



Zaaknummer: Z22-001816  
Documentnummer: ZD23080928

# **Actieplan toekomstbestendigheid bedrijventerrein De Ambachten**

## Inhoud

Inleiding.....	- 2 -
Doel en opbouw van het document.....	- 2 -
Toekomstbestendige bedrijventerreinen .....	- 3 -
Huidige situatie .....	- 5 -
Bereikbaarheid.....	- 7 -
Klimaatadaptatie .....	- 9 -
Duurzaamheid .....	- 11 -
Veiligheid .....	- 14 -
Ruimtegebruik .....	- 15 -
Samenwerking .....	- 18 -
Toekomstbeeld bedrijventerrein De Ambachten .....	- 19 -
Actieplan bedrijventerrein De Ambachten .....	- 21 -
Bijlage 1 .....	- 23 -

## 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 worden. 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**

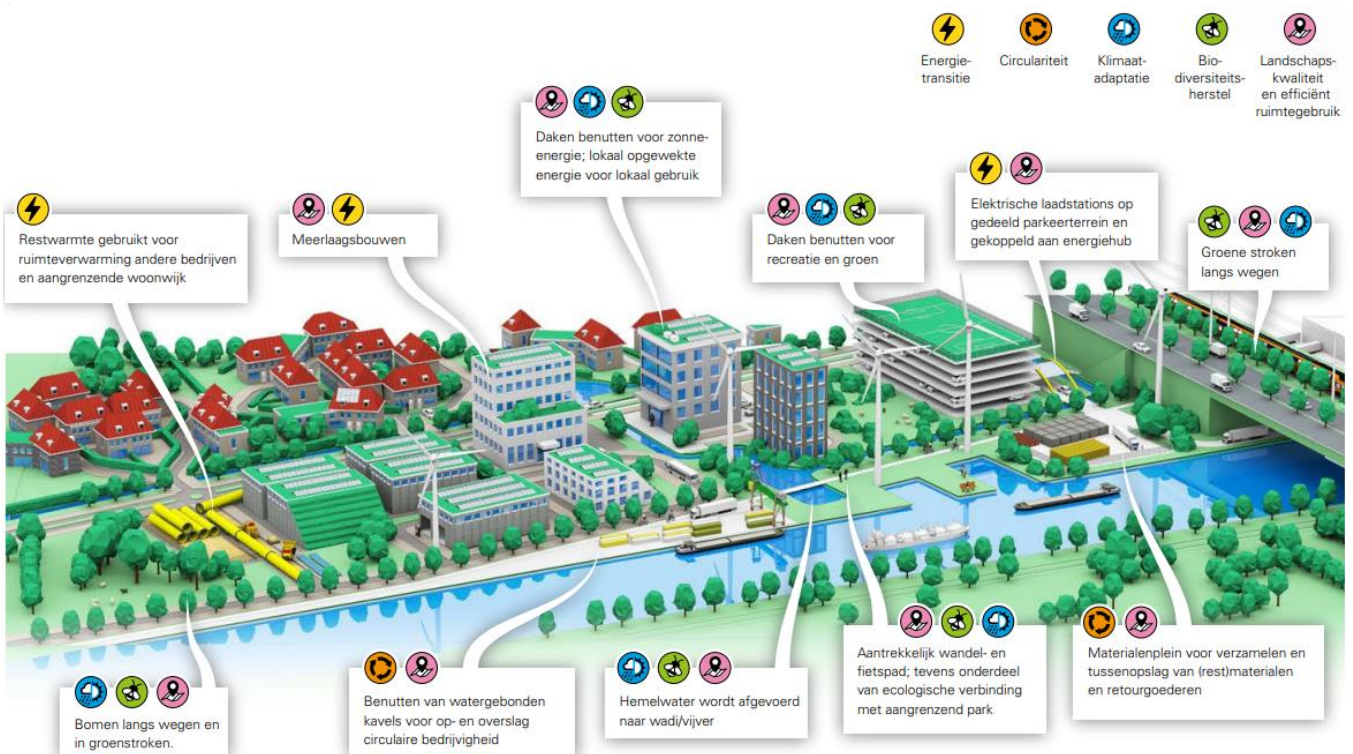
Eerst zal er een algemeen toekomstbeeld van een bedrijventerrein worden geschetst die als basis dient voor dit document. Vervolgens zal de huidige situatie op De Ambachten omschreven worden met mogelijke kansen op basis van wensen van de ondernemers en te verwachte ontwikkelingen. Aan de hand van deze 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> 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)<sup>1</sup>. 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.

