



Zaaknummer: Z22-001816
Documentnummer: ZD24059162

Actieplan toekomstbestendigheid bedrijventerrein Hofdreef

Inhoud

Inleiding.....	- 3 -
Doel en opbouw van het document.....	- 3 -
Toekomstbestendige bedrijventerreinen	- 4 -
Huidige situatie	- 6 -
Bereikbaarheid.....	- 7 -
Klimaatadaptatie.....	- 8 -
Duurzaamheid	- 10 -
Veiligheid	- 14 -
Ruimtegebruik	- 15 -
Samenwerking.....	- 17 -
Toekomstbeeld bedrijventerrein Hofdreef	- 18 -
Actieplan bedrijventerrein Hofdreef.....	- 20 -
Bijlage 1	- 21 -

Inleiding

In februari 2022 heeft de raad ingestemd met de Strategienotitie Bedrijventerreinen 2022 – 2024 als uitwerking van de bestuursopdracht bedrijventerreinen. In de strategienotitie is aangegeven dat er een gebiedsgerichte aanpak/actieplan per bedrijventerrein komt, waarbij De Ambachten en Beekzicht als eerste bekeken zijn. Nu zijn de overige bedrijventerreinen aan de beurt. Doel is om per bedrijventerrein te kijken wat de kansen en knelpunten zijn om zo te komen tot een actieplan voor de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein. Er is samen met de ondernemers op deze bedrijventerreinen gekeken naar de wensen en waar mogelijk willen we slimme verbindingen maken. Zo wordt er per bedrijventerrein een toekomstbeeld geschetst waar de komende jaren mee aan de slag gegaan wordt. Het actieplan zal gelden voor de periode 2024 – 2035. Dit biedt duidelijkheid voor de ondernemers en voor de gemeente, omdat er een doorkijk wordt gemaakt naar de eventuele opgaves die er (komen te) liggen de komende jaren. Daarnaast biedt het tevens zicht op eventuele benodigde strategische voorraad bedrijfskavels.

Het actieplan voor de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen draagt bij aan de volgende strategische doelstellingen:

Aantrekkelijk & Ondernemend Zundert

- Optimaler vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe ondernemers
- Duurzamere en toekomstbestendigere woon- en leefomgeving

Dienstverlenend en betrokken Zundert

- Meer samenspraak en zeggenschap bij inwoners en stakeholders bij beleid en uitvoerende taken van onze gemeente
- Een meer stimulerende en faciliterende houding bij initiatieven van inwoners en ondernemers

Veilig en weerbaar Zundert

- Iedereen die in de gemeente Zundert woont of verblijft, is en voelt zich veilig
- De gemeente Zundert is weerbaar tegen veiligheid bedreigende ontwikkelingen en gebeurtenissen en heeft een negatief vestigingsklimaat voor (ondermijnende) criminaliteit

Doel en opbouw van het document

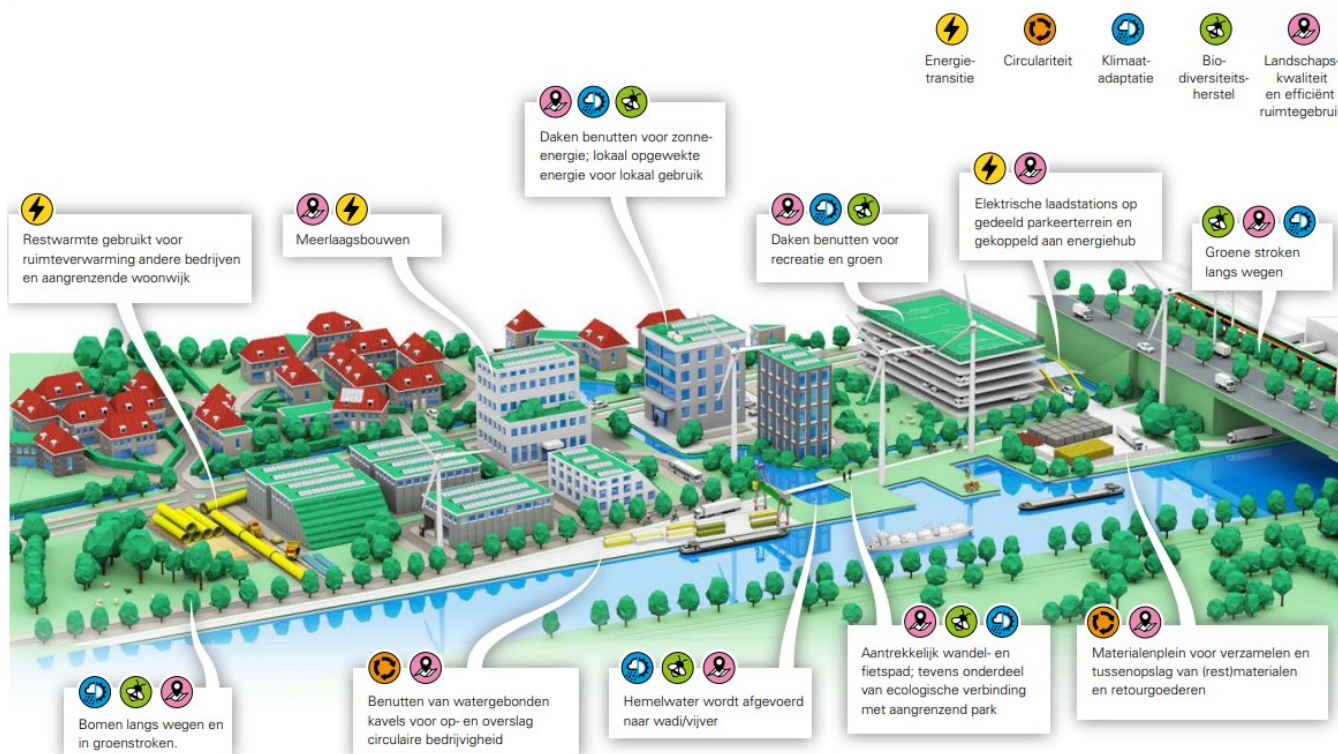
Eerst zal er een algemeen toekomstbeeld van een bedrijventerrein worden geschetst die als basis dient voor dit document. Vervolgens zal de huidige situatie op Hofdreef omschreven worden met mogelijke kansen op basis van wensen van de ondernemers en te verwachte ontwikkelingen. Aan de hand van deze kansen wordt het toekomstbeeld beschreven en tot slot volgt een beknopt, niet-limitatief actieplan om tot dit toekomstbeeld te komen.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Ondernemers zien grote vraagstukken op zich afkomen, zoals schaarste aan energie en netwerkcapaciteit, personeel, ruimte en grondstoffen. Daarnaast krijgen bedrijven steeds meer te maken met strengere Europese en Nederlandse wet- en regelgeving die hen moet aanzetten tot een duurzamere bedrijfsvoering. Deze wet- en regelgeving moet in 2050 leiden tot een circulaire en vrijwel CO₂-neutrale bedrijfsvoering. Op basis van de afspraken uit het Klimaatakkoord gebruiken de fabrieken dan duurzame, niet fossiele energie. De grondstoffen komen uit reststromen en -gassen en duurzaam opgewerkte elektriciteit en warmte. De restwarmte gebruikt de industrie zelf of levert die aan de land- en tuinbouw of gebouwen en woningen. De industrie is dan naast gebruiker van energie ook producent en buffer van energie. Om dit te bereiken moet de industrie in 2030 al flink minder CO₂ uitstoten. De Nederlandse overheid staat hiermee voor ingrijpende verduurzamingsopgaven.

In oktober 2023 is daarom een adviesrapport verschenen van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli)¹. In dit advies brengt de Rli in kaart wat er aan verduurzaming op bestaande bedrijventerreinen mogelijk is, wat dat voor bedrijven en de samenleving kan opleveren en welke acties van de overheid nodig zijn om dit proces in beweging te krijgen. Het gaat hierbij om verduurzamingsopgaven die bedrijventerreinen het meest raken, zoals:

1. de energietransitie (inclusief de transitie naar duurzame mobiliteit);
2. de totstandkoming van een circulaire economie;
3. klimaatadaptatie;
4. herstel van de biodiversiteit;
5. verbetering van landschapskwaliteit en ruimtegebruik.

