

Programma toekomstbestendig bedrijventerrein De Flammert

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Bergen heeft in omgevingsvisie Bergen 2030 (2019) geschreven zich te willen profileren als 'toekomstbestendige gemeente'. Dit betekent dat de gemeente een aantrekkelijke omgevingskwaliteit biedt voor wonen, werken en recreëren en voorziet in de eigen energiebehoefte. In de visie wordt de ambitie uitgesproken om koppelingen te leggen tussen de aanwezige groene kwaliteiten en de kansen op het gebied van duurzaamheid. Het programma VerduurSAMEN2030 beschrijft de ambitie om in 2030 energieonafhankelijk te zijn.

Het Economisch programma Bergen 2030 (2019) zet in op een vitaal bedrijventerrein De Flammert, waar bestaande ondernemers zich thuis voelen en waar lege kavels opgevuld zijn met economie versterkende bedrijven. In het document staat opgenomen dat het economisch programma voor specifiek De Flammert een aanvullende uitwerking krijgt. De wensen van de huidige ondernemers voor nu en de toekomst staan centraal, alsmede kansen voor ontwikkeling van het terrein voor nieuwe ondernemers.

Voorliggend programma geeft invulling aan deze gewenste uitwerking. Samen met het bedrijfsleven zijn belangrijke thema's (zoals vastgoed, mobiliteit, duurzaamheid, veiligheid, onderhoud, organisatie) in beeld gebracht. Daarmee ontstaat een goed beeld van de opgaven en hoe gemeente en ondernemers hiermee aan de slag kunnen.

Bedrijventerrein De Flammert is het enige bedrijventerrein van de gemeente Bergen. Alleen al daarom is het van groot belang om het terrein optimaal te benutten. Verschillende bedrijven zijn gehuisvest op het terrein, van kleine bedrijvigheid tot enkele grotere spelers. Het terrein voorziet in een groot deel van de arbeidsplaatsen in de gemeente. De Flammert vertegenwoordigt daarmee een belangrijke sociaal-economische waarde.

Door de revitalisering in de jaren '90 heeft het bedrijventerrein een belangrijke boost gekregen. Naar verwachting zijn in de komende jaren nieuwe publieke en private investeringen nodig om het terrein toekomstbestendig te maken. Dit moet ervoor zorgen dat het De Flammert zijn meerwaarde voor de gemeente behoudt dan wel versterkt.

1.2 Aanpak

Het project is gestart met een startoverleg met de begeleidingsgroep en de gemeente, waarin het doel van het traject en het aanpak van het onderzoek is uiteengezet. Tijdens het startoverleg en aansluitend een schouw van het terrein (samen met gemeente) is een eerste verkenning gedaan naar de (private en publieke) investeringskansen voor kwaliteitsverbetering [stap 1].

Vervolgens is de uitgangspositie voor De Flammert vastgesteld op basis van onder andere de Next Economy Effectrapportage (NEER) [stap 2]. Met behulp van de NEER-analyse is inzicht verkregen in het huidig economisch functioneren (marktkwaliteit) en de toekomstpotentie van het bedrijventerrein. De concept uitkomsten zijn tijdens een online ondernemerssessie voorgelegd aan circa tien ondernemers. Samen zijn de eerste thema's verkend voor het behoud en het versterken van de kwaliteit van De Flammert [stap 3]. Een en ander is beschreven in een concept programma [stap 4].

Hierna hebben we een verdiepende fysieke ondernemerssessie gehouden met als doel het opstellen van een concrete actielijst (als input voor een werkagenda) en de prioritering van deze acties. Dit is verwerkt met acties voor een veilig, duurzaam en aantrekkelijk bedrijventerrein [stap 5]. Tot slot zal het definitieve programma (voorliggend document) gepresenteerd worden aan de gemeenteraad [stap 6].

Figuur 1: Aanpak proces 'Programma toekomstbestendig bedrijventerrein De Flammert'



Bron: Stec Groep, 2021

1.3 Vervolg

Met voorliggend 'Programma voor een toekomstbestendig De Flammert' wordt toegewerkt naar een hogere organisatiegraad en een versterking van het bedrijventerrein op de thema's veilig, duurzaam en aantrekkelijk.

Starten met een pilot parkmanagement



Parkmanagement is een goed instrument om bepaalde acties uit de werkagenda te voeren en de organisatiegraad op het bedrijventerrein te vergroten. We adviseren om te starten met een pilot parkmanagement. Dit geeft de gemeente één aanspreekpunt voor het bedrijventerrein en dit werkt omgekeerd voor ondernemers hetzelfde. Parkmanagement is een goede manier om de huidige kwaliteit van het bedrijventerrein in stand te houden en op diverse plekken kwaliteitsimpuls te geven. Het ontzorgt ondernemers, het versterkt de samenwerking tussen verschillende stakeholders (waaronder de gemeente) en leidt tot een aantrekkelijker ondernemersklimaat. De parkmanagementorganisatie dient te bestaan uit een professionele parkmanager die samen met werkgroepen stappen zet in het versterken en toekomstbestendig maken van De Flammert.




2 Uitgangssituatie De Flammert in beeld

UITGANGSPOSITIE DE FLAMMERT IN BEELD

In dit hoofdstuk wordt de uitgangssituatie van bedrijventerrein De Flammert in beeld gebracht. We starten met een beknopt overzicht van relevante locatiekenmerken. Vervolgens krijgen we aan de hand van de Next Economy Effectrapportage (NEER) breed inzicht in de huidige (sociaal)economische waarde/kwaliteit (ruimtelijk-economisch functioneren) en de toekomstpotentie voor next economy investeringsthema's. De NEER-analyse brengt de uitgangssituatie en (toekomst)waarde van het bedrijventerrein in beeld. In **bijlage A** is de NEER-analyse nader uitgewerkt. Voor kaartbeelden zie **bijlage B**. Verder komen de belangrijkste uitkomsten van de schouw, verdiepende analyses, interviews met ondernemers/vastgoedeigenaren, de digitale ondernemerssessie (19 mei 2021) en de fysieke ondernemerssessie (22 oktober 2021) aan bod.

2.1 Locatiepaspoort De Flammert

Bergen (L) – De Flammert		
Locatie & impressie		
Omvang	Bruto oppervlakte 42,95 hectare	Netto uitgegeven 34,64 hectare

Ruimtegebruik	Vastgoedvoorraad	Leegstand:	Floor Space Index ¹ :	Arbeidsintensiteit ¹ F1F ² :
	146.000 m² bvo	5.500 m² (3,8% van de totale voorraad)	0,42	38 banen per hectare
Bereikbaarheid	 Autobereikbaarheid		 Multimodaliteit	 OV-bereikbaarheid
	Lokale weg	N-weg	Niet aanwezig	Bus
Banen en vestigingen	Aantal arbeidsplaatsen (2020) 1.330		Aantal bedrijfsvestigingen (2020) 45	

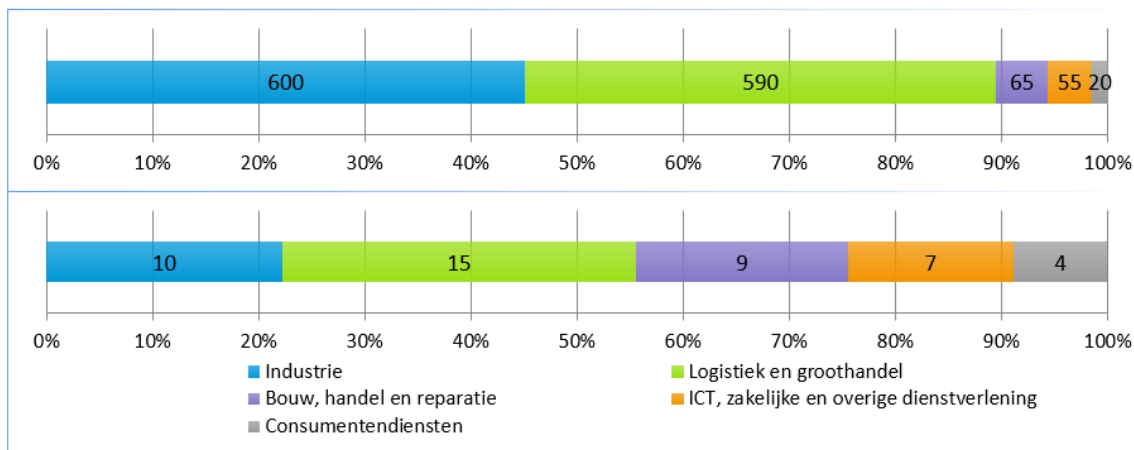
De Flammert is een regulier-gemengd bedrijventerrein

Bedrijventerrein De Flammert vervult een belangrijke economische functie voor de kern Nieuw-Bergen, de gemeente Bergen en voor regio Noord-Limburg. Het terrein is goed voor circa 1.330 banen verspreid over circa 45 bedrijfsvestigingen. De Flammert is goed bereikbaar via de N271 en heeft een netto omvang van ruim 34 hectare. Het terrein kan worden getypeerd als een lokaal en regulier gemengd bedrijventerrein in een groene omgeving. De Flammert biedt ruimte aan lokaal MKB (waaronder ook beperkt detailhandel), maar huisvest ook een aantal grotere bedrijven met meer dan 100 werknemers, te weten: het regionale distributiecentrum en hoofdkantoor van Jan Linders, MGG Netherlands, Doesburg Components en Franken Transport (VSDV Groep). Op het terrein zijn ook specifieke functies en voorzieningen gevestigd.

SPECIFIEKE FUNCTIES/VOORZIENINGEN AANWEZIG OP DE FLAMMERT

Naast reguliere bedrijfsfuncties zijn ook specifieke functies/voorzieningen aanwezig op de Flammert. Denk aan een ambulancepost, de brandweer, gemeentewerf plus een aantal standplaatsen voor woonwagens. De Flammert huisvest tevens publiekstrekkende functies, zoals een Ballorig (indoorspeel-tuin), Hubo (bouwmarkt) en een publiek tankstation.

Figuur 2: Sectorverdeling banen (boven) en vestigingen (onder) op De Flammert



Bron: Etil; Vestigingenregister Limburg, 2020; bewerking Stec Groep, 2021

2) De arbeidsintensiteit wordt bepaald door het totaal aantal werkzame personen op de locatie te delen door de netto uitgegeven oppervlakte.

1) De Floor Space Index (FSI) is de verhouding tussen het bebouwde vloeroppervlak en de netto uitgegeven oppervlakte van de locatie.

Zeer belangrijke economische functie voor gemeente Bergen

Ten opzichte van 2011 is het aantal banen met circa 10% gestegen. Het aantal banen is goed voor circa 30% van de totale werkgelegenheid in de gemeente Bergen. De werkgelegenheid bevindt zich voornamelijk in de industrie (circa 600 banen). De diversiteit binnen deze sector is groot. Denk aan de vervaardiging van diverse producten zoals metaal-staal bewerking en kunststofontwikkeling. Naast de werkgelegenheid in de industrie zijn er ook veel banen aanwezig in de groot- en detailhandel (circa 530) en aanverwante logistiek (ongeveer 115 banen). Denk aan het hoofdkantoor van Jan Linders en de logistieke activiteiten die Franken Transport (VSDV Groep) verzorgt als huisvervoerder van Jan Linders Supermarkten. De bedrijven op De Flammert genereren naast directe banen ook indirecte werkgelegenheid. Gemiddeld genomen is de multiplier circa 1,4. Dit betekent dat voor iedere baan op het bedrijventerrein er 0,4 baan extra 'gecreëerd' wordt elders (grotendeels in de gemeente of regio). Naar schatting gaat het om circa 500 indirecte banen. Denk hierbij aan leveranciers, maar ook aan verzorgende bedrijvigheid (ICT, schoonmaak, bakker, accountancy, onderhoud, beveiliging).

De Flammert vertegenwoordigt meer belangen dan alleen de economische belangen. Denk aan sponsoring van het lokale verenigingsleven en de sociale waarde van werkgelegenheid voor mensen, nadrukkelijk ook voor mensen met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt, praktisch opgeleiden, kleine zelfstandigen (ongeveer 20 vestigingen), scholieren en studenten die stageplekken vinden op het bedrijventerrein.

Vastgoed op De Flammert vertegenwoordigt waarde van indicatief circa € 55 tot € 60 miljoen

Het vastgoed op De Flammert vertegenwoordigt veel vastgoedwaarde. Indicatief gaat het in totaliteit om zo'n € 55 tot € 60 miljoen. Uit onze adviespraktijk weten we dat op een gemiddeld bedrijventerrein afname van kwaliteit gepaard zal gaan met een waardedaling. Wanneer de kwaliteit van De Flammert afneemt staat er bij een waardedaling van 10% dus al snel € 5,5 miljoen vastgoedwaarde op het spel.

Omgekeerd is ook een waardestijging van het bedrijventerrein mogelijk. Verouderd (incourant) vastgoed wat aan het einde van de economische levensduur is gekomen kan na vernieuwbouw of sloop-nieuwbouw een kwaliteitsimpuls teweegbrengen op deelgebied niveau. Private investeringen in vastgoed dragen bij aan de toekomstbestendigheid van het bedrijventerrein. Denk aan het opknappen/vernieuwen van panden met verouderde uitstraling en vergroening voor een gezonde, prettige en aantrekkelijke werkomgeving.

DE FLAMMERT GOED VOOR JAARLIJKS RUIM TWEE TON AAN OZB-INKOMSTEN

De vastgoedwaarde van De Flammert heeft een directe relatie met OZB-inkomsten van gemeente Bergen. Het huidige aandeel van het bedrijventerrein in de 'WOZ-waarde niet woningen' bedraagt naar schatting ruim een kwart. De Flammert vertegenwoordigt in die situatie jaarlijks ruim € 230.000 aan OZB-inkomsten, zo berekenen we. Dit staat gelijk aan circa 10% van de totale OZB-inkomsten van de gemeente.

Geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar, wel (her)ontwikkelingslocaties

Op het bedrijventerrein is er geen uitgeefbare grond meer beschikbaar. Het vastgoed op De Flammert heeft grotendeels een functionele uitstraling. In het zuidwestelijk deel (rond de N271) zijn recent enkele moderne bedrijfspanden met een aantrekkelijke uitstraling gerealiseerd. Het beeld met betrekking tot de intensiteit van de bebouwing is tweeledig. Aan de ene kant is er op diverse plekken op het bedrijventerrein sprake van een hoge bebouwingsdichtheid. Concrete voorbeelden zijn de kavels van Jan Linders, Meldon Plastics en Limburgia Bouwbeslag. Anderzijds zijn er ook plekken met een lage bebouwingsdichtheid. Deze vinden we vooral terug aan de zuid-westzijde van het bedrijventerrein. Concrete voorbeelden zijn het voormalige Berli terrein en tweetal een braakliggende kavels naast de Hubo (ontwikkelingslocaties) waarvan één locatie wordt bebouwd. Het voormalige Berli terrein wordt aangeboden op Funda in Business. Het verpauperde bedrijfspand heeft een oppervlakte van circa 5.500 m². Het perceel heeft daarentegen een omvang van bijna 3 hectare (circa 29.500 m²).

De huidige juridisch-planologische mogelijkheden op het bedrijventerrein zorgen ervoor dat intensiever ruimtegebruik momenteel niet overal eenvoudig te realiseren is. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% (met enkele uitzonderingen van 80%), waar op vergelijkbare bedrijventerreinen een bebouwingspercentage van 80% veelal marktconform is. In de Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg staat de ambitie dat de ruimtevrage van bedrijven eerst op de huidige kavel (intensiveren) opgevangen kan worden door bestemmingsplannen aan te passen en mogelijkheden te verruimen. Dit kan wellicht ook op De Flammert uitkomst bieden indien bedrijven (op eigen kavel) willen uitbreiden, mits dit geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Intensivering moet niet leiden tot extra verstening en ten koste gaan van ruimte voor parkeren en groen).

Tabel 1: Planologische mogelijkheden

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021

Leegstand bedrijfstgoed onder frictieniveau

We constateren dat het vastgoedaanbod op De Flammert zeer beperkt is. In totaal wordt er 5.500 m² aangeboden in één object; het voormalige Berli pand (Bron: Funda in Business). Het Berli-pand is incourant en het perceel oogt rommelig. De leegstand bedraagt daarmee ongeveer 4% (exclusief verborgen leegstand). Dit maakt dat de leegstand onder een gezond frictieniveau (5 á 6%) ligt.