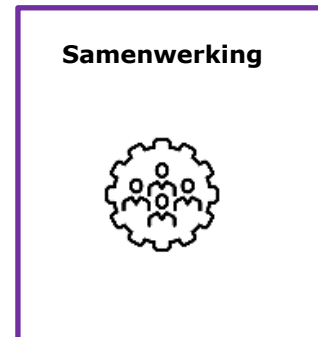
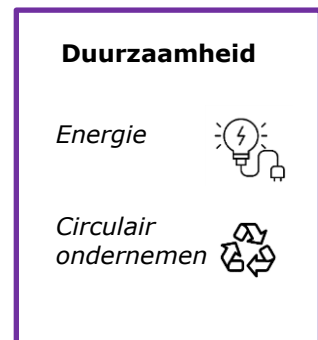


Figuur 1: Voorbeeld van een duurzaam bedrijventerrein

<sup>1</sup> 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:

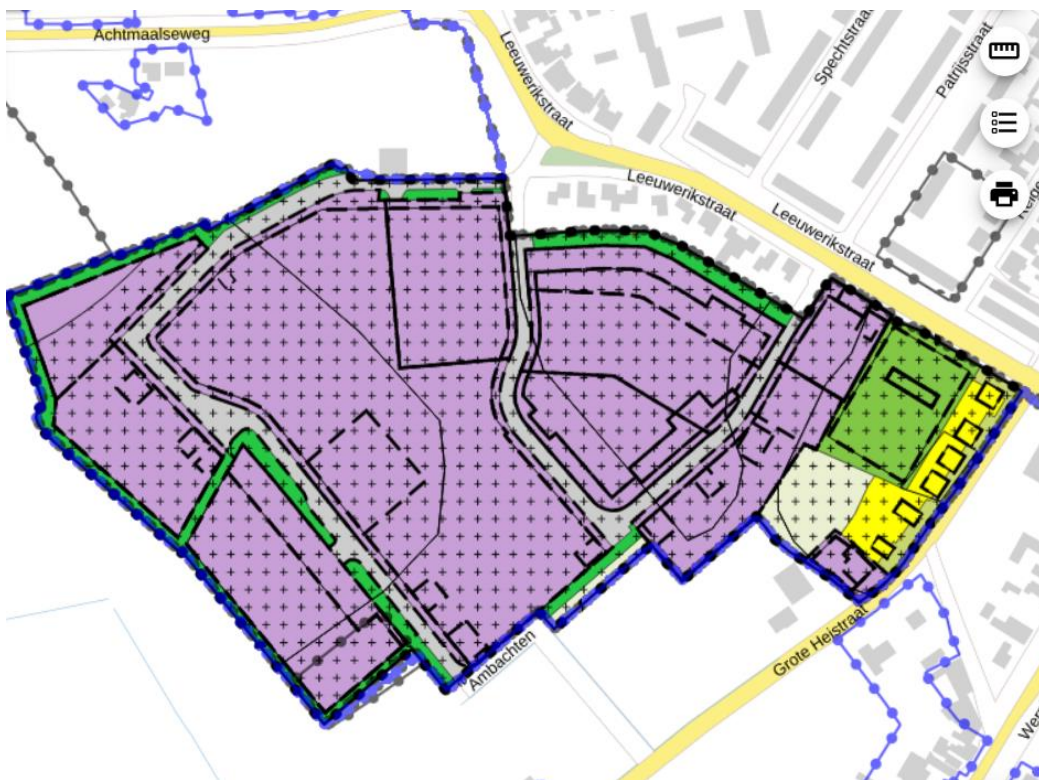


## Huidige situatie

Bedrijventerrein De Ambachten is ontwikkeld vanaf de jaren 80 en is in drie fasen tot stand gekomen. Allereerst De Ambachten I in 1987, vervolgens De Ambachten II in 1992 en tot slot De Ambachten III in 2007. Bedrijventerrein De Ambachten is naast Hofdreef, Molenzicht en Beekzicht (voormalig Industrieweg) een van de vier bedrijventerreinen van de kern Zundert en heeft een omvang van circa 10,6 ha. Het terrein grenst voor het grootste deel aan het buitengebied dat bestaat uit landbouwgrond en aan de noordoostzijde aan bestemmingsplan/omgevingsplan Woongebieden Zundert.

Op het terrein zijn overwegend kleinschalige en middelgrote bedrijven gevestigd (ca. 9 ha netto uitgegeven terrein). De bedrijfspanden bestaan overwegend uit (kleinschalige) bedrijfshallen, grote productiehallen in combinatie met kantoorpanden, bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfshallen met showroom en verspreid over het terrein een aantal bedrijfswoningen.