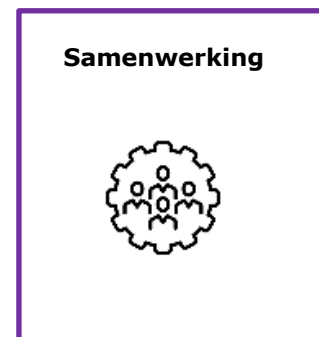
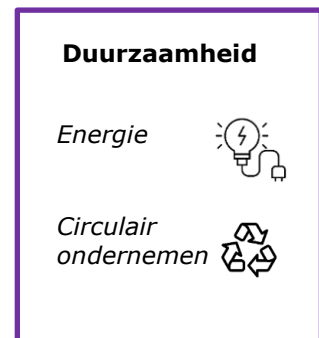


Figuur 1: Voorbeeld van een duurzaam bedrijventerrein

¹ Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2023). Samen werken: kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Den Haag. Digitale uitgave

Verduurzaming is voor ondernemers een opgave, maar biedt ook een oplossing voor veel van de zojuist genoemde vraagstukken. Bedrijven kunnen bijvoorbeeld duurzame energie opwekken en onderling verdelen, waardoor het netwerk minder wordt belast. Daarnaast is een natuurvriendelijke, prettige werkomgeving aantrekkelijk voor werknemers, wat het gemakkelijker maakt om personeel te behouden of aan te trekken. Verduurzaming betekent bovendien: ruimte efficiënter benutten en grondstoffen beter (her)gebruiken.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn terreinen met een aantrekkelijk ondernemersklimaat, waar bestaande ondernemers kunnen blijven ondernemen en toekomstige ondernemers zich graag willen vestigen. De genoemde 5 verduurzamingsopgaven dienen daarom als basis voor het op te stellen actieplan voor de bedrijventerreinen. Daarnaast wordt ook het onderwerp veiligheid betrokken bij het actieplan, want een toekomstbestendig bedrijventerrein is naast duurzaam ook veilig. In dit document worden de volgende onderwerpen onderscheiden:

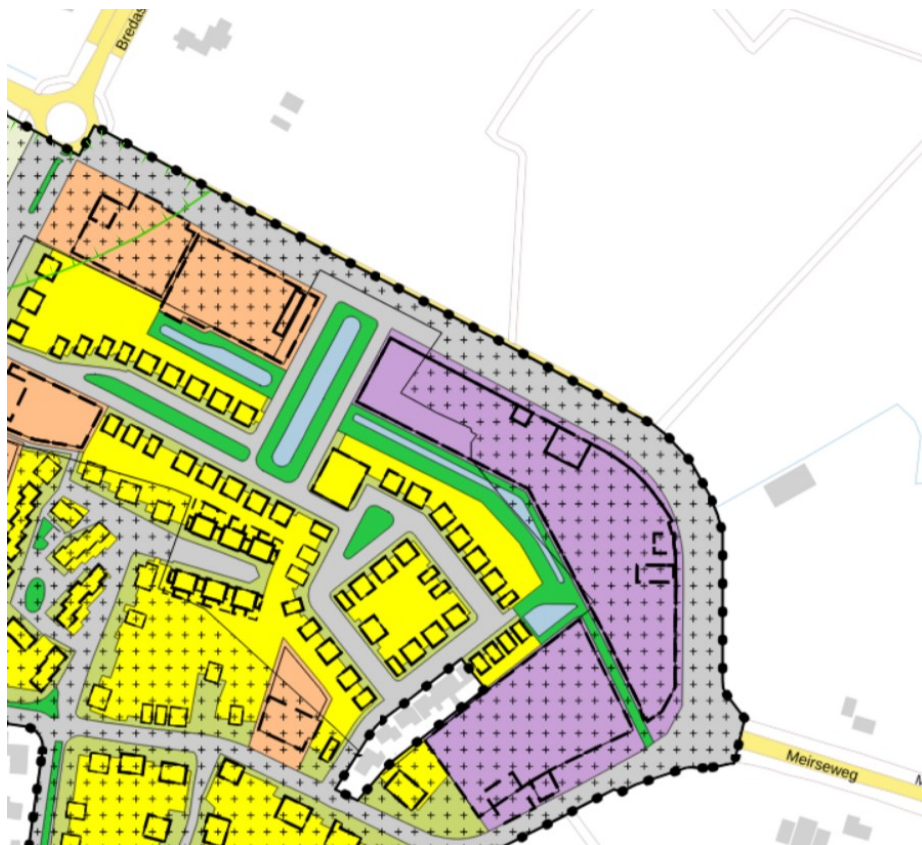


Huidige situatie

Bedrijventerrein Hofdreef is in 1997 ontwikkeld en in 2010 opgenomen in het bestemmingsplan/omgevingsplan Woongebieden Zundert. Dit naar aanleiding van enkele locaties binnen dat plangebied waar sprake was van een bedrijfsvestiging en/of een kantoorlocatie. Dit bedrijventerrein is naast Molenzicht, De Ambachten en Beekzicht (voormalig Industrieweg) een van de vier bedrijventerreinen van de kern Zundert en heeft een omvang van circa 4,4 ha. Op het terrein zijn overwegend kantoorfuncties en kleinschalige bedrijven gevestigd.

Het terrein ligt ten oosten van de noordelijke entree tot Zundert; de Bredaseweg. Achter het bedrijventerrein bevindt zich een woonwijk en aan de westzijde ligt bedrijventerrein Molenzicht. Bedrijventerrein Hofdreef kan worden bereikt via de Randweg en ligt gunstig ten opzichte van de wegen naar Rucphen, Etten-Leur, Breda en Antwerpen (N638, N263 en A16). Naast autowegen is het gebied goed ontsloten voor fietsers en voetgangers. Ook is het gebied bereikbaar met het openbaar vervoer (bushalte Willem Pastoorsstraat en de Bredaseweg (N263)).

Op bedrijventerrein Hofdreef zijn ca. 16 bedrijven gevestigd.² Het is een mix van reguliere, hoofdzakelijk kleine, bedrijven in de milieucategorie 1 en 2³. Er is op het terrein nauwelijks leegstand⁴.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan/omgevingsplan Woongebieden Zundert (met in het paars bedrijventerrein Hofdreef).

² Het is lastig een exact aantal te vermelden, omdat op sommige adressen meerdere bedrijven in de vorm van bijvoorbeeld financiële holdings zijn ingeschreven. Een uitdraai van de KvK op dat adres geeft dus een vertekend beeld. Daarom wordt er uitgegaan van een schatting.

³ Bedrijven worden ingedeeld in zogenaamde "milieucategorieën" om (kort gezegd) te bepalen welke afstanden tot objecten (zoals woningen) gehanteerd moeten worden. Dit is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Hoe hoger de milieucategorie, hoe groter de afstand moet zijn. <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/bedrijven/milieuzonering/>

⁴ Op dit moment (november 2024) Op dit moment (september 2024) worden er 4 bedrijfsruimtes (geen volledige panden, maar een bedrijfsruimte in een pand) op Hofdreef te huur aangeboden via de lokale makelaars.

Bereikbaarheid

Het bedrijventerrein is toegankelijk via de doorgaande weg richting het Belgische Meer en de aangrenzende parallelweg. Fietsers kunnen het bedrijventerrein vanaf de Bredaseweg via een fietspad bereiken en er is een fietsverbinding met de achtergelegen wijk Het Laar. Parkeren vindt in principe plaats op eigen terrein, maar er is ook een parkeerstrook (langspaarkeerplaatsen) gesitueerd langs de parallelweg (ca. 55 parkeerplaatsen).

Ondernemers hebben aangegeven dat vrachtwagens moeite hebben met het maken van de bocht bij het wegrijden van de parkeerterreinen van de bedrijven. Dit in verband met geparkeerde auto's op de langspaarkeerplaatsen. Hierdoor wordt er in sommige gevallen voor gekozen om op de weg stil te staan om te laden en/of lossen. Dit veroorzaakt hinder voor andere bedrijven. Over het algemeen is het voornamelijk personeel dat geparkeerd staat op de langspaarkeerstrook. Bedrijven zouden daardoor hun personeel moeten stimuleren gebruik te maken van de eigen parkeervoorzieningen.

Sinds 1 juli 2024 moeten bedrijven met meer dan 100 personeelsleden ieder jaar gaan rapporteren over het zakelijke verkeer en het woon-werkverkeer van de medewerkers. Dit is de rapportageverplichting werkgebonden personenmobiliteit (WPM). Dat gaat bijvoorbeeld om het aantal gereisde autokilometers, uitgesplitst naar soort brandstof. Het is een maatregel vanuit de overheid om de CO₂-uitstoot te monitoren en verminderen. Dat kan door minder kilometers te maken of meer gebruik te maken van fiets, OV of elektrisch vervoer.⁵ Hierdoor is ook de verwachting dat er meer gekeken gaat worden naar mogelijkheden voor gedeelde mobiliteit. Eventuele voorzieningen hiervoor met laadinfrastructuur hebben impact op het elektriciteitsnetwerk en moeten worden gezien als energiedrager in het energiesysteem. Zeker wanneer in de toekomst elektrische auto's als accu gebruikt kunnen worden (wat nu nog niet mogelijk is). Op die manier fungeert de auto ook als batterij om stroom in op te slaan en te leveren met behulp van een bidirectionele laadpaal. Met een bidirectionele laadpaal is het mogelijk om de stroom twee kanten op te laten stromen. Dit werkt anders dan bij een unidirectionele laadpaal, waar de stroom slechts één kant op stroomt. Doordat de stroom twee kanten op kan stromen met een bidirectionele laadpaal is het mogelijk om bijvoorbeeld een bedrijf via elektrische auto's van stroom te voorzien.

