



Zaaknummer: Z22-001816
Documentnummer: ZD24059163

Actieplan toekomstbestendigheid bedrijventerrein Waterman 1 & 2

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 Waterman 1 & 2	- 18 -
Actieplan bedrijventerrein Waterman 1 & 2.....	- 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

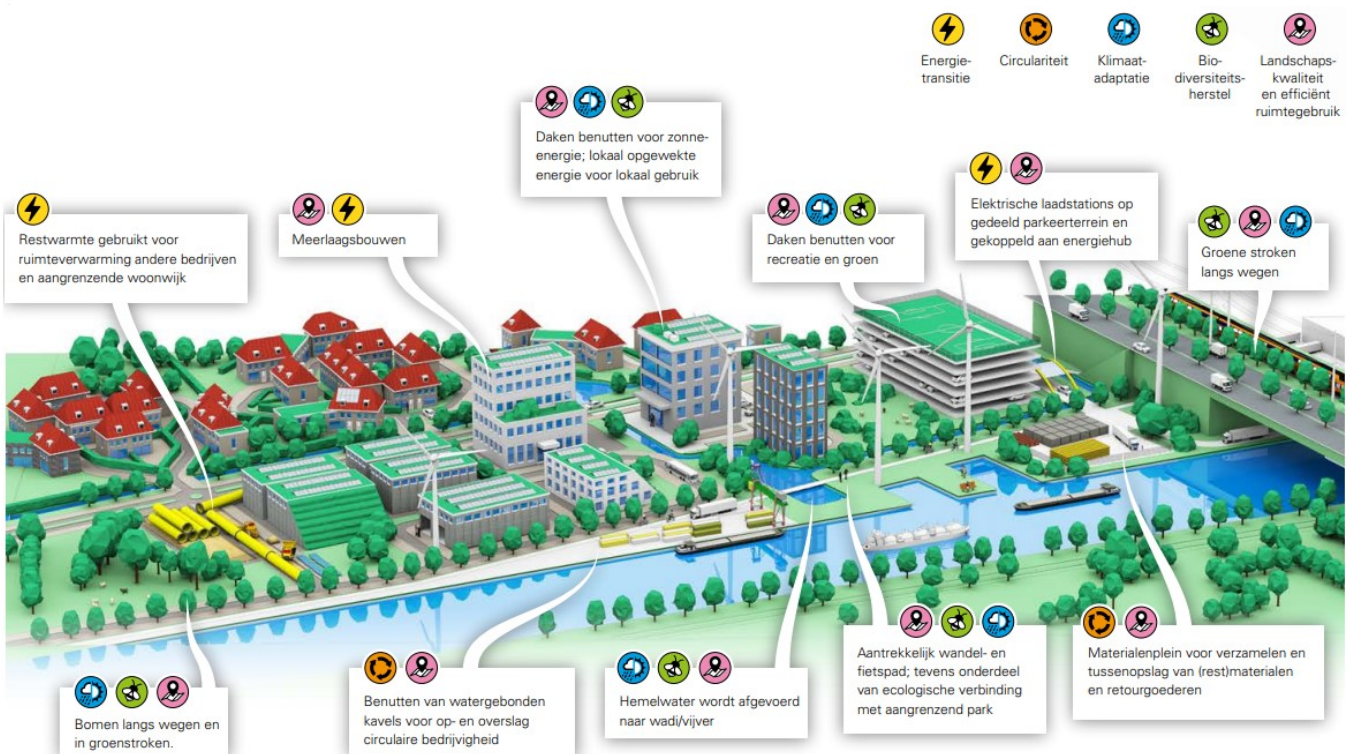
Eerst zal er een algemeen toekomstbeeld van een bedrijventerrein worden geschetst die als basis dient voor dit document. Vervolgens zal de huidige situatie op Waterman 1 & 2 omschreven worden met mogelijke kansen op basis van wensen van de ondernemers en te verwachte ontwikkelingen. Aan de hand van deze 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.