Bedrijventerrein De Ambachten kan via drie toegangswegen worden bereikt of verlaten. De verkeersstructuur van het bedrijventerrein bestaat uit een interne en een externe ringstructuur, welke onderling niet met elkaar zijn verbonden. Beide ringen zijn bereikbaar via de Leeuwerikstraat, waarbij de meest zuidwestelijke aansluiting op de Leeuwerikstraat de mogelijkheid biedt om zowel de binnenste als de buitenste ring te kiezen. De buitenste ring is bovendien bereikbaar via de Grote Heistraat.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan/omgevingsplan De Ambachten

Op bedrijventerrein De Ambachten zijn ca. 30 bedrijven gevestigd.<sup>2</sup> Het is een mix van reguliere, hoofdzakelijk kleine, bedrijven in de milieucategorie 2 en 3. Er is één bedrijf in categorie 4.1<sup>3</sup> gevestigd. Op deze locatie is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kunststofverwerkingsbedrijf' opgenomen. Naast milieucategorie 3.2 is hier dus een kunststofverwerkingsbedrijf mogelijk, wat een 4.1 bedrijf is. Wanneer dit specifieke bedrijf vertrekt blijft de planologische mogelijkheid voor het vestigen van een kunststofverwerkingsbedrijf op deze locatie bestaan. Om dezelfde reden zijn op meerdere locaties specifieke aanduidingen opgenomen<sup>4</sup>. De gemeentelijke servicedienst en de milieustraat zijn ook gevestigd op dit bedrijventerrein. Daarnaast staan er ook een aantal bedrijfswoningen op dit terrein. Er is op het terrein nauwelijks leegstand<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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/>

<sup>4</sup> Zie pagina 38 [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0879.BPdeambachten-VS02/t\\_NL.IMRO.0879.BPdeambachten-VS02\\_index.pdf](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0879.BPdeambachten-VS02/t_NL.IMRO.0879.BPdeambachten-VS02_index.pdf).

<sup>5</sup> Op dit moment (december 2023) wordt er 1 pand op De Ambachten te huur aangeboden op Fundainbusiness.

## Bereikbaarheid

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Ambachten wordt ervaren als een knelpunt. Op dit moment wordt er overlast ervaren door geparkeerde auto's tussen De Ambachten 10 en 43. Dit bemoeilijkt het voor vrachtwagens om De Ambachten te passeren. Hier komt bij dat er (tijdens piekmomenten) veel auto's in de rij staan op de weg om naar de milieustraat te gaan. De bocht ter hoogte van nummer 43 wordt daarnaast als erg onoverzichtelijk en smal ervaren, vooral wanneer er auto's geparkeerd staan.

Parkeren vindt overal plaats op eigen terrein. Daarnaast is er in het noorden van het bedrijventerrein in het openbaar gebied een (kleine) parkeerstrook ingericht ten behoeve van vrachtwagens en bussen. De asfaltweg van De Ambachten is uit 1995. Deze ligt er dus inmiddels bijna 30 jaar. De totale levensduur voor asfaltwegen is vele malen hoger, dus de verwachting is dat er op korte termijn hooguit een nieuwe deklaag op moet.

Bedrijven geven aan dat er een gebrek is aan OV- en snelfietsverbindingen. Vooral stagiair(e)s zijn afhankelijk van een fiets en/of het openbaar vervoer. Dit weerhoudt sommige stagiairs uit o.a. studentensteden ervan om bij deze bedrijven stage te lopen vanwege de minder goede bereikbaarheid met het OV/de fiets. Er is een bushalte gelegen aan de Leeuwerikstraat, nabij De Ambachten. Deze bushalte heeft voorsnog een verbinding met Breda (lijn 115) en is daarnaast een stop voor de buurtbus van en naar Roosendaal (Buurtbus 220). In 2025 komt er een nieuwe concessie aan voor de bus, wat invloed kan hebben op de route van de bus en de dienstregeling.

Vanaf 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen. Dat kan door minder kilometers te maken of meer gebruik te maken van fiets, OV of elektrisch vervoer.<sup>6</sup> 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. 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 hebben de bedrijven de suggestie gedaan voor de milieustraat om tijdens piekmomenten een verkeersregelaar in te zetten of bijvoorbeeld te werken met een drukte indicator op de website (bijvoorbeeld door middel van een camera waarbij je kan zien hoe lang de rij is). Dit kan een bijdrage leveren aan de doorstroming op het bedrijventerrein, wat van belang is voor een optimaler vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe ondernemers. Daarnaast is er behoefte aan meer openbare parkeerplekken, goede snelfietspaden naar de steden en goede bereikbaarheid per OV.

<sup>6</sup> <https://www.rvo.nl/onderwerpen/rapportage-wpm>





Andere benoemde kansen zijn het verkennen van de mogelijkheid om een carpoolplatform te realiseren (om goed inzichtelijk te krijgen wie wanneer rijdt), waarbij personeel/stagiairs (van verschillende bedrijven) samen kunnen rijden vanaf bijvoorbeeld stations.



