. Illustratief is in dit kader het verkleuren van de 'oude' industrie en de opkomst van 'nieuwe' (hoogwaardige, moderne, hoogtechnologische) maakindustrie in topsectoren als High Tech Systems, Life Tech en Food & Nutrition.

Globalisering zorgt in de komende jaren echter ook voor onrustige en weinig voorspelbare economische situaties en ontwikkelingen. Dat is niet ideaal voor investeringen in zaken als nieuwe bedrijfsvestigingen en/of substantiële uitbreidingen. De terugval in ruimtevraag van afgelopen jaren lijkt te verminderen, maar of deze aanhoudt valt nog niet te voorspellen.

Het toenemend belang van duurzaamheid, in termen van het energievraagstuk en de toenemende grondstofschaarste, noopt voortdurend tot innovatie en biedt ruimte voor de opkomst van nieuwe economische sectoren, met de bijbehorende ruimtevraag.

Ook diverse maatschappelijke en demografische ontwikkelingen hebben ook, al dan niet direct, impact op de bedrijventerreinen. Ontwikkelingen als vergrijzing en ontgroening gaan in de toekomst meer en meer bepalend zijn voor de economie. De afname van de beroepsbevolking maakt geschikt arbeidspotentieel tot een schaars goed. Dat betekent dat bedrijven veel waarde hechten aan datgene wat hun werknemers van belang vinden. Het belang van representatieve huisvesting neemt toe, onder meer vanuit de drijfveer om personeel te binden. Maar ook een trend richting meer thuiswerken heeft impact op het ruimtegebruik van bedrijven.



<b>1</b>	<b>Voortgaande dynamiek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lange termijn scenario's CPB gaan uit van groei toegevoegde waarde, maar nauwelijks van werkgelegenheid</li> <li>• Noodzaak uitwaartse blik</li> <li>• Grote groei goederenstromen</li> <li>• Dynamiek in clusters (bestaande en nieuwe)</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Globalisering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toenemende welvaart staat onder druk</li> <li>• Belang connectivity (goederen, data, mensen)</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Arbeidsmarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergrijzing/ontgroening/hogere arbeidsparticipatie</li> <li>• Attractiviteit kenniswerkers</li> <li>• Doorontwikkeling (V)MBO</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Innovatie als noodzaak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vernieuwen om bij te blijven</li> <li>• Concentratie en specialisatie</li> <li>• Open innovatie</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Duurzaamheid in vervoer en energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multimodaal transport</li> <li>• Energiezuinig ondernemen (gebouwen, processen)</li> <li>• Energiezuinige transportsystemen</li> </ul>
<b>6</b>	<b>Bereikbaarheid als cruciale randvoorwaarde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Multimodaliteit</li> <li>• HOV netwerken</li> <li>• Knooppunten belangrijkste schakels</li> </ul>
<b>7</b>	<b>Belang woon- en leefklimaat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toenemende eisen aan quality of life</li> </ul>

Er ontstaat een verschuiving van het accent op kwantiteit (aanleg van nieuwe locaties) naar kwaliteit (op bestaande locaties). Door de focus op flexibiliteit en kosten, wordt kwaliteit weer een belangrijke factor en dan in het bijzonder op de eigen, huidige locatie en terrein.

Naast de traditionele vestigingseisen als voldoende arbeidspotentieel en goede bereikbaarheid worden andere (nieuwe) vestigingseisen belangrijk. Bijvoorbeeld aan het toenemende belang van 'connectiviteit': bereikbaarheid in termen van multimodaliteit, maar ook in de vorm van glasvezel.

## 2.4.2 PROVINCIALE PROGNOSE

De Provincie Noord-Brabant heeft Stec Groep opdracht gegeven voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de kwaliteit van bedrijventerreinen in relatie tot de verwachte vraag naar bedrijventerrein. Dit omdat de meest recente prognose uitwijst dat er kwantitatief gezien voldoende bedrijventerrein aanwezig lijkt te zijn en in harde bestemmingsplannen. De vraag is dan of deze terreinen passend zijn bij de vraag.

Uit de kwantitatieve prognose van Bureau Buiten blijkt dat er tot en met 2040 behoefte is aan 160 hectare nieuw bedrijventerrein in Zuidoost-Brabant. Het overgrote deel van deze

ruimte vraag zal zich voordoen in de eerste tien jaar. De ruimte vraag vakt langzaam af en is in de periode 2031-2040 zelfs licht negatief. Uit de provinciale prognose komt verder naar voren dat enkele sectoren (onder andere logistiek en groothandel) wel blijven groeien (en daarmee ruimte blijven vragen over de hele periode).

Voor Zuidoost-Brabant zien we dat het grootste deel van de ruimte vraag tot en met 2040 (en op middellange termijn – tot 2025) komt uit het segment zeer grootschalige logistiek en groothandel. Bijna 120 hectare uitbreidingsvraag wordt in dit segment verwacht (waarvan 70 tot en met 2025). De overige deelsegmenten laten een lichte krimp zien, die met name na 2030 gestalte krijgt (sector industrie). Tot en met 2040 wordt een krimp in de industrie voorzien van circa 100 hectare. Opvallend – en anders dan in andere regio's in Brabant – is dat er in de periode tot en met 2025 wel nog een kleine uitbreidingsbehoefte is vanuit de sector industrie (circa 35 hectare). Of en hoeveel ruimte vrijvalt in deze sector zal de toekomst leren en is afhankelijk van de ontwikkelingen in de sector. Reguliere (maak)industrie zal het sterkst krimpen.

Vertaald naar de onderscheiden profielen dan blijkt dat er in Zuidoost-Brabant voornamelijk behoefte is aan locaties en terreinen die de vraag naar (zeer) grootschalige logistiek kunnen faciliteren. Voor alle overige profielen is – per saldo – nauwelijks additionele ruimtebehoefte nodig.

Bezien moet worden of de locaties en plannen die zich nu (nog) niet richten op deze segmenten in deze ruimtevrage kunnen voorzien (en dus markttechnisch aansluiten bij de vraag en planologisch geschikt gemaakt kunnen worden). Het onderzoek van Stec Groep vormt samen met de kwantitatieve prognose van Bureau Buiten twee belangrijke bouwstenen voor de herijking van de regionale afspraken over bedrijventerreinen. De discussie hierover wordt het meest omvangrijk en complex ingeschat in het Stedelijk Gebied. Duidelijk is al dat er een stevige opgave ligt waarbij niet alleen in zacht, maar ook in harde plannen gesneden zal moeten worden om vraag en aanbod kwalitatief en kwantitatief met elkaar in balans te brengen. Dat zal ook de nodige financiële consequenties met zich meebrengen, waarvoor de regio verschillende denkscenario's ontwikkelt en wordt geadviseerd door de BOM.

### 2.4.3 TRENDS VOOR EKKERSRIJT

Buiten de algemene trends voor bedrijventerreinen zijn er ook nog een aantal trends en ontwikkelingen specifiek voor Ekkersrijt van belang. Zo is de mobiliteit en bereikbaarheid een belangrijke factor. Het aantal verplaatsingen zal de komende jaren niet afnemen, maar juist toenemen. De steeds verdergaande regionalisering, en toename in arbeidsparticipatie werken dit in de hand. Wel veranderen de mobiliteitspatronen als gevolg van ontwikkelingen in Het Nieuwe Werken, Social Media en Sociale Mobiliteit. De factoren tijd en plaats zullen in dit verband veranderen en leiden uiteindelijk tot meer spreiding van het verkeer.

Een andere belangrijke trend betreft de veranderende positie van de overheid. Deze veranderde positie volgt uit de verschuiving van 'government' naar 'governance'. Dit heeft effect op de manier waarop de overheid omgaat met de realisatie, het beheer en het onderhoud van infrastructuur. Nieuwe financieringsconstructies, zoals publiek-private samenwerking, kunnen wellicht leiden tot een faciliterende rol van de lokale overheid en bieden daarnaast kansen voor marktgedreven realisatie.

De lokale overheid kan, onder meer gezien de veranderende rol, geen vastomlijnde blauwdrukken voor Ekkersrijt vaststellen. Daarnaast zal het Masterplan, geleid op de zeer snelle marktontwikkelingen, doorlopend moeten aanpassen aan nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt uitgegaan van een vraaggestuurde en een gebiedsgerichte ontwikkeling. Er is daarmee een belangrijke rol voor de bedrijven, de eigenaren, de werknemers en zelfs de bezoekers weggelegd.

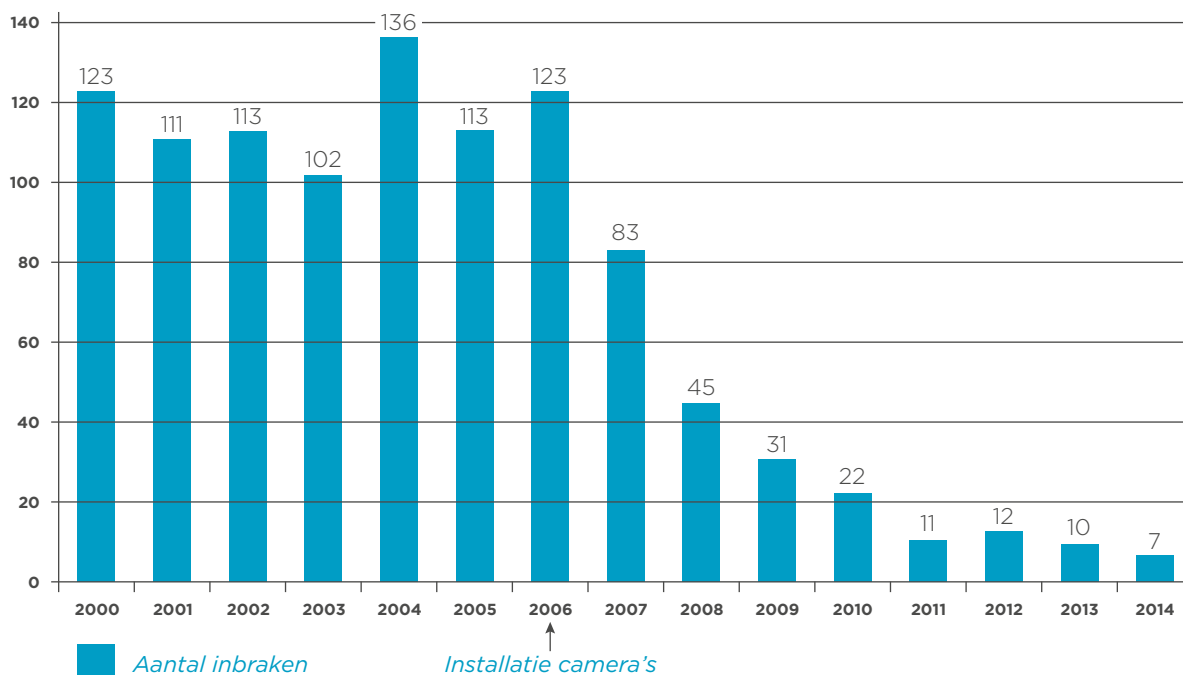
Ten aanzien van de retail zijn belangrijke spelregels veranderd. Deze spelregels vormen de bouwstenen voor herstructurering van de sector. Het gaat om zaken zoals bereikbaarheid (fysiek en digitaal), bronnen (beschikbare informatie), bewinkeling, bevolking en besteding. De verandering van de spelregels is vooral te verklaren door de steeds verder gaande digitalisering.

Tot slot zijn de trends in de vastgoedsector van groot belang voor Ekkersrijt. Daarbij moet wel onderscheid worden gemaakt tussen de markt voor kantoren en die voor bedrijfsruimten. Op korte termijn is er geen herstel in kantoorruimte zichtbaar en op de lange termijn zal de vraag naar kantoorruimte zich waarschijnlijk ook niet herstellen. Onder meer door ontwikkelingen van het 'nieuwe werken', neemt het ruimtegebruik van kantoren steeds verder af. Voor de bedrijfsruimte markt ligt dit anders. Doordat wereldhandelsvolumes doorgroeien, is er perspectief voor de logistieke sector. Daarnaast is er ook een gepast herstel midden- en kleinbedrijf te zien. Wel is er een verschuiving te zien in eigenaarschap. Nu is 90% nog zowel eigenaar als gebruiker. Dit aandeel zal de komende jaren kleiner worden. Behalve in de logistiek en het MKB is er ook in andere segmenten toenemende marktwerking in relatie met het vastgoed, met wisselend succes.

### 2.4.4 BELANGRIJKE ONTWIKKELINGEN

Naast de algemene trends en de trends die meer specifiek voor Ekkersrijt van belang zijn, zijn er ook enkele ontwikkelingen die recent hebben plaatsgevonden of zich in de nabije toekomst zullen manifesteren. Het Masterplan zal een antwoord moeten bieden op deze ontwikkelingen. De Ruit rond Eindhoven is niet compleet, maar de oost-west verbinding aan de noordzijde van Eindhoven en Helmond is door provinciale besluitvorming komen te vervallen. Daarmee is ook de 2e aansluiting Ekkersrijt op het snelwegennet hoogst onzeker en is vooralsnog komen te vervallen. Dit is extra nijpend omdat Ekkersrijt-Oost veel leegstand kent. De 2e aansluiting op het landelijke snelwegennet is een belangrijke impuls voor Ekkersrijt. De 2e aansluiting is ook opgenomen in de Mobiliteitsvisie.

*Aantal inbraken op Ekkersrijt (2006 installatie camera's)*



Voor het Masterplan is verder van belang dat dat de gemeente, samen met Eindhoven, nog ongeveer 8 ha terrein in handen heeft dat nog in ontwikkeling kan worden genomen. Het betreffen gronden in het verlengde van de Ekkersrijt 1500. In regionaal verband is afgesproken dat deze gronden pas na 2020 worden uitgegeven.

Vanwege de perifere detailhandel op Ekkersrijt, bestaande uit de Meubelboulevard, is de ontwikkeling van de regionale detailhandelsvisie belangrijk. Deze visie is nog in ontwerp, maar zal op korte termijn waarschijnlijk van kracht worden. Ekkersrijt is in deze visie aangewezen als het centrum voor 'home & Living'. De huidige Meubelboulevard is daarmee voor deze regio de belangrijkste trekker op dit terrein en zal dus verder moeten worden versterkt zodat de concurrentiekracht toeneemt.

Veiligheid is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven. Deze is de afgelopen jaren verbeterd. Het aantal inbraken op Ekkersrijt is drastisch gedaald naar minder dan 15 per jaar. Dit komt mede doordat het bedrijvenpark zijn eigen camera's heeft. De goede score trekt ook bedrijven aan, wat ook weer kansen biedt voor de herontwikkelingslocaties en leegstaande panden. Verdere ontwikkeling van dit camerasysteem, door onder meer door de aanleg van 'intelligent camera's' zal de aantrekkelijkheid van Ekkersrijt voor bedrijven alleen maar laten toenemen.

#### **2.4.5 ROL VAN DE (LOKALE) OVERHEID EN ANDERE STAKEHOLDERS**

Ekkersrijt is meer dan een bedrijventerrein en een verzameling van bedrijven. Het is een gemeenschap van bedrijven. Net zoals de inwoners en de woningen een wijkgemeenschap vormen, vormen de bedrijven en hun panden de gemeenschap Ekkersrijt. Welke rol de gemeente in deze gemeenschap speelt is een belangrijke vraag bij het realiseren van de te formuleren ambities.

Feit is dat de gemeenschap en maatschappij steeds complexer worden, waardoor een enkele partij zoals de gemeente niet over alle kennis en kunde kan beschikken om vraagstukken – zoals op het gebied van infrastructuur, arbeidsmarkt, innovatie, duurzaamheid et cetera – aan te pakken. Dit betekent een meer op samenwerking gerichte aanpak waarbij gemeente, de markt en de gemeenschap samen deelnemen. Dit moet leiden tot een duurzame economische groei.

Het vraagt een meer regisserende rol van de overheid waarbij vooral sprake is van faciliteren en stimuleren van ontwikkelingen. Dit betekent meer deregulering, wat overigens niet wil zeggen dat er geen actieve sturing meer plaatsvindt. Wel moeten de overheid en het bedrijfsleven zich per thema bezinnen op de rol en positie die zij in kunnen nemen.



## 2.5 BELEIDSINVENTARISATIE

Het beleid op alle niveaus van de overheid is geïnventariseerd. Dit is namelijk direct van invloed op Ekkersrijt en wat in het Masterplan terug moet komen.

Op rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van toepassing. De visie zelf niet direct, maar de daarin geïntroduceerde Ladder van duurzame verstedelijking wel. Het principe van de Ladder – die door uitspraken van de Raad van State een steeds prominenter plaats krijgt – is dat er een aantal stappen moet worden te doorlopen. Eerst moet de regionale behoefte worden aangetoond (**stap 1**). Vervolgens moet worden bekeken of deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (**stap 2**). Tot slot moet een eventuele uitbreiding (als daar nog sprake van is) multimodaal kunnen worden ontsloten (**stap 3**). Bij een eventuele uitbreiding van het bedrijvenpark en/of het retailgebied moet aan deze Ladder van duurzame verstedelijking worden voldaan. Dus ook als de ondergrond van de bestemming moet worden aangepast (bijvoorbeeld van een groenbestemming in een bedrijfsbestemming) moet aan deze Ladder worden voldaan. Een en ander heeft tot gevolg dat, bij een overaanbod van bedrijventerreinen, Ekkersrijt niet zo maar kan worden uitgebreid.