Planologische mogelijkheden	Milieu-categorie	Bouwhoogte	Bebouwingspercentage
	t/m 3.2 (met uitzondering van enkele percelen met de mogelijkheid voor milieucategorie 4)	Max. 12 meter	Max. 60% (met uitzondering van enkele percelen met een percentage van 80%)

2.2 Uitgangspositie en next economy potentie

De actuele uitgangspositie van De Flammert beschrijven we aan de hand van de Next Economy Effect Rapportage (NEER). Voor een uitgebreide toelichting en scores, zie **bijlage A**. Het NEER-model biedt inzicht in de (sociaal)economische waarde van bedrijventerreinen en de next economy potentie.

Figuur 3: Foto's locatieschouw De Flammert



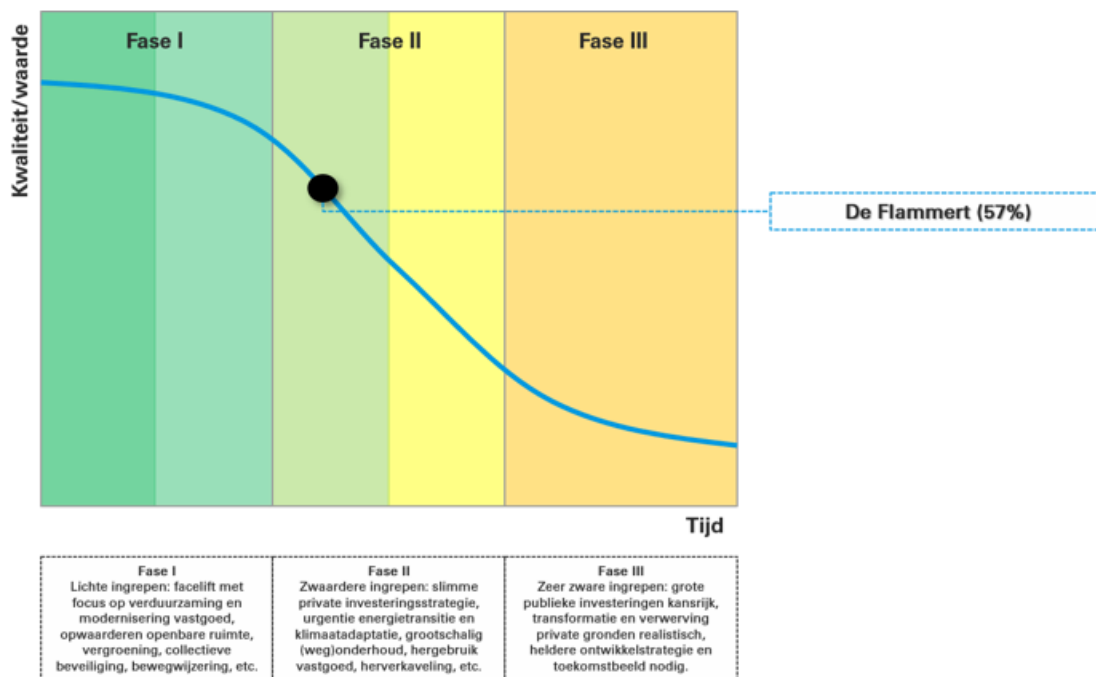
Bron: Locatieschouw Stec Groep, 17 februari 2021

2.2.1 Positie op de levenscyclus

De Flammert van grote sociaaleconomische waarde voor Bergen

Uit de NEER blijkt dat bedrijventerrein De Flammert van groot belang is voor de economie in gemeente Bergen. Het terrein met 1.330 arbeidsplaatsen vertegenwoordigt een (indicatieve) toegevoegde waarde van ruim 94 miljoen euro per jaar. Naast een flinke bijdrage in toegevoegde waarde, is ook de sociale waarde van een traditioneel gemengd bedrijventerrein als de Flammert groot. Denk aan lokale werkgelegenheid, lokaal ondernemerschap voor zzp'ers en MKB, innovatievermogen, stageplekken voor scholieren en studenten en arbeidsplaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Figuur 4: Economisch functioneren op basis van 'levenscyclus bedrijventerrein'



Bron: Stec Groep, 2021

TOELICHTING ECONOMISCHE LEVENSCYCLUS

Wanneer een bedrijventerrein op de markt komt, dan heeft een bedrijventerrein een kwaliteitsniveau (zowel ruimtelijk, technisch als economisch) dat past bij het type bedrijven en het segment waarop dit terrein zich richt. Met andere woorden: het ene terrein heeft een heel hoogwaardig kwaliteitsniveau en mikt op het topsegment van de bedrijfsruimtemarkt, het andere terrein is vooral een functioneel verzorgd milieu voor het gros van de bedrijfsruimtevrage. In de praktijk loopt de kwaliteit van de bedrijventerreinen in de jaren daarna langzaam terug. Het bedrijventerrein, en ook het vastgoed op dat terrein, gaat op die manier door verschillende fasen van de levenscyclus. Naarmate het terrein ouder wordt zijn ingrepen nodig om de kwaliteit en functionaliteit op niveau te houden. Zie ook **bijlage A**.

Kwaliteit De Flammert loopt langzaam terug en duurzame ingrepen zijn nodig

Op basis van verschillende objectief meetbare data en een locatieschouw is De Flammert beoordeeld. De uitgangspositie het bedrijventerrein is prima. De economische waarde is relatief hoog, maar er zijn wel ingrepen nodig om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. De huidige waarde (markt-kwaliteit) van De Flammert is uitgedrukt in een score.³

De gemiddelde score van een bedrijventerrein is 50%. De Flammert heeft een score van **57%**. Daarmee bevindt het bedrijventerrein zich in begin fase II van de economische levenscyclus. Op het onderdeel marktwaarde en vastgoed scoort het terrein het laagst.

De Flammert is een terrein wat langzamerhand ouder wordt en zonder ingrepen afglijdt naar het einde van fase II, maar economisch momenteel nog goed presteert. De leegstand is beperkt, het aantal banen is toegenomen en de algehele kwaliteit van het vastgoed voldoet. Tegelijkertijd staat de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein inclusief de interne bereikbaarheid onder druk, onder meer vanwege de hoge parkeerdruk en de 'versteende' omgeving (en daardoor kans op wateroverlast en hittestress). Duurzame ingrepen zijn belangrijk om het terrein toekomstbestendig te maken.

De aandacht moet vooral uitgaan naar (duurzaam) beheer en onderhoud en lichte tot zwaardere ingrepen. De opgaven liggen op het vlak van:

- De interne ontsluiting (voorkomen verkeersoverlast en verbetering bewegwijzering en het versterken van de verkeersveiligheid);

3) De scores op hoofdindicatoren A (Economie & werkgelegenheid), B (Marktwaarde & vastgoed) en C (Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid) uit het NEER-model geven gezamenlijk de positie van het bedrijventerrein op de levenscyclus bedrijventerreinen.

- Verduurzaming van het bedrijfstgoed en een klimaatbestendige omgeving, zowel in de openbare ruimte als op private kavels (aanwezige groenstructuren zijn over het algemeen van matige kwaliteit);
- Verduidelijken van de scheiding tussen publiek/privaat en vernieuwde publiek-private afspraken over parkeren;
- Investerings om veroudering en verrommeling tegen te gaan (matig onderhoud vraagt om nieuwe investeringen door eigenaren in pand/kavel en goed beheer (zoals parkmanagement)

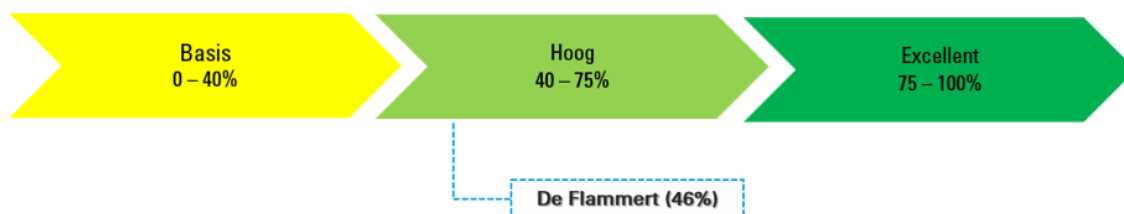
2.2.2 Next economy potentie

De Flammert heeft een hoge potentie om in te spelen op next economy trends

Met het NEER-model bekijken we – naast de huidige fase op de economische levenscyclus – ook in hoeverre bedrijventerreinen zijn uitgerust om de transitie naar ‘next economy’ te kunnen maken. The next economy potentie is wederom uitgedrukt in een score⁴. Het gros van de bedrijventerreinen in Nederland zit op dit moment op het potentieniveau ‘basis’. De Flammert scoort hoger. Het terrein heeft een gemiddelde next economy (NE) potentie van 46%. Daarmee heeft het terrein een ‘hoog’ potentieniveau. Er zijn op De Flammert al relatief veel randvoorwaarden aanwezig om stappen te zetten richting next economy.

Let op: NE-potentie is geen oordeel over de kwaliteit of het economisch belang van het terrein. De NE-potentie moet daarom vooral worden gezien als een aanvulling op het economisch functioneren.

Figuur 5: Next economy potentie



Bron: Stec Groep, 2021

Grote potentie op het gebied van automatisering, digitalisering en robotisering

De Flammert beschikt over een relatief grote potentie op het gebied van automatisering, digitalisering en robotisering en in iets mindere mate in energietransitie en duurzaamheid. Om in te kunnen spelen op de eerste trend is het van belang dat bedrijven blijven investeren in innovatie. Daarbij is in het bijzonder bij de verbinding tussen bedrijven veel winst te behalen. De sectoren logistiek en de maakindustrie (waaronder HTSM⁵) staan sterk onder invloed van de next economy trends. Op De Flammert zijn beide sectoren sterk vertegenwoordigd. Om efficiëntere en innovatievere productie- en logistieke processen te realiseren is het van belang dat er technologische ontwikkelingen (door automatisering, digitalisering en robotisering) plaatsvinden.

AUTOMATISERING EN ROBOTISERING OM TE GROEIEN IN PRODUCTIE EN TOEGEVOEGDE WAARDE

In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Dit zorg regelmatig voor een groter ruimtebeslag. Ook in de logistieke sector wordt in de aankomende jaren een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, evenals in de bouwsector waar er een verschuiving plaatsvindt naar steeds meer prefab-productie. Dit alles leidt tot de verdere opkomst en groei van smart industry & smart logistics. Denk aan nieuwe geautomatiseerde productielijnen, waarbij automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen worden gekoppeld via slimme sensoren, big data, robots, et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Dit betekent dat op terrein- en locatie-niveau hogere eisen worden gesteld aan de digitale infrastructuur. Daarnaast is kwalitatief hoogwaardig geschoold personeel nodig voor het begeleiden en programmeren van complexe (productie)processen.

4) De scores op hoofdindicatoren D (Energietransitie & klimaatadaptatie), E (Automatisering & digitalisering) en F (Circulaire economie) tonen de potentie en kansen die het terrein heeft om in te kunnen spelen op de trends en ontwikkelingen.

5) De sector High Tech Systemen en Materialen (HTSM) is een Nederlandse topsector en ontwikkelt en produceert hoogwaardige eindproducten, halffabricaten, componenten en materialen.

Hoogwaardige digitale ontsluiting is steeds vaker een prioritaire vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Op De Flammert is onlangs glasvezel aangelegd, iets wat bijdraagt aan een sterke digitale infrastructuur.

Verder beschikt De Flammert over de juiste randvoorwaarden om in potentie goed aan te kunnen haken bij de landelijk en lokale energie- en duurzaamheidsambities. Een bedrijventerrein is een kansrijke locatie voor decentrale energieopwekking. Op De Flammert ligt de potentie in energieopwekking op de daken. Met het volleggen van het pand van Jan Linders kan in potentie zo'n 50% van het huidige energieverbruik van heel De Flammert worden opgewekt. Momenteel zijn er helaas wel bottlenecks in de energie-infrastructuur. We doelen vooral op de beschikbare netcapaciteit voor teruglevering van opgewekte energie. De netcongestie is een belangrijk aandachtspunt naar de toekomst. Mogelijk liggen er kansen in het organiseren van een lokaal net (smart grid) of lokale opslag (mega batterij).

Ook op het gebied van duurzame mobiliteit liggen mogelijkheden. Hierbij kan gedacht worden aan laadpalen voor elektrische (vracht)auto's, deelmobiliteit en het stimuleren van fietsverkeer (e-bike). Voor het stimuleren is een werkgeversaanpak gewenst. Regionaal is hiervoor een project in voorbereiding⁶.

Op De Flammert lijkt minder potentie aanwezig om een grote bijdrage te leveren aan transitie naar een circulaire economie. De randvoorwaarden en het type bedrijvigheid leent hier zich niet direct voor. Op de Flammert zien we dat vooral bouwbedrijven en bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie/kunststof kunnen een bijdrage kunnen leveren. De ruimtelijke randvoorwaarden (gebruiksmogelijkheden) zijn echter veelal beperkt, terwijl circulaire initiatieven doorgaans vragen om voldoende milieu(hinder)ruimte.

2.3 Ondernemers/eigenaren herkennen beeld en zien verbeteringsmogelijkheden

Op De Flammert is gesproken met de begeleidingsgroep en tijdens de schouw zijn een aantal individuele interviews⁷ afgenomen. Daarnaast hebben er een tweetal ondernemerssessies plaatsgevonden. Daarbij kwamen verschillende onderwerpen aan bod: het functioneren van het bedrijf op de huidige plek, beoordeling van de kwaliteit van het bedrijventerrein, de toekomstplannen van bedrijf/eigenaar (zoals uitbreidingsplannen of investeringen), kansen en opgaven en samenwerking (bedrijven onderling en tussen gemeente en het bedrijfsleven). Bij de eerste ondernemerssessie waren zeven bedrijven aanwezig, in de tweede ongeveer 15 bedrijven. Dit waren grotere beeldbepalende bedrijven en eigenaren (denk aan Jan Linders, Meldon Plastics, Doesburg Components en Franken Transport) als middelgrote bedrijven (zoals Derckx Opticare, Auto van Haren, Koppes Groep, Buitelaar Houtconstructies en Hubo) en zzp'ers.

Ondernemers zijn sterk lokaal verbonden en redelijk tevreden over eigen functioneren...

Uit de gesprekken en sessies blijkt dat de ondernemers/vastgoedeigenaren op De Flammert over het algemeen, enkele uitzonderingen daargelaten, erg tevreden zijn over de eigen locatie. Ook blijkt uit de interviews een sterke lokale binding met Nieuw Bergen. Een aantal ondernemers woont op De Flammert in een bedrijfswoning, waardoor deze binding wordt versterkt. Ondernemers blijven ook in de toekomst graag op De Flammert ondernemen, vanwege de roots van het bedrijf, gedane investeringen en het personeelbestand uit Nieuw Bergen en (directe) omgeving. Uit een interactieve peiling tijdens de eerste ondernemerssessie blijkt ook dat het gros van de bedrijven vindt dat zijn pand schoon, heel en veilig is. Niet iedereen weet echter wat de (commerciële) waarde van het pand is en hoe deze waarde te verhogen.

...en zien vooral verbeteringsmogelijkheden voor het bedrijventerrein

De ondernemers zijn kritisch over een aantal aspecten op het bedrijventerrein. Als verbeterpunt wordt genoemd de interne ontsluiting en de verkeersveiligheid. Ook de vermindering van parkeerproblematiek en nieuwe investeringen (publiek en privaat) in de groenstructuur en uitstraling van kavels/panden wordt veelvuldig genoemd. Naast een verbeterde interne ontsluiting van De Flammert (bewegwijzering) kan het beheer en de kwaliteit van de openbare ruimte, met name de groenstroken, een stevige impuls gebruiken. Tot slot moet als uitgangspunt dienen dat het bedrijventerrein meer en op een aantrekkelijkere manier zichtbaar moet zijn vanaf de N271.

INTERACTIEVE PEILING ONDERNEMERSSESSIES 19 MEI EN 22 OKTOBER 2021

Op 22 oktober 2021 is in het kader van het Programma en werkagenda De Flammert een ontbijtsessie (fysieke ondernemerssessie) georganiseerd. De sessie op 19 mei was digitaal. Circa 15 ondernemers

6) Op het gebied van 'smart mobility' lopen in de regio al diverse projecten (o.a. Smartwayz en Trendsportal).

7) Er is gesproken met de volgende bedrijven: Kozijndeluxe, Franken Transport (VSDV) en Doesburg Components.

en vastgoedeigenaren van De Flammert waren bij de ontbijtsessie aanwezig (ongeveer een derde van alle bedrijven op het terrein). Tijdens de fysieke sessie werd onder andere een interactieve peiling gehouden. Dit leverde o.a. de volgende uitkomsten op:

- Met name de verkeersveiligheid wordt als een belangrijke opgave gezien voor De Flammert. Het gaat hierbij volgens de ondernemers over de entree die als onveilig ervaren wordt als zowel over de interne verkeersveiligheid.
- Bereikbaarheid is daarbij ook een aspect wat de nadruk heeft. De routing op het terrein is momenteel niet optimaal. Dit kan verbeterd worden met duidelijkere bebording.
- Ondernemers zien graag dat het openbaar groen beter en intensiever onderhouden wordt zodat de uitstraling van het terrein op peil blijft.