Om een bijdrage te leveren aan een duurzamere en toekomstbestendiger woon- en leefomgeving kan er nagedacht worden over het toepassen van duurzamer asfalt bij de vernieuwing van de deklaag De Ambachten. Het is niet direct zichtbaar dat het om duurzamer asfalt gaat, maar geeft wel het signaal af dat de gemeente ook nadenkt over duurzamere mogelijkheden. Ook kan er nagedacht worden over het vervangen van de klinkers van de parkeerstrook voor vrachtwagens en bussen door grasbetontegels.

## 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 De Ambachten ligt reeds zo'n gescheiden (niet-infiltrerend) rioolstelsel. Toch wordt er bij hevige neerslag wateroverlast ervaren in de omgeving van de Grote Heistraat en de Leeuwerikstraat. Om die reden gaan we het systeem optimaliseren. Deels door een ander verloop van het hemelwater en deels door bergingscapaciteit op meerdere locaties waardoor het hemelwater sneller het stelsel kan verlaten.

In De Ambachten is een groot deel van het terrein verhard. Dit betekent dat het water niet lokaal kan infiltreren ('vasthouden'). Omdat het grotendeels privaat (bedrijven-)terrein is, is de gemeente voor ontharding afhankelijk van die private partijen en hun bereidheid om mee te werken. Het hemelwater dat in De Ambachten zelf valt, komt via hemelwaterstelsel de riolering en de wegen terecht in het oppervlaktewater of op de bergingslocatie (groenstrook) aan de Leeuwerikstraat.

### Kansen:

Via de provincie Noord-Brabant zijn er mogelijkheden om een bijdrage te vragen voor adaptatiemaatregelen via de Bijdrageregeling klimaatadaptatieprojecten Noord-Brabant. Gemeente Zundert heeft een aanvraag gedaan voor een project genaamd "Kleine Oogst" en een bijdrage hiervoor ontvangen. Doel van dit project is om door middel van maatregelen de bestaande riolering te optimaliseren en op meerdere locaties de voorzieningen en ruimtelijke inrichting aan te passen om meer water te kunnen vasthouden, bergen, infiltreren en/of vertraagd afvoeren. Hiermee is er ruimte om piekbuien op te vangen en wordt de kwetsbaarheid voor wateroverlast (met name aanwezig in het oosten en zuiden van het terrein) verminderd. Dit draagt bij in het herstel van de grondwaterstand. Bovendien wordt er op deze manier ook een bijdrage geleverd aan een groene, koele en aangename werkomgeving, wat zorgt voor een optimaler vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe ondernemers.

Daarnaast kunnen bedrijven er bewuster van gemaakt worden 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 schoonmaakkusjes. 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 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 fietsenstallingen. 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.

Veel ondernemers hebben aangegeven graag te willen vergroenen, maar hier geen tijd en kennis voor hebben. Wel hebben zij aangegeven mee te willen doen als de gemeente hen hierin ontzorgt en de kartrekkersrol op zich neemt.



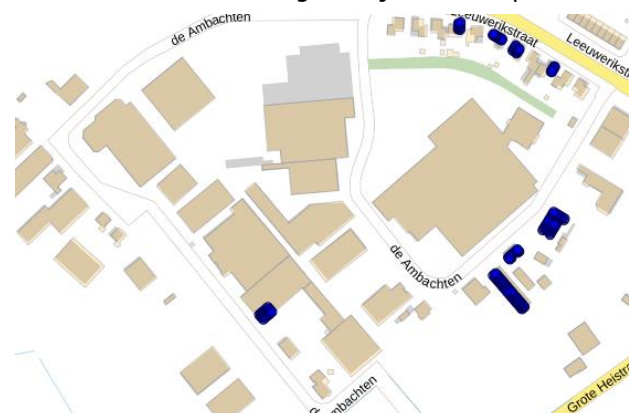
## Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid kan dit bedrijventerrein nog veel ontwikkelen. Zo zijn er nog weinig bedrijven met een energielabel. 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. Voordeel is wel dat de bedrijven die een energielabel hebben, een goed energielabel hebben (A, waaronder ook A+, 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 duurzaamheid en verbeterpunten van het eigen pand bij het aanvragen van een dergelijk label.



Figuur 4: Energietabels peilmaand december 2023

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

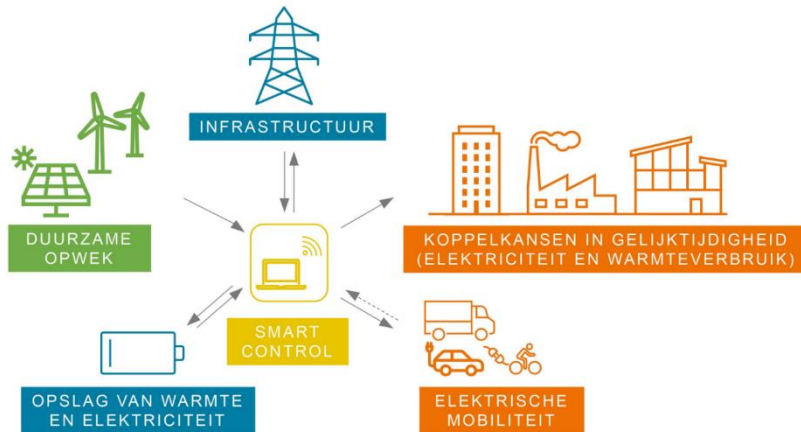


Figuur 5: Geplaatste zonnepanelen peilmaand december 2023

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. 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.