Kansen:

Doordat de overheid steeds meer maatregelen invoert om CO₂-uitstoot te verminderen, waaronder de rapportageverplichting werkgebonden personenmobiliteit (WPM), is de verwachting dat er meer gekeken gaat worden naar mogelijkheden voor gedeelde mobiliteit. Dit draagt ook bij aan een duurzamere en toekomstbestendigere woon- en leefomgeving.

Ook kan de laadinfrastructuur een kans bieden als er gebruik wordt gemaakt van bidirectionele laadpalen, waarbij de stroom twee kanten op kan stroomen en daardoor bijvoorbeeld een bedrijf via elektrische auto's van stroom kan worden voorzien.




⁵ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/rapportage-wpm>

Klimaatadaptatie

Om voorbereid te zijn op een toekomst met klimaatverandering is er in 2022 een waterhuishoudkundig plan voor de kern Zundert opgesteld. In dit plan wordt neerslag in een ander rioleringsstelsel verzameld en afgevoerd dan afvalwater. Dit wordt een gescheiden stelsel genoemd. Door zo'n gescheiden stelsel wordt de capaciteit van de riolering vergroot en de kans dat er vervuild water op straat komt verkleind. In het plan worden, waar mogelijk (met lagere grondwaterstanden), infiltrerende leidingen voorzien. Hierdoor kan de neerslag infiltreren in de bodem, om droogteproblematiek te verlichten. Op Hofdreef ligt reeds zo'n gescheiden (niet-infiltrerend) rioolstelsel. Een deel van het stelsel komt uit op een retentievijver en een deel van het stelsel (aan de voorzijde van de bedrijfspanden) komt uit op de sloot aan de overzijde van de weg. Hierdoor houden we het hemelwater (deels) vast in het gebied waar het valt, krijgt het de tijd om in de bodem te kunnen infiltreren en indien er in een korte periode heel veel water valt en de retentiecapaciteit niet afdoende is kan het water via een overstortmuur richting het open water.

Kansen:



Om een bijdrage te leveren aan een duurzamere en toekomstbestendigere woon- en leefomgeving, kunnen bedrijven er bewuster van worden gemaakt dat regenwater ook gebruikt kan worden in plaats van afgevoerd. Zo is opgevangen regenwater een prima middel om het groen op de bedrijfslocaties mee van water te voorzien in drogere periodes, de ramen mee te wassen of kan het gebruikt worden voor schoonmaakklusjes. Behalve dat hemelwater gratis en milieuvriendelijk is, heeft het ook andere voordelen. Hemelwater is van nature zacht, omdat het geen kalk bevat. Planten doen het beter op kalkloos regenwater en bij het wassen van de ramen heb je geen last van kalkstrepen.

Vanuit onze data is het niet duidelijk of de bedrijfspanden een gescheiden aansluiting hebben en waar de kolken van de parkeerplaatsen op uit komen. Het is goed om hier een onderzoek voor uit te voeren en wellicht te kijken naar de mogelijkheden om e.e.a. af te koppelen (als dat nog niet gedaan zou zijn).

Een van de manieren om te zorgen voor een betere waterberging is door het verwijderen van bestrating en aanbrengen van groen (groen voor grijs). Bovendien dragen bomen en groen bij aan de leefbaarheid, netheid en veiligheid van de omgeving. Ze hebben een belangrijke rol in het handhaven van het ecologisch evenwicht. Ze zuiveren de lucht, verbeteren de luchtkwaliteit, verminderen de concentratie van broeikasgassen en bevorderen de biodiversiteit doordat ze fungeren als habitat voor tal van planten en dieren. De openbare ruimte bestaat voor het overgrote deel uit groen en water, dus het vergroenen (verwijderen verharding) zal vooral bij bedrijven kunnen plaatsvinden.

Een groene uitstraling is belangrijk. Niet alleen voor de mensen die bijvoorbeeld op de fiets naar het werk gaan, maar ook voor bijvoorbeeld de klanten die een bedrijf bezoeken. Dit doet veel voor de beleving van bezoekers en draagt bij aan een betere (geestelijke) gezondheid. Studies hebben aangetoond dat ze bijdragen aan stressvermindering, vermindering van hart- en vaatziekten, spoediger herstel en revalidatie, etc. Bovendien stimuleert een groene omgeving om tussen de middag een ommetje te maken. Groen kan worden ingepast in ruimtes die nu geen functie hebben, zoals op daken, langs gevels en langs hekken of fietsenstallingen.



Figuur 3: Voorbeelden van mogelijke vergroening op een bedrijfskavel

Bovendien draagt een groene werkomgeving bij aan een locatie waar mensen graag willen werken en klanten graag komen. Bijkomend voordeel is dat het zorgt voor verkoeling en hierdoor hittestress tegen gaat. Met het veranderende klimaat waarbij het steeds warmer in Nederland wordt is verkoeling steeds noodzakelijker. Dit geldt in zowel het openbaar gebied als op de bedrijfslocatie zelf.

Tot slot hebben bomen en groen ook economische waarde. Ze verhogen de waarde van onroerend goed en verlagen de kosten van energie vanwege een verkoelend en isolerend effect.

Kansen:

Vergroening van het bedrijventerrein zorgt voor een optimaler vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe ondernemers en draagt bij aan een duurzamere en toekomstbestendigere woon- en leefomgeving. Er zijn diverse mogelijkheden voor vergroening, bijvoorbeeld groene gevels, meer hagen, enzovoort. Groen kan worden ingepast in ruimtes die nu geen functie hebben, zoals op daken, langs gevels en langs hekken of fietsstallingen. Met kleine maatregelen kun je al een verrassend groot effect bereiken. Een van de voordelen van groene daken is een langere levensduur van bestaande dak. Ze worden gezien als onverhard oppervlak (Waterschap Brabantse Delta). Daarnaast dragen ze bij aan het tegengaan van hittestress en verhogen ze het rendement van zonnepanelen.

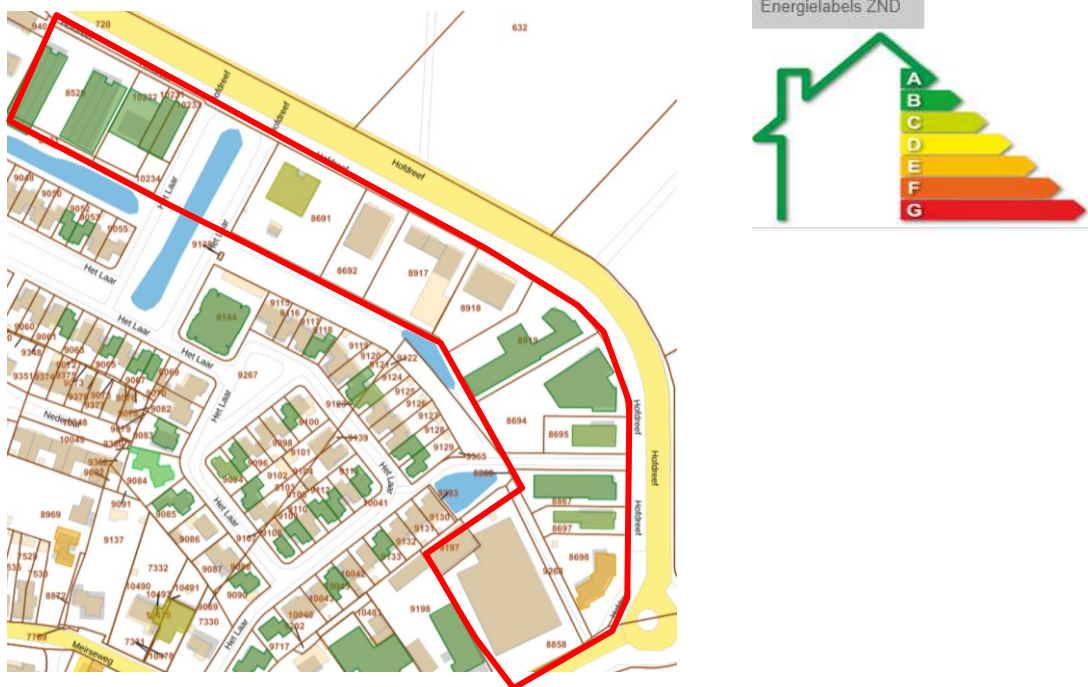
Veel ondernemers hebben aangegeven het voordeel te zien van vergroening van hun pand c.q. terrein, maar dat zij hier ook graag een kostenbatenanalyse van zien. Daarnaast hebben zij aangegeven dit graag samen te willen doen, maar wel met een kartrekker die dit organiseert. Wellicht dat de gemeente hier een rol in kan vervullen.

Ook kan er nagedacht worden over het vergroenen van de parkeerplaatsen met grasbetontegels. Dit kan gerealiseerd worden wanneer een terrein bijvoorbeeld opnieuw bestraat moet worden of wanneer er een uitbreiding zou plaatsvinden. Vanwege kostenoverwegingen is het logisch om dit op eerdergenoemde natuurlijke momenten te realiseren.