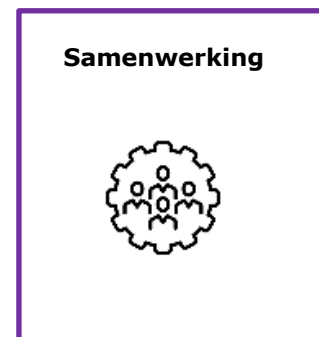
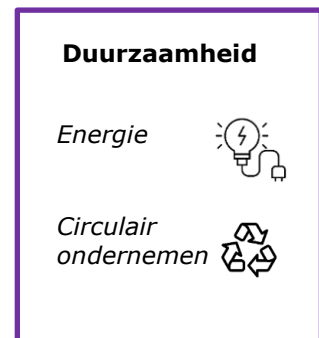


Figuur 1: Voorbeeld van een duurzaam bedrijventerrein

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 De Waterman 1 is een bedrijventerrein in de kern Rijsbergen en heeft een omvang van circa 9,0 ha. Het terrein grenst aan diverse kanten aan agrarisch gebied. De Waterman 2 sluit aan op De Waterman 1 en heeft een omvang van ca. 1,7 ha (netto uitgegeven terrein). Dit deel is recent ontwikkeld. Samen vormen zij het enige bedrijventerrein in de kern Rijsbergen.

Op bedrijventerreinen De Waterman 1 & 2 zijn in het totaal ca. 30 bedrijven gevestigd.² De Waterman 1 is een mix van reguliere bedrijven gevestigd met verspreid over het terrein een aantal bedrijfswoningen. De oorsprong van de meeste bedrijven ligt in Rijsbergen. De meeste bedrijven zijn destijds aan huis of ergens in de kern opgericht en bij uitbreiding verplaatst naar het lokale bedrijventerrein. Het betreft hoofdzakelijk kleinschalige bedrijven in de categorie 2 en 3³, terwijl op sommige delen van het terrein categorie 4.1 is toegestaan. De Waterman 2 bestaat voornamelijk uit bedrijfsverzamelgebouwen en kent overwegend een milieucategorie 2 en 3.1. Er is 1 strook waarbij milieucategorie 1 is toegestaan, in verband met de nabijheid van de woningen van de achter het bedrijventerrein gelegen woonwijk. Er is op beide terreinen nauwelijks leegstand⁴. Er worden wel meerdere units in bedrijfsverzamelgebouwen op Waterman 2 te koop c.q. te huur aangeboden, maar dit is niet uitzonderlijk bij een recent ontwikkeld bedrijventerrein.

Alle bedrijven zijn rechtstreeks ontsloten op De Waterman, de enige weg binnen het bedrijventerrein. De Waterman sluit aan op de Laguitensebaan in het westen en de Ettenseweg (N394) in het oosten, waardoor het bedrijventerrein aan twee zijden goed is ontsloten in de richting Etten-Leur in het noorden en Rijsbergen - Zundert - A16 via de Bredaseweg (N263) in het zuiden.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan/omgevingsplan De Waterman 1



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan/omgevingsplan De Waterman 2

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) worden er 7 units (onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw) te huur en/of te koop aangeboden op Fundainbusiness, waarvan er 6 gelegen zijn op Waterman 2.

Bereikbaarheid

Het bedrijventerrein is toegankelijk via De Waterman, de enige weg binnen het bedrijventerrein. De Waterman sluit aan op de Laguitensebaan in het westen en de Ettenseweg (N394) in het oosten, waardoor het bedrijventerrein aan twee zijden goed is ontsloten in de richting Etten-Leur in het noorden en Rijsbergen - Zundert - A16 via de Bredaseweg (N263) in het zuiden. De ontsluiting van Waterman 2 sluit aan op de ontsluiting van bedrijventerrein Waterman 1 en eindigt in een lus waardoor zwaar vrachtverkeer kan rondrijden. Langs De Waterman is ook een trottoir aangelegd, maar deze ontbreekt ter hoogte van De Waterman 15.