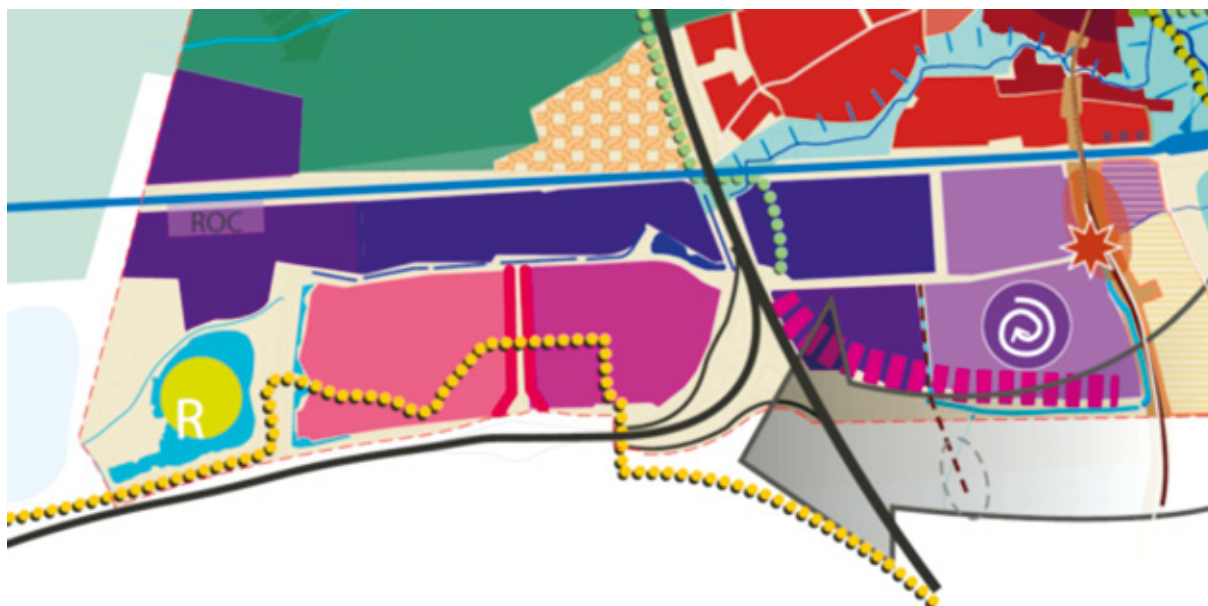
Op provinciaal niveau wordt dit rijksbeleid, waarbij intensivering van het stedelijk gebied boven nieuwe uitbreidingsgebieden gaat, bevestigd. Zo is dit beleid onder meer vastgelegd in de Verordening Ruimte en houdt de provincie middels de Regionale Ruimtelijke Overleggen (RRO's) de vinger aan de pols. De provincie heeft de ambitie om tot de

top van de Europese kennis- en innovatieregio's te blijven behoren. Daarvoor is een goed leef- en vestigingsklimaat essentieel. In de Metropoolregio Eindhoven wordt dit ook zo opgepakt, wat voor Ekkersrijt essentieel is voor het realiseren van de ambities in het nieuwe Masterplan.

In de Metropoolregio Eindhoven wordt ook op (sub)regionaal niveau afspraken (beleid) gemaakt en neergelegd in bijvoorbeeld het bestuursconvenant Stedelijk Gebied. Zo is er een detailhandelsstructuurvisie geformuleerd, die ter vaststelling voorligt. Hierin wordt Ekkersrijt benoemd als absolute topline voor de perifere detailhandel. Ekkersrijt vormt, zogezegd, de top van de piramide. Maar er zijn ook afspraken gemaakt over het realiseren van kantoorruimte, het primaat ligt in dit geval bij Eindhoven. Op Ekkersrijt kunnen dus geen nieuwe zelfstandige kantoorgebouwen worden toegevoegd. Tot slot zijn er nog de afspraken in het kader van de Brainport Avenue. Via deze weg zijn de Slowlane (een langzaamverkeersroute die de grote bedrijvenparken met elkaar verbindt) en de kwaliteitscriteria voor de uitstraling naar de snelweg geïntroduceerd.

Op het lokale vlak zijn vooral de Toekomstvisie en de Structuurvisie van belang. Hierin staan de ambities voor Ekkersrijt benoemd. Het landelijke, provinciale en regionale beleid wordt hierin verder vormgegeven. Tevens worden er uitspraken gedaan over de verdere ontwikkeling voor het Sciencepark (blijft kennisintensief), de kanaalzone (meer logistiek), de meubelboulevard (kansen voor multifunctionele vrijetijdscomplexen), en Ekkersrijt-Oost (kansrijk bij een nieuwe ontsluiting op het snelwegennet).

*Uitsnede structuurvisie Son en Breugel, 2014*





Ekkersrijt wordt  
benoemd als absolute  
toplocatie voor de perifere  
detailhandel.

# WERKWIJZE



## 3.1 INLEIDING

## 3.2 THEMA'S

*3.2.1 DUURZAME TOEKOMST*

*3.2.2 BEREIKBAARHEID EN ONTSLUITING*

*3.2.3 DIGITALISERING*

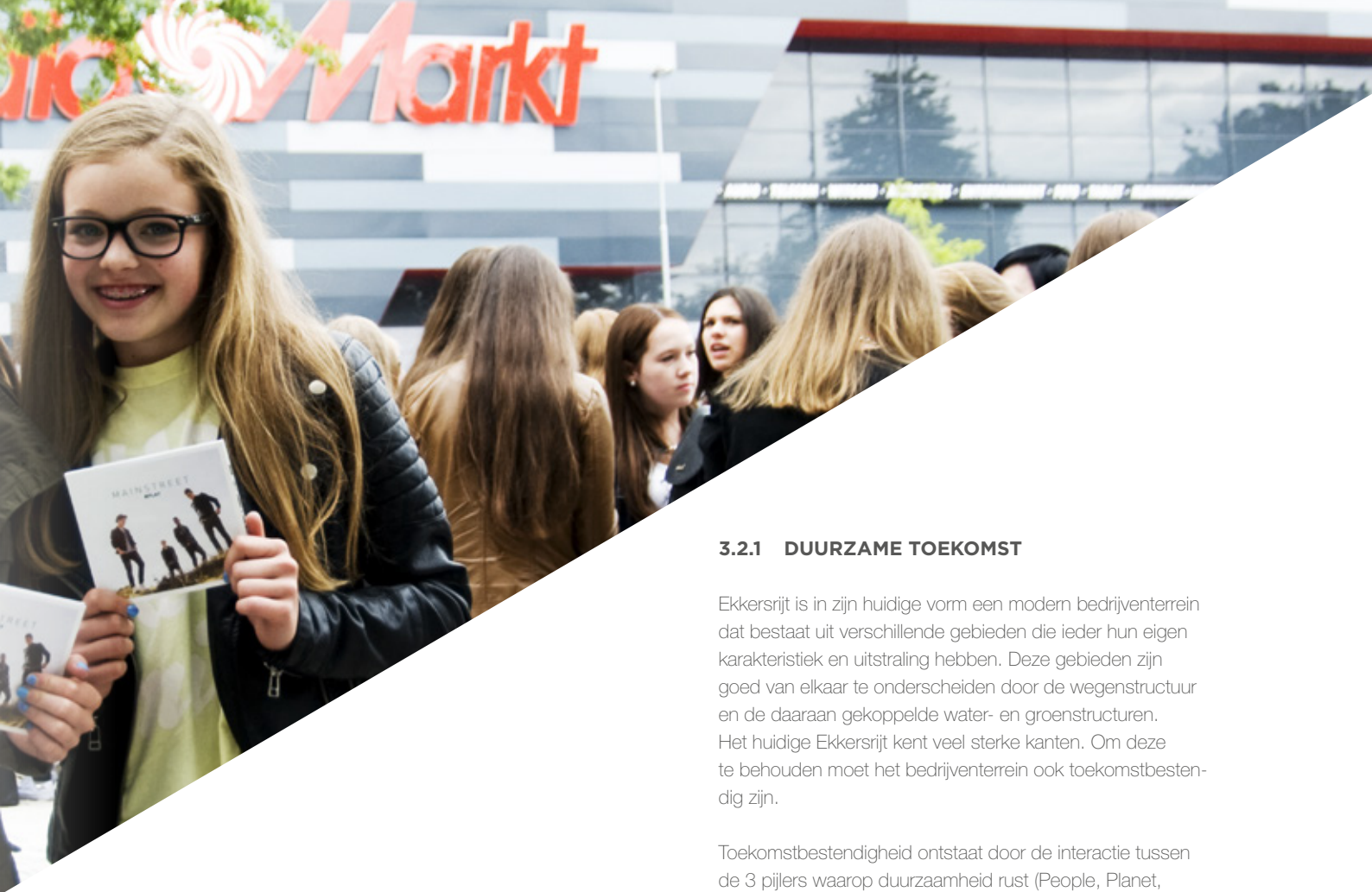
*3.2.4 ONTWIKKELLOCATIES VERSUS LEEGSTAND*

*3.2.5 OPENBARE RUIMTE EN VEILIGHEID*

*3.2.6 SAMENWERKING OVERHEID EN ONDERNEMERS*

## 3.3 GEBIEDEN





### 3.1 INLEIDING

Naar aanleiding van de beeldvormende fase, de gesprekken met de ondernemers, de evaluatie van het oude Masterplan en de trends en ontwikkelingen, is er een tweeledige aanpak geformuleerd. Een aantal thema's speelt namelijk op heel Ekkersrijt, terwijl er in sommige deelgebieden specifieke knelpunten zijn. Er is daarom gekozen voor een themagerichte en een gebiedsgerichte werkwijze.

In onderstaande paragrafen worden zowel de verschillende thema's als de verschillende gebieden toegelicht. Daarnaast wordt per thema en deelgebied aangegeven op welke knelpunten dit Masterplan een antwoord moet formuleren.

### 3.2 THEMA'S

Uit de trends en ontwikkelingen valt op te maken wat de thema's zijn die in dit Masterplan aan de orde moeten komen. Het betreft de volgende onderwerpen:

- 1 **Duurzame toekomst**
- 2 **Bereikbaarheid en ontsluiting**
- 3 **Digitalisering**
- 4 **Ontwikkellocaties versus leegstand**
- 5 **Openbare ruimte en veiligheid**
- 6 **Samenwerking overheid en ondernemers**

#### 3.2.1 DUURZAME TOEKOMST

Ekkersrijt is in zijn huidige vorm een modern bedrijventerrein dat bestaat uit verschillende gebieden die ieder hun eigen karakteristiek en uitstraling hebben. Deze gebieden zijn goed van elkaar te onderscheiden door de wegenstructuur en de daaraan gekoppelde water- en groenstructuren. Het huidige Ekkersrijt kent veel sterke kanten. Om deze te behouden moet het bedrijventerrein ook toekomstbestendig zijn.

Toekomstbestendigheid ontstaat door de interactie tussen de 3 pijlers waarop duurzaamheid rust (People, Planet, Profit). Eerder al zijn deze pijlers vertaald in Maatschappij, Economie, Ecologie en Ruimte. Om de toekomstbestendigheid van Ekkersrijt te verzekeren, moet dus zowel qua inrichting als qua aanpak de balans worden gevonden tussen deze elementen.

Voor een toekomstbestendig Ekkersrijt spelen de componenten Ecologie en Maatschappelijk op dit moment nog een te kleine rol. Om hier een antwoord op te bieden zou het mogelijk moeten worden om projecten die meer tegemoet komen aan de nog ontbrekende componenten meer prioriteit te geven.

#### 3.2.2 BEREIKBAARHEID EN ONTSluitING

Uit de analyse van de Trends en Ontwikkelingen is gebleken dat de automobiliteit in de toekomst verder zal toenemen. Hierdoor zal de druk op huidige ontsluiting van Ekkersrijt op het snelwegennet oplopen. Hoewel door ontwikkelingen zoals Het Nieuwe Werken meer spreiding (over de uren van de dag) van het verkeer zal plaatsvinden, is de verwachte groei van dien aard, dat congestie op de snelweg – en vooral de ontsluiting van Ekkersrijt 10.000 hierop – onontkoombaar lijkt. Nu de provincie heeft besloten om geen verbindingsweg aan te leggen tussen Ekkersrijt en de N279, is ook de tweede ontsluiting voor het bedrijventerrein – welke hierin was opgenomen – vooralsnog vervallen. De tweede ontsluiting van het bedrijvenpark, welke is voorzien op het oostelijk deel van Ekkersrijt, kan ook een belangrijke impuls zijn voor de revitalisering van dit deel van Ekkersrijt.

Tot de bereikbaarheid van het bedrijventerrein wordt ook het parkeren gerekend. Het algemeen uitgangspunt is dat bedrijven parkeren op eigen terrein. Hierdoor is de openbare ruimte alleen nodig voor het verkeerswegennet en de groen- en waterstructuur. Desondanks wordt er, op delen van het bedrijventerrein, wel op de openbare weg geparkeerd, waaronder een substantieel aandeel vrachtwagens. Naast dat de (vrachtwagen)bereikbaarheid hierdoor in het geding komt, heeft ook het straatbeeld hieronder te leiden. Een structurele aanpak (beleid) is een mogelijke oplossing. Overigens dient dan het vrachtwagenparkeren bijzondere aandacht te krijgen. Nu wordt die mogelijkheid op Ekkersrijt niet geboden wat, vooral 's nachts, tot overlast leidt.

De interne ontsluitingsstructuur van Ekkersrijt voor het gemotoriseerd vervoer is op dit moment op orde, maar blijvende aandacht voor de kwaliteit van de wegen is van groot belang. Ook dit verbetert de belevingswaarde van het bedrijventerrein. Daarbij wordt ook gedacht aan fiets- en wandelroutes voor het langzaam verkeer. De fiets-routestructuur is nagenoeg compleet en reeds lopende ontwikkelingen (Slowlane en fietspad over het voormalige Betonsonterrein) zullen de ontbrekende schakels opvullen. De wandelpadenstructuur ontbreekt, met uitzondering van de Meubelboulevard. Terwijl dit, indien eenmaal aangelegd, een belangrijk aspect van de belevingswaarde van het bedrijventerrein betreft en tevens de werknemers uitdaagt te gaan wandelen. Bovendien wordt, door meer zicht op de bedrijven, de (sociale) veiligheid vergroot.

Tot slot is Ekkersrijt nog niet aangesloten op het netwerk voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Het Sciencepark en de Meubelboulevard vormen voor dit HOV echter reisdoelen op zich. Indien zij via het Hoogwaardig Vervoer worden ontsloten zal Ekkersrijt voor alle doelgroepen bereikbaar zijn. De benodigde infrastructuurle aanpassingen zijn al wel in uitvoering genomen.

### 3.2.3 DIGITALISERING

Internet valt niet meer uit de maatschappij weg te denken. De mogelijkheden hiervan groeien nog steeds. Het Nieuwe Werken is een van die mogelijkheden en biedt werknemers de mogelijkheid om hun (kantoor afhankelijke) werk bijvoorbeeld thuis uit te voeren. Hierdoor hoeven zij minder vaak naar het werk te komen, of kunnen de spits mijden. Als gevolg hiervan hebben bedrijven minder (kantoor)ruimte nodig. De aanwezigheid van het glasvezelnetwerk is een belangrijke vestigingsvoorwaarde geworden. Op Ekkersrijt ligt een glasvezelnetwerk, met uitzondering van Ekkersrijt 1200/1300.

De groei van e-commerce heeft voor Ekkersrijt een tweeledig effect. Enerzijds is er minder oppervlak nodig voor showroom (de huidige winkels kunnen met minder meters dezelfde omzet genereren), anderzijds is er meer ruimte nodig om de opslag bij bedrijven, zoals webwinkels, te faciliteren. Ook op Ekkersrijt zijn steeds meer internetwinkels actief. Onduidelijk is vaak wat de regels hieromtrent zijn. Een beleidsmatige aanpak kan helpen hierin een duidelijke lijn te trekken.

Verder wordt Ekkersrijt als gemeenschap van bedrijven digitaal gezien nog niet als 'merk' weggezet. Momenteel exploiteert de ondernemersvereniging de website [www.ekkersrijt.nl](http://www.ekkersrijt.nl), met daaraan gekoppelde social media. Dit wordt ondersteund met een nieuwsbrief en een magazine. Ekkersrijt is dus via de digitale weg wel ontsloten, maar wordt als merk (nog) niet beleefd. Er is geen sprake van marketing of maatschappelijke inbedding of iets van dien aard.

[www.ekkersrijt.nl](http://www.ekkersrijt.nl)



### 3.2.4 ONTWIKKELLOCATIES VERSUS LEEGSTAND

Op het bedrijvenpark is nog circa 8 hectare beschikbaar die kan worden ontwikkeld als nieuw bedrijventerrein. Het betreft gronden die ten zuiden van het perceel De Rooy liggen. Deze gronden zijn voor de helft eigendom van de gemeente Son en Breugel en voor de andere helft van de Gemeente Eindhoven. In gevolge de regionale afspraken komen deze gronden pas na 2020 in aanmerking voor ontwikkeling. Inmiddels is de vraag naar bedrijventerrein sterk afgenomen. De toekomstige situatie is wat dit betreft moeilijk in te schatten. Veel is ook afhankelijk van de afspraken die regionaal worden gemaakt.