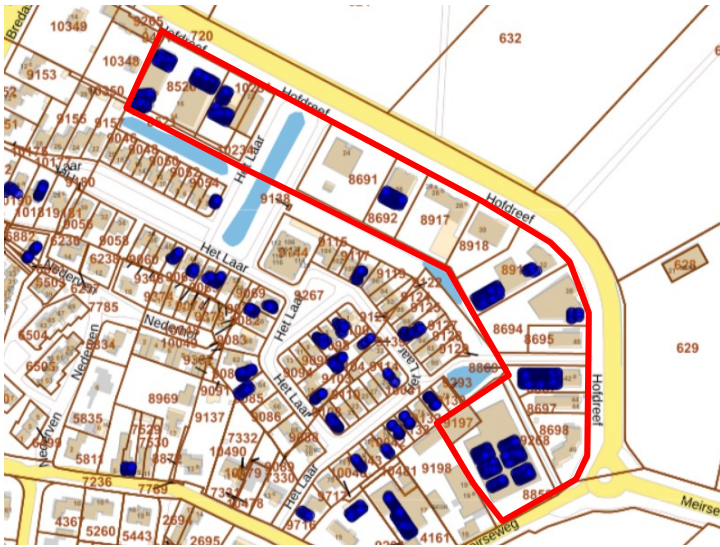
Duurzaamheid

Op het gebied van energie kan dit bedrijventerrein nog veel ontwikkelen. Stroomstoringen en lange aansluitijden vallen nu onder bedrijfsrisico. Ondernemers kunnen hier de regie op pakken door samen over de mogelijkheden na te denken, zodat de bedrijfsvoering altijd kan doorgaan. Een eerste stap is bezuinigen. Dit wordt zichtbaar in een energielabel van het pand. Het hebben van een energielabel is verplicht bij de verkoop, verhuur en oplevering van woningbouw (zoals woningen en appartementen) en utiliteitsbouw (zoals kantoorgebouwen, gebouwen voor gezondheidszorg en overheidsgebouwen). Voor overige gebouwen geldt deze verplichting (nog) niet. Op Hofdreef al wel een aantal bedrijven met een energielabel. Voordeel is wel dat de bedrijven die een energielabel hebben, een goed energielabel hebben (de meesten hebben energielabel A en een aantal hebben label B of C). Het voordeel van het hebben van een energielabel is dat het duidelijk maakt hoe zuinig het bedrijfspand is. Dit zal hoogstwaarschijnlijk steeds meer de eis worden voor kopers van een bedrijfspand. Daarnaast wordt men bewuster van de energie(huishouding) en verbeterpunten van het eigen pand bij het aanvragen van een dergelijk label.



Figuur 4: Energietabels peilmaand november 2024

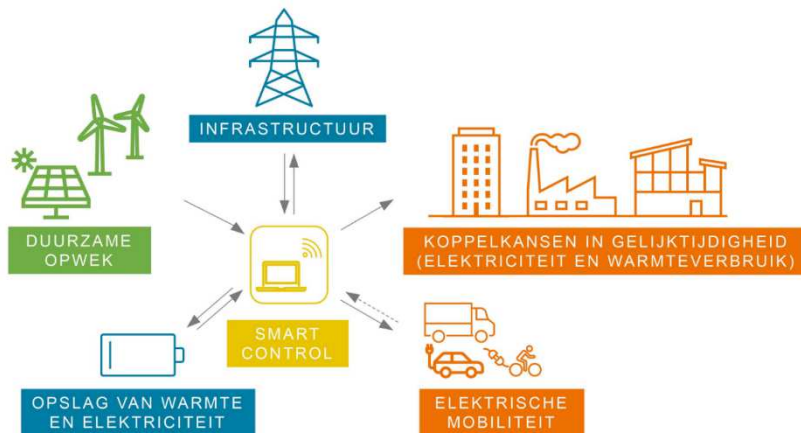
Ook hebben nog niet alle bedrijven zonnepanelen op de platte daken geplaatst.



Figuur 5: Geplaatste zonnepanelen peilmaand november 2024

Dit houdt in dat de bedrijven over het algemeen nog op de traditionele manier van energie en warmte worden voorzien, namelijk door middel van stroom van het net en door gas. Het aantal elektrische trucks en bestelauto's neemt naar verwachting in de komende jaren flink toe, met name vanaf 2030. Dit komt onder andere door veranderende wet- en regelgeving. 90% van alle trucks en 57% van de bestelauto's hebben een bedrijventerrein als standplaats. Door elektrificatie van deze voertuigen ontstaat er een additionele elektriciteitsvraag waar op voorbereid moet zijn.

Door onderling afspraken te maken over elektriciteitsgebruik, het inventariseren van koppelkansen rondom de bedrijfsvoering en het gezamenlijk uitwisselen, opwekken en opslaan van de beschikbare energie creëert een bedrijventerrein zijn eigen aansluitruimte. Dit wordt een 'Smart Energy Hub' genoemd. Om dat te kunnen realiseren is (een formele) samenwerking cruciaal. Een energiehub is een knooppunt in het energiesysteem waar verschillende energiedragers (bijvoorbeeld bedrijven) in verbinding staan en waar uitwisselen, conversie en opslag plaatsvinden. Dan worden daken voor zonnepanelen (of -collectoren) een stuk interessanter. Op gebiedsniveau kan dan zorgvuldig gebruik gemaakt worden van de beschikbare ruimte. Dit is een gunstige ontwikkeling voor de netcongestie, waardoor bijvoorbeeld elektrificatie van machines en mobiliteit beter ingepast kan worden op het elektriciteitsnetwerk.



Figuur 6: Smart Energy Hub

Naast de energieopwekking kan er ook gekeken worden naar het terugbrengen van de energievraag. Dit kan zowel op gebouwniveau als in het productieproces. Want als er minder vraag

naar energie is, hoeft er ook minder energie opgewekt te worden. De energievraag op gebouwniveau is terug te dringen door onder andere het gebruik van ledverlichting en een goede isolatie. Het gebruik van groene gevels of groene daken heeft een isolerend effect en kan ook nog eens het rendement van zonnepanelen verhogen. Daarnaast draagt men op die manier ook gelijk bij aan een groenere omgeving en een betere waterberging. Ook zijn er tal van mogelijkheden om het energiegebruik te verlagen door bepaalde processen of gebruiken anders in te richten. Men kan nadenken over onder andere het verlagen van de temperatuur in het gebouw, elektronische apparaten uit te schakelen als deze niet in gebruik zijn in plaats van op stand by te zetten, het aantal printers te verminderen en deuren te sluiten waar het kan om zo min mogelijk warmte te verliezen. In het productieproces is er winst te behalen door processen energie-efficiënter te maken. Dit kan door bijvoorbeeld het verminderen van wachttijden tussen productiestappen of het optimaliseren van productielijnen.

Om bedrijven versneld te laten verduurzamen, heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de Specifieke Uitkering (SPUK) 'Bedrijfsmatig Vastgoed' opgezet. Deze zogeheten SPUK-regeling bestaat uit twee programma's:

- Een ontzorgingsprogramma voor micro- en kleine ondernemers;
- Een programma gericht op het organiseren van verduurzaming van bedrijventerreinen.

Voor het eerste programma heeft de Provincie Noord-Brabant een ontzorgingsloket ingericht, waarbij micro en klein mkb'ers die hun bedrijfspand of bedrijfsproces willen verduurzamen tot 1 mei 2027 terecht kunnen voor advies en begeleiding. Zo wordt inzicht gegeven in de duurzame kansen, wettelijke verplichtingen en financieringsmogelijkheden. Door middel van een menukaart kan gekozen worden welke optie het beste bij de situatie past. Hieruit volgt een adviesrapport. De provincie draagt bij door korting te geven op de opties, maar er wordt ook een eigen bijdrage gevraagd.⁶

Het tweede programma wordt toegelicht bij het hoofdstuk "Samenwerking", wat verderop in dit plan uitgewerkt is.

Kansen:

Door diverse duurzaamheidsmaatregelen te treffen op de bedrijventerreinen wordt een bijdrage geleverd aan een duurzamere en toekomstbestendigere woon- en leefomgeving. Bovendien draagt dit bij aan een optimaler vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe ondernemers. Op bedrijventerrein Hofdreef heeft ongeveer de helft van de bedrijven zonnepanelen geplaatst. Gezien de huidige prijzen voor energie kan het plaatsen van zonnepanelen voor bedrijven snel een (financieel) voordeel opleveren. Vooral als deze gecombineerd worden met een groen dak onder de panelen. Op die manier is de opbrengst van de panelen namelijk beter en vergroot het ook nog eens de biodiversiteit op het bedrijventerrein. Daarnaast hebben groene daken een isolerende werking (wat een lagere energievraag betekent) en levert het voordelen op voor wat betreft waterberging. Op dit moment is nog onbekend of dit mogelijk is op de huidige dakconstructie(s). Daarnaast kunnen bedrijven ook gestimuleerd worden om een energielabel aan te vragen.