Parkeren vindt overal plaats op eigen terrein. Daarnaast is er voor vrachtwagens een vrachtwagenparkeerplaats met 10 plaatsen aanwezig tegenover De Waterman 1. De vrachtwagenparkeerplaats is destijds aangelegd voor vrachtwagens die binnen de bebouwde kom parkeerden en de nodige overlast veroorzaakten.

Op dit moment zorgt het parkeren op Waterman 2 nog voor overlast. Bedrijven hebben aangegeven dat er veel op het trottoir en voor de uitritten geparkeerd wordt. Voor Waterman 1 betreft het grootste knelpunt de snelheid. Daarnaast is het informatiebord aan de Ettenseweg niet goed zichtbaar.

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:

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 gevraagd om bewegwijzering aan te brengen op het bedrijventerrein en een snelheidsmeter te plaatsen om snelheid te ontmoedigen.

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

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

Klimaatadaptatie

Bij de ontwikkeling van Waterman 1 (in 1994) is destijds een gescheiden stelsel aangelegd. Het hemelwaterstelsel (HWA) komt uit op een tweetal retentievijvers waar het hemelwater wordt vastgehouden en waar het kan infiltreren in de bodem. Bij Waterman 2 is (in 2016) er alleen een droogweerafvoer-vuilwater stelsel (DWA) aangelegd. Alle bedrijfspanden lozen het hemelwater rechtsreeks op een retentievoorziening (deze voorziening is door het hele plangebied aangebracht) waar het hemelwater wordt vastgehouden en het kan infiltreren in de bodem.

Kansen:

Om bij te dragen 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.



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.

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 4: 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.

Het is dan voor de uitstraling van het bedrijventerrein wel belangrijk dat het groen goed onderhouden wordt. Een aantal ondernemers heeft aangegeven niet tevreden te zijn over het onderhoud op de bedrijventerreinen Waterman 1 & 2. Landelijk worden de onderhoudsniveaus aangeduid van niveau A+ (zeer hoog) tot en met D (zeer laag). Het (groen)onderhoud op de bedrijventerreinen vindt (net als bij de meeste gemeentes) plaats op niveau B, wat een basisniveau is en zich kenmerkt door eenvoud en efficiëntie. Dit betekent dat er bijvoorbeeld met regelmaat geveegd, gemaaid, geborsteld en/of geschoffeld wordt, maar mag onkruid in de beplanting of op de verharding ook wel voorkomen (in beperkte mate). Een hoger onderhoudsniveau (zoals A of zelfs A+) brengt hogere kosten met zich mee. Hierbij zouden de ondernemers een rol kunnen spelen. Zo kunnen ondernemers op het bedrijventerrein (al dan niet via een parkmanagementorganisatie) het onderhoud opwaarderen door zelf extra onderhoud uit te (laten) voeren.



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.

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.



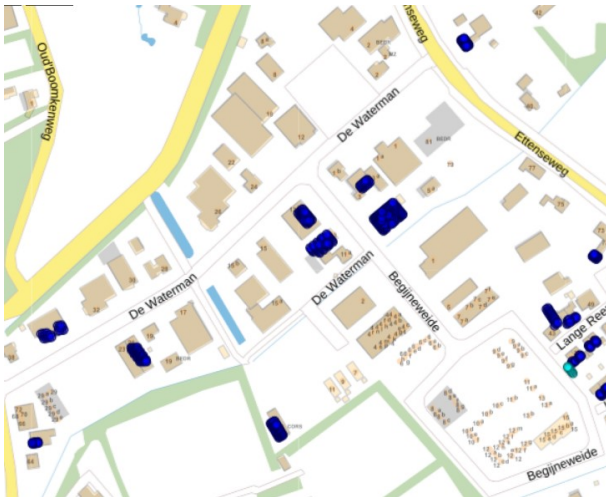
Duurzaamheid

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 Waterman 1 zijn er nog weinig bedrijven met een energielabel en op Waterman 2 heeft zelfs nog geen enkel bedrijf een energielabel. Voordeel is wel dat de meeste bedrijven die een energielabel hebben, een goed energielabel hebben (A, B en 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 5: Energietabels Waterman 1& 2 peilmaand november 2024