Daar komt nog bij dat er ook enkele private kavels zijn die opnieuw worden ontwikkeld. Naar schatting is op Ekkersrijt op dit moment ongeveer 8 hectare in deze categorie beschikbaar. Omdat het private kavels betreft, heeft de overheid, behalve de formele sturingsinstrumenten, weinig invloed op de ontwikkeling. Daar komt nog bij dat er ook sprake is van leegstand op Ekkersrijt. Op het oostelijk deel van Ekkersrijt zijn dit vooral (kleinere) bedrijfsruimten, terwijl dit op het westelijk deel vooral kantoor(achtige) locaties betreft.

De leegstand en ontwikkeling van de private kavels staan op gespannen voet met de hectaren die nog in het bezit zijn van de gemeente. Regulering en sturing van overheidswege is belangrijk, om zo te voorkomen dat deze locaties elkaar concurreren en om de huidige duidelijke segmentering op Ekkersrijt in stand te houden. Dit zal in nauw overleg met de eigenaren van de private locaties moeten gebeuren. Hiervoor staan de gemeente formele sturingsinstrumenten ter beschikking zoals het bestemmingsplan, het voorbereidingsbesluit en grondprijsbeleid. Hiermee kunnen, zij het in beperkte mate, ook ontwikkelingen worden gestuurd.

### 3.2.5 OPENBARE RUIMTE EN VEILIGHEID

Met de openbare ruimte wordt zowel het 'groen' als het 'grijs' bedoeld. Het uitgangspunt hierbij is schoon, heel en veilig. Het bedrijvenpark Ekkersrijt heeft een groene uitstraling. Vooral Sciencepark, waar een bebouwingspercentage van slechts 50% geldt, voldoet aan dit beeld. De groen- en wegstructuur en de bijbehorende waterlopen hebben op Ekkersrijt een duidelijk, structurerend karakter. De verschillende delen van Ekkersrijt worden aan de hand van deze structuren van elkaar gescheiden. Voorbeelden hiervan zijn het riviertje Ekkersrijt en het Wilhelminakanaal die zijn aangewezen als onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur. De groene identiteit wordt hooglijk gewaardeerd en heeft een positief effect op de bedrijven. Tegenhanger is echter dat het nauwelijks wordt geëxploiteerd, terwijl het als factor voor het zoeken naar een vestigingsplaats een belangrijke rol kan spelen. Op Ekkersrijt gaat het vooral om 'zichtgroen'

en weinig om 'beleefgroen'. Ook de natuurwaarde is niet bijster hoog of bijzonder. De waarde van het 'groen' kan echter verder toenemen door de groene buitenruimtes, oevers en bermen te creëren in een natuurlijke setting.

Waarmee het 'groen'...

- een contramal vormt van de vierkante kille beton/ staalwereld. Dus waar mogelijk niet recht maar krom, niet glad maar amorf, niet monotoon maar divers etc.;
- het herscheppend vermogen (recreëren) van werknemers en ideeën bevordert, niet alleen in de pauzes maar bijvoorbeeld ook tijdens wandelende bilaterale werkoverleggen;
- uitnodigt tot ontmoetingen met anderen (gastvrij en intiem in plaats van afstandelijk en kil); en
- een uiting is van maatschappelijk verantwoord werken door een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit

Oplossingsrichtingen in dit kader zijn het aanleggen van onder meer wandelpaden en de ecologische verbindingzone van het riviertje Ekkersrijt als zodanig in te richten. Ook het aanhaken van de Visplas op Ekkersrijt (vooral name richting het Sciencepark) kan een waardevolle toevoeging zijn in dit geheel.

De inrichting van het groen kan op een gespannen voet staan met de veiligheid. Zekers als openheid wordt verkleind. Deze openheid is van belang voor de veiligheid en het veiligheidsgevoel. Dit betekent dat er ook sprake moet zijn van goed onderhoud. Dit geldt zowel voor het groen als het grijs.

Buiten de sociale veiligheid en de veiligheid in relatie tot het groen- en grijsbeheer, is er natuurlijk ook nog de fysieke veiligheid. Ekkersrijt heeft de laatste jaren een vrij laag aantal incidenten wat dit betreft. Deze veiligheid vormt daarmee ook een belangrijke vestigingsfactor. Echter, er is er ook een aantal bedrijven dat hiervan profiteert zonder daarvoor te betalen, de zogenaamde 'free-riders'. Het instellen van een Bedrijfsinvesteringszone kan hier een einde aan maken. Het initiatief dient dan wel vanuit de bedrijven te komen.

### 3.2.6 SAMENWERKING OVERHEID EN ONDERNEMERS

Ekkersrijt is een gemeenschap van bedrijven. Binnen deze gemeenschap speelt de overheid ook een rol. Vanuit dit besef is het evident dat de gemeente en de ondernemers op Ekkersrijt een gezamenlijk belang hebben, te weten een goed functionerende gemeenschap. Daarvoor dient de communicatie optimaal te zijn. Het is de vraag of het huidige kwartaal overleg tussen het college en het bestuur van de ondernemersvereniging daarvoor voldoende is. Suggesties voor verbetering zijn onder meer het ruim vooraf publiceren van data en agenda, de inbreng van ondernemers stimuleren en het bieden van een insprekingsmogelijkheid voor ondernemers.



### 3.3 GEBIEDEN

Voor de omschrijving van de deelgebieden is gebruik gemaakt van het Eindrapport 'Werklandschap Ekkersrijt'. Dit is een studie/verkenning over de mogelijkheden van het Bedrijvenpark Ekkersrijt, die in opdracht van het Industrieschap Ekkersrijt, Brainport Development en de Provincie Noord-Brabant is opgesteld.

Het gebied dat dit Masterplan bestrijkt is 320 hectare groot en kent veel diversiteit. Markante onderdelen van Ekkersrijt zijn Science Park en het Home & Living centrum. Op Ekkersrijt zijn circa 330 bedrijven actief met een gezamenlijke omvang van bijna 10.000 werknemers.

Het bedrijventerrein kent een plangeschiedenis vanaf 1970 en een uitgifte vanaf 1980. Vanaf het begin lag de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling en uitgifte bij het Industrieschap Ekkersrijt – een gemeenschappelijke regeling van Son en Breugel en Eindhoven. Dit industrieschap is per 1 januari 2013 opgeheven. Het beheer en onderhoud is daarna bij de gemeente Son en Breugel terecht gekomen. Alleen enkele gronden die nog in ontwikkeling kunnen worden genomen zijn nog in handen van beide gemeenten. De planvorming is altijd gericht geweest op een grote variëteit aan bedrijvigheid en een kwalitatief hoogwaardig aanbod.

Ekkersrijt is op het eerste gezicht vooral groot en heel divers. Het heeft een uitstekende ligging en is volgens moderne principes vormgegeven. Er wordt actief gestuurd op beheer en verdere ontwikkeling. Door de diversiteit kan Ekkersrijt ook niet als geheel worden bekeken. Ekkersrijt moet worden beschouwd als een gemeenschap met diverse wijken of buurten. Elke 'buurt' heeft zijn eigen kenmerkende eigenschappen.

Zo is het meest oostelijke deel van Ekkersrijt een gemengd bedrijventerrein met allerhande bedrijven; momenteel een functioneel en onopvallend gebied, hier en daar ruw en weinig ordelijk. Vanuit zijn ontstaan functioneert dit deel van Ekkersrijt als het lokale bedrijventerrein van Son en Breugel. Een aantal van oudsher gevestigde bedrijven is gestaag gegroeid, waardoor er een mengeling aan uiteenlopende kavels groottes te vinden is. Evenals een boeiende mix aan soorten bedrijvigheid. Hier en daar is een bedrijfswoning aanwezig.

De zone gelegen tussen dit oostelijk deel en de A50 werd tot voor kort vorm gegeven door extensieve bedrijvigheid. Met het wegvallen van één van de twee gebruikers is dit veranderd. De herontwikkeling van dit gebied kenmerkt zich vooral door grootschalige bedrijven in de sector van Transport, Logistiek en Distributie.

Aan de westzijde van Ekkersrijt worden vijf deelgebieden onderscheiden. Een bekend deelgebied is wel de Meubelboulevard. Deze boulevard is succesvol en trekt jaarlijks rond de 3 miljoen bezoekers. Dit aantal groeit. Hierdoor heeft de boulevard een aantrekkende werking op nieuwe retailbedrijven. Het gebied is de laatste jaren uitgegroeid tot het home & livingcentrum van Oost-Brabant en heeft een bovenregionale functie. Met de toevoegingen van Mediamarkt en de verbouwde Grando heeft de boulevard zich verder in westelijke richting uitgebreid. Het gebied heeft een hoogwaardige uitstraling, waarbij Ekkersrijt 4000 de centrale as vormt waarlangs de bedrijven zijn gevestigd.

Ook het Sciencepark is een bijzonder deelgebied van Ekkersrijt. Het gebied kent een parkachtige omgeving met brede groenstructuren en wegen die vloeiend door het gebied lopen. Daar komt bij dat Sciencepark een afzonderlijke fietspadenstructuur kent. De bedrijfspanden manifesteren zich in het groen en hebben over het algemeen een hoge beeldkwaliteit.

Ten zuiden van het kanaal en ten noorden van de Meubelboulevard en het Sciencepark ligt de Kanaalzone. De uitstraling van dit deelgebied loopt uiteen van groen tot stenig. Een sterke kwaliteit van dit gebied vormen de recht-opgaande bomen langs de interne ontsluitingswegen. Tezamen met de strakke grasbermen vormen zij een structuurversterkend element. De brede waterpartijen langs de 6000-weg zijn beeldbepalend voor dit deelgebied. In dit deelgebied is er een concentratie van transport- & distributiebedrijven, maar ook zakelijke dienstverlening, groothandel en industrie komen hier naast elkaar voor.

Meest westelijk liggen de Visplas en de zwaarste industriële zone van Ekkersrijt. De Visplas en haar omgeving is het enige deel op het bedrijvenpark dat niet wordt gekenmerkt door enige bebouwing. Het terrein heeft ook geen industriebestemming. Gezien echter de strategische ligging van het gebied, wordt het wel als een onlosmakelijk deel van het bedrijventerrein gezien. Door de aanwezigheid van het water en het aanpalende groen, vormt de Visplas namelijk een uitloopgebied van het bedrijvenpark. Deze hoek van het bedrijventerrein omvat, als gezegd, ook de zwaarste milieucategorieën. De gevestigde grootschalige bedrijven zijn zonder uitzondering werkzaam in het hergebruik van (organische) materialen. Vanwege dit hergebruik spelen deze bedrijven een grote rol bij een duurzame samenleving. De bedrijven zitten wel ingeklemd tussen enerzijds recreatie (Aquabest, Visplas) en anderzijds de ecologische Hoofdstructuur (bosgebied aan de noordzijde van het kanaal). Dit vergt bijzondere aandacht.

De toekomst is te vinden in  
de grote diversiteit van alle  
activiteiten op Ekkersrijt





# VISIE EN AMBITIES

## 4.1 INLEIDING

## 4.2 AMBITIES

## 4.3 VISIE

### 4.3.1 *THEMATISCH*

### 4.3.2 *GEBIEDSGERICHT*



## 4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk zijn de ambities van en de visie op het bedrijvenpark Ekkersrijt opgenomen. In eerste instantie zijn de ambities uitgewerkt, omdat die van invloed zijn op de visie op een thema of een gebied. Daarna is de visie beschreven conform de werkwijze die in het vorige hoofdstuk is beschreven.

## 4.2 AMBITIES

Ekkersrijt is een divers bedrijventerrein dat in duidelijke segmenten is opgedeeld. Ieder segment heeft zijn eigen dynamiek. Door expliciet te kiezen voor deze segmentering kan per segment een antwoord worden gegeven op de marktvraag, nu en in de toekomst. Er kan dan met elk deelgebied worden meebewogen met de dynamiek waarin dat segment.

Ekkersrijt maakt ook onderdeel uit van de Brainport Eindhoven. Het streven is om binnen deze regionale positionering verder door te ontwikkelen, waarbij de diversiteit en de segmentering van het bedrijvenpark een uniek gegeven zijn.

De aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein is belangrijk. Dit maakt dat bedrijven in een aantrekkelijke omgeving zijn gevestigd en dat werknemers in een prettige omgeving werken. Een aantrekkelijk bedrijventerrein wordt bepaald door de beleving van de bedrijven, werknemers en de bezoekers. Die beleving wordt in sterke mate beïnvloed door de ruimtelijke kwaliteit. Daarom wordt voor Ekkersrijt een zo hoog als mogelijke ruimtelijke kwaliteit nagestreefd, rekening houdend met de verschillende segmenten van Ekkersrijt. Dit geldt voor zowel het openbaar gebied, als voor de private terreinen.

Om de toekomstbestendigheid van Ekkersrijt te verzekeren is het belangrijk dat qua inrichting en aanpak de balans ontstaat tussen Maatschappij, Ecologie, Economie en Ruimte. De componenten Maatschappelijk en Ecologie zijn op dit moment nog onderbelicht. Dat heeft tot gevolg dat geïnvesteerd moet worden in projecten die ook een belangrijke maatschappelijke en ecologische bijdrage leveren.

Daarbij is het wel belangrijk om te onderkennen dat Ekkersrijt al een bestaand en functionerend bedrijvenpark betreft. Fundamentele wijzigingen zijn daardoor uitgesloten. Dit maakt de uitdaging om de balans terug te brengen groter. Dit betekent dat het streven naar een maatschappelijke meerwaarde ook in de andere elementen een belangrijkere positie zal innemen. Dat begint bij een terrein dat Heel, Schoon en Veilig is. Even zo belangrijk daarbij is de bereikbaarheid. Zowel fysiek als digitaal moet Ekkersrijt snel en goed zijn ontsloten. Dat betekent niet alleen aansluiting op de fysieke en digitale snelwegen, maar ook een goede interne ontsluiting.

De huidige werkwijze van proactief handelen, faciliteren waar dat kan en sturen waar het nodig is, wordt gewaardeerd. Dit komt onder meer door de intensieve samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en andere partners op Ekkersrijt. Deze samenwerking wordt gecontinueerd en waar mogelijk verder ontwikkeld en uitgebouwd.

### ***Puntsgewijs samengevat komen de ambities voor Ekkersrijt op het volgende neer:***

- Ekkersrijt behoort aan de top van Brainport.
- De diversiteit en de segmentering zijn een kracht en worden gebruikt om in te spelen op de behoefte van de markt.
- Het bedrijvenpark is duurzaam en toekomstbestendig.
- Er geldt een hoge ruimtelijke kwaliteit voor geheel Ekkersrijt.
- De omgeving is schoon, heel en veilig.
- Het bedrijvenpark is goed bereikbaar, zowel fysiek als digitaal.
- Ekkersrijt levert een (sociaal)maatschappelijke bijdrage.
- Ekkersrijt wordt het voorbeeld waar natuur en bedrijfsleven samengaan.
- Op Ekkersrijt werken alle partners actief en intensief samen.

## 4.3 VISIE

De ambities betreffen vooral hetgeen moet worden bereikt en prioriteiten die belangrijk worden gevonden. In dit visiedeel wordt meer invulling gegeven aan deze ambities. Daarvoor wordt zowel thematisch als gebiedsgericht gekeken, conform de aanpak zoals die in het derde hoofdstuk is gepresenteerd.

### 4.3.1 THEMATISCH

In het derde hoofdstuk zijn de diverse thema's voor Ekkersrijt benoemd. Deze worden hieronder verder uitgewerkt.

#### **Duurzame toekomst**

Om Ekkersrijt een toekomst te geven is een duurzame aanpak nodig. Daarbij moet de balans tussen de aspecten Maatschappelijk, Economie, Ecologie en Ruimte worden verbeterd. Uiteraard heeft voorliggend Masterplan vooral een economische invalshoek. Het betreft tenslotte een bedrijvenpark en vanuit dat oogpunt is dit Masterplan opgesteld. Om de duurzaamheid (en daarmee de toekomstbestendigheid) van het park te verzekeren worden projecten die bijdragen aan het vergroten van de maatschappelijke en ecologische component op Ekkersrijt eerder ter hand genomen dan andere.

Op het maatschappelijke vlak zal er veel aandacht uitgaan naar de uitvoering van de participatiewet. Ter uitvoering hiervan heeft het kabinet een participatieakkoord gesloten met de sociale partners. Zo worden de komende jaren 125.000 banen voor mensen met een arbeidsbeperking gerealiseerd: 100.000 door het bedrijfsleven en 25.000 door de overheid. Ook de regio Zuidoost-Brabant moet hier een bijdrage inleveren. Ekkersrijt hoort bij de top van de regio, en speelt hierin dus een belangrijke rol.

Belangrijke elementen voor de toekomst van Ekkersrijt zijn de uitvoering van de participatiewet en het stimuleren van het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. Daarnaast is ook het terugbrengen van de ecologie een belangrijk element. Projecten zoals de aanleg van wandelpaden en de realisatie van de ecologische verbindingszone (het zichtbaar maken van het riviertje de Ekkersrijt) zijn hier voorbeelden van.

#### **Bereikbaarheid en ontsluiting**

Op dit onderdeel spelen veel verschillende onderwerpen. Om het overzichtelijk te houden zijn deze onderverdeeld in verschillende onderwerpen.

#### **Extra ontsluiting Ekkersrijt-Oost**

Om Ekkersrijt goed bereikbaar te houden in fysieke zin is een tweede ontsluiting van het bedrijvenpark op het hoofdwegennet een absolute noodzaak. De huidige verkeersdruk is zowel doordeweeks (werknemers) als in het weekend (bezoekers Meubelboulevard) hoog en zal in de toekomst nog verder toenemen. De huidige (westelijke) ontsluiting raakt met enige regelmaat verstopt. De tweede ontsluiting moet gesitueerd worden op het oostelijk deel van Ekkersrijt. Belangrijk is ook dat de extra ontsluiting als aanjager kan dienen voor een stukje revitalisering van dit deel van Ekkersrijt. De gronden die hier in eigendom zijn van de gemeente kunnen hierin een bijdrage leveren.