Netcongestie remt ontwikkelingen op het gebied van zonnepanelen op grote schaal af. Voor eigen gebruik zijn zonnepanelen nog steeds een interessante oplossing. Ook kan er gekeken worden naar andere manieren om met energie om te gaan, zeker in samenwerking met andere bedrijven of gericht op de naastgelegen wijken. Dit kan bijvoorbeeld in een 'Smart Energy Hub'.

⁶

<https://www.energiowerkplaatsbrabant.nl/contact+en+hulppagina/contact+over+verduurzaming+vastgoed2/ontzorgingsloket+mkb/default.aspx>

De ervaring met energiehubs leert dat het verstandig is om vanuit een lange termijnvisie te werken, maar klein te beginnen en een energiehub stap voor stap uit te bouwen met de omgeving.



Daarnaast moet ook gekeken worden naar het terugbrengen van de energievraag. Dit kan zowel op gebouwniveau (door bijvoorbeeld ledverlichting en isolatie) als in het productieproces (optimaliseren van productieprocessen door ze energie-efficiënter te maken, zowel op bedrijfsniveau als in de keten).

Ook het gebruik van restwarmte kan uitkomsten bieden. Restwarmte ontstaat bij industriële processen en wordt niet meer opnieuw gebruikt. Bovendien is er in de betreffende bedrijfsruimtes vaak extra ventilatie of koeling nodig, wat tot nóg meer energieverbruik leidt. Dat is zonde, want restwarmte kan ook gebruikt worden voor het verwarmen van bijvoorbeeld naastgelegen gebouwen.

Op het gebied van circulariteit liggen hoe dan ook nog kansen voor verbetering. Het is niet iets is wat leeft onder de ondernemers. Wel is de verwachting op basis van het Klimaatakkoord dat dit steeds meer een rol gaat spelen. Een aantal ondernemers zijn al bezig met circulariteit en zijn zelf onderdeel van een (mogelijk) circulaire keten.

Circulariteit vergt veranderingen in productiewijzen, in logistiek en in gebruik van materialen. Het gaat om veranderingen die voor een groot deel moeten plaatsvinden in de maakindustrie: bij bouwbedrijven, metaalverwerkende bedrijven en kunststofverwerkende bedrijven. Dit soort bedrijven zijn vooral gevestigd op bedrijventerreinen. Zodoende hebben bedrijventerreinen potentie om bij te dragen aan het circulair maken van de economie.⁷ Bij circulaire bedrijfsactiviteiten gaat het niet alleen om hergebruik van producten in de maakindustrie, maar ook het hergebruik van elkaars reststromen (industriële symbiose).

Kansen:

Een circulaire economie draagt bij aan een duurzamere en toekomstbestendigere woon- en leefomgeving en een optimaler vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe ondernemers. In een circulaire economie bestaat geen afval meer en worden grondstoffen steeds hergebruikt. Dit vraagt om een radicale omslag in denken en doen. Een manier om ondernemers vooruit te helpen is het in beeld brengen van de grondstof- en materiaalstromen en de circulaire businesscases die daar mee mogelijk zijn. Dit kan een kostenbesparing opleveren voor bedrijven. In plaats van afval betaald te moeten afvoeren kan het wellicht ook verkocht worden aan een bedrijf die het gebruikt als grondstof. Dit geldt niet alleen voor grote bedrijven. Ook kleine bedrijven kunnen hier profijt van hebben, zelfs op lokaal niveau.



Ook het gebruik van restwarmte is circulair. Restwarmte ontstaat bij industriële processen en wordt niet meer opnieuw gebruikt. Dat is zonde, want restwarmte kan ook gebruikt worden voor het verwarmen van bijvoorbeeld naastgelegen gebouwen.

Om uitvoering te geven aan een meer stimulerende en faciliterende houding bij initiatieven van inwoners en ondernemers is het gewenst om de door de ondernemers gedane suggesties verder te onderzoeken. Zo is de gemeente verzocht om inzichtelijk te maken welke subsidies (huidig en komend) er ondersteunen in circulair ondernemen. Daarnaast is verzocht om duidelijke communicatie over de inzameling en verwerking van materialen, waaronder textiel. Zo kunnen ook inwoners bewust worden gemaakt over de mogelijkheden die zij hebben om een positieve invloed uit te oefenen op de circulaire keten.

⁷ Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2023). Samen werken: kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Den Haag. Digitale uitgave.

Veiligheid

Sinds 2022 zijn er op dit terrein een aantal veiligheidsincidenten bij de politie gemeld. Dit betroffen voornamelijk verkeerszaken, zoals rijden onder invloed en verkeersongevallen. Ook de overige meldingen lijken slechts om incidenten te gaan. Er zijn is 1 melding van inbraak geweest, maar dit betrof loos alarm. Dit wil niet zeggen dat er geen inbraken of andere veiligheidsincidenten zijn geweest. Als er geen melding of aangifte gedaan is, wordt het incident niet geregistreerd. Toch lijkt het dat voorzichtig geconcludeerd kan worden dat het bedrijventerrein relatief veilig lijkt.

Wel blijft cybercrime een aandachtspunt, want dit is wereldwijd een groeiend probleem. Bij cybercrime gaat het om criminaliteit waarbij informatie- en communicatietechnologie (ICT) zowel het middel als het doelwit is. Met kwaadaardige software (ransomware) gijzelen criminelen bestanden of computers om vervolgens geld van de gebruiker te eisen om de blokkade op te heffen. Cybercriminelen richten zich vaak op kleinere bedrijven, omdat zij meestal minder beveiligingsmaatregelen hebben getroffen. Het is essentieel om te begrijpen wat de mogelijke gevolgen zijn van een cyberaanval op een bedrijf, zoals financiële verliezen, reputatieschade en verlies van klantgegevens.

Om de veiligheid en de veiligheidsbeleving te vergroten kunnen private en publieke partijen op lokaal niveau samenwerken. Ondernemers kunnen een keurmerk krijgen als ze samen met gemeente, politie en andere relevante partijen voldoende maatregelen hebben getroffen om de veiligheid op hun bedrijventerrein structureel op een hoger plan te brengen. Hoeveel en welke maatregelen een bedrijf moet treffen, hangt af van het reeds bestaande niveau van veiligheid. Over het algemeen betreft het maatregelen tegen brand en criminaliteit, zoals inbraak, diefstal, vandalisme en overvallen.

Kansen:

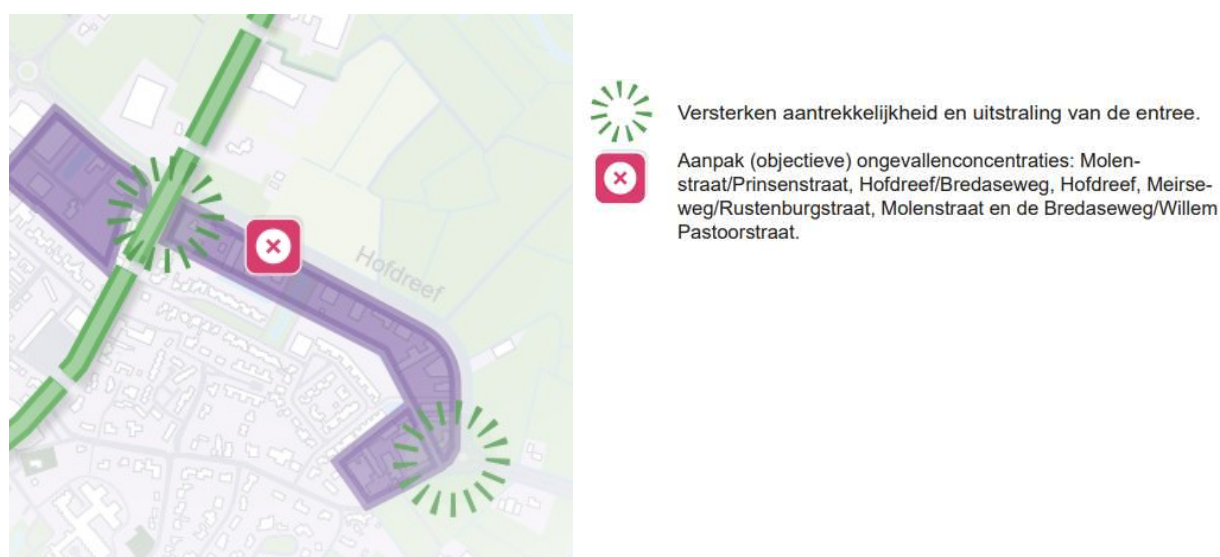
Om ervoor te zorgen dat iedereen die in de gemeente Zundert woont of verblijft veilig is en zich veilig voelt kan gekozen worden voor een Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). Dit draagt ook bij aan weerbaarheid tegen veiligheid bedreigende ontwikkelingen en gebeurtenissen en heeft een negatief vestigingsklimaat voor (ondermijnende) criminaliteit. Een Keurmerk Veilig Ondernemen waarborgt een veilige bedrijfsomgeving door inzet van de gemeente, politie, brandweer en de ondernemers zelf. Het biedt personeel een veilige en fijne werkomgeving en zorgt voor een afname van de bedrijfsschade. Ook verbetert het imago van het bedrijventerrein en dat versterkt de concurrentiepositie. Daarnaast draagt het bij aan de waardevastheid van het vastgoed. Bovendien zorgt een Keurmerk Veilig Ondernemen ook voor voordelen, zoals korting op verzekeringspremie en fiscale- en subsidievoordelen. Stapsgewijs worden de betrokken partijen samengebracht, de veiligheidsproblemen geanalyseerd en maatregelen geselecteerd. Zo zorgen lokale partijen samen voor een schoon, goed onderhouden en veiligere omgeving. De uiteindelijke beloning is het Keurmerk Veilig Ondernemen.