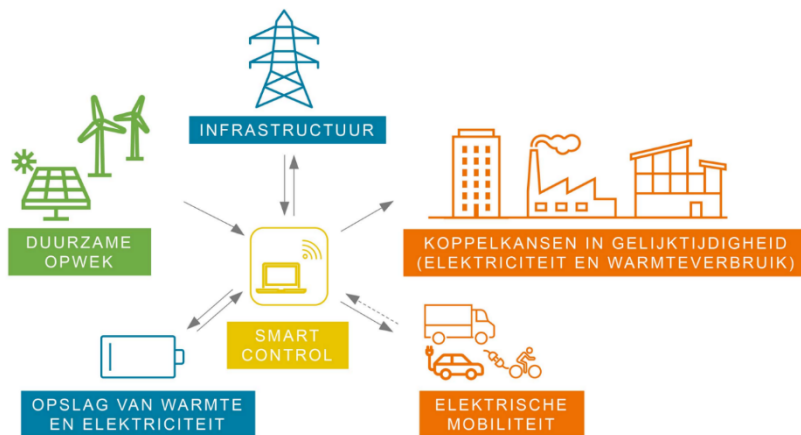
Ook hebben maar weinig bedrijven zonnepanelen op de platte daken geplaatst.



Figuur 6: 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 7: 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. Er zijn op zowel Waterman 1 als Waterman 2 maar weinig bedrijven die zonnepanelen hebben 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.energiewerkplaatsbrabant.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 wat leeft onder de ondernemers. Wel is de verwachting op basis van het Klimaatakkoord dat dit steeds meer een rol gaat spelen. Een enkel bedrijf is bezig met hergebruik van materialen, reparatie en herbestemming. Door materiële verliezen om te zetten in terugwinning biedt dit kansen om zelfvoorzienend te zijn. De grootste belemmering voor de ondernemers hierin zijn de kosten. De ervaring leert dat je duurzaamheid op dit moment nog vaak kunt afkopen, bijvoorbeeld omdat repareren vaak duurder is dan het aanschaffen/producen van een nieuw product. In de markt kan het daardoor zijn dat de duurzamere ondernemer het verliest van de buitenlandse concurrent, omdat deze zich niet met verduurzaming bezig houdt en daarmee veel goedkoper kan produceren. Daarnaast moeten ondernemers rekening houden met de kwaliteit die van het product verwacht wordt. Het blijft daarmee een continue ingewikkelde afweging tussen kwaliteit, prijs en duurzaamheid.

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.

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

Veiligheid

Sinds 2022 zijn er op deze terreinen een aantal veiligheidsincidenten bij de politie gemeld. Dit betroffen voornamelijk verkeerszaken en meldingen van een verdachte situatie. Ook de overige meldingen (zoals bijvoorbeeld meldingen van cybercrime of verduistering) lijken slechts om incidenten te gaan. Er zijn geen meldingen van inbraak geweest. 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 de bedrijventerreinen relatief veilig lijken.

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:

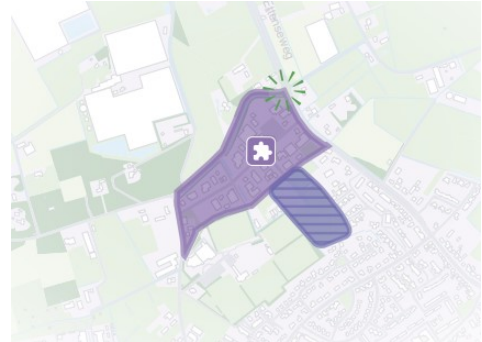
Om ervoor te zorgen dat iedereen die in de gemeente Zundert woont of verblijft veilig is en zich veilig voelt kan gekozen worden voor een Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO). Dit draagt ook bij aan weerbaarheid tegen veiligheid bedreigende ontwikkelingen en gebeurtenissen en heeft een negatief vestigingsklimaat 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 bedrijventerrein Waterman in de toekomst economisch goed blijft functioneren. Het bedrijventerrein blijft een interessante vestigingslocatie voor reguliere bedrijven. Aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein wordt een nieuw bedrijventerrein en een nieuwe woonwijk ontwikkeld. De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft als doel om ondernemers uit Rijsbergen te faciliteren in hun ruimtebehoefte. Deze ontwikkeling heeft reeds plaatsgevonden. Met de komst van de Omgevingswet bestaat de Structuurvisie niet meer, maar de inhoud hiervan is meegenomen in de Omgevingsvisie Zundert.