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 De Ambachten 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'. 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. Een enkel bedrijf is bezig met hergebruik van materialen, maar dan is dat voornamelijk op een aantal bedrijfsprocessen. Op basis van een uitvraag aan de ondernemers kan gesteld worden dat dit 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.

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.<sup>7</sup> 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.



<sup>7</sup> 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 slechts 3 veiligheidsincidenten gemeld. Dit betrof voornamelijk doorrijden na aanrijding met een lantaarnpaal. 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 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 Bedrijventerreinen<sup>8</sup> uit 2011 wordt aangegeven dat het doel is dat De Ambachten in de toekomst economisch goed blijft functioneren. Het bedrijventerrein blijft een interessante vestigingslocatie voor reguliere bedrijven. Aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein wordt een kleinschalige uitbreiding (De Ambachten IV) voorzien. De uitbreiding heeft als doel om ruimtebehoefte, passend bij het profiel van het bestaande terrein, te faciliteren. Met de komst van de Omgevingswet bestaat de Structuurvisie niet meer, maar de inhoud hiervan is meegenomen in de Omgevingsvisie Zundert.



Figuur 7: Zoekgebied De Ambachten IV

Qua hoeveelheid ruimte spelen er nagenoeg geen vraagstukken bij de gevestigde bedrijven op dit terrein. Bij slechts een aantal bedrijven is er een vraag naar uitbreiding van het perceel en een ander bedrijf is vooral op zoek naar parkeermogelijkheden. 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 verzwaard. 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.<sup>9</sup> Dit zal dus – in ieder geval voorlopig – in mindere mate gelden voor De Ambachten. 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. 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% en op het zuidelijk deel van het terrein 75%. 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).

<sup>8</sup> <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0879.SVthemsvbedrter-VS01>

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





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%.<sup>10</sup> Daarnaast geldt voor De Ambachten dat op dit moment nog niet bekend is hoe de toekomst van de milieustraat en de gemeentewerf eruit ziet. Mocht deze in de toekomst verplaatsen, komt er een bedrijfslocatie vrij van ca. 6.050 m<sup>2</sup>.

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 kan, maar ook niet direct past op een bedrijventerrein) of waarbij het gaat om een interessante locatie die toevallig vrijkomt. Rondom De Ambachten is dit een veelvoorkomende vraag. Een (meer) selectief vestigingsbeleid kan hierop uitkomst bieden. Er kan daarmee meer worden gestuurd naar het juiste bedrijf op de juiste plaats.

Daarnaast spelen er meerdere ruimtelijke vraagstukken rond deze locatie. Zo bestaat de vraag of de vrachtwagenparkeerplaats aan de Grote Heistraat al dan niet verplaatst zou moeten worden, heeft de carwash (in de voormalige brandweerkazerne) verzocht om een procedure voor het omzetten naar een bedrijfsbestemming, is er de vraag of er meer ruimte voor bedrijven moet komen en wordt er gekeken naar mogelijke woningbouwlocaties. Om die reden is het dus belangrijk om na te denken over de welke ontwikkelrichtingen wenselijk zijn. Op basis daarvan kunnen dan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen weloverwogen plaatsvinden en in een breder geheel worden gezien, zodat er een samenhangende ontwikkeling in dat gebied ontstaat.

#### 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 op de meeste locaties 60% en op het zuidelijk deel 75%. Als dit zou worden aangepast naar bijvoorbeeld 80% wordt er meer ruimte gecreëerd, zonder te ontwikkelen vierkante meters toe te voegen.



Het zoekgebied voor eventuele uitbreiding opgenomen bij De Ambachten in de Omgevingsvisie biedt de kans om te onderzoeken of het mogelijk is om meer strategische voorraad mogelijk te maken.

Ook is op dit moment nog niet bekend hoe de toekomst van de milieustraat en de gemeentewerf eruit ziet. Mocht deze in de toekomst verplaatsen, komt er een bedrijfslocatie vrij. Een onderzoek naar de toekomstbestendigheid van de milieustraat staat op de planning voor 2024.

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



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.