#### **Parkeren**

Voor het parkeren blijft het adagium 'parkeren op eigen terrein' gelden. Er is desgewenst wel maatwerk mogelijk, maar dan moet er sprake zijn van gedeelde problematiek. Op Sciencepark worden al andere manieren van collectief parkeren bekeken.

#### **Fiets- en wandelnetwerk**

Het fietsnetwerk wordt alleen nog aangevuld met de ontbrekende schakels zijnde de aansluiting bij brug Houtens via het voormalig Betonsonterrein naar de Ekkersrijt 2000 en de aanleg van de Slowlane. Verder zal ook aandacht zijn voor het aantakken van het lokale fietsnetwerk. Naast het fietsnetwerk zal op delen van Ekkersrijt een wandelnetwerk worden aangelegd. Daarmee wordt het recreëren (letterlijk het 'opnieuw creëren' ofwel herscheppen) van werknemers verder gestimuleerd en is er tevens een kans om natuur terug te brengen op het bedrijvenpark. Het Sciencepark, de Visplas en Ekkersrijt-Oost lijken de meest geschikte locaties om een netwerk aan te leggen, omdat hier de werknemers er de meeste behoefte aan hebben. Ook hier wordt gekeken of kan worden aangetakt bij al bestaande netwerken en het bestaande voetpad van de Meubelboulevard.

#### **Openbaar Vervoer**

Er wordt aangesloten op het Hoogwaardig Openbaar Vervoer vanuit Eindhoven. De Meubelboulevard vormt daarbij een eindstation. Daarbij moet ook worden aangesloten op het overige openbaar vervoer zoals de reguliere lijndiensten.

#### **Digitalisering**

Naast de fysieke bereikbaarheid, dient Ekkersrijt ook digitaal bereikbaar te zijn. Dit is, op een paar hele kleine stukjes na, ook het geval. Voor de delen die nog niet zijn voorzien van glasvezel wordt er gestreefd om deze zo spoedig mogelijk aan te laten sluiten. Verder is ook bekend dat de kosten voor de gebruikers van het netwerk relatief hoog zijn. Bekeken zal worden of de overheid hierin een rol kan spelen.

Ekkersrijt is al digitaal goed vindbaar. Het bedrijvenpark heeft al een eigen website en een nieuwsbrief. Het valt aan te raden dat ook Sciencepark en de Meubelboulevard zich hierbinnen hetzij als onderdeel hetzij via een hyperlink presenteren. Hier ligt geen rol van de overheid, behalve in faciliterende zin.

De e-commerce blijft groeien en dit vraagt om keuzes waar de internetwinkels het beste terecht kunnen, en waar juist niet. Kijkend naar bijvoorbeeld afhaalpunten voor dagelijkse boodschappen, dan kunnen Nederlandse webshoppers inmiddels boodschappen afhalen op meer dan vierhonderd locaties. Het kiezen van de juiste locaties is voor overheid en internetbedrijf van belang.

In de regionale detailhandelsvisie wordt internethandel grofweg in drie vormen onderverdeeld:

- 1** webwinkels vanuit huis of vanuit een andere functie (zoals een kantoor of opslag),
- 2** afhaalpunten waar goederen enkel kunnen worden afgehaald,
- 3** (internet)winkels (met showroomfunctie).

De eerste vorm onderscheidt zich doordat er geen sprake is van enige consument aantrekkende werking. Alle transacties en klantencontacten verlopen digitaal en verzending van de goederen gebeurt uitsluitend per post. Deze vorm past daarom prima binnen een reguliere bestemming. Bij tweede vorm (de zuivere afhaalpunten) kunnen consumenten goederen afhalen en eventueel retourneren. Er worden geen producten tentoongesteld. Deze hebben door hun grote verkeersaantrekkende werking een behoorlijke ruimtelijke impact. Ze verschillen niet zoveel van winkels. Uitgangspunt van de regio is dat zuivere afhaalpunten bij voorkeur worden gerealiseerd in bestaande winkelcentra. Een afhaalpunt, ook bij een verdere uitbouw naar een winkel, versterkt namelijk een bestaande winkellocatie. Door afhaalpunten tussen winkels of aansluitend aan een winkelgebied te vestigen, kan internetverkoop het winkelgebied stimuleren. Nieuwe afhaalpunten kunnen dus alleen op de Meubelboulevard worden gesitueerd, daarbij moet worden aangesloten bij de toegestane branching.

De derde en laatste vorm van internethandel is in feite een reguliere winkel, die ook producten via internet verkoopt. Van belang hierbij is de showroomfunctie, want hierdoor wordt de (internet)winkel geclassificeerd als detailhandel. Vestiging van deze winkels is dus alleen mogelijk op de Meubelboulevard, mits ze aansluiten bij de hier geldende branching.

### **Ontwikkellocaties versus leegstand**

De uitbreidingslocaties voor nieuw bedrijventerrein staan op gespannen voet met de leegstaande locaties op reeds bestaand bedrijventerrein. Het risico dat deze met elkaar gaan concurreren is groot. Op Ekkersrijt is hiervan geen sprake omdat de beschikbare grond voor nieuw bedrijven-

terrein in ieder geval niet voor 2020 in ontwikkeling wordt genomen. Daar komt nog bij dat, vooraleer de gronden in ontwikkeling kunnen worden genomen, de Ladder van duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Daarbij moeten de actuele regionale behoefte eerst op bestaande locaties worden opgevangen, voordat nieuwe locaties in exploitatie worden genomen. Dit vraagt ook om een goede regionale afstemming. Om de nog beschikbare gronden in exploitatie te nemen is dus geen sinecure. Bovendien is het goed mogelijk dat de nog beschikbare gronden een rol gaan spelen bij een eventuele tweede ontsluiting voor Ekkersrijt. Bij de uitwerking van de plannen betreffende de ontsluiting zullen deze gronden meespelen in de afwegingen.

### **Openbare ruimte en veiligheid**

Het streven naar een schoon, heel en veilig Ekkersrijt begint bij het op orde houden van de openbare ruimte. Daarmee bedoelen we al het openbaar groen en de straten en bijbehorend meubilair.

Vanuit het streven naar een toekomstbestendig Ekkersrijt en een goed werkklimaat, gaat er extra aandacht uit naar de ecologie. Het aanbrengen van wandelpaden in samenhang met natuur krijgt daarom prioriteit. Hierdoor wordt zowel de ecologie teruggebracht als ruimte geboden aan de weknemers om zich te ontspannen en te herscheppen (recreëren).

Het ontwikkelen van de Ecologische Verbindingszone krijgt ook prioriteit toegekend. Het riviertje de Ekkersrijt is aangewezen als een ecologische verbindingzone. Dit is een structuur die verbreiding, migratie en uitwisseling van flora en fauna tussen verschillende soorten natuurgebieden mogelijk maakt. Deze zone is nu niet als zodanig te herkennen. Door deze verbindingzone aan te leggen in het bedrijvenlandschap zal de balans tussen maatschappij, economie, ecologie en ruimte verbeteren.

De huidige hoge kwaliteit van het 'grijs' moet absoluut worden behouden. Zowel het beheer en als het onderhoud hiervan blijven hoog op de gemeentelijke agenda staan. In de gehele gemeente Son en Breugel zullen op termijn de straatlantarens worden 'verLED'. Ook op Ekkersrijt zal dit gebeuren. Dit 'verledden' sluit aan bij het streven naar een duurzaam en toekomstbestendig bedrijvenpark.

Voor de veiligheid geldt dat deze door een samenwerkingsverband tussen de Ondernemersvereniging Ekkersrijt en de gemeente, door een eigen stichting, wordt aangestuurd. Feit is dat Ekkersrijt qua inbraak en daaraan gerelateerde incidenten zeer goed scoort. Dit moet natuurlijk worden behouden en waar mogelijk worden versterkt.

### **Samenwerking overheid en ondernemers**

De rol van de overheid – en daarmee die van de gemeente – is onmiskenbaar aan het veranderen. In steeds meer gevallen zal de gemeente als regisseur optreden. De gemeente blijft wel kaders stellen via beleid, het bestemmingsplan en dit Masterplan, maar de wensen en initiatieven van bedrijven worden steeds belangrijker. Hoewel de gemeente meer op afstand lijkt te komen, blijft zij wel betrokken. Dit blijkt onder meer uit het structurele overleg met de Ondernemersvereniging Ekkersrijt, de participatie in de Stichting Beveiliging Bedrijven Ekkersrijt en het parkbeheer dat door de gemeente wordt uitgevoerd. Hierin wordt blijvend geïnvesteerd.

### **4.3.2 GEBIEDSGERICHT**

In dit deel van de visie zal de ontwikkelingsrichting of – wens per deelgebied worden aangegeven. Dit kan de fysieke ontwikkeling zijn, maar ook de thematische ontwikkeling.

#### **Jansen, Baetsen, Rendac**

De zwaarste industrie van het bedrijvenpark is hier gevestigd, deels omdat de woonbebouwing op grote afstand is gelegen. De ontwikkelingsruimte voor deze bedrijven wordt gefaciliteerd, zover deze passen binnen de huidige kaders van de (milieu)wetgeving en het bestemmingsplan.

De ontwikkeling van het Regionaal Overslagcentrum is ook in dit deelgebied geprojecteerd. Het volume van de producten van deze bedrijven is van dien aard dat een havenontwikkeling hier op termijn rendabel kan worden. Eventuele hiermee samenhangende ontwikkelingen, zoals de ontsluiting van Jansen op Ekkersrijt, zullen op initiatief van de gevestigde bedrijven en in samenspraak met alle betrokken partijen verder worden uitgewerkt. Het initiatief hiervoor ligt dus nadrukkelijk bij de bedrijven, die overigens hebben aangegeven op korte termijn niet te gaan investeren in de aanleg van een overslagkade.

#### **Visplas**

Dit gebied kent een hoge potentiële waarde om de ecologie op Ekkersrijt op peil te brengen en om te dienen als uitloopgebied voor Ekkersrijt. De ruimtelijke kwaliteit is momenteel erg laag. Nu heeft het gebied een openbare uitstraling en is het vrij toegankelijk. Dit wordt gewaardeerd, maar vormt ook de oorzaak van de lage ruimtelijke kwaliteit.

Om het beheer van de plas beter te sturen wordt de vestiging van horeca aan de zijde van Ekkersrijt kansrijk geacht. Daarmee ontstaat tegelijkertijd een extra lunchgelegenheid voor medewerkers of zakelijke partners uit het aanpalende gebied. Bovendien zal de Slowlane dit gebied doorkruisen. Dit zal naar verwachting ook een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Het afsluiten van het gebied is niet wenselijk omdat dan de openbaarheid wordt aangetast. Er moet een integraal inrichtings- en beheersplan voor deze locatie moet worden opgesteld.



### Kanaalzone-West

Dit deel kenmerkt zich door gemengde bedrijvigheid met een accent op logistiek. Het meest westelijke gelegen deel, ligt nog braak, maar er zijn plannen voor bebouwing, waardoor ook dit braakliggende kavel wordt ingevuld. Het is een krachtig gebied dat zich zelfstandig doorontwikkeld. Wel ondervindt men overlast van parkerende vrachtwagens. Het centraal organiseren van een parkeerfaciliteit voor vrachtwagens is een wens van de gevestigde bedrijven, zodat de overlast beter in de hand kan worden gehouden. Binnen de gemeente wordt echter een dergelijke faciliteit al geboden, op parkeerplaats de Sonse Heide, gelegen aan de langs de A50. Op Ekkersrijt wordt dus geen nieuwe parkeergelegenheid voor vrachtwagens gecreëerd, Handhaving van het parkeerverbod voor vrachtwagens, vooral 's nachts, is wel een punt van aandacht.

### Sciencepark

Het Sciencepark op Ekkersrijt sluit, met de kennisgerelateerde bedrijven en de groene uitstraling, aan op de campusontwikkeling in de regio Eindhoven. Het gebied heeft een hoogwaardige uitstraling met veel groen en een, voor Ekkersrijt, laag bebouwingspercentage van 50%. Gezien de ambitie om Ekkersrijt bij de top van Brainport te laten horen, is het de wens van de gemeente om dit gebied verder te versterken. De eerdergenoemde wandelstructuur met de aanleg van natuur is hiervan een voorbeeld. Verder moeten te vestigen bedrijven blijven voldoen aan het predicaat 'kennisintensief bedrijf'. Op die manier wordt de verbinding met de innovatieve Brainport versterkt.

De verhouding tussen groen en bebouwing wordt momenteel hooglijk gewaardeerd. Verdichting van de bebouwing is daarom niet direct wenselijk. Immers heeft het een belangrijke betekenis voor zowel de beleving als voor de medewerkers. Anderzijds is er weinig ontwikkelruimte voor deze bedrijven meer aanwezig. Daarom zal worden onderzocht of intensievere en/of hogere bebouwing mogelijk is, zonder dat dit ten koste gaat van de huidige beleving van de groene omgeving.

Dit onderzoek kan overigens prima samenvallen met de intentie om wandelpaden te creëren. Dit valt ook te combineren met een meer 'natuurlijke' aankleding van het groen.

### Meubelboulevard

De Meubelboulevard is en blijft de hotspot van de perifere detailhandel in de branche 'home & living'. In de regionale detailhandelsvisie is dit deel van Ekkersrijt aangewezen als de 'top van de piramide' als het om perifere detailhandel gaat. Daarbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor de huidige branchering van 'home & living'. Juist door de duidelijke keuze in het type aanbod, trekt Ekkersrijt jaarlijks 3 miljoen bezoekers. Er is nog altijd ruimte voor groei, mits er geen structurele leegstand ontstaat. Enige frictieleegstand wordt als gezond gezien.

De Meubelboulevard kan nog steeds in westelijke richting groeien. Op termijn is groei in noordwestelijke richting, langs de weg 4200 aansluitend op huidige Meubelboulevard ook bespreekbaar.

Aandachtspunt is en blijft de bereikbaarheid van het gebied. Vooral in het weekend staat deze onder druk. In de Mobiliteitsvisie is al opgenomen dat het gebied een 30 kilometer zone wordt. Voor wat betreft de ontsluiting van het gebied vanaf de snelweg wordt een maatwerkoplossing gezocht.

### Kanaalzone-Oost (voormalig Betonson)

Door het extensieve gebruik van dit terrein, leent het zich uitstekend voor grootschalige ontwikkelingen in de logistieke sector. Hieraan is volgens de provinciale prognose nog veel behoefte aan. De recente ontwikkelingen op dit terrein gaan ook deze kant op. De strook die langs de A50 is gelegen vormt de poort van Brainport. Hiervoor is een bestmingsplan in voorbereiding waarin deze kaders worden vastgelegd. Tevens wordt er een fietspad over het terrein aangelegd die Ekkersrijt 2000 en de brug over het kanaal bij Houtens met elkaar verbindt.

### De Rooy

Het terrein wordt extensief gebruikt. Verdere intensivering is alleen mogelijk indien de ondernemer daartoe het initiatief neemt. De strook langs de A50 is in eigendom van de gemeente Son en Breugel en de Gemeente Eindhoven en vormt een zichtlocatie, die qua uitstraling aan dezelfde eisen moet voldoen als de gronden die meer noordelijk aan de A50 zijn gelegen.

### Ekkersrijt-Oost

Dit deel van Ekkersrijt is kleinschaliger dan de andere delen van Ekkersrijt. Het gebied kenmerkt zich door een mengeling van grote en kleine bedrijven. Hierdoor wordt het beeld langs de hoofdontsluitingsweg (Ekkersrijt 2000) rommelig. Een meer eenduidig beeld is wenselijk. Wel blijft dit gebied ook mogelijkheden bieden voor kleinschaligere bedrijvigheid, omdat die op andere delen van Ekkersrijt minder goed kunnen worden gefaciliteerd. Verder kent het noordelijke deel van dit gebied veel braakliggende terreinen en leegstand. Revitalisering van het gebied is aan de orde. Revitalisering van een bedrijventerrein wordt nodig als er geen aansluiting meer is op de gewijzigde wensen van het bedrijfsleven of als er een neerwaartse spiraal van verpaupering dreigt. Van dit laatste is momenteel nog geen sprake. Revitalisering vraagt wel om een nauwe samenwerking tussen de overheid en de ondernemers. Onderzocht moet worden hoe dit gebied weer aansluiting vindt bij de wensen van de ondernemers. De tweede ontsluiting van Ekkersrijt op het hoofdwegennet biedt hiertoe veel kansen. Tot slot zal het beeld richting de Eindhovenseweg moeten worden verbeterd. Nu is dit nog een achterkant, terwijl het toch een van de ontsluitingsroutes is.

An aerial photograph of a paved outdoor area, possibly a courtyard or parking lot. In the upper left, a man in a blue and white jacket pushes a shopping cart filled with items, while another man in a white shirt walks beside him. In the lower right, a woman in a dark jacket pushes a large, empty shopping cart. The scene is partially obscured by a large blue diagonal graphic element on the right side. In the bottom left corner, a young girl in a pink shirt is visible near a green lawn and a black metal fence.

Een aantrekkelijk  
bedrijventerrein wordt  
bepaald door de beleving  
van de bedrijven, werknemers  
en de bezoekers.