Figuur 8: IDEEkaart Waterman

Qua hoeveelheid ruimte spelen er geen vraagstukken bij de gevestigde bedrijven op dit terrein. Dit komt waarschijnlijk mede doordat Waterman 2 pas net is ontwikkeld. Sommige gebouwen zijn daar momenteel zelf nog in aanbouw. 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 verzaamd. 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 milieucategorieën.⁹ Dit zal dus – in ieder geval voorlopig – in mindere mate gelden voor Waterman 1 & 2. 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 inblik 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 65%. Als dit verhoogd wordt

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

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

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

Er worden steeds vaker verzoeken ingediend om af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan/omgevingsplan om vestiging van een bedrijf mogelijk te maken. Hierbij gaat het om bedrijven die bijvoorbeeld vanuit een woonwijk moeten verplaatsen (en niet in een winkelgebied terecht willen of kunnen, maar ook niet direct passen op een bedrijventerrein) of waarbij het gaat om een interessante locatie die toevallig vrijkomt. Een (meer) selectief vestigingsbeleid kan hierop een uitkomst bieden. Er kan daarmee meer worden gestuurd naar het juiste bedrijf op de juiste plaats.

Kansen:

Om een optimaler vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe ondernemers te creëren moet er voldoende ruimte geboden worden voor uitbreiding en/of vestiging. Het bebouwingspercentage op dit bedrijventerrein is op dit moment 65%. 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.



Om te zorgen dat het juiste bedrijf op de juiste plaats landt kan nagedacht worden over een (meer) selectief vestigingsbeleid (door bijvoorbeeld de aanpassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit het bestemmingsplan/omgevingsplan). Dit zou dan gaan gelden voor bedrijven die verplaatsen of nieuw vestigen op het bedrijventerrein en niet voor de bedrijven die er al zitten (uitsterfconstructie). Dit kan meegenomen worden bij het opstellen van het omgevingsplan de komende jaren.

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 Waterman 1 & 2 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 Waterman 1 & 2. De noodzaak wordt op deze terreinen ook minder gevoeld. Een deel van de ondernemers op Waterman 1 zitten al in een buurt app. Doordat wonen en werken met elkaar vermengd is, is de sociale cohesie sterk. Dit is minder bij Waterman 2, omdat daar vooral veel units (bedrijfsverzamelgebouwen) zijn. Wel hebben de ondernemers een aantal wensen die verder met elkaar verkend kunnen worden, zoals het plaatsen van een petpot, betere aankleding van groen en plantsoenen, gezamenlijke inzameling van afval en betere bewegwijzering.

Kansen:

Meer samenspraak 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 Waterman 1 & 2. Wel zijn er een aantal onderwerpen waarvan verkend kan worden of dit gezamenlijk opgepakt kan worden. Deze verkenning kan de gemeente ondersteunen 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, Steenberg, Woensdrecht en Zundert.

Toekomstbeeld bedrijventerrein Waterman 1 & 2

Om Waterman 1 & 2 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 sinds 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 al voor een groot deel uit 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 fietsenstallingen, 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. Slechts een enkeling heeft 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 energiehub's 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 Waterman 1 & 2 ook in 2035 aantrekkelijke werklocaties zijn voor (jong) talent, waarbij het terrein naast functioneel ook optisch aantrekkelijk is door voldoende groen en weinig leegstand.