Naast een meer selectief vestigingsbeleid kan een Ontwikkelperspectief uitkomsten bieden. Bij dit perspectief wordt vanuit ruimtelijk oogpunt bekeken welke ontwikkelrichtingen er op locaties rondom De Ambachten mogelijk zijn.

## 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 De Ambachten 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.<sup>11</sup>

Op dit moment is er nog geen parkmanagement op De Ambachten. Wel hebben een aantal ondernemers aangegeven te willen starten met een WhatsApp groep waarin alle ondernemers van De Ambachten met elkaar kunnen communiceren over omstandigheden of mogelijkheden op het bedrijventerrein. Een eerste aanzet naar een soort van light variant op het gebied van parkmanagement, wat kan uitgroeien naar een volwaardige variant.

### 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. Een aantal ondernemers hebben aangegeven te willen starten met een WhatsApp groep waarin alle ondernemers van De Ambachten met elkaar kunnen communiceren over omstandigheden of mogelijkheden op het bedrijventerrein. De wil is er dus om zaken gezamenlijk op te pakken. Dit biedt een goede basis om op voort te bouwen. Om een goede samenwerking met deze "parkmanagement light" op te bouwen, zal – net als wat gebeurt met andere parkmanagementorganisaties in de gemeente – regulier overleg met de gemeente plaatsvinden. Een goed onderwerp van gesprek kan de voortgang van dit actieplan zijn.



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

## Toekomstbeeld bedrijventerrein De Ambachten

Om De Ambachten 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.

Parkeren op de openbare weg moet worden tegengegaan. In het bestemmingsplan/omgevingsplan is geregeld dat parkeren op eigen terrein opgelost moet worden, maar in de praktijk blijkt dat dat niet altijd haalbaar is. Daarnaast is er geen goede openbaar vervoersverbinding met het bedrijventerrein. Om te zorgen dat minder werknemers met de auto komen, zal gekeken moeten worden naar betere verbindingen met het openbaar vervoer. Dit draagt ook bij aan het aantrekken van (jong) talent. 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 is het bedrijventerrein erg grijs en stenig, wat resulteert in hittestress en problemen rondom afwatering. Een groenere omgeving zal een deel van deze problemen op kunnen lossen. Dit geldt voor zowel het openbaar gebied als 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 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. Een duidelijke visie op de bedrijvigheid op De Ambachten is noodzakelijk. 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. Het is dus van belang een duidelijke visie te hebben op de bedrijvigheid op De Ambachten. Wat voor soort bedrijven zijn passend en wat kan beter ergens anders landen. 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 De Ambachten 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 De Ambachten


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.

	<b>Actie</b>	<b>Rol gemeente</b>	<b>Planning</b>
	Onderzoek naar drukte indicator milieustraat	Verantwoordelijk	2024
	Verkennen van de mogelijkheid om een carpoolplatform te realiseren	Aanjagen / verbinden, bedrijven voeren gezamenlijk uit	2025
	Verkennen van mogelijkheden gemeenschappelijke parkeerplaats	Faciliteren	2026
	Gesprekken met OV over mogelijke verbindingen / frequenties verbindingen	Organiseren / aanjagen	2024
	Klinkers vrachtwagen- / busparkeerstrook vervangen voor grasbetontegels	Verantwoordelijk	2030
	Onderzoek vervanging deklaag voor duurzamer alternatief (indien de deklaag vervangen dient te worden)	Verantwoordelijk	2030
	Bestaande riolering optimaliseren en op meerdere locaties de voorzieningen en ruimtelijke inrichting realiseren om meer water te kunnen vasthouden, bergen, infiltreren en/of vertraagd afvoeren	Verantwoordelijk	Voorbereiding 2023 / 2024 Uitvoering 2025 / 2026
	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	2027
	Vergroenen milieustraat + gemeentewerf i.v.m. voorbeeldfunctie	Verantwoordelijk	Afhankelijk van de toekomst van de milieustraat
	Onderzoek naar andere manieren van energiegebruik	Faciliteren	Start 2025
	Bewustwordingsacties omtrent circulair ondernemen	Faciliteren	Start 2025

**Gemeente Zundert**  
Aantrekkelijk & Ondernemend Zundert  
"Actieplan toekomstbestendigheid bedrijventerrein De Ambachten"

	Onderzoek mogelijkheden Keurmerk Veilig Ondernemen	Organiseren	2025
	Bewustwordingsacties cybercrime	Faciliteren	2026

	Monitoring ruimtevraag	Verantwoordelijk/regie	Doorlopend
	Onderzoek naar uitbreiding (De Ambachten IV)	Verantwoordelijk/regie	2026/2027
	Opstellen ontwikkelvisie	Verantwoordelijk/regie	2024
	Onderzoek faciliteren andere functies van bedrijvigheid op/rondom De Ambachten	Verantwoordelijk/regie	2024
	Visie op bedrijvigheid op De Ambachten (profilering)	Verantwoordelijk	2025/2026