Investerings in uitstraling en functionaliteit huidige locatie op komst

Bedrijven hebben aangegeven op korte termijn, binnen nu en 3 jaar, plannen te hebben om te investeren in uitstraling, functionaliteit en verduurzaming op huidige vestigingslocatie. Dit van essentieel belang, omdat het uitblijven van investeringen op termijn zal leiden tot verloedering en leegstand. Leegstand ontstaat in de meeste gevallen wanneer bedrijfspanden, kavels en de locatie als geheel incourant zijn en niet goed meer aansluiten bij de eisen en wensen van de doelgroep, die bijvoorbeeld voortkomt uit (next economy-)trends en ontwikkelingen zoals toenemende robotisering & automatisering en de energietransitie. Veel ondernemers vinden tot slot dat de organisatiegraad en betrokkenheid op De Flammert vergroot moet worden. Een groter draagvlak is nodig om verdere stappen te zetten met concrete investeringen.

2.4 Conclusie

De Flammert biedt voor de gemeente Bergen een prima vestigingsmilieu voor zowel kleinschalige (MKB) bedrijven en enkele grotere spelers. Zoals ook omschreven in de NEER is de economische waarde van het terrein relatief hoog, het aantal banen is in de afgelopen tien jaar toegenomen en de leegstand is beperkt. Het terrein kent wel een aantal aandachtspunten. De NEER-analyse, verdiepende analyses, sessies en locatieschouw laten zien dat:

- Economische veroudering van het vastgoed zichtbaar is door het uitblijven van investeringen;
- Intensivering mogelijk is, maar hiervoor ook verruiming nodig is in het planologische regiem⁸ ;
- Meer gedeeld eigenaarschap gewenst is en daarmee een hogere organisatiegraad;
- Een aantrekkelijke uitstraling van belang is voor de toekomstbestendigheid;
- De interne en externe ontsluiting en verkeersveiligheid extra aandacht verdient;
- Veel verharding en weinig privaat groen op het terrein aanwezig is;1F1F
- Ondernemers aangeven te willen investeren in verduurzaming;
- Scheiding tussen publiek en privaat niet altijd duidelijk is;
- In een aantal deelgebieden de parkeerdruk hoog is.

Er ligt dus zeker een revitaliseringsopgave. Revitalisering is een middel om een terrein dat met veroudering kampt, weer een zetje in de goede richting te geven. Met meer gedeeld eigenaarschap en effectieve maatregelen is een waardesprong mogelijk van zo'n 10 tot 20% (in vastgoedwaarde, banen en spin-off). Een strategie gericht op het zoveel mogelijk opsporen en aanjagen van private actie, investerings- en samenwerkingsmogelijkheden, in combinatie met gerichte ingrepen in de publieke ruimte, is voor De Flammert effectief verwachten we.

Het borgen, dan wel versterken van de waarde van het terrein is een gezamenlijke uitdaging, voor zowel ondernemers, eigenaren, als voor de gemeente. Immers, een en ander houdt elkaar in stand. Gezamenlijk komen tot een heldere toekomststrategie is van wezenlijk belang om het terrein op niveau te houden en toekomstbestendig te maken.

Een concrete werkagenda met acties is nodig om De Flammert een kwaliteitsimpuls te geven. Gezamenlijk staan ondernemers/vastgoedeigenaren en de gemeente aan de lat om te zorgen dat het bedrijventerrein haar kwaliteiten behoudt en verder verduurzaamt. Een investeringsgerichte aanpak is de basis om samen te werken aan een toekomstbestendig bedrijventerrein. De focus ligt op het gezamenlijk investeren door gemeente én ondernemers/vastgoedeigenaren. Door samen acties op te stellen krijgt dit draagvlak.

8) Het is zaak om de planologische gebruiksmogelijkheden zo goed mogelijk te matchen met de behoefte van de ondernemers (mits ruimtelijk mogelijk en gewenst).

3 Toekomstbestendig De Flammert: acties en uitvoering

TOEKOMSTBESTENDIG DE FLAMMERT: ACTIES EN UITVOERING

In dit hoofdstuk maken we de vertaalslag van huidig De Flammert naar een toekomstbestendig De Flammert middels een werkplan met concrete acties: generiek en voor De Flammert op drie thema's (Veilig, Duurzaam en Aantrekkelijk). Dit plan bestaat uit publiek-private acties en te nemen maatregelen. De publieke en private acties zijn geprioriteerd tijdens de fysieke ondernemersbijeenkomst op 22 oktober 2021. We hebben goed geluisterd naar de wensen van ondernemers/vastgoedeigenaren. Gemeente Bergen en het bedrijfsleven gaan op basis hiervan verder richting de uitvoeringsfase.

3.1 Werkagenda

Deze werkagenda is de start voor een kwalitatief sterk, duurzaam en toekomstbestendig De Flammert. De focus van het Programma ligt naast publieke investeringen waar nodig (de basis op orde) vooral op het uitvoeren van private investeringen door ondernemers en vastgoedeigenaren.

Basisvoorwaarde: samenwerking en organisatiegraad

Om resultaten te boeken en te werken aan een vitaal en toekomstbestendig bedrijventerrein hebben ondernemers en de gemeente elkaar nodig. Uit onze adviespraktijk weten we dat één basisvoorwaarde cruciaal is voor het slagen van projecten: samenwerking (en organisatie). Succesfactor bij verduurzaming en het toekomstbestendig maken van De Flammert is een goede organisatiegraad van de gevestigde ondernemers. Op een goed georganiseerd bedrijventerrein is het makkelijker om de economische en maatschappelijke opgaven en transities op te pakken. Dit levert immers direct schaal- en daarmee kostenvoordelen op en bovendien is een goed georganiseerd terrein een volwaardige en effectieve gesprekspartner voor de gemeente, maar ook provincie, netbeheerder en omgevingsdienst.

Momenteel heeft de Contactgroep De Flammert (een afvaardiging van enkele grote bedrijven) tweemaal per jaar overleg met de gemeente Bergen. In de uitvoeringsfase van het programma voor De Flammert is een hogere organisatiegraad gewenst. We constateren dat ondernemers geïnteresseerd zijn in samenwerking en dat er opgaven liggen die gezamenlijk opgepakt kunnen worden.

Organisatie: pilot parkmanagement

Partnerschap tussen overheid en bedrijfsleven en afstemming (communicatie) tussen beide partijen is essentieel. Dit wordt vaak als vanzelfsprekend beschouwd, maar dit is het zeker niet. Naast de specifieke acties benoemen we in dit hoofdstuk daarom een aantal algemene, randvoorwaardelijke, acties die nodig zijn om samen te werken aan een toekomstbestendig De Flammert. Zo zien we het inrichten van een vorm van organisatie als absolute basisvoorwaarde voor de versterking van De Flammert. Het opstarten van een pilot parkmanagement is daarom de eerste vervolgstap. Een goed functionerend parkmanagement is geen doel op zich, maar vooral een middel om andere doelen op het bedrijventerrein te halen. Welke doelen dit zijn moet samen met de ondernemers en andere stakeholders (waaronder de gemeente) worden bepaald. Wanneer de organisatiegraad en binding van ondernemers op De Flammert wordt vergroot, ontstaat een effectieve gesprekspartner die 'gedragen' aan de slag kan gaan met de acties uit de werkagenda.

ORGANISATIE EN SAMENWERKING ALS VliegWIEL VOOR NIEUWE PROJECTEN

Meer organisatie en samenwerking kunnen dienen als vliegwielen om (collectieve) initiatieven te faciliteren en met elkaar in gesprek te zijn. Het is belangrijk om te starten met kansrijke initiatieven die dienen als vliegwielen voor nieuwe projecten. Door resultaten te boeken ontstaat enthousiasme en is er meer draagvlak om vervolgstappen te zetten.

Acties voor een veilig, duurzaam en aantrekkelijk bedrijventerrein

De werkagenda beschrijft acties en maatregelen op drie hoofdthema's: veilig, duurzaam en aantrekkelijk. Deze thema's zijn van groot belang voor behoud – en waar mogelijk versterking – van de kwaliteit van De Flammert. Het gaat om thema's waar ondernemers/vastgoedeigenaren opgaven (kansen of knelpunten) ervaren. De thema's zijn tijdens de twee ondernemerssessies besproken. In **bijlageC** gaan we dieper in op de opgaven. Dit als achtergrond en aanleiding voor de gekozen acties in dit hoofdstuk.

Uitvoering acties: verantwoordelijkheid

Het is belangrijk dat De Flammert en het bedrijfstvastgoed toekomstwaardig behouden en klaar zijn voor de 'next economy'. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt gezamenlijk bij ondernemers en vastgoedei-

genaren, collectieven van ondernemers en de gemeente. Alle acties zijn vertaald in concrete doelen en zijn uitgewerkt naar resultaten, betrokken partijen, fasering in de tijd en indicatieve kosten.

Bij veel acties is gezamenlijk optrekken van gemeente en ondernemers nodig. Wanneer de gemeente prioritaire trekker is betekent dit niet per definitie dat zij ook verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de actie. De trekker kan coördineren, stimuleren en faciliteren. De verantwoordelijkheid voor veel acties ligt zeker ook bij de andere stakeholders: parkmanagement, georganiseerd bedrijfsleven en individuele bedrijven. We geven dit aan per actie.

Uitvoering acties: prioriteit

Om de werkagenda zo uitvoerbaar mogelijk te maken hebben we middels bureauexpertise en de input van ondernemers⁹ voor elk thema (veilig, duurzaam en aantrekkelijk) drie prioritaire acties omschreven. We vinden het verstandig om te prioriteren op een aantal kansrijke acties per thema en deze sterk uit te voeren, in plaats van per thema veel acties te benoemen en deze maar half uit te voeren. Binnen een actie is het mogelijk dat deze uit meerdere kleinere en concretere acties bestaat.

Uitvoering acties: doorlooptijd

De gemeente en ondernemers/vastgoedeigenaren gaan met de werkagenda aan de slag. De doorlooptijd de van acties verschilt steeds. We onderscheiden hierin vier categorieën:

- Quick-wins: acties die snel resultaat kunnen opleveren (< 6 maanden);
- Korte termijn: acties die binnen 2 jaar resultaat op kunnen leveren;
- Middellange termijn: acties die over 2-5 jaar resultaat kunnen opleveren;
- Continu: acties die doorlopend aandacht verdienen.

Uitvoering acties: parkmanagement & werkgroepen

Om daadwerkelijk over te gaan tot uitvoering van de verschillende acties kan parkmanagement een belangrijke bijdrage leveren in het mobiliseren van partijen, het creëren of uitbouwen van draagvlak en waar nodig acties verder te concretiseren. Landelijk zien we dat een parkmanagementorganisatie wordt ingezet als organisatievorm die dient als schakel tussen ondernemers en de overheid (gemeente). Per actie (of thema) kunnen werkgroepen gevormd worden. Onder leiding van een professionele parkmanager die goed contact heeft met de gemeente kunnen de acties tot uitvoering gebracht worden. Tijdens de tweede (fysieke) ondernemerssessie hebben diverse mensen zich aangemeld voor een werkgroep, deze verdeling is te vinden in **bijlage E**.

Tabel 2: Samenvattend schema van de acties op bedrijventerrein De Flammert

Thema	Actie	Trekker	Doorlooptijd	Prioriteit	Beoogd eindresultaat
Algemeen	Opstarten pilot parkmanagement (en uitvoering geven aan werkagenda)	Gemeente	Korte termijn / continu	***	Het oprichten van een parkmanagementorganisatie op De Flammert dat de acties uit de werkagenda opgepakt en zorgt voor meer slagkracht om met gemeente en ondernemers te werken aan de uitvoering.
	Verhogen van de organisatiegraad	Parkmanager en ondernemers (o.a. Contactgroep De Flammert)	Continu	**	Een samenwerkingsverband tussen de ondernemers en de gemeente realiseren, die als basis dient voor een sterk parkmanagement.
	Communiceren over (publieke) acties en/of investeringen	Parkmanager en gemeente	Continu	**	Positieve communicatie over behaalde resultaten, maar ook heldere communicatie over welke acties er gaan plaatsvinden.
Veilig	Realiseren bewegwijzering	Gemeente en parkmanager	Quick-win	***	Het bestemmingsverkeer heeft aan de ingang van het terrein beter zicht op de routing van het bedrijventerrein. O.a. vrachtwagens hoeven daardoor minder te keren, wat het aantal verkeersonveilige situaties verkleint.

9) De prioritering van de ondernemers zoals aangegeven tijdens de ondernemerssessie (22 oktober 2021) is opgenomen in **bijlage D**.

	Uitvoeren integrale verkeersstudie (inclusief advies over uitvoeringsmaatregelen)	Gemeente	Middellange termijn	***	Met uitvoeringsmaatregelen wordt De Flammert een betere bereikbare en verkeersveiligere locatie. Het bedrijventerrein is ook per fiets of voet veilig begaanbaar.
	Afspraken maken over parkeervoorzieningen	Gemeente en ondernemers	Continu	*	Minder/geen parkeren in de openbare ruimte (lees: in berm en op de stoep). Dit heeft een positief effect op de verkeersveiligheid op het terrein. Hierdoor is het ook terrein beter bereikbaar voor (vracht)bestemmingsverkeer (manoeuvres wordt makkelijker).
Duurzaam	Stimuleren duurzame mobiliteit	Ondernemers	Korte termijn	***	Elektrisch vervoer stimuleren door meer elektrische laadpalen op het terrein. Daarnaast het creëren van een infrastructuur die het gebruik van de fiets stimuleert.
	Benutten van de zonnepotentie	Ondernemers en eigenaren	Middellange termijn	**	De opwekking van duurzame energie verhogen en het dakpotentieel zo optimaal mogelijk benutten. Ondernemers besparen via deze investering op hun energierekening.
	Promoten energiebesparing in panden	Gemeente, parkmanager, ondernemers en eigenaren	Middellange termijn	*	Door energiebesparende maatregelen hoeft een bedrijf minder energie te gebruiken wat positief bijdraagt aan de energietransitie. Dit leidt tot lagere maandlasten en het verhoogt de marktwaarde van het vastgoed.
Aantrekkelijk	'Vergroenen' voor een prettig werkklimaat	Gemeente en vastgoedeigenaren	Korte termijn / continu	***	Het 'vergroenen' van De Flammert draagt bij aan het behoud en verbetering van de klimaatadaptatie en biodiversiteit, maar kan ook de aantrekkelijkheid en arbeidsproductiviteit van het terrein verhogen.
	Zichtbaar maken de Flammert	Ondernemers	Middellange termijn	**	De zichtbaarheid van De Flammert aan de N271 benutten met aandacht voor het landschap.
	'Op maat' maken gebruiksmogelijkheden	Gemeente op initiatief van ondernemers	Continu	*	Door het 'op maat' maken van de gebruiksmogelijkheden kan een kavel efficiënter worden ingericht, waardoor er kansen zijn om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden op de eigen kavel. Een aanpassing kan een stimulans zijn voor extra eisen aan o.a. duurzaamheid en vergroening.

3.2 Algemene acties

Actie: Opstarten pilot parkmanagement (en uitvoering geven aan werkagenda)	
Doel	Een samenwerkingsstructuur tussen de ondernemers onderling (en tussen de ondernemers en de gemeente) om een aantrekkelijk vestigings- en ondernemersklimaat te creëren. Deze organisatievorm heeft als doel de huidige kwaliteit van het bedrijventerrein in stand houden en op diverse plekken een kwaliteitsimpuls te geven.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Het opstarten van een pilot parkmanagement welke voor één jaar uitgevoerd wordt. Daarna zal een evaluatie plaatsvinden naar een eventueel vervolg en continuering. Parkmanagement zorgt ervoor dat er acties uitgevoerd worden om de kwaliteit op De Flammert te behouden op diverse plekken kwaliteitsimpuls te geven. Monitoring welke acties er uitgevoerd zijn en wat het effect van deze acties is geweest.