Actieplan bedrijventerrein Waterman 1 & 2

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
	Plaatsen snelheidsmeter	Verantwoordelijk	2025
	Zichtbaarheid verbodsbord vrachtwagen Tiggeltsebergstraat verbeteren	Verantwoordelijk	Afgehandeld
	Onderzoek mogelijkheden omtrent plaatsen Petpot	Verantwoordelijk	2026
	Campagne om parkeren op trottoir tegen te gaan	Verantwoordelijk	2025
	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
	Onderzoek aanpassing Staat van Bedrijfsactiviteiten	Verantwoordelijk/regie	Wanneer het omgevingsplan opgesteld wordt
	Stimuleren samenwerkingsverband	Aanjagen / faciliteren	Start 2025

Bijlage 1

Samenvatting bijeenkomst thematafels bedrijventerreinen Waterman 1 & 2 – woensdag 15 mei 2024

Energie

Veel bedrijven zijn op het gebied van energie al bewust bezig. De grootste uitdaging ligt voor de toekomst in de komst van elektrische bedrijfswagens en daarvoor benodigde laadinfra. Kansen liggen er in zelfvoorzienendheid en het uitwisselen van energie, mede ingegeven door het volle stroomnet (netcongestie). Hiervoor is in de eerste plaats inzicht nodig in het type bedrijven, het verbruik en het type aansluiting. Een belangrijke randvoorwaarde hiervoor is samenwerking. Van en voor het gebied staat centraal.

Op het bedrijventerrein heerst een algemeen gevoel van tevredenheid, waardoor er op dit moment geen dringende behoefte is om (op het gebied van energie) samen zaken op te pakken.

Groen en water

De hemelwater afvoeren zijn in de gehele Warande afgekoppeld, dus daar valt geen winst meer te halen. Daarnaast is bedrijventerrein Waterman het meest groene bedrijventerrein van de gemeente. Wel zijn er een paar opmerkingen gemaakt over het onderhoud en de overlast van de bomen.

Parkmanagement, samen dingen oppakken

Wat is parkmanagement

Ondernemers die met elkaar samenwerken.

Waterman 1

De noodzaak van een parkmanagement wordt minder gevoeld op dit bedrijventerrein. Ze zitten al een buurt app. Het wonen en werken bij elkaar verstrekt ook de sociale cohesie. Wel missen de verbinding met Waterman 2. Hier is geen wonen en werken bij elkaar gecombineerd.

Vooraf de vraag wie pakt dit op en op welke manier leeft wel maar is niet zo nodig voor hun op dit moment. Het zou meer gaan om verbeteringen in het gebied. Er is weinig zwerfafval en de mensen voelen zich veilig in het gebied.

Als er wensen zijn dat zouden dit nu liggen in:

- Prioriteit dat er een petpot geplaatst wordt omdat steeds meer honden uitgelaten worden. Er was een plek bij ingang in het plantsoen van de gemeente.
- Verder beter aankleding van groen en plantsoenen
- Gezamenlijk inzameling van bedrijfsafval organiseren
- Bushalte beheer of is er een noodzaak dat deze er nog staat. Wel de vuilnisbak daar behouden want er wordt veel afval in gestort.
- Bladkorven zoals in de wijk om de bladeren van de gemeentebomen te kunnen opruimen. Dit willen ze zelf doen als de gemeente voor de voorzieningen zorgt. De vraag is ook of de moeraseseiken niet te groot worden voor een bedrijventerrein. De vraag om op tijd beginnen met verjonging van het bomenbestand.
- Landpalen in een energie hub op een gezamenlijke plaats?
- Lokaal energienetwerk?
- Informatiebord een begin van terrein waar iedereen zit.

Waterman 2

Er was hiervan 1 persoon aan deze tafel. Deze gaf ook aan de verbinding met Waterman 2 te missen. Ook daar is het gevoel van veiligheid groot.