# PROGRAMMA





# PROGRAMMA

5.1 INLEIDING

5.2 SYSTEMATIEK

5.3 UITVOERINGSPROGRAMMA





## 5.1 INLEIDING

Om invulling te geven aan de visie en ambities voor het bedrijvenpark Ekkersrijt is een uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit is geen statisch geheel en zal tweejaarlijks worden geëvalueerd en bijgewerkt. Op die manier kunnen ook ontwikkelingen waarin het Masterplan nu nog niet in voorziet worden opgevangen. De projecten staan gegroepeerd naar thema.

## 5.2 SYSTEMATIEK

Op de navolgende pagina's worden de verschillende projecten benoemd en verder uitgewerkt. Naast een aanduiding van de locatie en een omschrijving van het project wordt ook een doorkijk gegeven in de te ondernemen stappen. Daarnaast wordt ook in de planning aangegeven wanneer het beoogde project start. Vanwege de vele onzekerheden waarmee de beoogde projecten gepaard gaan is de doorlooptijd van de projecten niet benoemd. Diezelfde onzekerheden gelden overigens voor de kosten. Per project is aangegeven, indien dat mogelijk was, hoe hoog de geraamde, totale kosten zijn. In veel gevallen zal er sprake zijn van cofinanciering of een subsidie. Indien dit wordt verwacht zal dat in de omschrijving of bij de geraamde kosten zijn weergegeven. Naast de voornoemde punten wordt per programma ook aangegeven wie de betrokken partners zijn en wie de trekker van het project is. Tot slot wordt nog het beoogde resultaat of doel benoemd.

## 5.3 UITVOERINGSPROGRAMMA

Het uitvoeringsprogramma omvat de volgende projecten.

### ***Bereikbaarheid en ontsluiting***

- Ontsluiting Ekkersrijt-Oost
- HOV-ontsluiting
- Slowlane
- Aanleg fietspad Betonsonterrein
- 30 kilometerzone Ekkersrijt 4000/Meubelboulevard
- Parkeerbeleid

### ***Openbare ruimte en veiligheid***

- Wandelpaden
- Ecologische Verbindingszone
- Visplas
- BIZ cameratoezicht
- Verledden
- Reclamebeleid

### ***Samenwerking overheid en ondernemers***

- Uitvoering participatiewet

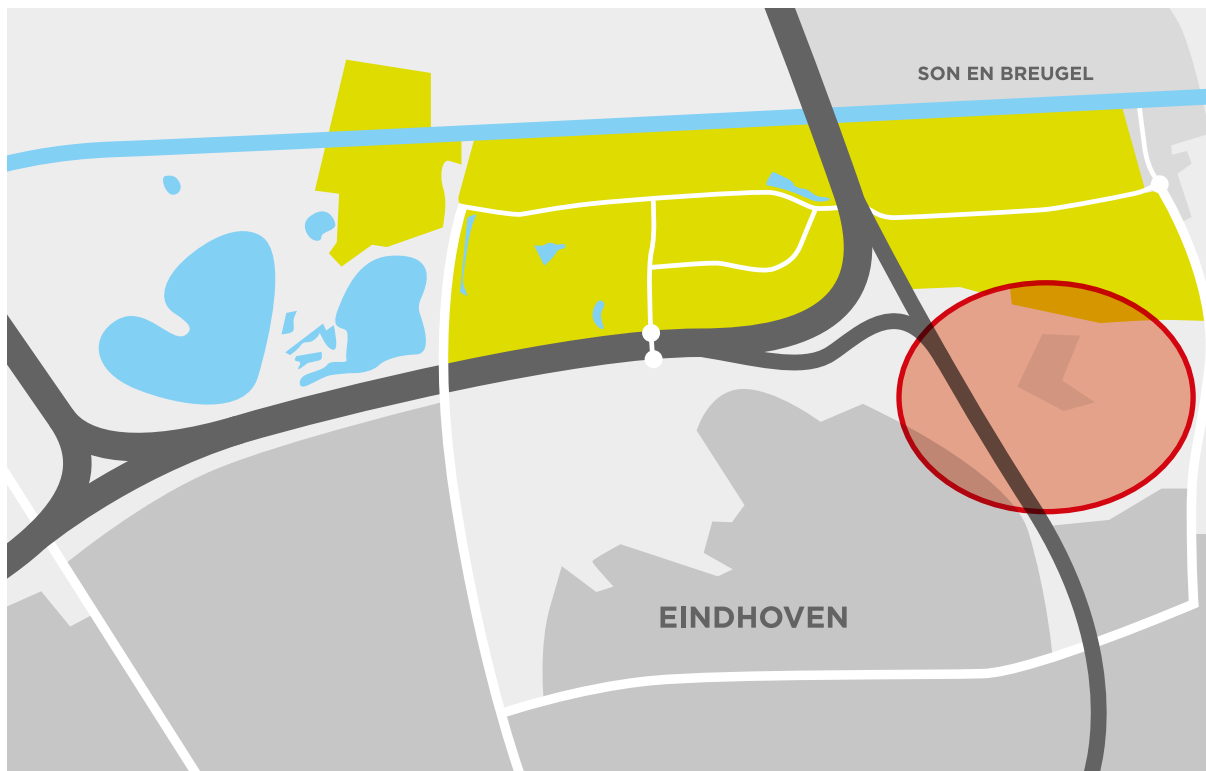
### ***Gebiedsgerichte aanpak***

- Visie Sciencepark
- Eindhovenseweg
- Regionaal Overslagcentrum
- Meubelboulevardmanagement

Ekkersrijt moet  
worden beschouwd  
als een gemeenschap  
met diverse wijken  
of buurten.

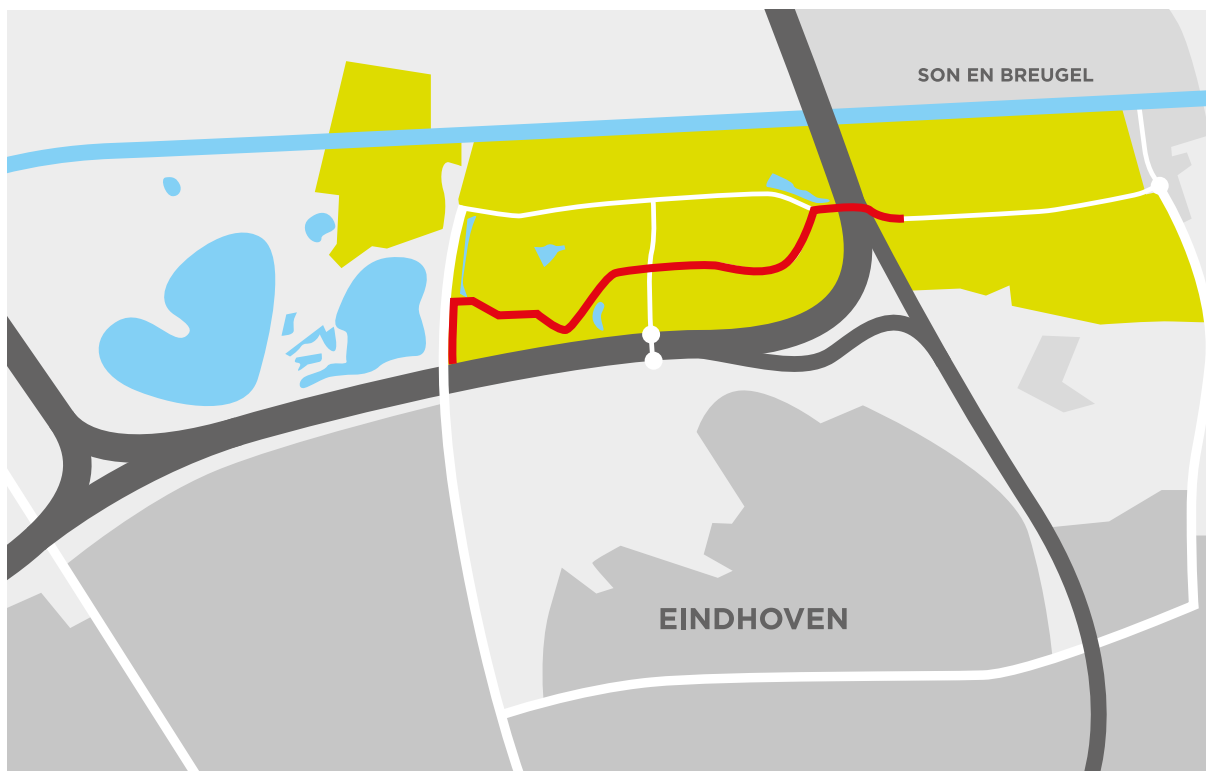
Elke 'buurt'  
heeft zijn eigen  
kenmerkende  
eigenschappen.





## ONTSLUITING EKKERSRIJT-OOST OP HOOFDWEGENNET

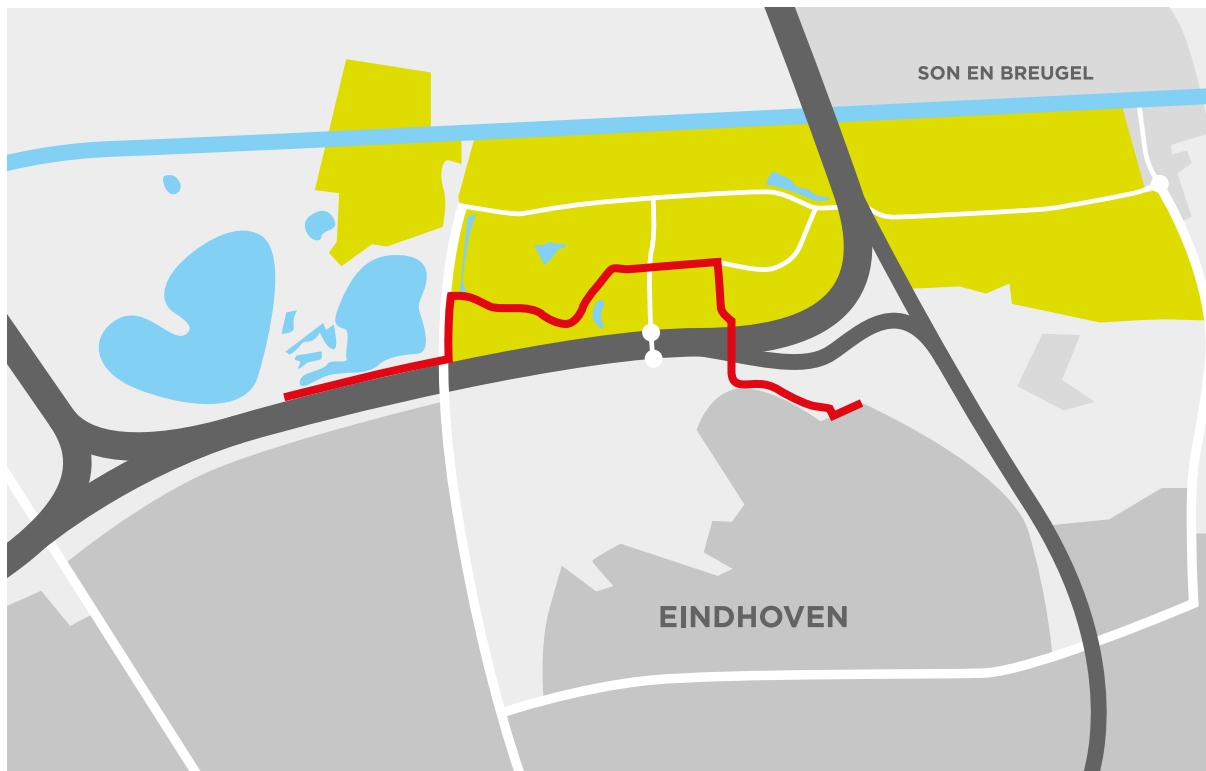
<b>Omschrijving</b>	Het aanleggen van een directe ontsluiting van Ekkersrijt-Oost op het hoofdwegennet. Hierbij wordt voortgeborduurd op de aansluiting zoals die bij de aanleg van 'De Ruit' was beoogd. Daarbij moet de MBKA (maatschappelijke baten en kosten analyse) opnieuw worden getoetst. Ook moet de financiële haalbaarheid (inclusief subsidiescan) opnieuw worden bekeken. Verder zullen partijen zoals Rijkswaterstaat, provincie, Gemeente Eindhoven, de OVE (Ondernemersvereniging Ekkersrijt) en de bedrijven bij het project worden betrokken. Tevens worden de mogelijkheden voor een Publiek-Private Samenwerking onderzocht.
<b>Globaal stappenplan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inventarisatie mogelijkheden</li> <li>2. PPS-constructie opzetten en financiering</li> <li>3. Tracé besluit en bestemmingsplan</li> <li>4. Aanleg</li> </ol>
<b>Planning</b>	3e kwartaal 2015 start inventarisatiemogelijkheden
<b>Betrokken partijen</b>	Rijkswaterstaat, Provincie, Gemeente Eindhoven, Gemeente Son en Breugel, OVE en individuele bedrijven
<b>Trekker</b>	Gemeente Son en Breugel
<b>Kostenraming</b>	PM
<b>Doel/resultaat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groei mobiliteit opvangen door deze te verdelen over twee aansluitingen op het hoofdwegennet.</li> <li>• De kansen voor revitalisering van delen op Ekkersrijt-Oost vergroten.</li> <li>• Verbeteren ondernemers- en vestigingsklimaat op Ekkersrijt-Oost.</li> </ul>



## HOV-ONTSLUITING

<b>Omschrijving</b>	Ekkersrijt wordt aangesloten op het Hoogwaardig Openbaar Vervoer vanuit Eindhoven. Het Sciencepark en de Meubelboulevard zijn bestemmingen. Het Meubelboulevard vormt een mogelijk eindpunt. Het tracé is wel bekend, maar nog niet formeel vastgelegd. Bovendien moet dit nog nader worden uitgewerkt. Verder moet worden onderzocht of aansluiting op het lokale openbaar vervoer mogelijk is. De financiering (inclusief subsidiëring) moet nog nader worden onderzocht.
<b>Globaal stappenplan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Exact tracé bepalen</li> <li>2. Financiering</li> <li>3. Bestek uitwerken</li> <li>4. Aanleg</li> </ol>
<b>Planning</b>	3e kwartaal 2016
<b>Betrokken partijen</b>	Provincie, Gemeente Eindhoven, gemeente Son en Breugel
<b>Trekker</b>	Gemeente Son en Breugel
<b>Kostenraming</b>	PM
<b>Doel/resultaat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekkersrijt wordt middels meerdere modaliteiten ontsloten en is voor iedereen zeer goed bereikbaar</li> <li>• Rechtstreekse OV-verbinding met het Centraal Station in Eindhoven, van waaruit andere regionale bestemmingen bereikbaar zijn. Hierdoor wordt de regionale binding van Ekkersrijt versterkt.</li> <li>• Door een goede OV-verbinding wordt een alternatief geboden voor de auto, wat tegemoet komt aan de duurzame ambities van het Masterplan.</li> </ul>





## SLOWLANE

### Omschrijving

In het kader van de Brainport Regio Eindhoven wordt de Slowlane ontwikkeld. De Slowlane is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en verbindt de economische toplocaties in de regio op de snelste en meest milieuvriendelijke met elkaar. Met de Slowlane moet de bereikbaarheid van de Brainport regio worden vergroot. Door voor deze vormen van langzaam verkeer een nieuwe infrastructuur aan te leggen, wordt een milieuvriendelijk alternatief geboden voor de auto. Op Ekkersrijt loopt de route via de Visplas Ekkersweijer, het Sciencepark en de Meubelboulevard, waar de route via de Ekkersrijt 4100 de fiets-tunnel onder de snelweg afbuigt naar Eindhoven. Tevens wordt via een 'inprikker' langs de Eindhovenseweg aangesloten op de Slowlane ter hoogte van Esp. De Slowlane dient voor 2021 te zijn aangelegd.