	<ul style="list-style-type: none"> Binnen de parkmanagementorganisatie willen we inventariseren of het mogelijk is om één of meerdere werkgroepen op te stellen. De praktijk moet uitwijzen of er genoeg animo is voor een werkgroep per thema (veilig, duurzaam en aantrekkelijk) of dat één integrale werkgroep voor verschillende thema's/acties volstaat. In kleinere groepen kunnen acties sneller opgepakt worden. De gemeente levert in het begin haar financiële bijdrage. Uitkomst kan zijn dat na de pilot het parkmanagement een structureel karakter krijgt. Het is dan de bedoeling dat ondernemers met behulp van een lidmaatschap zorgen voor (verdere) financiële dekking van de parkmanagementorganisatie.
Beoogd resultaat	Het oprichten van een parkmanagementorganisatie op De Flammert dat de acties uit de werkagenda opgepakt en zorgt voor meer slagkracht om met gemeente en ondernemers te werken aan de uitvoering. Het ontzorgt ondernemers, het versterkt de samenwerking tussen verschillende stakeholders (waaronder de gemeente). Aangezien parkmanagement zich bevindt op het snijvlak tussen ondernemers en de gemeente en heeft deze ook een ideale positie op het gebied van communicatie (zie hieronder).
Trekker	Gemeente
Betrokken partijen	Ondernemers, Industriële Kring Land van Cuijk en Noord-Limburg (en eventueel politie, brandweer, waterschap, etc).
Rol gemeente	Verbinder (en kwaliteit bewaken)
Doorlooptijd	Korte termijn, maar inzet actie verdient continu aandacht
Kostenindicatie	Circa € 15.000 voor het uitvoeren van een pilot van circa 1 jaar

Actie: Verhogen van de organisatiegraad	
Doel	Ondernemers (en gemeente) houden de vinger aan de pols bij eventuele ontwikkelingen op het bedrijventerrein en gebreken worden tijdig opgemerkt en waar mogelijk verholpen.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Om een sterke parkmanagementorganisatie op te zetten is het belangrijk dat er gerichte acties worden ondernomen om de organisatiegraad te verhogen: <ul style="list-style-type: none"> Organiseren van een periodieke schouw, bijvoorbeeld een keer per jaar. Tijdens de locatieschouw moet aandacht zijn voor de aspecten rond een schoon, heel en veilig bedrijventerrein (in lijn met een schouw zoals voor een KVO-B¹⁰). Deze (half)jaarlijkse schouw kan gecombineerd worden met een bijeenkomst van de Contactgroep De Flammert. Eén keer per jaar een voorlichtings- of netwerkbijeenkomst houden voor de overige bedrijven om zo op de hoogte te blijven. Actief contact (vragen om input/terugkoppeling) tussen de Contactgroep en de overige ondernemers op de Flammert. Intensiveren van het aantal bedrijfsbezoeken, zowel ambtelijk als bestuurlijk.
Beoogd resultaat	Een breed gedragen samenwerkingsverband tussen de ondernemers realiseren, die als basis dient voor een sterk parkmanagement.
Trekker	Parkmanager en ondernemers (o.a. Contactgroep De Flammert)
Betrokken partijen	Gemeente
Rol gemeente	Verbinder (en kwaliteit bewaken)
Doorlooptijd	Continu

¹⁰ Om een veilige bedrijfsomgeving te waarborgen is het Keurmerk Veilige Ondernemen (KVO) in 2005 ontwikkeld door MKB-Nederland in samenwerking met het ministerie van Veiligheid en Justitie. In het KVO-B maken ondernemers samen met de gemeente, politie en brandweer en eventuele andere partijen afspraken om overlast, criminaliteit en onderhoud en beheer aan te pakken.

Kostenindicatie	Onderdeel budget pilot parkmanagement. En interne uren bedrijfscontactfunctionaris.
-----------------	---

Actie: Communiceren over (publieke) acties en/of investeringen

Doel	Het draagvlak en het vertrouwen van de ondernemers versterken en communiceren over (publiek) acties en/of investeringen die plaatsvinden.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Communiceren over acties en projecten met ondernemers. Denk hierbij aan aandacht vragen via de website van de gemeente, social media, lokale media of het versturen van een nieuwsbrief over projecten en bedrijven waar een succesvolle samenwerking is gerealiseerd. Wees trots op de bereikte resultaten en zet ondernemers in het zonnetje. • Bij voorkeur speelt een (toekomstige) parkmanager een grote rol in de communicatie van acties, projecten etc. • Over acties die o.a. in de werkgroepen worden bedacht en opgepakt de Contactgroep en andere ondernemers informeren.
Beoogd resultaat	Positieve communicatie over behaalde resultaten, maar ook heldere communicatie over welke acties er gaan plaatsvinden. Hierdoor landen investeringen beter.
Trekker	Parkmanager en gemeente
Betrokken partijen	Ondernemers
Rol gemeente	Kennismakelaar (en enthousiasmeren)
Doorlooptijd	Continu
Kostenindicatie	Interne uren binnen tijdsbudget betrokken afdeling gemeente en een deel van het budget voor de pilot parkmanagement

3.3 Veilig De Flammert

Actie: Realiseren bewegwijzering

Doel	De routing wordt eenvoudiger en het zorgt ook voor een sterke en herkenbare uitstraling en zichtbaarheid van de Flammert
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Herkenbare bewegwijzering toevoegen bij de entree aan de N271. Het is belangrijk dat niet alleen de nummers vermeld worden, maar dat ook de bedrijfsnaam (en het logo) herkenbaar is. • Op het terrein enkele uniforme bewegwijzeringsborden plaatsen voor een duidelijke routing.
Beoogd resultaat	Het bestemmingsverkeer heeft aan de ingang van het terrein beter zicht op de routing van het bedrijventerrein. O.a. vrachtwagens hoeven daardoor minder te keren, wat het aantal verkeersonveilige situaties verkleint.
Trekker	Gemeente en parkmanager
Betrokken partijen	In overleg met de Contactgroep De Flammert
Rol gemeente	Aanjager (en faciliteren)
Doorlooptijd	Quick-win
Kostenindicatie	PM

Actie: Uitvoeren integrale verkeersstudie (inclusief advies over uitvoeringsmaatregelen)

Doel	Het doel van dit verkeersonderzoek moet helder afgebakend zijn. Enerzijds gaat het om de externe bereikbaarheid en anderzijds gaat het om de interne bereikbaarheid en verkeersveiligheid.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeken hoe de entree aan de N271 veiliger te maken. • Aanpakken van de interne bereikbaarheid. Dit kan bijvoorbeeld door het creëren van fiets- en of wandelpaden of de aanleg van drempels. Hierbij verdient de opsplitsing van de weg ten hoogte van de brandweerkazerne extra aandacht.

Beoogd resultaat	Met uitvoeringsmaatregelen wordt De Flammert een betere bereikbare en verkeersveiligere locatie. Het bedrijventerrein is ook per fiets of voet veilig begaanbaar.
Trekker	Gemeente
Betrokken partijen	Ondernemers/vastgoedeigenaren en de provincie (N271)
Rol gemeente	Aanjager (en faciliteren)
Doorlooptijd	Middellange termijn
Kostenindicatie	<ul style="list-style-type: none"> Budget voor het uitvoeren van het onderzoek (PM) Budget voor de te nemen maatregelen om knelpunten op te lossen (PM)

Actie: Afspraken maken over parkeervoorzieningen	
Doel	Het verminderen van de parkeerdruk en het bevorderen van de verkeersveiligheid.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Zorgen dat de openbare parkeerplaats aan de ingang bij de Siebengewaldseweg gedurende het jaar vrij is van containers en dergelijke. Op De Flammert is afgesproken dat bedrijven verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de parkeerplekken (van personenauto's) op gemeentegrond. Deze afspraken moeten weer aangescherpt worden zodat het voor zowel de ondernemers als de gemeente helder is wat van elkaar wordt verwacht. Een concrete afspraak is dat alle nieuwe parkeervoorzieningen die worden aangelegd klimaatadaptief moeten zijn (denk aan half-open verharding). Zo maken we een koppeling tussen de thema's parkeren en klimaatadaptatie. Het handhaven van oneigenlijk parkeren intensiveren. Er moet zo veel mogelijk op de eigen kavel geparkeerd worden (als vrachtwagens te vroeg zijn moeten ze met het ontvangende bedrijf afspraken kunnen maken om op het terrein te overnachten). Wellicht zijn er ook mogelijkheden om een collectieve parkeervoorziening te realiseren. Laatste optie is parkeren in de openbare ruimte (waarbij kwalitatieve eisen gesteld worden op het gebied van klimaatadaptatie).
Beoogd resultaat	Minder/geen parkeren in de openbare ruimte (lees: in berm en op de stoep). Dit heeft een positief effect op de verkeersveiligheid op het terrein. Hierdoor is het ook terrein beter bereikbaar voor (vracht)bestemmingsverkeer (manoeuvreren wordt makkelijker).
Trekker	Gemeente en ondernemers
Betrokken partijen	-
Rol gemeente	Aanjager + kadersteller (en toetsen)
Doorlooptijd	Continu
Kostenindicatie	Circa 0,1 FTE

3.4 Duurzaam De Flammert

Actie: Stimuleren duurzame mobiliteit	
Doel	Duurzame mobiliteit op het bedrijventerreinen verhogen.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Stimuleren / aanmoedigen fietsgebruik met behulp van werkgeversaanpak. Werkgevers moeten de werknemers motiveren om met de fiets naar het werk te komen, bijvoorbeeld met behulp van een fietsplan. Ook andere modaliteiten, zoals het openbaar vervoer of collectief vervoer (car-poolen) zijn oplossingsrichtingen voor duurzame mobiliteit. Inzet op het verbeteren van faciliteiten voor elektrisch vervoer. Denk aan elektrische laadpalen op het terrein door ondernemers op private parkeerplekken om elektrisch vervoer te faciliteren. Deze laadpalen kunnen gezamenlijk worden ingekocht.

	<ul style="list-style-type: none"> Vattenfall InCharge gaat de komende tijd op openbaar terrein twee laadpalen en vier laadpunten plaatsen welke gebruikt kunnen worden door bedrijven en bezoekers.
Beoogd resultaat	10% van het totaal aantal parkeerplaatsen beschikt over elektrische laadpalen, waarmee elektrisch vervoer wordt gestimuleerd. Medewerkers kiezen vaker de fiets. In het verlengde daarvan is het van belang om een aantrekkelijke fietsinfrastructuur te creëren.
Trekker	Ondernemers
Betrokken partijen	Gemeente, energieleverancier
Rol gemeente	Kennismakelaar (en enthousiasmeren)
Doorlooptijd	Korte termijn
Kostenindicatie	Eigen kosten voor ondernemers

Actie: Benutten van de zonnepotentie

Doel	De Flammert draagt bij aan de energietransitie (van fossiele naar hernieuwbare energie) door de zonnepotentie van panden beter te benutten.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Bij nieuwbouw op het bedrijventerrein kan de gemeente in de toekomst verplichten dat een dakconstructie wordt gerealiseerd die geschikt is voor zonnepanelen¹¹ De gemeente zal moeten blijven faciliteren om het aanleggen van zonnepanelen op daken zo toegankelijk en aantrekkelijk mogelijk te maken. Aan het project 'Zon op bedrijfsdaken' zaten volgens de ondernemers nog te vaak haken en ogen waardoor het niet altijd financieel voordelig bleek. De gemeente zal samen met de ondernemers moeten evalueren wat er anders kan om de ondernemers alsnog te laten kiezen voor zonnepanelen op daken. Dit kan door bijvoorbeeld maatwerk aan te bieden.
Beoogd resultaat	De opwekking van duurzame energie verhogen en het dakpotentieel zo optimaal mogelijk benutten. Ondernemers besparen via deze investering op hun energierekening.
Trekker	Ondernemers en eigenaren
Betrokken partijen	Gemeente, energieleveranciers, Netbeheerder (Enexis)
Rol gemeente	Verbinder (en kwaliteit bewaken)
Doorlooptijd	Middellange termijn
Kostenindicatie	Eigen kosten voor ondernemers

Actie: Promoten energiebesparing in panden

Doel	Energiebesparing voor bedrijven en toekomstbestendig maken vastgoed.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Ondernemers wijzen op de mogelijkheden van (landelijke) subsidieregelingen. Promoten dat ondernemers hun bedrijfspand isoleren (denk aan oplossingen zoals isolatie, maar ook groene daken).
Beoogd resultaat	Door energiebesparende maatregelen hoeft een bedrijf minder energie te gebruiken wat positief bijdraagt aan de energietransitie. Dit leidt tot lagere maandlasten en het verhoogt de marktwaarde van het vastgoed.
Trekker	Gemeente, parkmanager, ondernemers en eigenaren
Betrokken partijen	Energieleveranciers
Rol gemeente	Kennismakelaar (en enthousiasmeren)
Doorlooptijd	Middellange termijn

¹¹ Bij de inwerkingtreding van het Besluit bouwen leefomgeving (Bbl) onder de Omgevingswet krijgen gemeenten meer mogelijkheden om duurzaam gebruik van daken af te dwingen. Zie: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-34682-29.html>

Kostenindicatie	Gemeentelijk uitvoeringsbudget en aanvullend een communicatiestrategie. Diverse subsidies van het Rijk mogelijk: onder andere Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE); Energie-investeringsaftrek (EIA) voor ondernemers en MIA en Vamil voor ondernemers.
-----------------	---

3.5 Aantrekkelijk De Flammert

Actie: 'Vergroenen' voor een prettig werkklimaat	
Doel	De kwaliteit en aantrekkelijkheid van het terrein behouden en versterken met koppelkansen richting klimaatadaptatie (tegengaan hittestress, wateroverlast en droogte en het verhogen van de biodiversiteit).
Actie	<p>Publiek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • We adviseren om een kwalitatief groenontwikkelingsplan op te stellen voor De Flammert die gelijk op moet lopen met acties die voortkomen uit de integrale verkeersstudie. Zo koppelen we de bereikbaarheidsopgaven aan de groenopgave. Daarbij ligt de focus om het groen aan de randen en in de bermen te onderhouden en kwalitatief te versterken. Ook willen we uitbreiding van kwalitatief groen realiseren. De entrees en het groen aan de zuidzijde langs de N271 zijn belangrijke aandachtspunten. • De kwaliteit van het openbaar groen is momenteel matig, het groen moet dus beter en intensiever onderhouden worden. Hierbij is een juiste combinatie tussen het behoud van de biodiversiteit en de mate waarin het groen is 'aangeharkt' van belang. • Ook private investeringen op het gebied van vergroening zijn belangrijk. Uit het groenontwikkelingsplan moet blijken welke (kosteneffectieve) maatregelen op private kavels getroffen kunnen worden.
Beoogd resultaat	Het 'vergroenen' van De Flammert draagt bij aan het behoud en verbetering van de klimaatadaptatie en biodiversiteit, maar kan ook de aantrekkelijkheid en arbeidsproductiviteit van het terrein verhogen.
Trekker	Gemeente en vastgoedeigenaren
Betrokken partijen	Ondernemers
Rol gemeente	Aanjager (en faciliteren)
Doorlooptijd	Korte termijn, maar inzet actie verdient continu aandacht
Kostenindicatie	<ul style="list-style-type: none"> • Interne uren binnen tijdsbudget betrokken afdeling • Eenmalig kosten voor een ontwikkelingsplan. Mogelijk zijn er koppelkansen met budget voor beheer openbare ruimte (en in het bijzonder budgetten voor groenbeheer). • Structurele kosten voor op peil houden onderhoud (PM)

Actie: Zichtbaar maken de Flammert	
Doel	De Flammert goed op de kaart zetten en zichtlocatie aan de N271 benutten.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> • We willen dat de randen van het bedrijventerrein een bepaalde mate van kwaliteit uitstralen. In lijn met de beeldkwaliteitsvisie van de N271 willen we een groenere uitstraling combineren in combinatie met het verbeteren van de zichtbaarheid van De Flammert. Kernbegrippen zijn: een optimale beleving van het landschap (Maasduinen), met versterking van de groenstructuur en link naar de economische activiteiten waar we trots op zijn. We willen graag samen met ondernemers en vastgoedeigenaren de uitdaging aangaan om een passende invulling te geven aan de rand van De Flammert langs de N271. • De Flammert profileren als een belangrijk en toekomstbestendig bedrijventerrein voor de gemeente Bergen. Het terrein moet letterlijk 'in the picture' staan om in de toekomst nieuwe ondernemers aan te trekken en investeringen van huidige ondernemers uit te lokken. Denk ook aan gezamenlijke reclame uitingen (zowel online als fysiek).