Wensen zouden zijn:

- Beter wegwijzing op Waterman 1 en 2 zodat iedereen goed de bedrijven weet te vinden. Nu rijden vrachtwagen vaak verkeerd ect.
- Is het wel duidelijk dat dit een bedrijventerrein is. Uitstraling is ook belangrijk (was ook bij Waterman 1)
- Appgroep op zetten bv Nextdoor app groep.
- Hoe houden we goede omgeving met de woonwijk. Komen geen problemen als ik te veel "overlast" geeft omdat bv mijn bedrijf gaat groeien. Nu is het nog een rustig woonomgeving voor deze woonwijk.
- Door meer units is er minder sociale cohesie op dit nieuwe gedeelte van bedrijven terrein.

Mobiliteit en verkeer

Bij deze thematafel zijn vooral knelpunten naar voren gekomen. Voor Waterman 1 zijn de volgende aandachtspunten benoemd:

- Het aanbrengen van bewegwijzing op het bedrijventerrein
- Zichtproblemen informatiebord Ettenseweg
- Verbodsbord vrachtwagens op Tiggeltsebergstraat slecht zichtbaar als men vanuit Etten-Leur komt
- Trottoir ter hoogte van Waterman 15 ontbreekt
- Snelheid is een aandachtspunt; toegezegd dat er op termijn een snelheidsmeter komt te hangen

Bij de Waterman 2 was vooral parkeren een aandachtspunt. Er wordt veel op het trottoir en voor uitritten geparkeerd en daarom wordt gevraagd om meer te handhaven.

Veiligheid

Helaas was er wegens omstandigheden geen thematafel Veiligheid, maar de ondernemers die interesse hier in hadden worden hebben hun gegevens achtergelaten en daar wordt apart contact mee opgenomen.

Circulair ondernemen

Definitie:

Voor de ondernemers op de Waterman gaat Circulair ondernemen over hergebruik, reparatie en herbestemming. Door materiële verliezen om te zetten in terugwinning biedt dit kansen om zelfvoorzienend te zijn.

Wat circulair ondernemen in de praktijk betekent is echter branche afhankelijk. Het blijft daarom altijd maatwerk.

Kansen:

Circulair ondernemen biedt kansen voor het verkorten van de keten en/of het verlagen van de kosten. Wanneer je circulariteit ziet als een positieve innovatie (in plaats van een verplichte verduurzaming) biedt het zelfs kansen om gemakkelijker contact te leggen met klanten of andere partners.

Zo wordt circulariteit iets positiefs.

Belemmeringen:

Voor een ondernemer zijn de kosten een grote belemmering in het realiseren van circulair ondernemen. De ervaring leert dat je duurzaamheid op dit moment nog vaak kunt afkopen, bijvoorbeeld omdat repareren vaak duurder is dan het aanschaffen/ produceren van een nieuw product. In de markt kan het daardoor zijn dat de duurzame ondernemer het verliest van de buitenlandse concurrent omdat deze zich niet met deze verduurzaming bezighoudt, en daarmee veel goedkoper kan produceren. Daarnaast moet een ondernemer rekening houden met de kwaliteit die er van zijn of haar product verwacht wordt. Het blijft daarmee een continue ingewikkelde afweging tussen kwaliteit, prijs en duurzaamheid. De vele wetten en regels waar ondernemers zich aan moeten conformeren helpen hier niet bij, en vaak zien zij door de bomen het bos niet meer. Daardoor is het lastig de kansen te zien van circulair ondernemen en hier concreet mee aan de slag te gaan.

Voorwaarden:

De meest belangrijke basis voor het realiseren van de circulaire economie is dat er vertrouwen ontstaat binnen de gehele keten. Met dat vertrouwen ontstaat er ruimte om circulaire initiatieven te laten slagen.

De rol van de gemeente:

De ondernemer heeft er behoefte aan dat de gemeente hen bijstaat met een vast aanspreekpunt waar zij terecht kunnen met al hun vragen. Dit betekent ook dat de gemeente hen informeert over wetten en regels die er op hen afkomen én hen op de hoogte te stellen van subsidies die zij kunnen benutten.

Zo maakt de gemeente circulair ondernemen inzichtelijk én haalbaar voor de ondernemer.