### Globaal stappenplan

1. Tracé nader detailleren
2. Financiering
3. Bestek uitwerken
4. Aanleg

### Planning

4e kwartaal 2015 (start eerste deel)

### Betrokken partijen

Brainport Avenue, Gemeente Eindhoven, Gemeente Best, Gemeente Son en Breugel, grondeigenaren

### Trekker

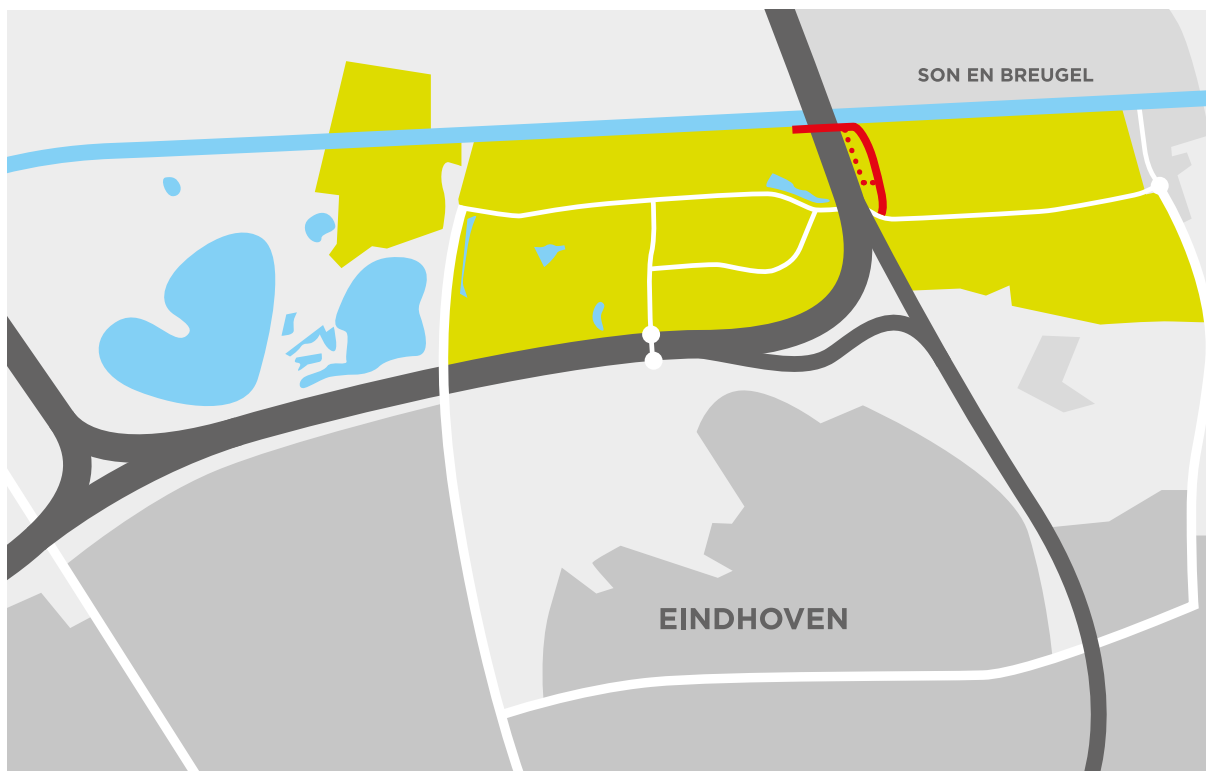
Brainport Avenue (Gemeente Son op het eigen grondgebied).

### Kostenraming

Totale kosten € 1,5 mln. Bijdrage vanuit Brainport Avenue.

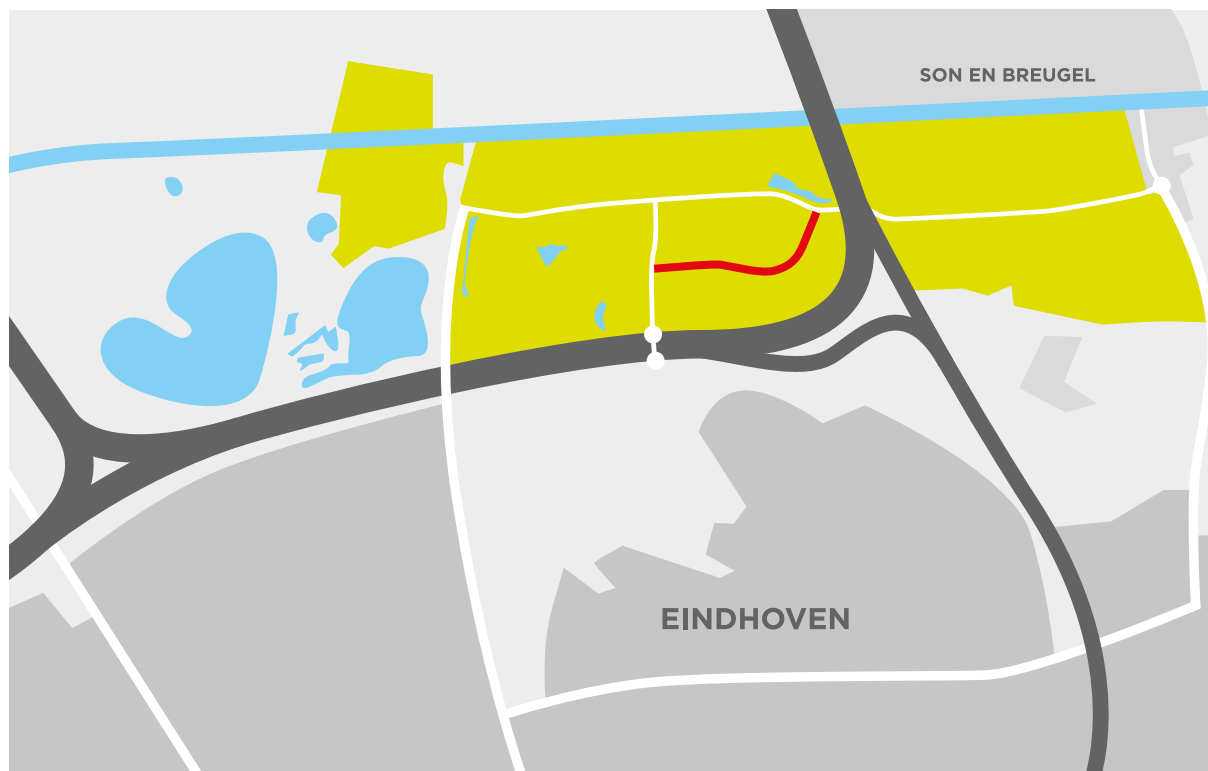
### Doel/resultaat

- Een snelle, veilige en comfortabele fietsverbinding die de economische toplocaties in de regio met elkaar verbindt.
- Door een goede verbinding voor het langzaam verkeer wordt een alternatief geboden voor de auto, wat tegemoet komt aan de duurzame ambities van het Masterplan.
- De Slowlane wordt in die mate uitgevoerd dat het een bijdrage levert aan een hoge ruimtelijke kwaliteit.



## AANLEG FIETSPAD BETONSONTERREIN

<b>Omschrijving</b>	Aanleg van een fietspad tussen de ophaalbrug bij Houtens en Ekkersrijt 2000 aan de oostzijde van de snelweg. Het exacte tracé moet (voor het deel ten oosten van de snelweg) nog worden bepaald. Er zijn twee alternatieven, langs de bestaande ontsluitingsweg van het voormalige Betonson of direct naast de snelweg. De aansluiting bij de brug naar Houtens wordt geheel ingericht.
<b>Globaal stappenplan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Overeenkomst met grondeigenaren</li> <li>2. Tracé detaillering</li> <li>3. Bestek uitwerken</li> <li>4. Aanleg</li> </ol>
<b>Planning</b>	2e of 3e kwartaal 2016
<b>Betrokken partijen</b>	Rijkswaterstaat, Gemeente Son en Breugel, grondeigena(a)r(en)
<b>Trekker</b>	Individueel bedrijf (deels) en Gemeente Son en Breugel (deels)
<b>Kostenraming</b>	€ 115.000,- (herinrichting kop Houtens via gelden Bosgebied-West)
<b>Doel/resultaat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het fietsnetwerk complementeren met een ontbrekende schakel.</li> <li>• Door een goede verbinding voor het langzaam verkeer wordt een alternatief geboden voor de auto, wat tegemoet komt aan de duurzame ambities van het Masterplan.</li> </ul>



### 30 KILOMETERZONE EKKERSRIJT 4000/MEUBELBOULEVARD

<b>Omschrijving</b>	Op Ekkersrijt 4000 verdienen veiligheid en leefbaarheid speciale aandacht. De hoge bezoekersintensiteit en een goede auto-bereikbaarheid kunnen met elkaar conflicteren. Het is daarom belangrijk dat de automobilisten zich aanpassen aan de omgeving. Dit betekent een lagere snelheid en een hogere alertheid. De Ekkersrijt 4000 wordt daarom omgebouwd naar een 30 km-zone. Daarnaast wordt er gekeken naar optimalisatie van de Verkeersregelininstallatie (VRI). Verder ligt er nog een wens vanuit de ondernemers voor een aanduiding van het parkeren.
<b>Globaal stappenplan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Financiering</li> <li>2. Uitwerken bestek</li> <li>3. Aanleg</li> </ol>
<b>Planning</b>	Vorbereiding start 4e kwartaal 2015
<b>Betrokken partijen</b>	Gemeente Son en Breugel, OVE, bedrijven Meubelboulevard
<b>Trekker</b>	Gemeente Son en Breugel
<b>Kostenraming</b>	PM (middels Mobiliteitsprogramma)
<b>Doel/resultaat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De leefbaarheid en de verkeersveiligheid op de grootste perifere detailhandelslocatie van de regio wordt verbeterd.</li> <li>• De beleving van de boulevard verder versterken door een verblijfsgebied te creëren.</li> <li>• Het vestigingsklimaat wordt verbeterd, omdat de bereikbaarheid gelijk blijft, maar de bezoekers veiliger in het gebied kunnen verblijven.</li> </ul>





## PARKEERBELEID

### Omschrijving

Voor Ekkersrijt wordt parkeerbeleid geformuleerd. Het algemene uitgangspunt is 'parkeren op eigen terrein'. Op grond van onderzoek naar meervoudig gebruik van parkeermogelijkheden kan maatwerk in de deelgebieden een oplossing vormen. In een nog te formuleren parkeerbeleid moeten de voorwaarden waaronder maatwerk mogelijk is nader worden geformuleerd. Voorbeelden hiervan zijn de parkeerverbods-zones die reeds zijn ingesteld en die goed functioneren. Maar het instellen van een centrale parkeervoorziening behoort ook tot de oplossingsrichtingen. Voordat het beleid wordt geformuleerd vindt er een evaluatie van de reeds aanwezige parkeerverbods-zones plaats.

### Globaal stappenplan

1. Evaluatie en inventariseren knelpunten
2. Analyse
3. Formuleren beleid
4. Uitvoering en handhaving

### Planning

2e kwartaal 2016

### Betrokken partijen

Gemeente Son en Breugel, OVE, individuele bedrijven

### Trekker

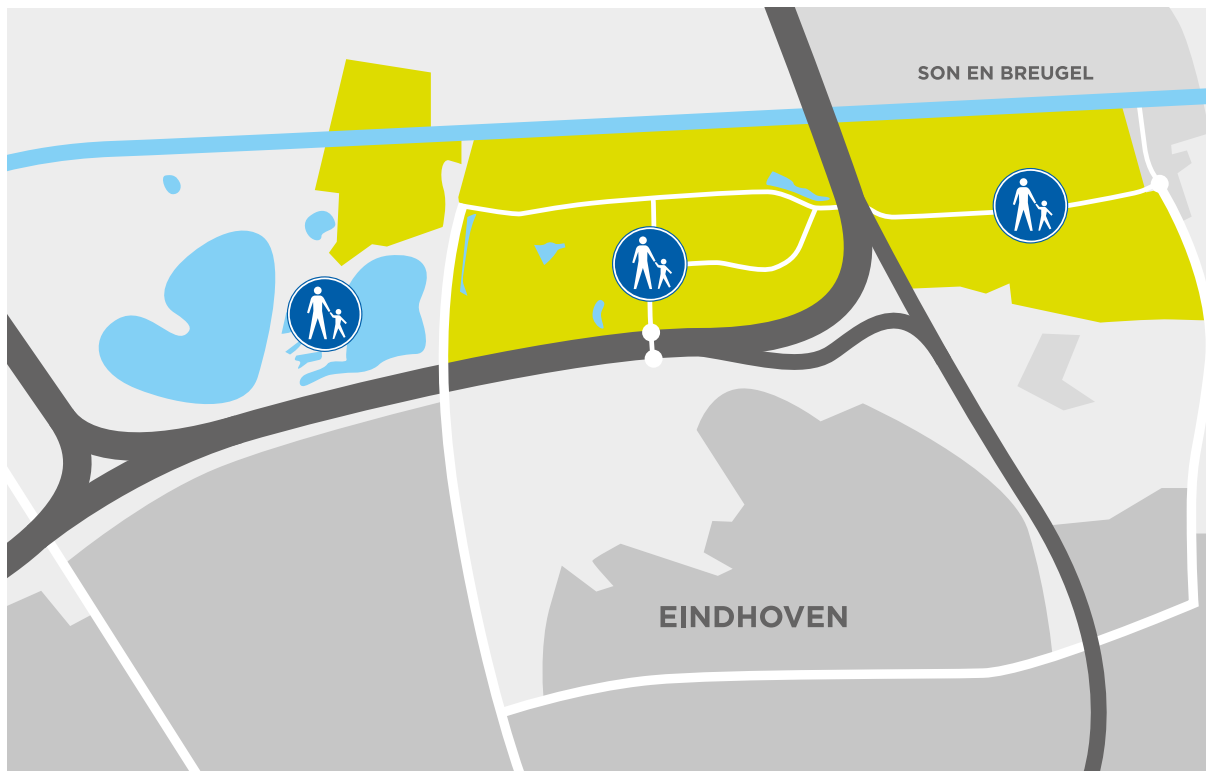
Gemeente Son en Breugel

### Kostenraming

€ 15.000,- tot € 20.000,-

### Doel/resultaat

- Op het gehele bedrijvenpark zijn er geen problemen door geparkeerde voertuigen op de rijbaan.
- De (vrachtwagen)bereikbaarheid van de bedrijven is gegarandeerd.
- Doordat de bermen niet worden beschadigd en omdat er minder auto's op straat staan wordt de (groene) beleving van Ekkersrijt vergroot.
- De verkeersveiligheid wordt verbeterd.



## WANDELPADEN

### Omschrijving

Op Ekkersrijt worden wandelpaden aangelegd. De meest voor de hand liggende deelgebieden om deze aan te leggen zijn de Visplas (waar reeds een wandelpadenstructuur aanwezig is), het Sciencepark en Ekkersrijt-Oost (in beide gebieden maken de werknemers vaak een lunchwandeling). Bij het aanleggen van de wandelpaden wordt een combinatie gezocht met het terugbrengen van natuurwaarden op het bedrijventerrein. Ook moet er rekening worden gehouden met de:

- herinrichting (Visplas);
- op te stellen visies (voor het Sciencepark en Eindhovenseweg); en
- aansluiting op het al aanwezige wandelpad op de Meubelboulevard (Sciencepark) en het regionale wandelnetwerk.

Daarnaast moet ook de financiering nog nader worden onderzocht waarbij wordt uitgegaan van cofinanciering.

### Globaal stappenplan

1. Inventariseren en analyseren mogelijkheden
2. Plan van Aanpak en financiering
3. Verder uitwerken routes
4. Bestek uitwerken en aanleg

### Planning

Visplas: 1e kwartaal 2016  
Sciencepark: 3e/4e kwartaal 2016  
Ekkersrijt-Oost: 1e kwartaal 2017

### Betrokken partijen

Provincie, Gemeente Son en Breugel, OVE, individuele bedrijven en werknemers

### Trekker

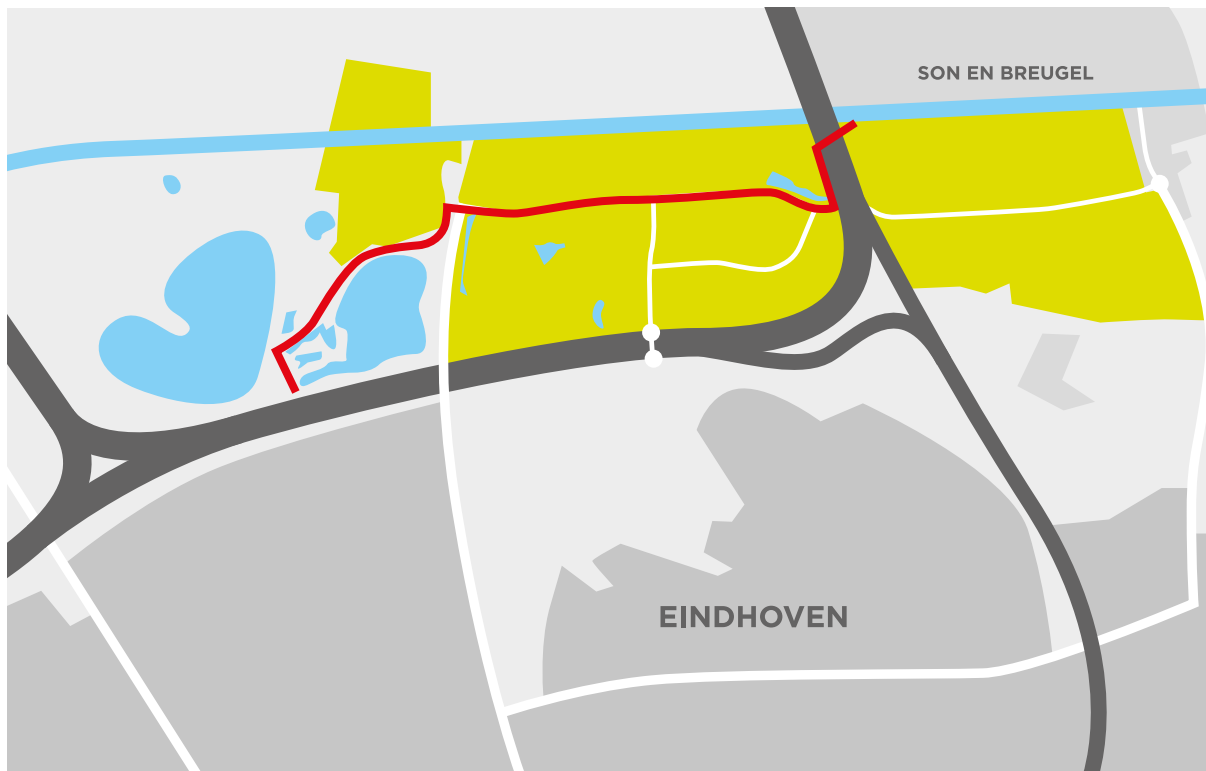
Gemeente Son en Breugel

### Kostenraming

PM

### Doel/resultaat

- Werknemers krijgen de mogelijkheid om veilig te recreëren (op nieuw creëren ofwel herscheppen).
- Er wordt natuur teruggebracht op het bedrijvenpark, waardoor de duurzaamheid-balans op Ekkersrijt verbetert.
- Door de betere condities voor de werknemers en de groenere uitstraling wordt het ondernemersklimaat verbeterd.