	<ul style="list-style-type: none"> Speciale aandacht gaat uit naar het voormalige Berli terrein. De gemeente beschikt over de (planologische) mogelijkheden om van deze locatie een toekomstbestendige locatie te maken.
Beoogd resultaat	De zichtbaarheid van De Flammert aan de N271 benutten met aandacht voor het landschap.
Trekker	Ondernemers
Betrokken partijen	Gemeente
Rol gemeente	Kadersteller (en toetsen)
Doorlooptijd	Middellange termijn
Kostenindicatie	PM

Actie: 'Op maat' maken gebruiksmogelijkheden	
Doel	Private herstructurering of investering tegemoet komen of mogelijk maken, zodat economische activiteiten kunnen worden uitgebreid.
Actie	<ul style="list-style-type: none"> Maatwerk faciliteren als het gaat over de planologische mogelijkheden. Op initiatief van de ondernemer kan de gemeente meedenken en meewerken bij het verruimen van de gebruiksmogelijkheden (dit is ook in lijn met de regionale bedrijventerreinvisie). De gebruiksmogelijkheden kunnen bijvoorbeeld situationeel verruimd worden naar een maximaal bebouwingspercentage van circa 70% à 80% (waar momenteel een bebouwingspercentage van 60% veelal de norm is). Hierbij is het altijd mogelijk om iets extra's te vragen bij het doorvoeren van een wijziging in het ruimtelijk-planologisch kader. Gedacht kan worden aan investeringen in groen, waterberging, multifunctioneel ruimtegebruik en voldoende ruimte voor parkeren.
Beoogd resultaat	Door het 'op maat' maken van de gebruiksmogelijkheden kan een kavel efficiënter worden ingericht, waardoor er kansen zijn om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden op de eigen kavel. Een aanpassing kan een stimulans zijn voor extra eisen aan o.a. duurzaamheid en vergroening.
Trekker	Gemeente op initiatief van ondernemers
Betrokken partijen	Eventueel de provincie
Rol gemeente	Kadersteller (en toetsen)
Doorlooptijd	Continu
Kostenindicatie	<ul style="list-style-type: none"> Vanuit lopende begrotingen of acties Aansluiting zoeken bij prioritering/budgetten van de afdeling RO van gemeente Bergen

4 Aanbevelingen


Op basis van de uitgevoerde analyses, de sessies en gesprekken geven we in dit hoofdstuk een aantal aanbevelingen. Het betreffen algemene (uitvoerings)adviezen aan de gemeente.

4.1 Koester bedrijventerrein De Flammert

De Flammert vertegenwoordigt een grote waarde en een aanzienlijk toekomstpotentieel

Bedrijventerrein De Flammert biedt veel werkgelegenheid en er wordt op een relatief klein ruimtelijk gebied veel geld verdiend voor de lokale en regionale economie. Ook dragen diverse bedrijven bij aan het verenigingsleven en de sociale cohesie in de gemeente. De bedrijfspanden vertegenwoordigen tot slot een aanzienlijke vastgoedwaarde. En daarmee ook de nodige inkomsten voor de gemeente. Voor diverse ondernemers is het vastgoed een toekomstige pensioenvoorziening.

Tabel 3: Ruimtelijk-economisch belang De Flammert

			
---	---	--	---

45 bedrijfsvestigingen	1.330 werkzame personen	34,6 netto uitgegeven hectare	€ 55 miljoen vastgoedwaarde
4% van totaal aantal vestigingen	30% van totale werkgelegenheid	0,32% van totale landoppervlakte	10% bijdrage in totale OZB-inkomsten gemeente

Bron: VRL/Etil, 2020; REBIS, 2020, CBS, 2020; Bewerking Stec Groep

Bovendien huisvest De Flammert diverse bedrijven met een hoog energieverbruik. Dit betekent dat er kansen liggen voor besparing en verduurzaming. Denk aan het reduceren van energie, maar ook duurzame opwek en opslag. De potenties hangen daarbij sterk af van het type terrein en de samenstelling van de bedrijvigheid. Op specifiek de Flammert zien we dat de sectoren logistiek en de maakindustrie (waaronder HTSM) sterk aanwezig zijn. Juist deze bedrijven staan sterk onder invloed van next economy trends. Deze bedrijven beschikken veelal over innovatief vermogen. Dit biedt kansen om efficiëntere en innovatievere productie- en logistieke processen te realiseren. Daarbij vinden technologische ontwikkelingen (door automatisering, digitalisering en robotisering) plaats.

Behouden en versterken van bestaande bedrijven (en functies)

Conclusie uit de analyse en diverse gesprekken is dat De Flammert ook in de toekomst een belangrijk bedrijventerrein moet zijn voor ondernemers uit Nieuw Bergen en de (directe) omgeving. De werkagenda bij voorliggend programma is dan ook met name gericht op het behouden en versterken van bestaande bedrijven (en functies). Bedrijventerrein De Flammert is een dynamische plek en is al sinds de jaren 50 in gebruik als bedrijventerrein. Daarmee is De Flammert niet uitontwikkeld of klaar. Juist nu is het zaak om het terrein klaar te maken voor de toekomst. Er zijn de komende jaren publieke en private investeringen nodig voor een veilig, duurzaam en aantrekkelijk bedrijventerrein. Voldoende contact en overleg tussen gemeente en ondernemers is cruciaal voor de afstemming van publieke en private investeringen.

4.2 Gemeente aan zet: breng de basis op orde

Revitalisering is een middel en geen doel op zich

Revitalisering van De Flammert is een middel om het terrein een zetje in de goede richting te geven om richting fase 1 op de levenscyclus bedrijventerreinen te gaan. Echter, een basisvoorwaarde voor elk terrein is het versterken van de 'organisatie' (en het leggen van verbindingen). Concreet betekent dit toewerken naar meer samenwerking (overleg en afstemming) tussen ondernemers onderling. In dit programma zijn hier verschillende aanzetten voor gedaan, bijvoorbeeld om werkgroepen op te stellen zodat naast de Contactgroep ook andere ondernemers betrokken blijven bij de acties die het terrein nodig heeft.

Met effectieve maatregelen over het algemeen een waardesprong in het vastgoed mogelijk tot zo'n 10 tot 20%. Een strategie gericht op het zoveel mogelijk opsporen en aanjagen van private actie, investerings-, en samenwerkingsmogelijkheden, in combinatie met ingrepen in de publieke (open)ruimte is effectief, zo verwachten we. Een toekomstige waardesprong is bedoeld in het breedste zin van het woord: een sprong in werkgelegenheid, een sprong in bijdrage van het bedrijventerrein aan het verdienvermogen van de lokale en regionale economie, een sprong in duurzaamheid (in 2030 energieneutraal) en een sprong in vastgoedwaarde. Dit is een gezamenlijke uitdaging, voor zowel ondernemers, eigenaren, tussenpersonen als gemeente.

Verschillende rollen die u als gemeente kan inzetten

We adviseren u om parallel aan ingrepen die gewenst zijn in de openbare ruimte in te zetten op een private aanpak die in de basis gericht is op investeringen door ondernemers en vastgoedeigenaren. U kunt hierbij een combinatie van rollen (en middelen) inzetten. Er is een formele rol van kadersteller en toetsen op het ruimtelijke spoor, een faciliterende rol van verbinder-kennismakelaar en een aanjagende rol in de vorm van voorkantsamenwerkingen tot financiële ondersteuning bij projecten. Omdat de inzet van dergelijke rollen en middelen belangrijk is bij een investeringsgerichte aanpak, hebben we deze expliciet opgenomen in de acties in de werkagenda. In onderstaande tabel beschrijven we – in algemene zin – de rollen die u als gemeente kunt inzetten.

Tabel 4: Mogelijke inzet van rollen en middelen bij een investeringsgerichte aanpak

Rol gemeente	Toelichting
Rol 1: Kadersteller (en toetsen)	De gemeente vervult een kaderstellende rol door sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in Bergen, vanuit de Omgevingsvisie Bergen (2030), bestemmings- en omgevingsplan(nen) en beleid/regelingen/richtlijnen. In deze rol is de gemeente hoofdzakelijk <u>informatieverstrekker</u> . Hierbij hoort ook een toetsende rol in de vorm van handhaving. <i>Voorbeeld investeringsgerichte aanpak: bestemmingsplannen moeten investeringsgericht zijn. Bijvoorbeeld intensiever ruimtegebruik door bouwhoogte (en</i>

	<i>maximale bebouwingspercentage) beter te benutten/te verhogen op plekken waar dit gewenst is en dit zo goed mogelijk te borgen in de een toekomstig (bestemmings-/omgevings)plan.</i>
Rol 2: Verbinder (en kwaliteit bewaken)	De gemeente vervult een verbindende rol door met bedrijven en georganiseerd bedrijfsleven in contact te zijn (en bedrijven met elkaar in contact te brengen). Dit om te komen tot een gezamenlijke agenda, waarbij oog is voor ieders belang. In deze rol is de gemeente de regisseur, maar voor het resultaat sterk afhankelijk van de <u>samenwerking</u> , kwaliteit en inbreng van het (georganiseerd) bedrijfsleven. <i>Voorbeeld investeringsgerichte aanpak: intensief contact met ondernemers en eigenaren en hiermee werken aan bewustwording over hun vastgoed(waarde). Dit is vaak een eerste stap richting het uitlokken van investeringen.</i>
Rol 3: Kennismakeelaar (en enthousiasmeren)	De gemeente vervult een enthousiastmerende rol bij het ontwikkelen en delen van kennis. In deze rol wil de gemeente bedrijven <u>verleiden</u> ergens aan deel te nemen of het nut van in te zien. <i>Voorbeeld investeringsgerichte aanpak: eigenaren/ondernemers actief informeren over subsidies en vervolgens ontzorgen bij het indienen van subsidieaanvragen of andere regelingen. Dit kan bedrijven over de streep trekken. Voor ondernemers is het niet altijd eenvoudig om de weg te vinden in verschillende subsidieregelingen en voorwaarden.</i>
Rol 4: Aanjager (en faciliteren)	De gemeente vervult een aanjagende rol als co-financierder. Dit heeft betrekking op het <u>stimuleren en uitnodigen</u> van eigenaren/ondernemers om actief deel te nemen aan projecten die bijdragen aan een toekomstbestendige bedrijventerrein. In deze rol is het een uitdaging om met slimme (financiële) arrangementen belemmeringen bij ondernemers weg te nemen. <i>Voorbeeld investeringsgerichte aanpak: investeringen in duurzaamheid financieel aantrekkelijker maken. Bijvoorbeeld door door leges voor bouwvergunningen bij duurzaamheidsinvesteringen te verlagen. Of door ondernemers/eigenaren financieel te prikkelen met behulp van een lokaal revolverend fonds of subsidieregelingen (vanuit de regio/provincie).</i>

Bron: Stec Groep, 2021

4.3 Ondernemers aan zet: start met acties waar energie voor is

De acties in het programma zijn mede geprioriteerd door de ondernemers. Dit geeft aan voor welke acties draagvlak en energie aanwezig is. Bij veel acties is gezamenlijk optrekken van gemeente en ondernemers nodig. Op te richten parkmanagement kan een belangrijk rol spelen in de uitvoering (zie paragraaf 4.4).

Investeringsgerichte aanpak: ondernemers primair verantwoordelijk voor investeringen

Ondanks dat de gemeente op verschillende vlakken een aanjager kan zijn, hebben de ondernemers en vastgoedeigenaren de verantwoordelijkheid om te zorgen dat De Flammert en het bedrijfstvastgoed ook richting de toekomst zijn waarde behoudt. We weten uit onze adviespraktijk dat ondernemers en eigenaren meer en beter investeren in hun huidige locatie en bedrijfstvastgoed als kennis, bewustzijn en houding meer is gericht op de toekomstwaarde van het bedrijfspand en de locatie. Diverse ondernemers hebben in de bijeenkomsten aangegeven aan de slag te zijn (of recent zijn geweest) met de verduurzaming van de bedrijfsvoering en/of het bedrijfspand. We constateren daarnaast dat bedrijven en gemeente elkaar kunnen versterken bij actuele opgaven (zoals netcongestie, een laadpaleninfrastructuur, verkeersveilige routing en doorstroming) en het klimaatbestendig inrichten van het bedrijventerrein. Dit betekent dat investeringen goed op elkaar afgestemd moeten worden.

We constateren dat ondernemers op De Flammert bereid zijn te investeren in eigen pand/kavel (waaronder ook verduurzaming/vergroening). Specifiek wordt het verhogen van de organisatiegraad door bedrijven belangrijk gevonden. Dit is een belangrijke constatering, omdat juist de betrokkenheid en commitment van het bedrijfsleven een basisvoorwaarde is voor publiek-private samenwerking, het maken van afspraken en het leggen van nieuwe verbindingen. Hier verwijzen we graag naar het belang van de werkgroepen in de uitvoering van de werkagenda en het tweemaal jaarlijks structureel overleg van de Contactgroep De Flammert met de gemeente.

ACHTERGROND: WAAROM BEDRIJVEN WEL OF NIET INVESTEREN IN PAND/KAVEL

Vaak is een belangrijke motivatie van bedrijven groeien en winst maken. Hieraan ten grondslag ligt een voortdurende afweging tussen kosten (zo laag mogelijk houden) en opbrengsten (maximaliseren). De locatie en het pand van een bedrijf zijn een belangrijk bedrijfsmiddel om dit te realiseren, en moeten daaraan vooral functioneel zijn. Er wordt vanuit deze invalshoek door reguliere bedrijfsruimtegebruikers (in sectoren als bouw, logistiek, handel, reparatie en productie) over het algemeen dan ook relatief weinig geïnvesteerd in de kwaliteit/uitstraling van het pand.

Als investeringen plaatsvinden zijn ze vaak functioneel, gericht op (achterstallig) onderhoud en gericht op de korte termijn. Gevolg is een relatief snelle waardedaling van bedrijventerreinen, zowel in vastgoed- als gebruikswaarde, en vermindering van de functionele en ruimtelijke kwaliteit. Bedrijven zijn hier niet bij gebaat. Het is negatief voor hun groeipotenties en maakt het bijvoorbeeld lastiger om aan financiering te komen (banken letten steeds meer op courantheid van pand en locatie). Dit zet vervolgens het pensioen van de ondernemer/eigenaar onder druk. Hoe couranter een pand, hoe hoger de waarde.

Duurzame en courante bedrijfspanden steeds belangrijker. Het is dus van belang om bedrijven te blijven aansporen om te investeren in het pand en kavel.

4.4 Capaciteit en financiële middelen nodig om uitvoering te borgen Toekomstbestendig bedrijventerrein belangrijk voor economische kracht Bergen

Er is veel meerwaarde te behalen door in te zetten op een 'toekomstbestendig' bedrijventerrein. Denk alleen al aan de koppelkansen die er zijn met het vergroenen en verduurzamen. De economische kracht van het bedrijventerrein kan verder worden versterkt door een positief ondernemersklimaat en een goed vestigingsklimaat. Er is wel budget nodig om te werken aan een toekomstbestendig bedrijventerrein. Specifiek om de uitvoering van de werkagenda goed te borgen. Hiervoor zien we een belangrijke rol weggelegd bij een parkmanagementorganisatie.

Pilot parkmanagement om goed uitvoering te geven aan acties uit de werkagenda

De gemeente Bergen heeft nog geen geld gereserveerd voor de revitalisering van De Flammert. Om uitvoering te geven aan de acties uit de werkagenda adviseren we om een pilot parkmanagement op te starten. De parkmanager heeft goed contact met de gemeente en ondernemers op het terrein en heeft een belangrijke rol in de uitvoering van de werkagenda. Na een jaar kan de pilot geëvalueerd worden. Uitkomst kan zijn dat parkmanagement een meer structureel karakter krijgt, waarbij de financiering niet meer (alleen) vanuit de gemeente wordt vormgegeven. Op termijn adviseren we om op De Flammert toe te werken naar een bedrijveninvesteringzone (BIZ¹²). Dit begint natuurlijk met het vergroten van het draagvlak. Het creëren van draagvlak voor een bredere collectieve aanpak kan middels de werkgroep(en) en de Contactgroep (denk aan bijeenkomsten, een schouw etc.) in gang worden gezet.

Budget op projectbasis voor acties op thema's veilig, duurzaam en aantrekkelijk

Ook voor acties op de thema's veilig, duurzaam en aantrekkelijk moet capaciteit en middelen beschikbaar gesteld worden. Dit kan mogelijk op projectbasis. Naast budget voor gerichte acties is voldoende tijd en capaciteit voor het accountmanagement ook belangrijk. We adviseren om de gereserveerde tijd en capaciteit van de bedrijfscontactfunctionaris te behouden.

Monitoring acties en commitment ondernemers essentieel om resultaten te behalen

In het borgen van de uitvoering is monitoring van de verschillende acties essentieel. Accountmanagement en een faciliterende rol van de gemeente zal, zeker ook naar de toekomst toe, steeds belangrijker worden verwachten we. De Flammert kent momenteel geen eigen organisatiegraad (ondernemersvereniging of parkmanagementorganisatie). Parkmanagement wordt op bedrijventerreinen regelmatig ingezet als organisatievorm die dient als schakel tussen ondernemers en de overheid (gemeente). Een parkmanager (en de parkmanagementorganisatie) is in dat geval actief als belangenbehartiger, staat voor duurzaam beheer, collectieve voorzieningen (zoals camerabeveiliging) en andere gezamenlijke diensten.