Ruimtegebruik

Ruimtegebruik kent een kwantitatieve kant en een kwalitatieve kant. De kwantitatieve kant heeft te maken met de inrichting van en het omgaan met ruimte en de kwalitatieve kant met beleving. De kwalitatieve kant is hiervoor al beschreven. Dit thema richt zich vooral op de kwantitatieve kant.

In de Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen⁸ uit 2011 wordt aangegeven dat het doel is dat Hofdreef in de toekomst economisch goed blijft functioneren. Om dit te realiseren worden geen andere groepen bedrijven, dan in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan, toegelaten. Aanvullend hierop blijven de huidige randvoorwaarden in het bestemmingsplan ten aanzien van bouwhoogten en bebouwingspercentages intact. Het bedrijventerrein blijft een interessante vestigingslocatie voor reguliere bedrijven. Met de komst van de Omgevingswet bestaat de Structuurvisie niet meer, maar de inhoud hiervan is meegenomen in de Omgevingsvisie Zundert.



Figuur 7: Uitsnede + legenda IDEekaart Hofdreef – Molenzicht; Omgevingsvisie Zundert

Qua hoeveelheid ruimte spelen er nagenoeg geen vraagstukken bij de gevestigde bedrijven op dit terrein. Wel speelt er in de politiek en bij ondernemersverenigingen de behoefte om strategische voorraad binnen de gemeente te hebben, zodat bedrijven niet vertrekken naar een andere gemeente.

Door elektrificatie van energievoorziening, productieprocessen en mobiliteit wordt het elektriciteitsnetwerk de komende jaren verzaagd. Dit vraagt naast ruimte in de ondergrond ook ruimte voor het bijplaatsen van transformatorstations. Daarnaast is in zijn algemeenheid de inschatting dat de circulaire economie zal zorgen voor extra ruimtebehoefte op bedrijventerreinen, mate name voor op- en overslag. Een circulaire economie neemt namelijk meer ruimte in beslag dan de huidige lineaire, fossiele economie. Er zal bijvoorbeeld ruimte benodigd zijn voor het inrichten van reparatiewerkplaatsen en ruimtes om reststromen en apparaten te delen. De schatting is dat er totaal ca. 870 hectare ruimteoppervlak benodigd is op de Nederlandse bedrijventerreinen voor circulaire activiteiten. Het gaat hierbij overigens vooral om terreinen die goed zijn ontsloten via weg en water en die ruimte bieden voor bedrijvigheid in hogere

⁸ https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0879.SVthemsvbedrter-VS01/d_NL.IMRO.0879.SVthemsvbedrter-VS01.pdf

milieucategorieën.⁹ Dit zal dus – in ieder geval voorlopig – in mindere mate gelden voor Hofdreef. Daarnaast is er ruimte nodig om te voldoen aan de wateropgave (voldoende groen voor waterberging).

Een van de mogelijkheden om meer ruimte te creëren zonder extra vierkante meters te moeten ontwikkelen, is door hogere gebouwen (meerlaagse bouw) toe te staan. Op die manier kan de bedrijfsvoering meer verticaal plaatsvinden. Mocht dit onderzocht worden, dan moet daar ook stedenbouwkundig naar gekeken worden. Met name of dit aansluit op de bestaande woonwijk en of dit niet (te veel) inbreuk op privacy oplevert in het kader van inkijk vanuit de bedrijfspanden. Ook is het mogelijk om het bouwvlak beter te benutten door bijvoorbeeld 80% bebouwing toe te staan. Het toegestane bebouwingspercentage op dit bedrijventerrein is nu 60%. Als dit verhoogd wordt betekent dat wel dat er minder ruimte is voor een traditionele manier van parkeren (aparte parkeervakken voor de gebouwen op de buitenruimte) en/of voor groen op de grond. Groen op daken en/of tegen gevels kan ervoor zorgen dat er meer ruimte is voor bebouwing met behoud van een groene omgeving. Een voorbeeld van intensief ruimtegebruik in relatie tot parkeren op het terrein is bijvoorbeeld parkeren onder het gebouw (niet te verwarren met ondergronds parkeren).



Figuur 8: Voorbeelden van parkeren onder het bedrijfsgebouw

Met het beter benutten van het bouwvlak en het aanpassen van de regels voor de maximale bouwhoogte is een potentiële ruimtewinst te behalen van naar schatting 5 tot 10%.¹⁰

Kansen:

Om een optimaler vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe ondernemers te creëren moet er voldoende ruimte geboden worden voor uitbreiding en/of vestiging. Het maximum bebouwingspercentage op dit bedrijventerrein is 60%. Als dit zou worden aangepast naar bijvoorbeeld 80% wordt er meer ruimte gecreëerd, zonder te ontwikkelen vierkante meters toe te voegen. Als dit zou worden aangepast naar bijvoorbeeld 80% wordt er meer ruimte gecreëerd, zonder te ontwikkelen vierkante meters toe te voegen. Wel moet er dan voor gezorgd worden dat er altijd voldoende parkeergelegenheid blijft.



⁹ Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2023). Samen werken: kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Den Haag. Digitale uitgave.

¹⁰ Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2023). Samen werken: kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Den Haag. Digitale uitgave.

Samenwerking

Voor veel maatregelen op reguliere bedrijventerreinen geldt dat ze alleen (goed) zijn uit te voeren als de bedrijven op het terrein samenwerken met elkaar en/of met andere partijen op en rond het terrein. Door met elkaar samen te werken bouwen de betrokken partners vertrouwen op in elkaar. Dit geldt vooral wanneer de samenwerking op een bedrijventerrein eenmaal een vaste vorm heeft gekregen door bijvoorbeeld de oprichting van een parkmanagementorganisatie.

Georganiseerde samenwerking heeft als voordeel dat een bedrijventerrein beschikt over één aanspreekpunt met de gemeente. Op deze manier worden ze als een geheel betrokken als strategisch partner in gesprekken met de gemeente. Op basis van dit strategisch partnerschap worden de belangen van de ondernemers op Hofdreef optimaal behartigd. Als de samenwerking op een bedrijventerrein resulteert in zichtbare kwaliteitsverbeteringen, groeit ook het vertrouwen bij de betrokken ondernemers in de waarde en toekomst van het bedrijventerrein. De kern is dat de samenwerkende bedrijven worden ontzorgd als ze collectieve taken in handen kunnen geven van een organisatie, zeker als deze een professionele parkmanager inhuurt.¹¹

Om bedrijven versneld te laten verduurzamen, heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de Specifieke Uitkering (SPUK) 'Bedrijfsmatig Vastgoed' opgezet. Deze zogeheten SPUK-regeling bestaat uit twee programma's:

- Een ontzorgingsprogramma voor micro- en kleine ondernemers;
- Een programma gericht op het organiseren van verduurzaming van bedrijventerreinen.

Het eerste programma is al eerder in dit plan benoemd (onder het hoofdstuk "Duurzaamheid"). Voor het tweede programma heeft de Provincie Noord-Brabant de Brabantse regio's de mogelijkheid geboden een subsidieaanvraag in te dienen om aanspraak te maken op de middelen. De 16 West-Brabantse gemeenten¹² hebben van de mogelijkheid gebruik van gemaakt en succesvol een aanvraag hiervoor ingediend met als doel de verenigingsgraad te verhogen en/of de terreinen te verduurzamen via de inzet van zogeheten 'aanjagers'. De aanjagers leveren maatwerk door samen te werken met de ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeenten, provincie en andere belanghebbenden. Ze onderzoeken voor welke opgaven de bedrijven(terreinen) staan, maar ook hoe toegewerkt kan worden naar een gezamenlijke aanpak van die opgaven.

Op dit moment is er nog geen parkmanagement op Hofdreef. Wel zien de ondernemers op Hofdreef kansen in het met elkaar netwerken en verenigen. Om dit te bewerkstelligen zien de ondernemers ook een rol voor de gemeente bij het ondersteunen van de opzet van een organisatievorm. Dit zou dan gecombineerd kunnen worden met de bedrijven op bedrijventerreinen Molenzicht. Beide bedrijventerreinen op zichzelf zijn te klein voor een parkmanagementorganisatie, maar gecombineerd kan dit wel veel meerwaarde bieden.