## ECOLOGISCHE VERBINDINGSZONE

### Omschrijving

Het riviertje Ekkersrijt is door de Provincie aangewezen als Ecologische Verbindingszone. Het riviertje is echter niet als zodanig ingericht en dus ook niet zichtbaar. Het bedrijvenpark dankt zijn naam onder meer aan dit riviertje. Daarnaast wordt er in het Masterplan gestreefd naar het verbeteren van de balans tussen Maatschappij, Economie, Ecologie en Ruimte. De Ekkersrijt zal daarom als Ecologische Verbindingszone worden ingericht. In 2008 is al een inrichtingsvisie gemaakt voor het gehele riviertje. Deze zal herijkt moeten worden en vervolgens nader gedetailleerd. Het streven is om deze herinrichting voor een groot deel te financieren vanuit het Groenontwikkel-fonds.

### Globaal stappenplan

1. Herijken en nader detailleren inrichtingsvisie
2. Financiering
3. Nadere detaillering middels bestek
4. Aanleg.

### Planning

Start 4e kwartaal 2015

### Betrokken partijen

Provincie, Waterschap De Dommel, Gemeente Son en Breugel, individuele bedrijven

### Trekker

Gemeente Son en Breugel

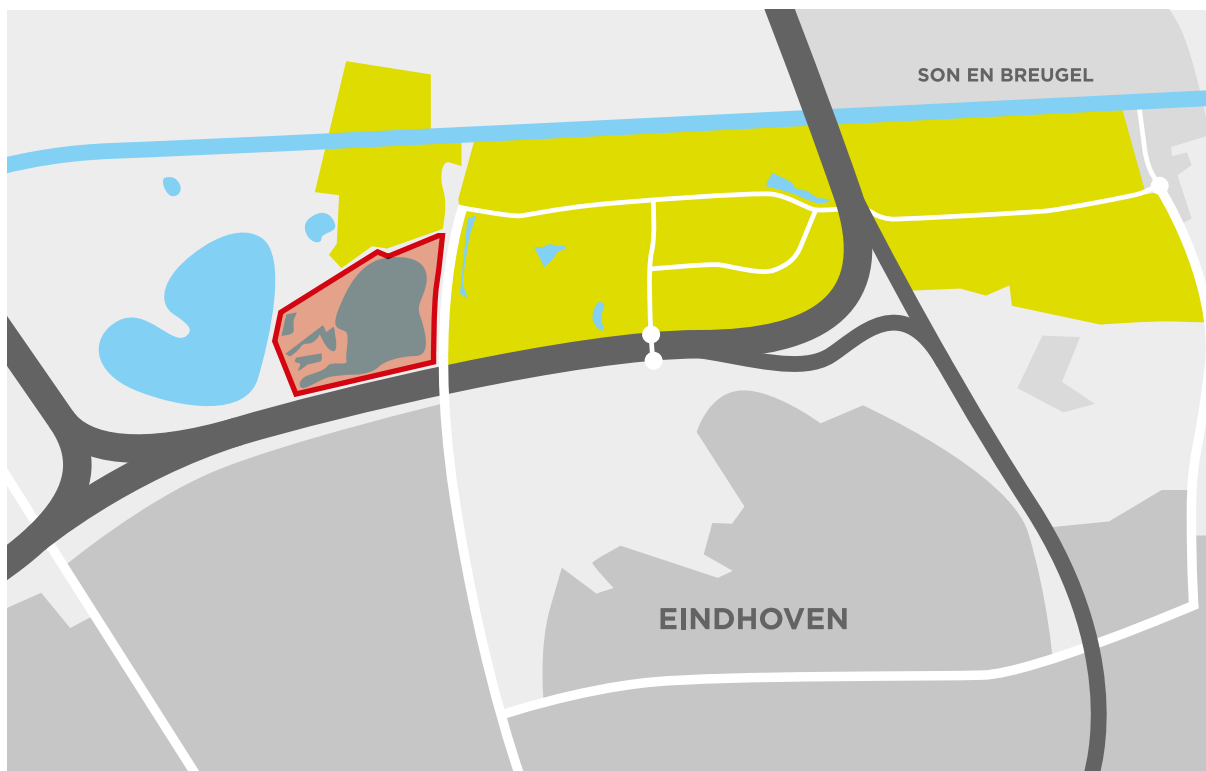
### Kostenraming

Schatting totale kosten € 350.000,-  
waarvan ca. 25% voor de Gemeente Son en Breugel

### Doel/resultaat

- Het riviertje de Ekkersrijt is weer zichtbaar aanwezig op het bedrijvenpark.
- Door het creëren van de verbindingzone wordt het leefgebied van, voor water-afhankelijke, fauna vergroot.
- Er wordt natuur teruggebracht op het bedrijvenpark, waardoor de duurzaamheid-balans op Ekkersrijt verbetert.
- Door de herinrichting wordt de ruimtelijke kwaliteit op Ekkersrijt verhoogd.
- Door de groenere uitstraling wordt het ondernemersklimaat verbeterd.





## VISPLAS

### Omschrijving

De huidige kwaliteit van de Visplas Ekkersweijer laat te wensen over. In samenspraak met de eigenaar zal het gebied worden doorontwikkeld en geschikt worden gemaakt voor extensieve recreatie. Horecaontwikkeling aan de zijde van het bedrijvenpark is kansrijk. Hier ligt ook een koppeling met de Slowlane, het aanleggen van de Ecologische Verbindingszone Ekkersrijt en het aanbrengen van een wandelpadenstructuur. Voordat met de herinrichting kan worden gestart, zal een inrichtingsvisie moeten worden opgesteld.

### Globaal stappenplan

1. Opstellen inrichtingsvisie
2. Eventueel financiering
3. Nadere detaillering diverse onderdelen (horeca, herinrichting plas, herinrichting wegenstructuur)
4. Vergunningentraject en aanleg

### Planning

4e kwartaal 2015

### Betrokken partijen

Gemeente Son en Breugel, Waterschap, eigenaar Visplas, hengelsportvereniging

### Trekker

Eigenaar Visplas

### Kostenraming

PM

### Ambitie

- Er wordt een natuurlijk uitloopgebied voor het bedrijvenpark gecreërd.
- Doordat de natuur bereikbaarder wordt, wordt ook de duurzaamheidbalans op Ekkersrijt verbeterd.
- De herinrichting maakt dat de ruimtelijke kwaliteit van de Visplas en daarmee van Ekkersrijt wordt verhoogd.
- Door de groenere uitstraling wordt het ondernemersklimaat verbeterd.



De verhouding  
tussen groen en  
bebouwing wordt  
momenteel hooglijk  
gewaardeerd.



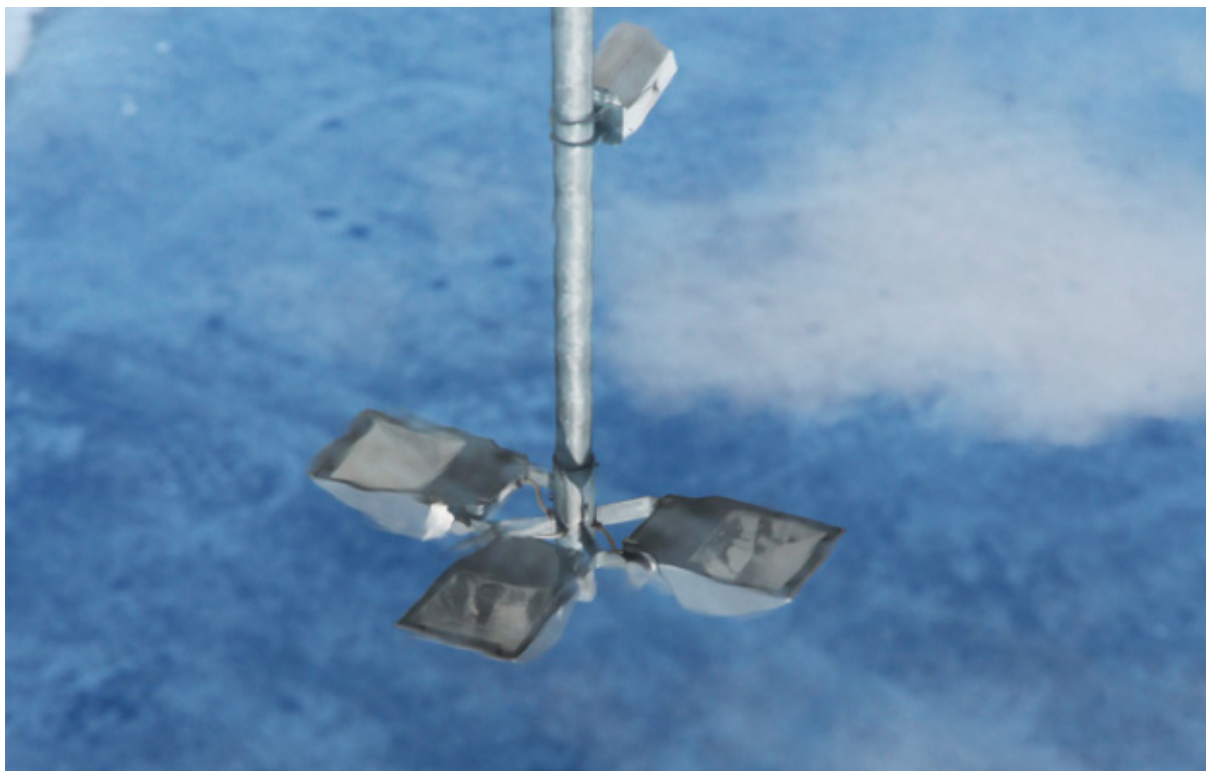




## BIZ CAMERATOEZICHT

<b>Omschrijving</b>	<p>Momenteel wordt het cameratoezicht georganiseerd via de Stichting Beveiliging Bedrijven Ekkersrijt. Deze stichting wordt gefinancierd door de deelnemende bedrijven. Niet betalende bedrijven profiteren mee van het succes dat deze stichting boekt. Door een bedrijveninvesteringszone in te stellen voor dit onderdeel, worden de kosten onder alle bedrijven op Ekkersrijt verdeeld. Tevens kan hierdoor het veiligheidsniveau op een hoger plan worden gebracht.</p>
<b>Globaal stappenplan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inventariseren of en welke bedrijven hierin geïnteresseerd zijn</li> <li>2. BIZ voorbereiden</li> <li>3. Besluitvorming</li> </ol>
<b>Planning</b>	3e kwartaal 2016
<b>Betrokken partijen</b>	Ondernemersvereniging, individuele bedrijven, Beveiligingsbedrijf, SBBE, gemeente Son en Breugel
<b>Trekker</b>	Gemeente en OVE
<b>Kostenraming</b>	Kosten voor de invoering € 15.000,-
<b>Ambitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bedrijvenpark is en blijft ook in de toekomst veilig.</li> <li>• Het veiligheidsgevoel van werknemers en bezoekers wordt verbeterd, zeker buiten de reguliere winkeltijden.</li> <li>• Het vestigings- en ondernemersklimaat wordt verbeterd.</li> <li>• Bedrijven hebben minder schade en betalen een lagere verzekeringspremie.</li> </ul>





## VERLEDDEN

<b>Omschrijving</b>	In het kader van verduurzaming gaat de gemeente Son en Breugel alle straatlantaarns vervangen met als uitgangspunt LED-verlichting. Ook op Ekkersrijt worden de straatlantaarns vervangen. Dit gaat op basis van vervanging. Het vervangen van de straatlantaarns door LED-verlichting past op een toekomstbestendig bedrijvenpark.
<b>Globaal stappenplan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aanbesteding</li> <li>2. Uitvoering</li> </ol>
<b>Planning</b>	Uitvoering start 1e kwartaal 2016
<b>Betrokken partijen</b>	Gemeente Son en Breugel
<b>Trekker</b>	Gemeente Son en Breugel
<b>Kostenraming</b>	Begrotingsraming voor Ekkersrijt € 300.000,-
<b>Ambitie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Via goede duurzame verlichting is het bedrijventerrein ook 's nachts veilig.</li> <li>• Ook in de openbare ruimte wordt duurzaam gehandeld, wat de toekomstbestendigheid van de openbare ruimte op Ekkersrijt ten goede komt.</li> <li>• Door ook in die onderdelen waar de overheid voor verantwoordelijk is duurzaam te handelen</li> </ul>



## RECLAMEBELEID

### Omschrijving

Het huidige contract voor buitenreclame in het openbaar gebied loopt in 2019 af. Voordat naar een nieuwe partner wordt omgekeken, zal er beleid moeten worden opgesteld. In dit beleid wordt bepaald waar en op welke wijze in het openbaar gebied van de gemeente Son en Breugel reclame mag worden gemaakt. Het gaat hierbij in eerste instantie dus niet om gevelreclame of reclame op private terreinen. Overigens kan dit laatste wel worden meegenomen, mits het beleid voor 2019 is vastgesteld en in werking is getreden.

### Globaal stappenplan

1. Evaluatie huidig contract en uitvoering
2. Zonodig opstellen nieuwe kaders
3. Uitwerken programma
4. Aanbesteding en gunning

### Planning

4e kwartaal 2017

### Betrokken partijen

Gemeente Son en Breugel

### Trekker

Gemeente Son en Breugel

### Kostenraming

€ 10.000,-, te dekken vanuit de reclame-inkomsten (in 2015: € 20.000,-)

### Ambitie

- Door beleid voor buitenreclame op te stellen wordt een uniforme uitstraling bereikt, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.
- Door beleid op te stellen kan rekening worden gehouden met de uitstraling van de verschillende onderdelen van Ekkersrijt en daarmee de diversiteit van het bedrijvenpark worden benadrukt.
- Als er beleid is, kan dit ook worden gehandhaafd, waardoor een wildgroei aan reclame wordt voorkomen/ingeperkt.



## UITVOERING PARTICIPATIEWET

### Omschrijving

Ter uitvoering van de participatiewet heeft het kabinet op rijksniveau een participatie-akkoord gesloten met de sociale partners. Zo worden de komende jaren 125.000 banen voor mensen met een arbeidsbeperking gerealiseerd: 100.000 door het bedrijfsleven en 25.000 door de overheid. Ook de regio Zuidoost-Brabant moet hier een bijdrage inleveren en daarmee dus ook Ekkersrijt. Middels het Regionaal Werkbedrijf Zuidoost Brabant, een samenwerkingsverband van overheden (UWV/ Gemeenten/Sw-bedrijven), werkgeversvertegenwoordiging, vakbonden en onderwijsinstellingen wordt e.e.a. nader invulling gegeven. Daarnaast beoogt het Regionaal Werkbedrijf (RWB) arbeidsmarktzoekstukken rondom personeel invulling (zoals high-potentials, middenkader functies en andere functie aan de onderkant van de arbeidsmarkt) mee te helpen invullen.

### Globaal stappenplan

1. Oprichting Regionaal Werkbedrijf (reeds gereed)
2. Inrichting Regionaal Werkbedrijf
3. Exploitatiefase

### Planning

Exploitatie start vanaf 2016

### Betrokken partijen

Individuele bedrijven, vakbonden, sociale werkplaatsen, gemeente Son en Breugel, Regionaal Werkbedrijf

### Trekker

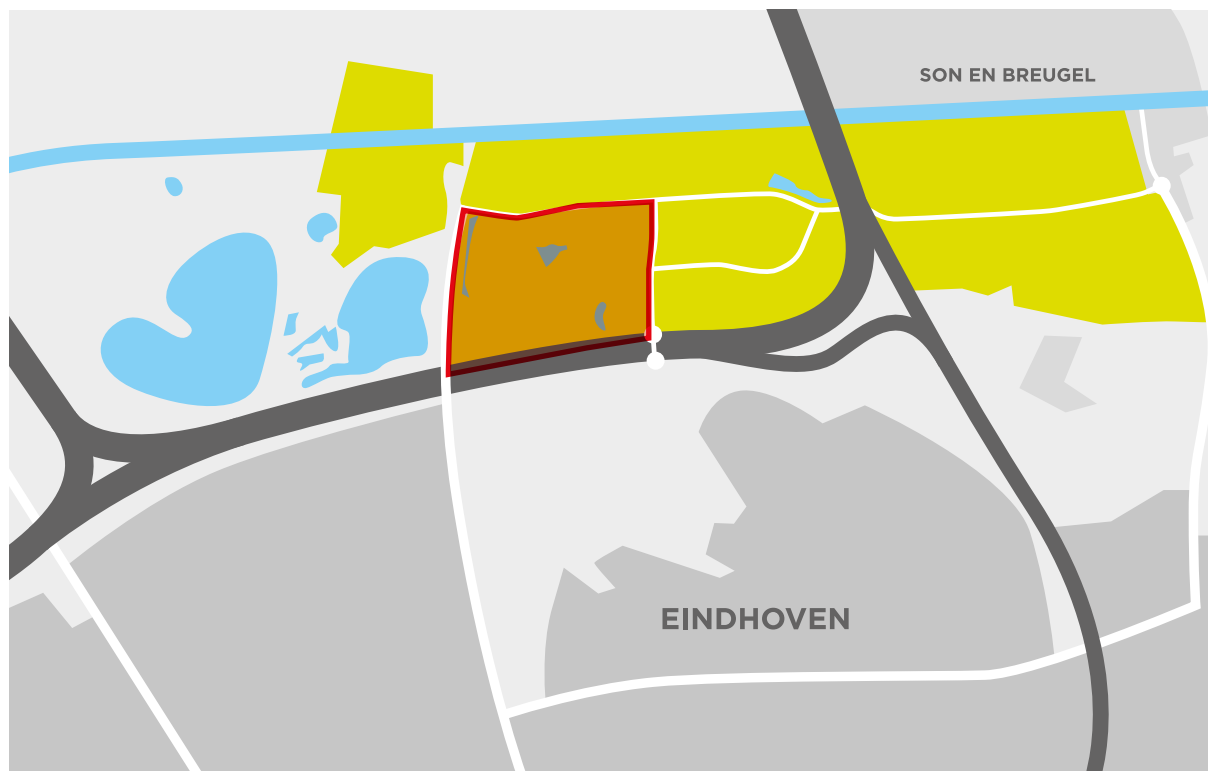
Regionaal Werkbedrijf Zuidoost Brabant

### Kostenraming

PM

### Doel/resultaat

- Zoveel mogelijk met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk helpen.
- Invullen van de garantiebannen samen met de werkgevers.
- Vanuit de overheid wordt gestreefd naar 1 werkgeversbenadering.
- Door de maatschappelijke investering wordt de duurzaamheidsbalans op Ekkersrijt verbeterd.