4.5 Positieve communicatie over behaalde resultaten stimuleert

Zet ambassadeurs van het terrein in het zonnetje

Gemeente en ondernemers zorgen samen voor positieve communicatie over behaalde resultaten. Dit is een wezenlijk onderdeel voor succesvolle uitvoering. Een extern communicatieplan kan van meerwaarde zijn, bijvoorbeeld in relatie tot private investeringen. De gemeente benoemt bedrijven waar

12) Een BIZ is een zone op een bedrijventerrein of in een winkelgebied. De gemeenteraad kan onder de naam BIZ-bijdrage een belasting instellen binnen bepaald gebied in de gemeente (bedrijveninvesteringzone). De heffing is verbonden aan activiteiten in de openbare ruimte en op het internet ter bevordering van de leefbaarheid, of de veiligheid of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de BIZ. De bestedingen vanuit de BIZ moeten vallen binnen activiteiten in de openbare ruimte. De activiteiten zijn bijvoorbeeld: bewegwijzering, groenvoorziening, afvalinzameling, verlichting, camerabewaking

succesvolle samenwerking is gerealiseerd. Dit zijn de ambassadeurs van het terrein. Door deze bedrijven in het zonnetje te zetten (bijvoorbeeld door een bezoek van de wethouder, hier aandacht aan te besteden in de lokale pers, op de website van de gemeente, etc.) worden nieuwe initiatieven gestimuleerd. Tegelijkertijd straalt het ambassadeurschap ook positief af op andere ondernemers, en kan De Flammert als geheel in een positief daglicht stellen. Het is belangrijk dat u als gemeente ook communiceert over publieke acties/ ingrepen die plaatsvinden op het bedrijventerrein. Het is belangrijk dat de gemeente laat zien dat zij bereid is te investeren in een toekomstbestendige terrein.

Tot slot: momentum voor aanpak De Flammert lijkt aanwezig!

We merken tot slot op dat er veel bereidheid lijkt te zijn bij ondernemers/eigenaren om te werken aan een toekomstbestendig De Flammert. De opkomst tijdens de fysieke ondernemerssessie is hier een voorbeeld van. De lokale gebondenheid en de betrokkenheid van veel ondernemingen met de gemeente Bergen is groot, evenals de bereidheid van zowel de grote spelers als kleinere ondernemingen om mee te werken aan dit onderzoek en de bereidheid om te investeren in eigen pand/kavel. Alles tezamen ligt er momentum om door te pakken naar een kwalitatief sterk, veilig, duurzaam, aantrekkelijk De Flammert!

5 Bijlagen

- A: **NEER-analyse**
- B: **Kaartbeelden**
- C: **Belangrijke thema's: veilig, duurzaam en aantrekkelijk**
- D: **Prioritering acties ondernemers**
- E: **Betrokken partijen**

A: NEER-analyse

Methodiek NEER-model

NEER-analyse: beoordeling functioneren en toekomstbestendigheid bedrijventerreinen

Om de toekomstbestendigheidsopgave in beeld te brengen gebruiken we een analysemodel: de Next Economy Effect Rapportage (NEER). NEER-analyse is een meetlat van robuuste, objectieve indicatoren waarlangs bedrijventerreinen worden gelegd en beoordeeld. Het model vormt zo input voor investeerders, bedrijventerreinen, ondernemersverenigingen, gemeenten en regio's. Zij kunnen met behulp van beleid en investeringsbeslissingen maximaal in spelen op de toekomstbestendigheid van een terrein, evenals de trends en ontwikkelingen die de 'next economy' met zich meebrengt (zie ook kader).

WAT IS NEXT ECONOMY? EN WAT MAAKT EEN TERREIN NEXT ECONOMY-PROOF?

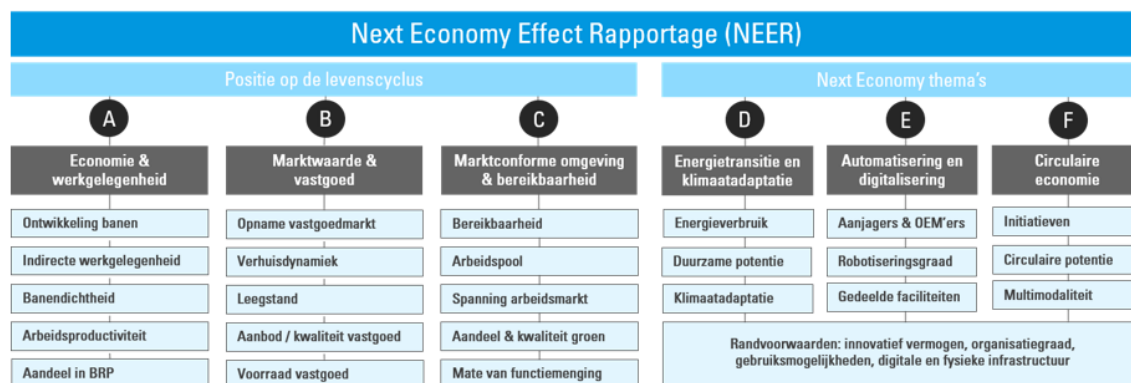
De economie verandert en er komt veel op bedrijventerreinen af. Het NEER-model geeft ook de potentie van een bedrijventerrein weer: in hoeverre is het terrein uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te maken? We weten dat niet alle trends van even grote invloed op de locatiekeuze en ruimtevrage van bedrijven en daarmee op het toekomstperspectief van bedrijventerreinen.

Met ons NEER-model toetsen we bedrijventerreinen aan aspecten waaraan een toekomstbestendig bedrijventerrein in onze optiek moet voldoen. Daarbij gaan we in op de top 3 investeringsthema's voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Dit zijn 'Energietransitie en klimaatadaptatie', 'Automatisering en digitalisering' en 'Circulaire economie'. Elk thema is geoperationaliseerd in een of meerdere indicatoren¹³ waarvan de beoordeling vervolgens wordt vertaald in een score voor het bedrijventerrein.

Input voor het NEER-model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten

In onderstaand figuur een overzicht van de indicatoren die input zijn voor het NEER-model. Voor iedere hoofdindicator zijn de meest actuele, beschikbare data gehanteerd. Daarnaast is op 9 februari 2021 een locatieschouw uitgevoerd samen met de Senior Adviseur Ruimtelijk Domein van de gemeente Bergen. Er is gesproken met een aantal bedrijven (hoe functioneren zij op De Flammert en wat zijn eerste kansen en knelpunten voor het terrein?). Dit om ook ter plekke een beeld te vormen van de kwaliteiten.

Figuur 6: Indicatoren NEER-model



Bron: Stec Groep, 2021

Fase op de levenscyclus bedrijventerrein: economische (markt)kwaliteit

De scores op de hoofdindicatoren A (Economie & werkgelegenheid), B (Marktwaaarde & vastgoed) en C (Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid) geven gezamenlijk de positie van het bedrijventerrein op de 'levenscyclus bedrijventerreinen' weer. Een bedrijventerrein heeft, net als product, een levenscyclus. Als een bedrijventerrein op de markt komt, heeft het bedrijventerrein een kwaliteitsniveau (zowel ruimtelijk, technisch als economisch) dat past bij het soort bedrijvigheid en het kwaliteitssegment. Wanneer een terrein in de loop der jaren veroudert, neemt de kwaliteit langzaam af en wordt de locatie vaak steeds minder geschikt voor de doelgroepen op het terrein en zijn ingrepen of innovaties nodig om het bedrijventerrein nieuw leven in te blazen.

¹³ Bij verduurzaming kijken we naar energie- en aardgas verbruik, energielabels, potentie zonnepanelen, warmtenet, afvalstromen, geothermie, aandeel groen (voorkomen hittestress), waterhuishouding en CO2-footprint. Voor automatisering en digitalisering gaat dit om aspecten als robotisering, gedeelde faciliteiten, interactiemilieus en innovatief vermogen. Ook taxeren we kansen voor circulaire economie (naast concrete initiatieven/businesscases zijn randvoorwaarden belangrijk: type bedrijven, gebruiksmogelijkheden, etc.).

BETEKENIS FASEN VAN DE 'ECONOMISCHE LEVENSCYCLUS'

De levenscyclus kent grofweg drie fasen:

- In **Fase I** past de kwaliteit van het terrein bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn in de meeste gevallen niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.
- In **Fase II** staat de kwaliteit van het terrein wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen het terrein met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. Het terrein heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak laag. Om het terrein op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals private investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen. Relevant, in het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III is namelijk een stuk gemakkelijker en goedkoper.
- In **Fase III** is de kwaliteit van het terrein benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn over het algemeen zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Advies is dan ook om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

Next economy: potentie en kansen per investeringsthema




Veroudering is pas problematisch als het een onderliggende, economische oorzaak heeft. Bijvoorbeeld omdat panden, kavels en de locatie als geheel incurant zijn en niet (meer) aansluiten bij de (nieuwe) vraag van bedrijven, zoals die bijvoorbeeld voortkomt uit next economy trends als toenemende digitalisering & automatisering, groeiend belang van verduurzaming en klimaatadaptatie en de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. Naast economisch functioneren zijn aanknopingspunten voor een duurzame transitie daarom net zo belangrijk op bedrijventerreinen. De scores op hoofdindicatoren D (Energietransitie en klimaatadaptatie), E (Automatisering en digitalisering) en F (Circulaire economie) tonen de potentie en kansen die terreinen hebben om in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen om hierdoor waarde behoud of liever, een waardesprong te realiseren.

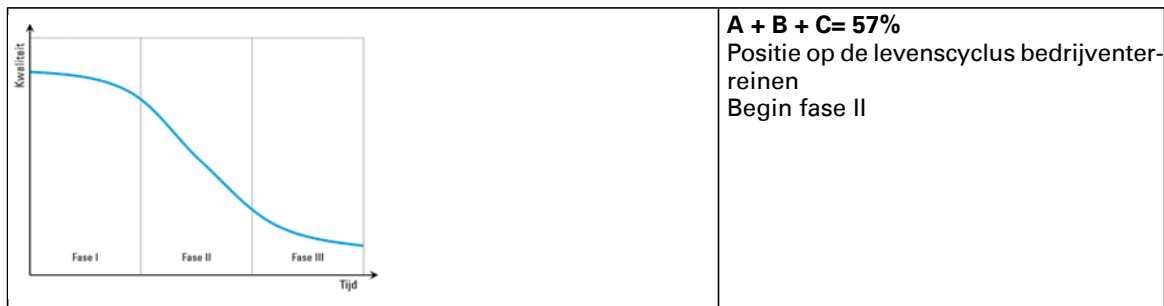
Niet alle bedrijventerreinen hoeven of kunnen in even grote mate op deze trends in te spelen. Hierbij zijn de aanwezigheid van randvoorwaarden: gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, bebouwingmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in (hightech) maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven dat gevestigd is op het terrein (om circulaire kringlopen te kunnen sluiten is een bepaalde kritische massa nodig) of een hoge organisatiegraad (die cruciaal is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval) van belang. Daarnaast is de basisinfrastructuur, zowel fysiek (multimodale ontsluiting, capaciteit stroomnet) als digitaal (denk aan een glasvezelaansluiting) cruciaal. En een bedrijventerrein is natuurlijk ook sterk afhankelijk van het innovatief vermogen van het gevestigd bedrijfsleven. Kortom, veel aspecten die de (toekomst)waarde van een bedrijventerrein bepalen.

Resultaten NEER-analyse

Fase op 'levenscyclus bedrijventerrein'

Indicatoren - Positie op de levenscyclus

 <p>A. Werkgelegenheid & Economie</p>		 <p>B. Marktwaarde & Vastgoed</p>		 <p>C. Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid</p>	
36%		61%		52%	59%





Wat betekent dit voor het bedrijventerrein?





Bedrijventerrein De Flammert bevindt zich in het begin van fase II. Dit houdt in dat het terrein economisch nog prima functioneert, maar dat er ook tekenen van veroudering zichtbaar zijn. Er zijn investeringen nodig om De Flammert weer richting fase I te krijgen. Kleine ingrepen in de openbare ruimte zijn niet voldoende om de veroudering tegen te gaan, er zullen ook investeringen moeten plaatsvinden door ondernemers op het terrein. Dit maakt dat op De Flammert publieke en private investeringen (dus in de openbare ruimte en in pand en kavel) nodig zijn om het terrein toekomstbestendig te maken. Gelet op het lokale karakter van het terrein voorzien we problemen wanneer in de toekomst een groot bedrijf vertrekt. Deze panden zullen – evenals het voormalige Berli terrein (leegstand) – niet zomaar ingevuld worden.

Toelichting op scores




Hoofdcriterium	Wat valt daarbij op?
<p>Werkgelegenheid & economie</p>	<ul style="list-style-type: none"> Op De Flammert zijn het aantal banen de afgelopen tien jaar (periode 2011-2020) met circa 100 werknemers gestegen (+9%). Ter vergelijking: in de regio Noord-Limburg is het aantal banen op bedrijventerreinen de afgelopen tien jaar met circa 4% gestegen. Deze toename van het aantal banen zit bovendien grotendeels in sectoren met een hogere toegevoegde waarde (industrie). Het aantal vestigingen is met 7 bedrijven gedaald naar 45 bedrijven in 2020 (-13%). In Noord-Limburg is het aantal vestigingen op een bedrijventerrein juist gestegen met circa 16%. De bedrijfsvestigingen op de Flammert zijn goed voor 4% van het totaal aantal vestigingen in gemeente Bergen. De kleine groep bedrijven zijn grote werkgelegenheidsverschaffers. Naast de werkgelegenheid op het terrein is ook de indirecte werkgelegenheid toegenomen. De industrie en handel kennen een relatief hogere multiplier doordat de sectoren afhankelijk zijn van o.a. leveranciers. De Flammert is naar verwachting goed voor ruim 500 indirecte banen. Gezien de typologie van het terrein is de banendichtheid (arbeidsplaatsen per hectare) op De Flammert relatief hoog met 38 arbeidsplaatsen per hectare. Ter vergelijking: in de regio Noord-Limburg zijn er gemiddeld 27 arbeidsplaatsen per hectare op een bedrijventerrein aanwezig. Door de maximale bouwhoogte of het bebouwingspercentage te vergroten kan in de toekomst nog efficiënter ruimtegebruik gefaciliteerd worden. Ook biedt de braakliggende kavel (voormalig Berli terrein) kansen om meer banen per hectare te creëren. De Flammert scoort op het gebied van arbeidsproductiviteit net iets hoger ten opzichte van de regio (+6%). Dit komt voornamelijk doordat de industrie als sector sterk vertegenwoordigd is op De Flammert met een clustering van 45% van het totaal aantal banen. Deze sector voegt gemiddeld veel waarde per arbeidsplaats toe.







 <p>Marktwaarde & vastgoed</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De leegstand op De Flammert bedraagt zo'n 3,8%. Er wordt slechts één (incourant) object aangeboden: het voormalige Berli terrein. De leegstand bevindt zich daarmee ver onder een gezond frictieniveau (circa 5-6%). Er is geen schuifruimte voor bedrijven aanwezig. • Er is op De Flammert weinig vehuisdynamiek geregistreerd. Het verhuissaldo op De Flammert vanaf 2011 is licht negatief. In totaal zijn er vanaf 2011 drie verhuizingen geregistreerd, waarvan twee verhuizingen uit het gebied en één verhuizing naar het gebied. Het gaat hier om bedrijven met meer dan twee werknemers en het is exclusief de bedrijven die nieuw zijn opgericht of opgeheven. • De leeftijd van het vastgoed die aanwezig is op het bedrijventerrein is relatief oud. Ongeveer de helft van het vastgoed is gebouwd voor 1990. De laatste tien jaar is er nog circa 6.000 m² aan vastgoed toegevoegd (dit is 4% van de totale voorraad). Met name voor het vastgoed met een hogere leeftijd is het belangrijk dat de kwaliteit op peil blijft. • De kwaliteit van het vastgoed is erg functioneel. Een toekomstbestendig bedrijventerrein moet beschikken over courant vastgoed. De economische waarde van het terrein staat onder druk, door verouderd (30 jaar oud) en incurant vastgoed. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor het terrein. In de praktijk betekent dit investeringen in het verduurzamen van pand en kavel.
 <p>Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De externe bereikbaarheid van het bedrijventerrein is suboptimaal. De Flammert is ontsloten via de Rijksweg N271 en De Flammert (via de Siebengewaldseweg, Bergen). Het is belangrijk dat het bestemmingsverkeer zo veel mogelijk gebruik maakt van de entree aan de N271 om zo verkeersshinder zo veel mogelijk te voorkomen. Vanuit het terrein is het ongeveer een kwartier rijden naar de dichtstbijzijnde snelweg (A77). Buslijn 83 rijdt twee keer per uur langs het terrein. • De interne bereikbaarheid laat te wensen over. Mede door een onduidelijke bewegwijzering en benummering is het voor bestemmingsverkeer niet altijd duidelijk is waar de eindbestemming zich bevindt. Vooral vrachtauto's zorgen voor overlast. • Passend bij een functioneel (industrie)terrein zijn er geen voet- en fietspaden aanwezig. Met name op de doorgaande weg leidt dit met enige regelmaat tot onveilige verkeerssituaties. • Op De Flammert zijn een aantal bedrijfswoningen aanwezig. • De marktconformiteit van de werkomgeving is wisselend op De Flammert. In deelgebieden van het terrein is parkeren een probleem. Ook is het groen van wisselende kwaliteit op De Flammert terwijl er wel relatief veel groen aanwezig is (circa 21% van het terrein is groen, exclusief het voormalige Berli terrein). De diversiteit en het snoeiwerk kan op diverse private en publieke plekken beter. • De arbeidsmarkt is gemiddeld (niet krap, maar ook niet ruim). Binnen de gemiddelde woon-werkafstand (circa 30 km) is een arbeidsmarktpotentieel van circa 225.000 arbeidskrachten. De mensen die naar de gemeente Bergen / De Flammert komen om te werken komen voornamelijk uit de gemeenten Gennep, Venray en Boxmeer. Dit geeft extra duiding bij de lokale/regionale werkgelegenheidsfunctie van De Flammert.