	Opstarten app groep	Faciliteren, bedrijven voeren gezamenlijk uit	2023
	Regulier overleg gemeente / app groep	Organiseren	Doorlopend
	Stimuleren samenwerkingsverband	Aanjagen / faciliteren	2027

## Bijlage 1

### **Samenvatting gezamenlijke bijeenkomst thematafels bedrijventerreinen Beekzicht & De Ambachten - donderdag 1 juni 2023**

#### **Energie**

Bij het thema energie werden vooral de mogelijkheden tot het zo (kosten)efficiënt mogelijk gebruiken van dakoppervlak, overschot elektriciteit, restwarmte en opslagmogelijkheden kansrijk geacht voor een vervolg. Samenwerken kan hierin diverse voordelen bieden. Zoals gebruik maken van elkaars kansen, waardoor je energie lokaal kunt opwekken en direct kunt gebruiken. En zo mede in kunt spelen op de netcongestie waardoor enkele bedrijven beperkt zijn in hun activiteiten en men daardoor minder afhankelijk is van de netbeheerder.

Voor elektriciteit zit de Elektriciteitswet op dit moment in de weg. Het is op dit moment nog niet mogelijk om het elektriciteitsnetwerk onderling, buiten het elektriciteitsnetwerk om, te verbinden. De aanstaande wetgeving (Energiewet) biedt hier ruimere mogelijkheden toe. Voor warmte is deze mogelijkheid er wel. Dit vraagt echter om een organisatie (bijvoorbeeld energiecoöperatie).

Dit benadrukt tegelijkertijd het belang om samen te werken en/of parkmanagement te organiseren. Er werden diverse voorbeelden gedeeld, zoals o.a. het voorbeeld van het Traais Energie Collectief (TEC) in Terheijden. Diverse ondernemers zijn bereid tot deelname aan een collectief. Als kartrekker ziet men een rol voor de grotere bedrijven op het bedrijventerrein. De rol van de gemeente zou in een vervolg faciliterend kunnen zijn. Het matchen van diverse energieprofielen zou een logische volgende stap zijn om kansen in beeld te brengen (i.s.m. netbeheerder & WindCent).

#### **Groen en water**

Er wordt een kartrekkers / initiatiefnemersrol vanuit gemeente verwacht. Als de gemeente met een goed plan komt willen de meeste ondernemers hier best in meedoen. Echter is er bij veel (kleine) ondernemers niet de prioriteit / tijd / kennis een kartrekkersrol te vervullen op dit vlak.

Er zijn diverse mogelijkheden voor vergroening (groene gevels, wat meer hagen, etc.). Ook kan er nagedacht worden over het vergroenen van de parkeerplaatsen met grasbetontegels. Dit is echter een duurdere aangelegenheid, dus dit zou gerealiseerd kunnen worden wanneer een terrein bijvoorbeeld opnieuw bestraat moet worden of wanneer er een uitbreiding zou plaatsvinden.

Daarnaast werd benoemd dat de gemeente ook het goede voorbeeld moet geven. In openbare ruimte (bijvoorbeeld de vrachtwagenparkeerstrook omvormen tot parkeerplaatsen met grasbetontegels), maar zeker ook m.b.t. milieustraat / gemeentewerf.

#### **Parkmanagement, samen dingen oppakken**

##### Kwaliteit bedrijventerrein De Ambachten

Volgens de ondernemers is de kwaliteit van het huidige bedrijventerrein prima. Het is functioneel, schoon en meestal veilig.

Omtrent veiligheid heeft het bedrijventerrein nog wat uitdagingen liggen als het gaat om voldoende parkeer- en bewegingsruimte voor personen- en vrachtwagens. Daarnaast is er sprake van haakse bochten die als onoverzichtelijk worden ervaren. Het bedrijventerrein is verder niet goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Verder wordt de aanrijroute en positionering van de milieustraat wordt door de ondernemers als onpraktisch ervaren.

De ondernemers spreken hun wens uit om de randweg in de prinsenstraat door te trekken. Daarnaast leeft onder de ondernemers de vraag of de bewoners van het bedrijventerrein last



ervaren van de activiteiten van de ondernemers? Tevens wordt er door ondernemers aangegeven dat ze open staan voor meer (honden)prullenbakken.

#### Visie bedrijventerrein

In samenwerking met de gemeente zouden ondernemers een visie willen samenstellen op het gebied van Parkmanagement. Daaropvolgend geven ondernemers aan tweemaal per jaar samen met de gemeente een ronde over het bedrijventerrein te willen doen om te kijken naar eventuele kansen of bedreigingen. De behoefte voor het (groot)opzetten van Parkmanagement ligt op dit moment laag.