## VISIE SCIENCEPARK

### Omschrijving

De huidige verhouding tussen groen en bebouwing op Sciencepark wordt hooglijk gewaardeerd. Anderzijds hebben de huidige bedrijven weinig ontwikkelingsruimte meer. Uitbreiding van de bedrijvigheid gaat mogelijk ten koste van de groene omgeving. Daarnaast levert het mogelijk meer bedrijventerrein op, wat wel moet worden 'beladderd' (voldoen aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking). Daarom zal onderzoek worden gedaan naar een zich wijzigende balans tussen het gebruik met bebouwing en de gewenste groene uitstraling van dit gebied om zo een nieuwe gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het Sciencepark te bepalen. In dit onderzoek zal ook de wens om wandelpaden te creëren in combinatie met een meer 'natuurlijke' aankleding van het groen, worden meegenomen.

### Globaal stappenplan

1. Aanbesteding
2. Inventariseren wensen en knelpunten
3. Opstellen visie

### Planning

Start 4e kwartaal 2015

### Betrokken partijen

Gemeente Son en Breugel, stedenbouwkundig bureau, bedrijven op Sciencepark

### Trekker

Gemeente Son en Breugel

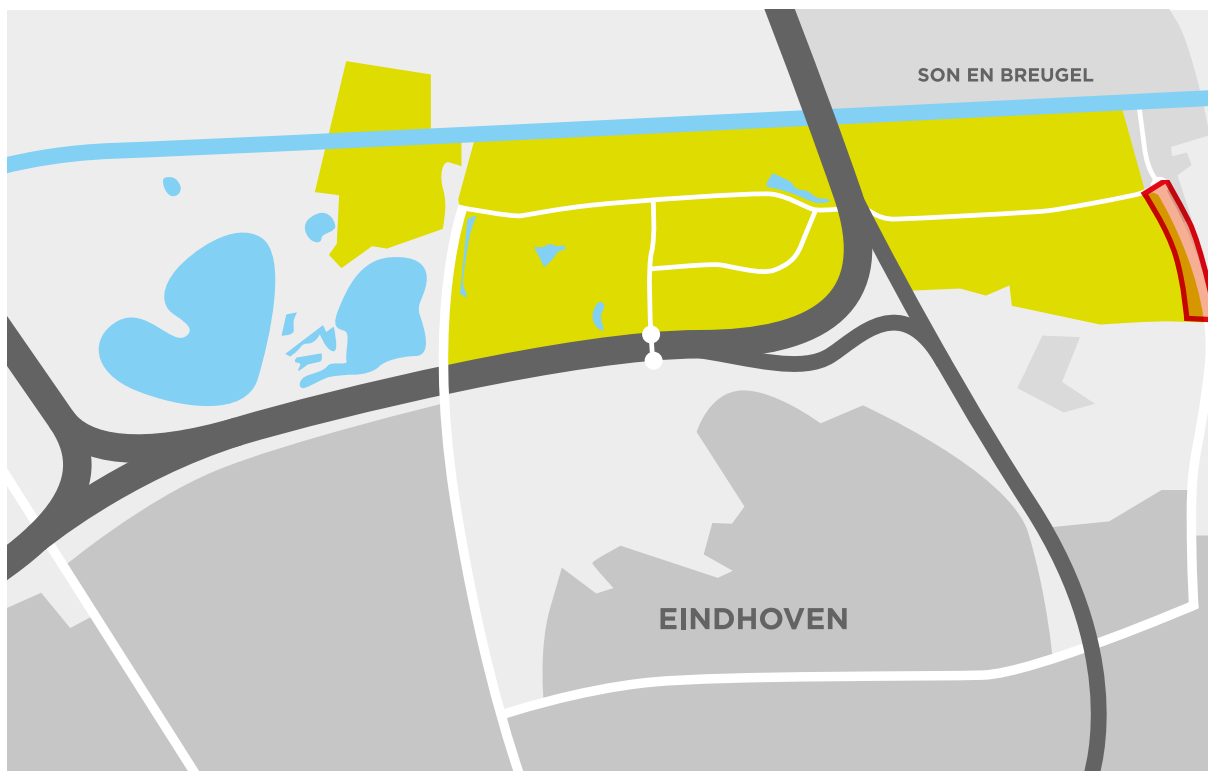
### Kostenraming

€ 40.000,-

### Ambitie

- Bedrijven op Sciencepark krijgen weer ontwikkelingsruimte, zodat noodzakelijke uitbreidingen kunnen worden geaccommodeerd.
- Sciencepark blijft voor werknemers een aantrekkelijk verblijfsgebied.
- Het ondernemersklimaat wordt verder verbeterd.





## EINDHOVENSEWEG

### Omschrijving

Het bedrijvenpark ligt met de rug naar de Eindhovenseweg, het bedrijvenpark presenteert zich naar deze weg met een 'achterkantensituatie'. De weg zelf is echter een ontsluitingsroute. Daarnaast is de huidige structuur met ventwegen achterhaald en overbodig geworden. Tot slot ligt er een pompstation aan beide zijden van de weg. Alles samen geeft het een rommelige aanblik die verbetering behoeft. Daarvoor moet eerst worden geïnventariseerd wat de werkelijke knelpunten zijn, wat de diverse mogelijkheden zijn en wat wenselijk wordt geacht. Er dient dus een visie te worden opgesteld die daarbij overigens wel aan de Ladder van Duurzame Verstellijking moet voldoen. Bovendien geldt de bereikbaarheid van het bedrijvenpark via deze weg als een voorwaarde, waarbij een verbeterde bereikbaarheid wordt toegejuicht.

### Globaal stappenplan

1. Inventariseren knelpunten en wensen
2. Uitwerken diverse mogelijkheden
3. Bepalen strategie/opstellen visie
4. Opstellen uitvoeringsprogramma

### Planning

1e kwartaal 2016

### Betrokken partijen

Gemeente Eindhoven, Gemeente Son en Breugel, OVE, individuele bedrijven

### Trekker

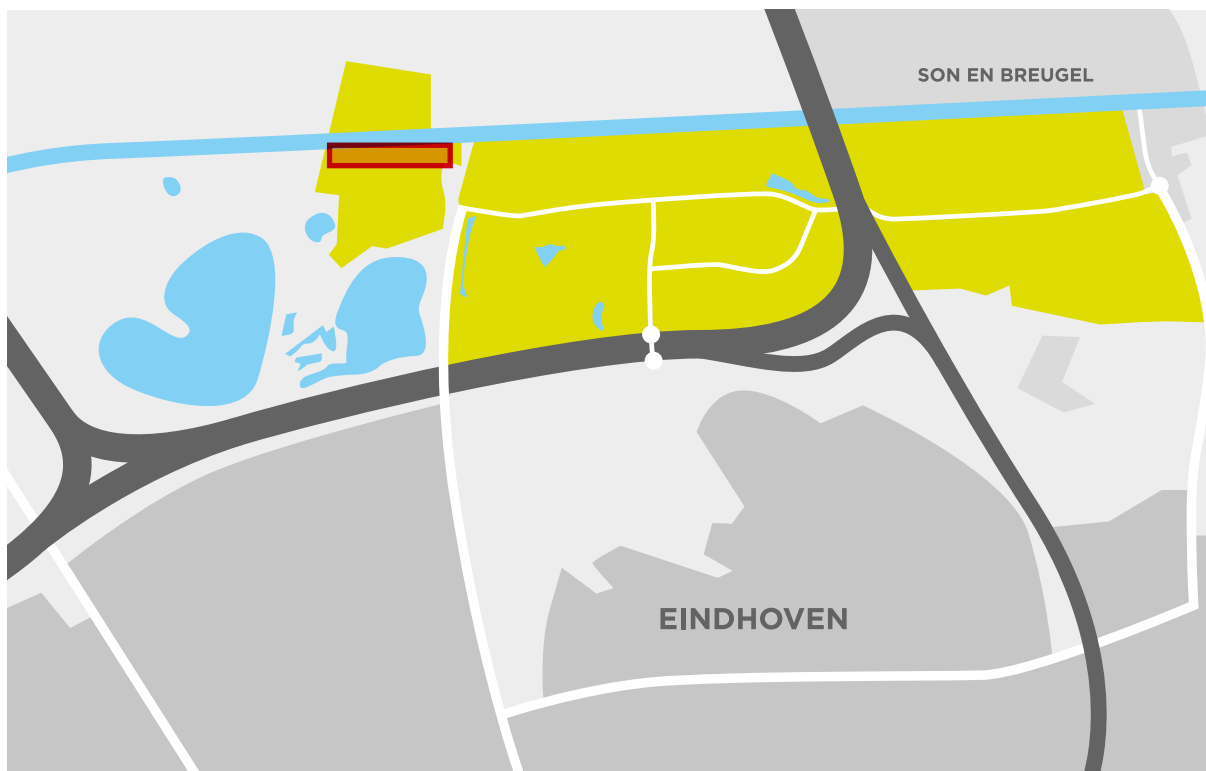
Gemeente Son en Breugel

### Kostenraming

€ 40.000,-

### Ambitie

- De uitvoering van deze visie kan de kansen voor revitalisering van delen op Ekkersrijt-Oost vergroten.
- De presentatie richting de Eindhovenseweg wordt verbeterd, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.
- De Eindhovenseweg is en blijft een ontsluitingsweg voor het bedrijvenpark, indien mogelijk wordt de bereikbaarheid verbeterd, hetgeen het bedrijvenpark ten goede komt.



## REGIONAAL OVERSLAGCENTRUM

### Omschrijving

In het noordwesten van Ekkersrijt is de realisatie van een kade mogelijk. Hier zijn namelijk de bedrijven gevestigd die een dermate volume hebben dat vervoer over water een interessante concurrent kan worden voor het wegvervoer. Eerdere studies hebben echter aangetoond dat de investering vooralsnog niet rendabel is. De concurrentie met de weg is op dit moment nog te groot en moeten de terreinen op een andere manier worden ingedeeld om de rendabiliteit interessant te laten zijn. Aangezien de bedrijven de leidende partij zijn in deze kwestie, ligt de ontwikkeling vooralsnog stil. Wel zijn inmiddels verschillende opties uitgewerkt die variëren van sec de aanleg van de kade tot en met gehele herinrichting van het gebied.

### Globaal stappenplan

1. Kiezen voor een van de opties
2. Financiering
3. Vergunningentraject
4. uitvoering

### Planning

Na 2020

### Betrokken partijen

Ministerie van Defensie, Rijkswaterstaat, Provincie, Waterschap, Gemeente Best, Gemeente Son en Breugel, individuele partijen

### Trekker

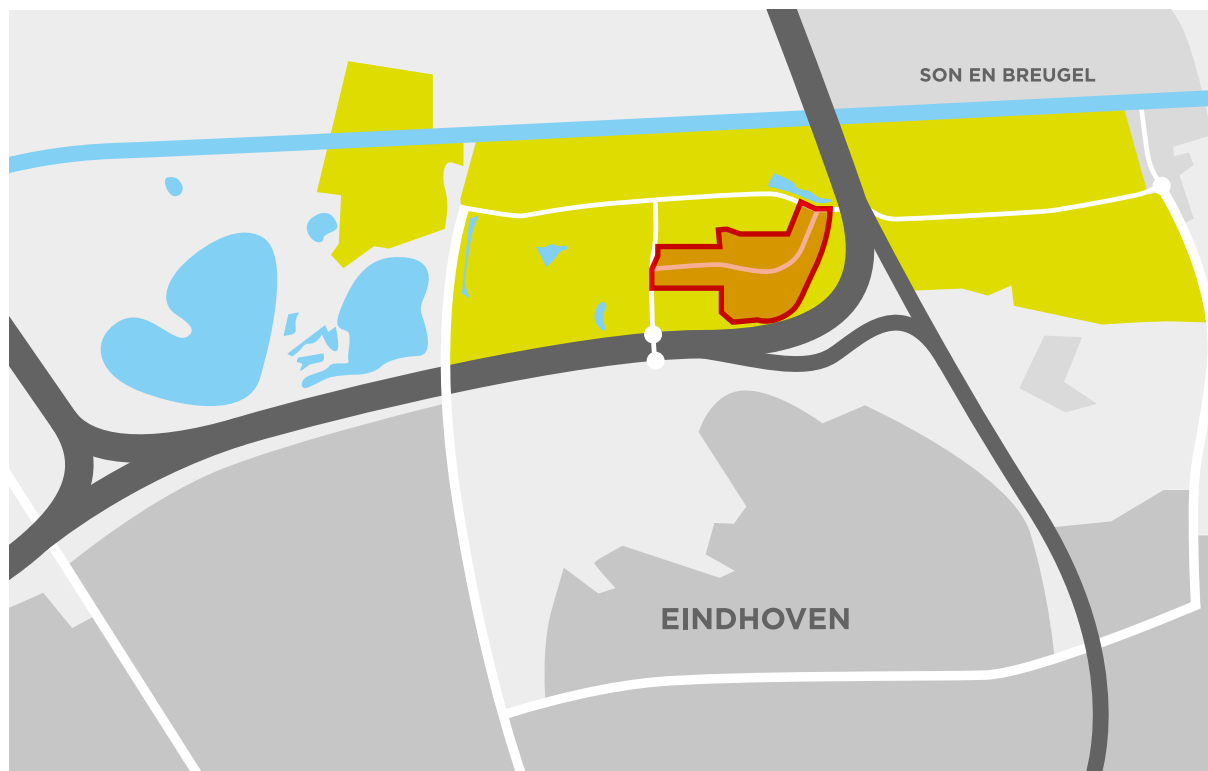
Individuele bedrijven

### Kostenraming

PM, geen kosten gemeente

### Ambitie

- Als gevolg van de extra kade wordt Ekkersrijt beter bereikbaar vanaf het kanaal.
- Door meer te vervoeren over water, wordt de bereikbaarheid via de weg verbeterd.
- Vervoer over water is een duurzamere manier van vervoeren en verbeterd de duurzaamheidbalans op Ekkersrijt.



## MEUBELBOULEVARDMANAGEMENT

### Omschrijving

Het streven is om voor de meubelboulevard een eigen 'centrummanagement' in te richten. Dit management, dat door de bedrijven zelf wordt betaald, heeft als doel om het bovenregionale karakter van de Meubelboulevard verder uit te bouwen. Te denken valt aan het aanhaken bij bestaande evenementen in de regio Eindhoven zoals de Dutch Design Week of Glow. Doel hiervan is om de beleving van de Meubelboulevard en te verhogen zodat het meer bezoekers trekt en tevens het verblijf van deze bezoekers te verlengt.

### Globaal stappenplan

1. Inventariseren animo
2. Financiering
3. Aantrekken management

### Planning

1e kwartaal 2016

### Betrokken partijen

Gemeente Son en Breugel, bedrijven Meubelboulevard

### Trekker

Bedrijven Meubelboulevard

### Kostenraming

Voor de ondersteuning om te komen tot een boulevardmanagement € 5.000,- op basis van co-financiering.

### Ambitie

- De profilering van de Meubelboulevard als geheel, maakt dat het bovenregionale karakter van de Meubelboulevard wordt versterkt.
- Het moet leiden tot een verhoogde bezoekersintensiteit en een langer verblijfsduur.
- Door aan te haken op de regionale evenementen wordt het regionale karakter van Ekkersrijt verder versterkt.

# CONTACT



## FORMULIER

INDIEN U MEER INFORMATIE WILT OVER OVER  
HET MASTERPLAN EKKERSRIJT, GEBRUIK DAN  
ONDERSTAANDE LINK VOOR UW VRAAG.

IK WIL GRAAG MEER INFORMATIE

## ADRESGEGEVENS

RAADHUISPLEIN 1  
5691 AL SON EN BREUGEL  
TELEFOON (0499) 491 491

[WWW.SONENBREUGEL.NL](http://WWW.SONENBREUGEL.NL)





GEMEENTE  
SON EN BREUGEL

Raadhuisplein 1  
5691 AL Son en Breugel  
Telefoon (0499) 491 491

[WWW.SONENBREUGEL.NL](http://WWW.SONENBREUGEL.NL)