Next-Economy investeringsthema's

 D. Energietransitie en duurzaamheid			 E. Automatisering en digitalisering			 F. Circulaire economie					
A		46%				67%			26%		
						D + E + F = 46% Next economy kansen op bedrijventerrein Hoog					
Wat betekent dit voor het terrein?											
Bedrijventerrein De Flammert heeft hoge potentie om mee te komen in een aantal next economy investeringsthema's. Het terrein heeft de hoogste potentie in de trend naar meer automatisering en digitalisering. Dit is het directe gevolg van de sectoren die op het terrein aanwezig zijn. Over het algemeen betreft dit grotere industriële en/of logistieke bedrijven die veelal bezig zijn met het gebruik van robots en met product- en processinnovatie. De Flammert is daarmee een interessante plek voor experimentele pilots of initiatieven die gaan over het verhogen van automatisering en digitalisering van bedrijfsprocessen. Verder wordt De Flammert gekenmerkt door een hoog energieverbruik. Het terrein heeft daarmee veel potentie om in te zetten op de energietransitie & duurzaamheid om zo een bijdrage te leveren aan de duurzame ambities van de gemeente Bergen (ambitie programma VerduurSAMEN: energieonafhankelijk in 2030).											

Toelichting op scores

Next-Economy investeringsthema's				
Energie-transitie en klimaat-daptatie	Uit-gang-situa-tie	 Klimaatadaptatie	 Energieverbruik	 Duurzaam vastgoed
		Klimaatadaptatie	Energieverbruik	Duurzaam vastgoed
		21% van het terrein is groen Geen waterberging op het terrein, wel net daarbuiten	Hoog energieverbruik Laag gasverbruik	Slechts een beperkt aantal panden met zonnepanelen aanwezig
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> Op de noordwest zijde van het terrein is relatief veel oppervlakte verhard. Daarentegen is op zuidoost zijde van het terrein relatief veel groen aanwezig. Ook is De Flammert gelegen aan de randen van groene (Natura-2000) gebieden. Dit is gunstig voor bijvoorbeeld waterinfiltratie en het voorkomen van hittestress (zie figuur 11 in bijlage B). Op (nieuwe) parkeerplaatsen en buitenopslag op het terrein zou halfopen verharding (half groen, half verhard) gebruikt kunnen worden. Denk ook aan recreatie-groen, bijvoorbeeld voor lunchwandelen. Er heeft enkele jaren geleden een succesvolle samenwerking plaatsgevonden tussen de gemeente, waterschap Limburg en bedrijven rond het afkoppelen van het regenwater van het riool. Dit kan op andere klimaatthema's herhaald worden. Er wordt beperkt gebruik gemaakt van dakoppervlaktes voor zonnepanelen. Ongeveer 15% van het dakoppervlakte is hier wel (direct) geschikt voor, zo verwachten we. Dit percentage is enkel gebaseerd op het dak van het DC van Jan Linders, maar ook de kleinere daken zullen in potentie geschikt zijn voor zonnepanelen. Vanwege de hoge leeftijd van het vastgoed is het wellicht wel nodig om eerst de draagcapaciteit van de daken op orde te maken. Daken die niet geschikt (te maken) zijn voor zonnepanelen, 		

		kunnen bedekt worden met sedum. Dit is een goedkope ingreep die bijdraagt aan het verminderen van hittestress, het verhogen van de biodiversiteit en het verbeteren van de waterberging op De Flammert.		
Auto- mati- se- ring en digi- tali- se- ring	Uit- gangs- situa- tie	 Innovatief vermogen	 Digitale infrastructuur	 Robotisering
		Bijna 3x zo groot in vergelijking met landelijk gemiddelde	Wordt gewerkt aan glasvezel Problemen met netcapaciteit	Robots worden in een beperkt deel van de bedrijven gebruikt
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> • Er zit vanwege de industrie veel innovatief vermogen op het bedrijventerrein; gemiddeld wordt in de industriesector veel geïnvesteerd in Research & Development (R&D). Ook is de meeste werkgelegenheid in de industrie aanwezig in de HTSM (High Tech Systems & Materials). • Door een mix van bedrijven in de industrie en de handel is er sprake van een zekere clustering op het bedrijventerrein, zowel in werknemers als in het aantal vestigingen. • Het bedrijventerrein gaat beschikken over een glasvezelnetwerk; hierdoor zien we kansen voor automatisering en digitalisering. • In de regio is een beperkte netcapaciteit beschikbaar, dit kan voor de nabije toekomst wellicht voor belemmeringen zorgen (zie kaart in bijlage B). 		
Circu- laire eco- no- mie	Uit- gangs- situa- tie	 Circulaire banen (potentie)	 Circulaire initiatieven	 Bestemmingsplanruimte
		Aandeel: circa 8%	Niet bekend	Milieucategorie: 3.2 Bouwhoogte: 12 meter
	Waar zit potentie?	<ul style="list-style-type: none"> • Het terrein heeft weinig potentie om te innoveren in het kader van een meer circulaire economie. Een klein aandeel (circa 8%) van de werkgelegenheid op De Flammert bevindt zich in sectoren/bedrijven die zich over het algemeen laten lenen voor een circulaire bedrijfsvoering. • Met een maximale milieucategorie van 3.2 en een maximale bouwhoogte van 12 meter (met uitzondering van enkele bedrijven met een milieucategorie van 4.2) is er op de meeste plekken relatief weinig milieurimte voor zwaardere circulaire initiatieven (zoals repair, remanufacturing en recycling). Ook zijn er momenteel nog geen circulaire initiatieven bekend. 		

B: Kaartbeelden

Figuur 7: Vastgoedleeftijd op De Flammert



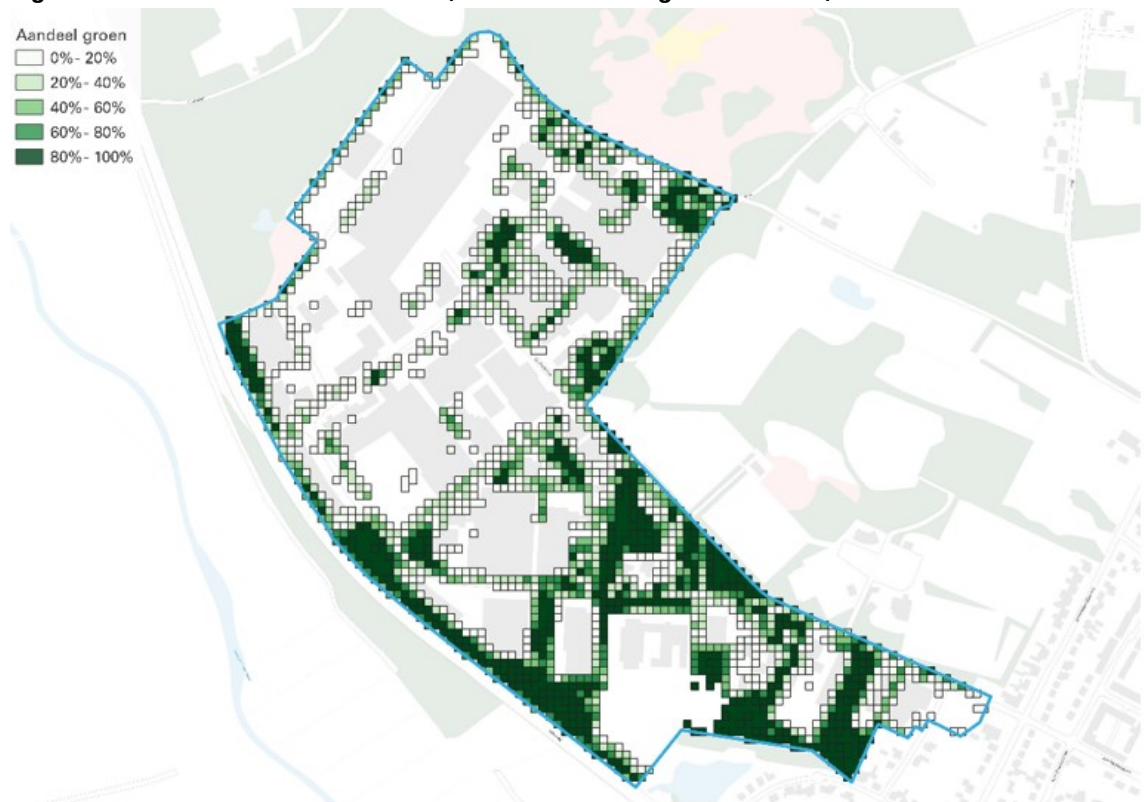
Bron: BAG, 2020; bewerking Stec Groep, 2021

Figuur 8: Leegstand op De Flammert ¹⁴

¹⁴Het pand aan de entree van het terrein (De Flammert 1002 A) is grotendeels in gebruik.



Figuur 9: Groenkaart ¹⁵ De Flammert (excl. het voormalige Berli terrein)



Bron: RIVM, 2017; bewerking Stec Groep, 2021

¹⁵ De groenkaart toont het aandeel groen per 10 m².

Figuur 10: Hitte-eiland effect ¹⁶ De Flammert



Bron: Klimateffectatlas, 2021; bewerking Stec Groep, 2021

Figuur 11: Bebouwingsdichtheid ¹⁷ De Flammert

¹⁶ De hittekaart gevoelstemperatuur laat de lokale gevoelstemperatuur zien op een extreem hete zomermiddag (in graden Celsius). Op sommige plekken, vooral in stedelijk gebied, kan de gevoelstemperatuur hoog oplopen. De kaart laat zien waar het relatief warmer voelt en op welke plekken het op zo'n hete middag het minst comfortabel is. Hoe roder het gebied, hoe warmer het er is. De bebouwing is blauw gekleurd aangezien het hier alleen om de buitenruimte gaat

¹⁷ De kaart toont de bebouwingsdichtheid aan de hand van de Floor Space Index (FSI) op blokniveau. De FSI is de verhouding tussen het bebouwde vloeroppervlak en de netto uitgegeven kavelloppervlakte



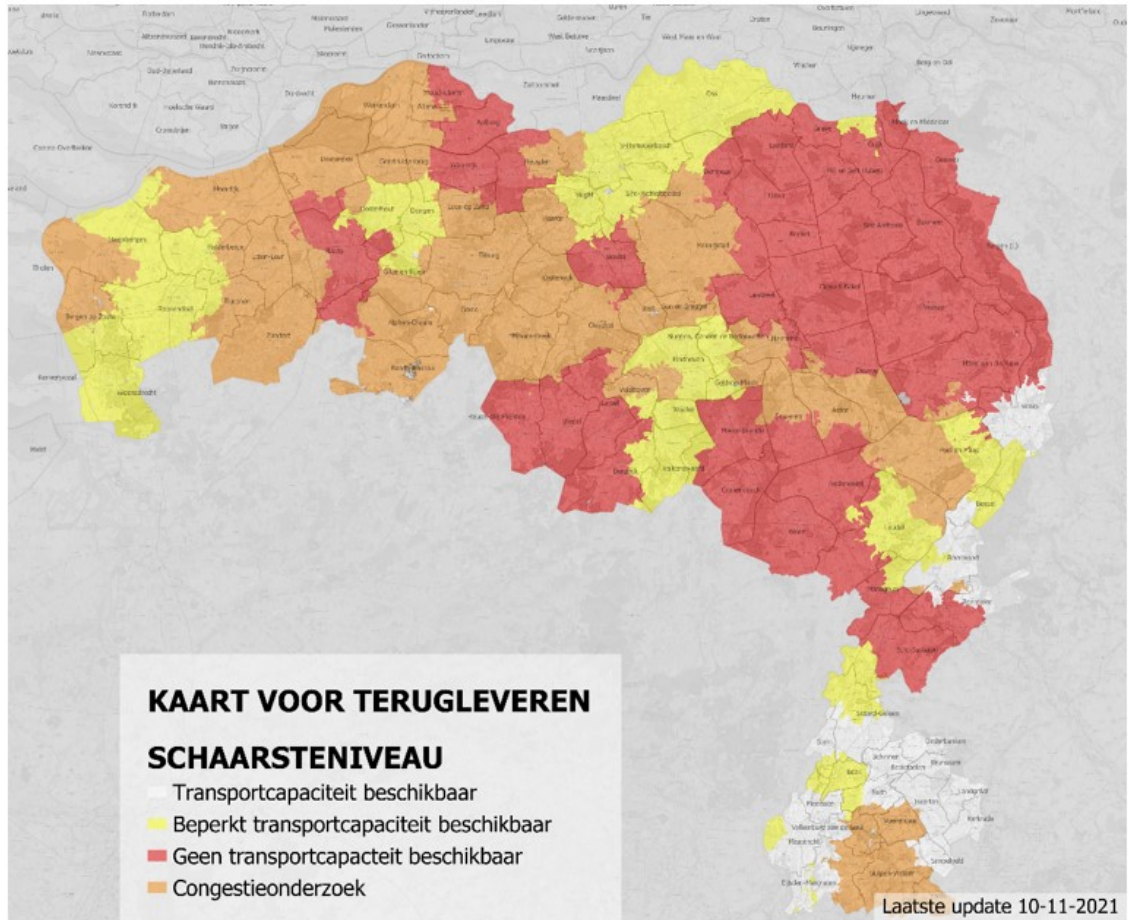
Bron: PBL, 2021; bewerking Stec Groep, 2021

Figuur 12: Natura-2000 gebied ten noordwesten van De Flammert



Bron: PDOK, 2021; bewerking Stec Groep, 2021

Figuur 13: Transportcapaciteit Enexis Zuid-Nederland



Bron: Enexis, 2021

C: Belangrijke thema's: veilig, duurzaam en aantrekkelijk

C1: Uitwerking thema veilig

Bedrijventerrein De Flammert is goed bereikbaar via de N271. Een goede verkeersafwikkeling en doorstroming op het terrein zelf zijn echter ook van levensbelang voor een gezond ondernemersklimaat. Op De Flammert constateren we opgaven op het gebied van (verkeers)veiligheid en parkeerproblematiek. De kansen/knelpunten (opgaven) van thema 'veilig' zijn hieronder uitgewerkt.