Kansen:

Meer samspraak en zeggenschap bij inwoners en stakeholders bij beleid en uitvoerende taken van onze gemeente kan gerealiseerd worden door een georganiseerde samenwerking op het bedrijventerrein. Door een georganiseerde samenwerking fungeert het bedrijventerrein als geheel als strategisch partner van de gemeente. Op dit moment is er nog geen parkmanagement op Hofdreef. Wel zien de ondernemers op Hofdreef kansen in het met elkaar netwerken en verenigen, waarbij ook gekeken wordt naar een samenwerking met de ondernemers op bedrijventerrein Molenzicht. Ze verwachten hierbij wel een rol van de gemeente in het ondersteunen bij de opzet van de organisatie. Deze ondersteuning kan geboden worden dankzij de ontvangen SPUK vanuit de Provincie Noord-Brabant.



¹¹ Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (2023). Samen werken: kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Den Haag. Digitale uitgave.

¹² Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Altena, Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht en Zundert.

Toekomstbeeld bedrijventerrein Hofdreef

Om Hofdreef toekomstbestendig te maken en te behouden zal er voor gezorgd moeten worden dat het een aantrekkelijke werklocatie blijft waar ondernemers willen vestigen en werknemers willen werken.

De veranderende arbeidsmarkt maakt dat bereikbaarheid en positionering ten opzichte van arbeidspotentieel steeds belangrijker wordt. Doordat vanaf 1 juli 2024 bedrijven met meer dan 100 personeelsleden ieder jaar moeten rapporteren over het zakelijke verkeer en het woon-werkverkeer van de medewerkers is de verwachting dat er meer gekeken gaat worden naar mogelijkheden voor gedeelde mobiliteit. Eventuele voorzieningen hiervoor met laadinfrastructuur hebben impact op het elektriciteitsnetwerk en moeten worden gezien als energiedrager in het energiesysteem. Zeker wanneer in de toekomst elektrische auto's ook als batterij gebruikt kunnen worden.

Op dit moment bestaat het openbaar gebied van het bedrijventerrein vooral uit water en groen, maar de bedrijfskavels zijn vooral grijs en stenig. Dit kan resulteren in hittestress en problemen rondom afwatering. Een groenere omgeving kan dit tegengaan, o.a. door middel van volwassen bomen. Dit geldt met name voor de individuele bedrijfskavels. Bovendien draagt een groene uitstraling bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied. Daarnaast hebben bomen en groen een positief effect op de gezondheid. Groen kan worden ingepast in ruimtes die nu geen functie hebben, zoals langs hekken en fietsstallingen, maar ook tegen de gevels of op daken. Dit draagt meteen bij aan een besparing op energiekosten door het isolerende effect.

Ook zal er op andere gebieden meer verduurzaamd moeten worden. Het bedrijventerrein is nog traditioneel ingericht qua energievoorziening. Niet alle bedrijven hebben zonnepanelen op het dak. Om bewuster te worden van de energievraag, kunnen bedrijven gestimuleerd worden om een energielabel aan te vragen. Op het gebied van energie zal vooral veel meer gekeken moeten worden naar andere manieren om met energie om te gaan, op bedrijfsniveau, maar zeker ook op gebiedsniveau in samenwerking met andere bedrijven en de omgeving. Daarnaast moet ook gekeken worden naar het terugbrengen van de energievraag. Dit kan zowel op gebouwniveau (door bijvoorbeeld ledverlichting en isolatie) als in het productieproces (optimaliseren van productieprocessen door ze energie-efficiënter te maken, zowel op bedrijfsniveau als in de keten). Een andere manier van omgaan met energie is een 'Smart Energy Hub'. Dit is een gunstige ontwikkeling voor de netcongestie, waardoor bijvoorbeeld elektrificatie van machines en mobiliteit beter ingepast kan worden op het elektriciteitsnetwerk. De ervaring met energiehubbs leert dat het verstandig is om vanuit een lange termijnvisie te werken, maar klein te beginnen en een energiehub stap voor stap uit te bouwen met de omgeving.

Hetzelfde geldt voor het circulair ondernemen. Hier valt nog veel winst te behalen, zelfs letterlijk. Want circulair ondernemen kan een kostenbesparing opleveren voor bedrijven. In plaats van afval te moeten afvoeren kan het wellicht ook verkocht worden aan een bedrijf die het gebruikt als grondstof. Ook kan er door bedrijven veel meer nagedacht worden over hergebruik van materialen. Ook het gebruik van restwarmte is circulair. Restwarmte ontstaat bij industriële processen en wordt niet meer opnieuw gebruikt. Dat is zonde, want restwarmte kan ook gebruikt worden voor het verwarmen van bijvoorbeeld naastgelegen gebouwen.









Ook veiligheid draagt bij aan een aantrekkelijke werklocatie voor werknemers. Het hebben van een Keurmerk Veilig Ondernemen maakt dat ondernemers en hun personeel zich veiliger voelen, dat schade en kosten veroorzaakt door onveiligheid tot een minimum worden beperkt en draagt daardoor ook bij aan de waardevastheid van het vastgoed.

Om het bedrijventerrein aantrekkelijk en waardevast te houden moet leegstand en versnippering worden voorkomen. Steeds vaker worden er verzoeken gedaan om af te wijken van het bestemmingsplan/omgevingsplan om andere bedrijvigheid op het bedrijventerrein mogelijk te maken. Risico's van het mogelijk maken van individuele initiatieven c.q. verzoeken buiten de gestelde kaders zijn het creëren van versnippering. En versnippering kan vervolgens leiden tot leegstand. Mocht er aanleiding toe zijn is het verstandig om de Staat van Bedrijfsactiviteiten hierop aan te passen, zodat ofwel bepaalde soorten bedrijvigheid worden toegestaan ofwel bepaalde soorten bedrijvigheid juist niet. Dit kan meegenomen worden bij het opstellen van het omgevingsplan de komende jaren, want hiervoor moet het bestemmingsplan/omgevingsplan worden herzien.

Om dit alles te bereiken zal de organisatiegraad verhoogd moeten worden. Veel maatregelen zijn beter realiseerbaar als bedrijven samenwerken. Bovendien is dit vaak ook goedkoper en efficiënter. Zo kunnen we er samen – gemeente én bedrijven – voor zorgen dat Hofdreef ook in 2035 een aantrekkelijke werklocatie is voor (jong) talent, waarbij het terrein naast functioneel ook optisch aantrekkelijk is door voldoende groen en weinig leegstand.

Actieplan bedrijventerrein Hofdreef

Om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken en te behouden, zullen er de komende jaren verschillende acties uitgevoerd gaan worden. Naast genoemde acties worden vanzelfsprekend de regionale en landelijke ontwikkelingen gevolgd en waar mogelijk zal worden ingegaan op kansen die zich voordoen. Dit actieplan is dus dynamisch en zal worden bijgestuurd en aangepast waar nodig.

	Actie	Rol gemeente	Planning
	Bewustwording parkeren personeel	Faciliteren	2025
	Onderzoek of de bedrijfspanden een gescheiden aansluiting hebben / waar de kolken van de parkeerplaatsen op uit komen voor mogelijkheden om af te koppelen	Verantwoordelijk	2027
	Bewustwordingsacties om regenwater te benutten in plaats van af te voeren	Aanjagen / faciliteren	2026
	Onderzoek naar vergroening bedrijfskavels en/of panden d.m.v. hagen en/of groene gevels/daken	Aanjagen / faciliteren	Start 2025
	Onderzoek naar meer mogelijkheden om te vergroenen in het openbaar gebied	Verantwoordelijk	Wanneer er werkzaamheden aan de weg zullen plaatsvinden
	Onderzoek naar andere manieren van energiegebruik	Faciliteren	Start 2026
	Bewustwordingsacties omtrent circulair ondernemen	Faciliteren	Start 2025
	Onderzoek mogelijkheden Keurmerk Veilig Ondernemen	Organiseren	2025/2026
	Bewustwordingsacties cybercrime	Faciliteren	2025/2026
	Monitoring ruimtevraag	Verantwoordelijk/regie	Doorlopend
	Stimuleren samenwerkingsverband	Aanjagen / faciliteren	2025

Bijlage 1

Samenvatting gezamenlijke bijeenkomst thematafels bedrijventerreinen Molenzicht & Hofdreef – dinsdag 7 mei 2024

Energie

Wat is energietransitie?

Overgang van Co2 energiebronnen naar duurzame energiebronnen

Molenzicht

Dit is een nieuw bedrijventerrein en de energievoorziening is gericht op de eigen bedrijven. De gesproken ondernemers gebruiken alternatieve energiebronnen, zoals zonnepanelen en bodemenergiesystemen. Echter al pratend werd geconstateerd dat stroomvoorziening het jaar rond niet zelfvoorzienend is en dat de ondernemers energie/warmte produceren op momenten dat ze die niet nodig hebben en bijvoorbeeld de burens wel.