#### Parkmanagement light

Een van de ondernemers geeft aan dat hij samen met andere ondernemers het een goed idee vindt om te starten met een WhatsApp groep waarin alle ondernemers van De Ambachten met elkaar kunnen communiceren over omstandigheden of mogelijkheden op het bedrijventerrein. Een eerste aanzet naar een light variant op het gebied van Parkmanagement. Met de gemeente is afgesproken dat er na wordt gegaan welke ondernemers wensen aan te sluiten bij deze WhatsApp groep en de bijbehorende telefoonnummers hiervan worden gecommuniceerd aan deze ondernemer.

### **Mobiliteit en verkeer**

#### Knelpunten

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Ambachten wordt ervaren als een knelpunt. Op dit moment wordt er overlast ervaren door geparkeerde auto's tussen de Ambachten 10 en 34. Dit bemoeilijkt het voor vrachtwagens om De Ambachten te passeren. Hier komt bij dat er (tijdens piekmomenten) veel auto's in de rij staan op de weg om naar de milieustraat te gaan. De bocht ter hoogte van nummer 34 wordt daarnaast als erg onoverzichtelijk en smal ervaren, vooral wanneer er auto's geparkeerd staan.

Daarnaast ervaren bedrijven een gebrek aan OV- en snelfietsverbindingen. Een aantal bedrijven gaven aan dat er veel stagiair(e)s bij hen werkzaam zijn, die afhankelijk zijn van een fiets of het openbaar vervoer. Dit weerhoudt sommige stagiairs uit o.a. studentensteden ervan om bij deze bedrijven stage te lopen vanwege de minder goede bereikbaarheid met het OV/de fiets.

#### Kansen

Een aantal bedrijven die rondom de milieustraat gelegen zijn, gaven aan extra ruimte te willen creëren achter het bedrijf voor meer parkeerruimte. Er is ook behoefte aan een extra goede ontsluiting, eveneens achter de bedrijven.

Verder zijn er suggesties gedaan voor de milieustraat om tijdens piekmomenten een verkeersregelaar in te zetten of bijvoorbeeld te werken met een drukteindicator op de website (bijvoorbeeld door middel van een camera waarbij je kan zien hoe lang de rij is; naar voorbeeld van Breda).

Daarnaast is er behoefte aan meer openbare parkeerplekken, goede snelfietspaden naar de steden en goede bereikbaarheid per OV.

Andere benoemde kansen zijn het verkennen van de mogelijkheid om een carpoolplatform te realiseren (om goed inzichtelijk te krijgen wie wanneer rijdt), waarbij personeel/stagiairs (van verschillende bedrijven) samen kunnen rijden vanaf bijvoorbeeld stations.

Andere onderwerpen waar kansen liggen zijn bijvoorbeeld het stimuleren van laadpalen (op eigen terrein), deze openbaar stellen voor andere bedrijven/mensen en ervoor zorgen dat dit online zichtbaar is waar deze zich bevinden. Er kwam daarnaast een suggestie om de bewegwijzering te verbeteren door met huisnummers te werken, om onnodig rondrijden te voorkomen.

Een belangrijke conclusie is dat er voldoende kansen liggen om uitdagingen of wensen met bedrijven gezamenlijk op te pakken.

### **Cybercrime**

Peter Lahousse is een cybercrime specialist en ethisch hacker. Hij is werkzaam voor de politie en eigenaar van digiweerbaar. Peter is het gesprek aangegaan met de ondernemers en hij heeft uitgelegd hoe een hacker te werk gaat.

Peter heeft uitleg gegeven over wat je kan doen als ondernemer om jezelf weerbaarder te maken. Je kan jezelf weerbaarder maken door onder andere een risicoanalyse los te laten op je onderneming en door heel bewust om te gaan met het aanmaken van wachtwoorden. Neem hier de tijd voor! Zie hiervoor ook [dit artikel met bijbehorend formulier betreffende de risicoanalyse voor het MKB](#).

Het advies wat Peter ook aan de ondernemers heeft meegegeven: denk na over wat je moet doen om zo snel mogelijk weer operationeel te zijn als je gehackt bent. Maak een plan! Wat doe je als je hele bedrijfsvoering plat ligt, wie is waar verantwoordelijk voor, wie kan ik om hulp vragen enz.

Een vraag die vaak gesteld werd is 'wat is veiliger een eigen netwerk of werken in de cloud?'. Peter heeft deze vraag beantwoord en uitgelegd waarom het een veiliger is dan het ander. Hier heeft hij ook een artikel over geschreven: ['Wat is veiliger, de cloudomgeving of je eigen netwerk?'](#).

Uit de gesprekken met een van de ondernemers bleek dat de betreffende ondernemer in het verleden gehackt is geweest. Hierdoor kwam er een mooi gesprek opgang en blijkt dat het iedereen kan overkomen.