Er worden veel belemmeringen gezien met gesloten energiesystemen, omdat de wetgeving daar nog niet op aangepast is. De ondernemers zijn zeker geïnteresseerd in een gesloten energiesysteem en vooral hoe je een lokaal energienetwerk in het gebied zou kunnen realiseren. De ondernemers willen dit bijvoorbeeld ook aan energiehubs voor auto's/laadpalen koppelen, overdekken van parkeerterreinen plus deze vergroenen.

Hofdreef

Dit bedrijventerrein is ook nog jong, maar is traditioneel gebouwd. De aanpassingen zijn hierdoor moeilijker te realiseren. Toch zijn de ondernemers bezig met zonnepanelen, maar vragen zich tegelijkertijd af hoe het zit met terugleveren. Ook hier zien ze kansen om samen een lokaal energienetwerk te organiseren, maar lopen daarbij ook tegen de regelgeving aan. Hier liggen ook kansen met de aangrenzende woonwijk met het bedrijventerrein als leverancier van energie aan de wijk. Voor de ondernemers een verdienmodel en eventueel daaraan gekoppeld opslag van energie. Er was ook belangstelling voor de pilot Horizontale kleine windmolen.

Groen en water

Beide bedrijventerreinen, maar vooral Hofdreef was geïnteresseerd in water en de afkoppeling ervan.

Er worden voordelen gezien in het hebben van groene daken en gevels vanwege besparing van energie, het behoud van biodiversiteit en het tegengaan van hittestress, maar onduidelijk is nog wat het precies oplevert als ondernemer. Om die reden zou het goed zijn om een gevoel te krijgen bij een kostenbatenanalyse.

De belangrijkste vraag die hierbij naar voren kwam is hoe je dit met elkaar organiseert. De ondernemers willen graag samen doen, maar er moet iets boven zitten die dit organiseert.

Parkmanagement, samen dingen oppakken

Wat is parkmanagement?

Ondernemers die met elkaar samenwerken.

Molenzicht

De ondernemers op Molenzicht zien kansen in het met elkaar netwerken en verenigen. Zij zouden daarin ook graag de school en buurtschap Markt willen betrekken. Om deze reden zien zijn de

voordelen in van het opzetten van een stichting of vereniging. Paktrust adviseert om een vereniging of stichting niet te klein te maken. De ondernemers zien een rol voor de gemeente bij het ondersteunen van de opzet van deze stichting of vereniging. Tevens zijn zij benieuwd of er financiële mogelijkheden vanuit de gemeente hiervoor zijn?

Er zijn niet direct voorzieningen die gemist worden op het terrein. Maar zij zouden wel graag willen weten wat de mogelijkheden zijn voor het uitvoeren van brandblus controles. Tevens ervaren zij de combinatie van het Mencia/bedrijventerrein als onveilig. Fietsende kinderen en vrachtwagens zorgt voor zorgelijke situaties. Dit onderwerp zit hoog bij de ondernemers.

Hofdreef

De ondernemers op de Hofdreef geven aan, andere ondernemers op het terrein vaak niet allemaal te kennen, te zien of te spreken. Hier staan de ondernemers wel voor open. De behoefte om te verenigen is er en om die reden zien zij de voordelen in van het opzetten van een stichting of vereniging. De ondernemers vragen zich wel af wie hierin het voortouw kan nemen en wat de kosten zijn? Zijn er subsidiemogelijkheden vanuit de provincie/ gemeente?

Er zijn niet direct voorzieningen die gemist worden op het terrein. Maar zij zouden wel graag willen weten wat de mogelijkheden zijn voor het plaatsen van camera's?

Voordelen samenwerken met een parkmanagementorganisatie:

- Parkmanagementorganisaties zijn alles al tegen gekomen en kennen de bedrijven
- Het veiligheidsniveau wordt verhoogd
- Belangeloos
- Mogelijkheden gezamenlijke inkoop afval/centraal camerasysteem

Mobiliteit en verkeer

Molenzicht

In de kern gaat het met name om de bereikbaarheid van het bedrijventerrein. De wegen worden als smal ervaren, waardoor bochten vaak te kort worden genomen en berm en kapot worden gereden.

Verder ervaren ondernemers het huidige eenrichtingsplan als onpraktisch. De vraag is echter of het überhaupt mogelijk is om hier aanpassingen in te doen, maar dit gaat onderzocht worden.

Er wordt overlast ervaren door het haal- en brengverkeer van de school. Daarnaast zijn er een paar kleinere punten betreft een onduidelijk bord ter hoogte van de school en verminderd zicht ter hoogte van Molenzicht 2.

Tot slot wordt er onduidelijkheid ervaren op de kruising Bredaseweg/Molenzicht m.b.t. voorrang.

Hofdreef

Het belangrijkste punt was dat vrachtwagens moeite hebben met het maken van de bocht bij het wegrijden van de parkeerterreinen van de bedrijven. Dit in verband met de geparkeerde auto's op de langspaarplekken. Hierdoor blijven vrachtwagens op de weg staan tijdens het laden/lossen. Dit zijn echter een paar specifieke plekken. Ondernemers gaven aan dat het eigenlijk voornamelijk personeel is die er staat, waardoor het d.m.v. goede communicatie veel problemen opgelost kunnen worden.

Verder kwam er een vraag of er binnenkort onderhoud/ werkzaamheden worden verwacht. Dit wordt intern nagegaan. Ook zouden ondernemers het fijn vinden als er goed gecommuniceerd wordt wanneer dit het geval is, ook op het gebied van snoeien etc.

Veiligheid

Er is gesproken over de reden van bedrijfsbezoeken vanuit veiligheid. We bezoeken bedrijfspanden preventief om zicht en inzicht te krijgen wat er bij die bedrijven speelt. Maar ook bezoeken we bedrijven als we signalen hebben van ondermijning of als bedrijven kwetsbaar zijn voor ondermijning.

Er is gesproken over cameratoezicht bij een van de bedrijven. Deze ondernemer gaf aan dat er personeel in de avonden en nachten ook in het pand moet zijn en dat ze zich hierbij niet altijd veilig voelen. Gevraagd is wat de mogelijkheden zijn voor camerabeveiliging waarbij ook een stuk openbare weg gefilmd zal worden. Hierop is aangegeven dat dit zo beperkt mogelijk moet gebeuren, omdat het niet de bedoeling is dat de gehele straat in beeld gebracht wordt. Als het gaat om een stukje openbaar gebied direct gelegen aan het pand wat in beeld gebracht wordt, dan kan daar over meegedacht worden.

Ook is er voorlichting gegeven over Meld Misdaad Anoniem (MMA). Hierbij is aangegeven dat het echt anoniem is, dus als de melding herleidbaar is naar melder of adres van de melder dan zal MMA het niet doorzetten.

Het is opvallend dat bijvoorbeeld naast gelegen bedrijven elkaar niet kennen en als er vreemde of verdachte situaties zich voor doen dat ze dit niet met elkaar kunnen delen in bijvoorbeeld een whatsapp groep.

Er is ook gesproken hoe om te gaan met onderlinge overlast. Het beste hierbij is om met elkaar in gesprek te gaan om samen tot een oplossing te komen. Mocht dit geen resultaat hebben, dan kan er altijd nog contact opgenomen worden met de gemeente.

Circulair ondernemen

Wat verstaan we onder circulair ondernemen?

Volledig circulair betekent dat we de cirkel oneindig kunnen blijven sluiten, niet eenmalig.

Hoe deze cirkel eruitziet (binnen de gemeentegrenzen, regionaal, landelijk of landoverstijgend) kan per product of markt verschillen, en vergt daarmee maatwerk.

Wat doen we al?

De gesproken ondernemers zijn er zeker al mee bezig, en zijn zelf onderdeel van een (mogelijke) circulaire keten. Vanuit die positie hebben zij de ruimte om de inzet verder te optimaliseren met ketenpartners.

Waar lopen zij tegenaan?

De keten na hen rond krijgen is veelal lastig. Een belangrijke vraag hierbij is: Wie gaat de keten volledig sluiten? Textielinzameling en -verwerking is met name bij de gesproken ondernemers een onderwerp.

Waar hebben zij vervolgens behoefte aan?

Één van de ondernemers benoemde twee specifieke zaken, waarin de gemeente ook (gedeeltelijk) haar rol kan pakken:

- Het inzichtelijk maken van subsidies (huidig en komend) die ondersteunen in circulair ondernemen. Ongeacht dat een ondernemer zelf al aan de slag gaat is het wel behulpzaam te weten wanneer deze gebruik kan maken van subsidiëring;
- Duidelijke communicatie over de inzameling en verwerking van materialen, waaronder textiel. Om zo ook inwoners bewust te maken van de mogelijkheden die zij hebben om hier een positieve invloed op uit te oefenen.