Tabel 5: Kansen en knelpunten thema 'veilig'

Opgave	Toelichting
Voldoende, verzorgde en klimaatbestendige parkeervoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> Vanwege de aanwezigheid van logistieke bedrijvigheid (Jan Linders / Franken Transport – VSDV Groep) is er op bepaalde gedeeltes van het bedrijventerrein vrachtwagenverkeer aanwezig. Deze, maar ook (vracht)auto's van andere bedrijven, zijn niet altijd in staat om op het eigen kavel te parkeren. Dit heeft ook te maken met de groei van individuele bedrijven. De huidige parkeervoorziening en doorstroming staan daarom op sommige delen van De Flammert onder druk. Het is van belang om te zorgen dat er voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Er is bij de ingang nabij de Siebengewaldseweg een algemene parkeerplaats aanwezig, maar deze is van origine bedoeld voor chauffeurs uit het dorp. De parkeerplaats wordt echter regelmatig gevuld met containers en bouwmaterialen, waardoor deze niet optimaal gebruikt kan worden en er rommelig uitziet. De verantwoordelijkheid omtrent de parkeervoorzieningen ligt in eerste instantie bij de ondernemers zelf, maar de gemeente kan waar nodig meedenken en -helpen. Zo is in het verleden gemeenteground ter beschikking gesteld om parkeerproblematiek van bedrijven te verhelpen. Het is wel belangrijk dat hier goede afspraken over worden gemaakt. Extra verharding is ongewenst. Parkeerplaatsen alleen toevoegen wanneer gekozen wordt voor half-open verharding kan een logische oplossing zijn. Op die manier is infiltratie mogelijk op de parkeerplekken en zo wordt de wateropvang (bij bijv. piekbuien) beter opgevangen. Op De Flammert is afgesproken met een aantal bedrijven dat zij verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van parkeerplekken op gemeenteground. In welke mate dit onderhoud goed wordt uitgevoerd verschilt. Verzorgde parkeerplekken dragen bij aan een algemeen verzorgde uitstraling van het terrein. De gemeente zal hierover hernieuwde afspraken moeten maken.
Verkeersveilige entree N271	<ul style="list-style-type: none"> De externe bereikbaarheid van de Flammert is niet optimaal. Voornamelijk de toegangsweg via de N271 levert verkeersonveilige situaties op. Deze entree vormt een knelpunt aangezien het (vracht)verkeer voorrang moet verlenen aan fietsers op het naastgelegen fietspad. Verschillende ondernemers geven aan dat de verkeersveiligheid in het geding is. Omdat de N271 een provinciale weg betreft zal de gemeente samen met de provincie om tafel moeten om tot een veilige oplossing te komen. De sluiproute (fietsers en auto's) via het bedrijventerrein richting de Siebengewaldseweg wordt door de ondernemers als knelpunt wordt ervaren. Het verkeer houdt zich niet altijd aan de maximale snelheid en de combinatie van langzaam verkeer (fietsers) en autoverkeer is niet optimaal.
Verbeteren doorstroming	<ul style="list-style-type: none"> Op De Flammert zijn er meerdere uitdagingen om de interne infrastructuur veiliger te maken. Er wordt momenteel erg hard gereden op het bedrijventerrein, waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt. Dit komt mede omdat er geen overzichtelijke scheiding is tussen snel en langzaam verkeer. De opsplitsing van de weg ten hoogte van de brandweerkazerne verdient hierbij extra aandacht. In overleg tussen gemeente en bedrijfsleven kan gewerkt worden aan geschikte veilige (verkeers)oplossingen, bijvoorbeeld de aanleg van drempels, gescheiden fietspaden langs de rijbaan en voetpaden. Ook tijdens de lunchpauze leidt dit tot onveilige situaties. Door de aanleg van gescheiden verkeersstroken (zoals wandel- en fietspaden) wordt het voor de werknemers op het terrein weer prettiger om een 'ommetje te maken'. Hier hechten ondernemers doorgaans veel waarde aan. De routing is voor vrachtwagens niet optimaal; vrachtwagens komen niet altijd via de gewenste route over het terrein, vanwege onduidelijke benummering

	<p>op het terrein. Ondernemers geven aan dat – met name – buitenlandse vrachtwagenchauffeurs vaak op het verkeerde locatie belanden. Unieke nummers en het toevoegen van de bedrijfsnamen kan deze overlast oplossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • We zien mogelijkheden voor ondernemers bij het verbeteren van de doorstroming. Denk aan optimaliseren van de inrichting van eigen kavel voor laden/lossen, het spreiden van werktijden, een vervoersplan op bedrijfsniveau (zoals instructies vrachtwagenchauffeurs, carpoolen personeel, stimuleren fiets/e-bike) en uniforme bedrijfsnaamborden voor het gehele terrein waardoor chauffeurs gemakkelijker hun bestemming kunnen vinden. Waar mogelijk kan de gemeente faciliteren.
Randvoorwaarden automobilititeit op orde, maar ook fietsgebruik stimuleren	<ul style="list-style-type: none"> • Openbaar vervoer is in de huidige situatie van ondergeschikt belang voor de bereikbaarheid van De Flammert. Bedrijven weten dat een frequent openbaar vervoer onhaalbaar is. Het loont niet om extra in te zetten op een betere bereikbaarheid via het openbaar vervoer, omdat van uit werknemers de auto en fiets gemeengoed zijn. • Aangezien een deel van de werknemers uit de omgeving komt is het wel goed om de wegen zo fietsvriendelijk in te richten. Momenteel zijn er helemaal geen fiets- of wandelpaden aanwezig. Voornamelijk voor de straat waar enkele dienstverlenende bedrijvigheid en het sportpark is gevestigd is het van belang dat deze zo veilig mogelijk wordt ingericht.

C2: Uitwerking thema duurzaam

Op De Flammert is een actuele verduurzamingsopgave. Enerzijds gaat het er om dat zo min mogelijk energie wordt gebruikt. Anderzijds is er potentie om hernieuwbare energie op te wekken. Daarnaast zijn er klimaatkansen om verder te verduurzamen en hittestress tegen te gaan. Een aantal jaar geleden heeft op De Flammert al een succesvol hemelwater afkoppelproject plaatsgevonden. Dit was een succesvolle samenwerking tussen gemeente, waterschap Limburg en het bedrijfsleven. Het afkoppelen van het hemelwater van het rioolstelsel zorgt ervoor dat rioolstelsel en de rioolzuivering van het waterschap aanzienlijk wordt ontlast. Het hemelwater kan direct in de bodem infiltreren. De kansen/knelpunten (opgaven) van thema 'duurzaam' staan hieronder uitgewerkt.

Tabel 6: Kansen en knelpunten thema 'duurzaam'

Opgave	Toelichting (waarom)
Inzet op energiebesparing	<ul style="list-style-type: none"> • Circa de helft van het vastgoed op De Flammert is gebouwd voor 1990. Het is aannemelijk dat bij deze panden winst te behalen is op het gebied van isolatie om zo energiebesparing te bewerkstelligen. Op verwarming is gemiddeld een energiebesparing van ca. 20% mogelijk. Wanneer naast verwarming ook verkoeling van een pand belangrijk is kan de energiebesparing hoger uitpakken tot wel 50%. Hierbij spelen verschillende factoren een rol. Het soort bedrijf, het aantal verdiepingen van het pand en de nabijheid van andere (verwarmde) objecten of groen. • Bedrijven kunnen de aansluiting vinden met landelijke subsidieregelingen. Sinds 2 augustus 2021 heeft het ministerie van Economische Zaken en Klimaat een nieuwe subsidieregeling bekend gemaakt welke bedoeld is om mkb'ers te ondersteunen in de verduurzaming van hun bedrijf.
Inzet op duurzame energieopwekking	<ul style="list-style-type: none"> • Op De Flammert is slechts enkele bedrijven te vinden met zonnepanelen op het dak. Mogelijk is het pand van de Jan Linders direct geschikt voor zonnepanelen. Maar ook op de kleinere bedrijfspanden zijn zonnepanelen mogelijk, mits de dakconstructie het toelaat. De vraag naar courant bedrijfstvastgoed en locaties die bijdragen aan ambities rond 'gezond' en 'duurzaam' neemt de komende jaren verder toe. Dit heeft een positieve invloed op de marktwaarde van het vastgoed. • In het verleden is er op De Flammert een project geweest genaamd 'Zon op Bedrijfsdaken'. Hier werd in het begin erg enthousiast op gereageerd door ondernemers en de gemeente heeft de ondernemers via een extern adviseur ook begeleid, maar het heeft door diverse belemmeringen niet tot grote resultaten geleid. Het is van belang om knelpunten weg te nemen en in goed overleg tussen gemeente en ondernemers te komen tot duurzame oplossingen. • Door capaciteitsbeperkingen (netcongetie) op het elektriciteitsnet (netbeheerder Enexis) is het momenteel niet mogelijk om opgewekte energie terug te leveren aan het net. Opgewekte stroom zal dus alleen voor eigen gebruik gebruikt kunnen worden. Hierdoor zal een ondernemer op zoek moeten gaan naar alternatieven zoals een opslag van energie of een lokaal slim energienet, waarbij bedrijven

	<p>stroom uitwisselen. Dit zijn echter complexe oplossingen die de nodige tijd en toewijding vereisen.</p>
Tegengaan hit-testress	<ul style="list-style-type: none"> Er is relatief veel openbaar groen aanwezig op De Flammert. Dit heeft diverse positieve effecten op het terrein. Het vergroot de infiltratiemogelijkheden, het draagt bij aan de biodiversiteit, het creëert een gezonde en prettige werkomgeving en het zorgt voor verkoeling. Vooral dit laatste punt is belangrijk om in acht te nemen. Het hitte-eiland effect op De Flammert is 0,5 – 1 graden Celsius (dit geeft aan dat het hier op warme dagen 0,5 -1 graden warmer is). Voldoende groen leidt tot een vermindering van dit stedelijk hitte-eiland effect. Denk aan groen in de openbare ruimte, maar ook aan de realisatie van groene daken en/of groene gevels. Divers groen maakt het terrein daarnaast aantrekkelijk.
Ontwikkelen laadinfrastructuur	<ul style="list-style-type: none"> De Flammert is sterk afhankelijk van autogebruik en kent dankzij de aanwezigheid van veel logistiek ook veel vrachtbewegingen. Nederland staat voor een grote transitieopgave in de duurzame mobiliteit. De ambities is om in 2030 alle nieuwe auto's (personenvervoer) emissieloos te laten zijn. Emissieloos rijden betekent een toenemende behoefte aan elektrische auto's. En daarmee ook een toenemende behoefte aan een laadinfrastructuur. Denk hierbij aan parkeerladen, laadpleinen en snelladen. Dit vraagt om een betrouwbaar en slim laadnetwerk en energiesysteem. Dit is niet alleen relevant voor personenvervoer, ook goederenvervoer zal op termijn elektrificeren. Op dit moment is er één openbare elektrische laadpaal aanwezig en zijn er enkele particuliere laadpalen aanwezig op De Flammert. Voor een toekomstbestendig terrein moeten bedrijven en gemeente samen werken aan laadinfrastructuur die past bij de geleidelijke uitrol van een emissieloos wagenpark. Mogelijk gaat ook waterstof een rol spelen, maar voor de aankomende jaren zal met name elektrisch rijden een vlucht nemen, zo verwachten we.

C3: Uitwerking thema aantrekkelijk

De uitstraling van de meeste panden en kavels op De Flammert is functioneel. Op enkele plekken staat de kwaliteit onder druk. In het algemeen spreken ondernemers over een "weinig inspirerend" en "verouderd" terrein. Tegelijkertijd worden stappen gezet: er zijn ondernemers die investeren of hebben geïnvesteerd in vernieuwing en verduurzaming. Ondernemers geven zelf aan dat de uitstraling van het terrein beter moet. We zien kansen in een breed spectrum: van enerzijds verbeteringen op bedrijfsniveau tot anderzijds de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte op het terrein. Verder denken we dat het terrein zichzelf beter kan positioneren. De kansen/knelpunten (opgaven) van thema 'aantrekkelijk' zijn hieronder uitgewerkt.

Tabel 7: Kansen en knelpunten thema 'aantrekkelijk'

Opgave	Toelichting (waarom)
Uitbreiden niet mogelijk, inbreiden wel	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn op De Flammert geen uitgeefbare kavels meer beschikbaar, wel kan op veel bestaande kavels ingebreed worden (ruimte intensiever benutten). Het bedrijventerrein in enkele deelgebieden relatief ruim opgezet (voornamelijk de zuid-westzijde) en oogt in de huidige situatie niet overal even intensief gebouwd. Intensiever ruimtegebruik kan bewerkstelligd worden door de planologische mogelijkheden te verruimen op plekken waar dit kan en gewenst is. Het huidige bebouwingspercentage op grote delen van het terrein bedraagt 60%, waar op bedrijventerreinen 80% veelal marktconform is. Het intensiveren wordt ook aangemoedigd vanuit de Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg. Intensivering van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen zorgt ervoor dat er zuiniger en doelmatiger omgegaan wordt met de ruimte waardoor zowel de kwaliteit van het totale bedrijventerrein als het functioneren van de individuele bedrijven behouden blijft of zelfs wordt verbeterd. Intensivering is een proces dat op lange termijn moet uitmonden in efficiënt en effectief ruimtegebruik. Voordeel: meer banen op een gelijkblijvend ruimtebeslag.
Onderhoud & beheer openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> Beheer en onderhoud zijn basisvoorwaarden van een goed vestigingsklimaat. Wanneer het openbaar gebied niet op orde is blijven investeringen door bedrijven veelal uit. De basiskwaliteit van de openbare ruimte is gemiddeld genomen voldoende. Het is niet echter niet altijd duidelijk waar de bedrijfskavel begint en de gemeentelijke (openbare) grond eindigt (weg, stoep, groen). Dit kan leiden tot

	<p>verwarring wat betreft het onderhoud dus het is goed om hier heldere afspraken over te maken.</p>
Verbeteren groenstructuren	<ul style="list-style-type: none"> • De groenstructuren die aanwezig zijn op De Flammert zijn over het algemeen van een matige kwaliteit. Ook de maaifrequentie en het onderhoud kan beter, aldus ondernemers. Dit komt niet ten goede aan de beoogde nette uitstraling van het terrein. • Vanuit de ondernemers wordt de wens uitgesproken om meer uniformiteit van de groenstrook bij de entree te creëren. Dit kan worden vastgelegd in een nieuw op te stellen beeldkwaliteitsplan waar uniformiteit een uitgangspunt kan zijn.
Investeren in private kavels	<ul style="list-style-type: none"> • Het is van groot belang dat pandeigenaren worden betrokken bij investeringsmogelijkheden. Eigenaar-gebruikers zijn over het algemeen eerder bereid om te investeren in het pand dan huurders. Private investeringen zorgen er voor dat de aantrekkelijkheid van het terrein vergroot wordt. Denk hierbij aan het voormalige woonhuis wat in het glas staat bij het bedrijf Meldon Plastics. Deze investering geeft kleur en historie aan het terrein.
Incourant en leegstaand vastgoed aanpakken	<ul style="list-style-type: none"> • De algehele uitstraling van De Flammert wordt beoordeeld als voldoende, echter zijn er nog een aantal plekken die er verpauperd uitzien. Deze hebben een negatieve impact op het gehele bedrijventerrein en behoeven zeker aandacht. De (plaatselijke) afname van de ruimtelijke kwaliteit kan op langere termijn een negatief effect hebben op de economische kwaliteit. Dit betekent dat investeringen gewenst zijn in vastgoed. • Een plek die in dit kader extra aandacht verdient is het voormalige Berli-terrein. Dit bedrijfspand staat al lange tijd leeg en is erg verpauperd. Een herontwikkeling op deze locatie zal positief bijdragen aan de uitstraling van het bedrijventerrein en een economische impuls geven aan De Flammert.
Digitale verbindingen	<ul style="list-style-type: none"> • E-fiber heeft onlangs glasvezel aangelegd op het terrein, een goede en noodzakelijke voorziening om De Flammert aantrekkelijk te houden. De Flammert huisvest onder meer bedrijven in de logistiek, bouw en maakindustrie en (waaronder HTSM) waar productie- en logistieke processen plaatsvinden. Een hoogwaardige digitale ontsluiting is, vooral in deze sectoren, steeds meer een prioritaire vestigingsvoorwaarde.
De Flammert mag gezien worden	<ul style="list-style-type: none"> • Een courante uitstraling is van belang om de bedrijven op De Flammert te houden. Gezien de gunstige ligging langs de N271 mag De Flammert gezien worden. De Flammert kent namelijk een aantal relatief nieuwe bebouwingen langs de provinciale weg en toonaangevende bedrijven waar de gemeente trots op kan zijn. Door De Flammert in het zicht te houden en niet te 'verstoppen' achter een groene haag zorg je ervoor dat het bedrijventerrein de aandacht en zichtbaarheid krijgt die het verdient. • Naast een aanpak 'naar binnen gericht' zien we ook kansen om De Flammert als geheel sterker te profileren. Het gaat hier over het beeld dat partijen hebben van het terrein en de mogelijkheden die het terrein voor deze partijen biedt. Een heldere en toekomstgerichte profilering biedt diverse kansen: een prettige werkomgeving voor werknemers, een versterking van het imago van de (lokale) bedrijven, aantrekken van (toekomstige) arbeidskrachten en het past in het streven naar een klimaat-neutrale gemeente.
Aansluitend Natura2000 gebied	<ul style="list-style-type: none"> • Direct aansluitend aan De Flammert bevindt zich een Natura 2000 gebied: de Maasduinen. De Flammert is een van de weinige bedrijventerreinen in Nederland dat direct grenst aan een dergelijk beschermd natuurgebied. Een uitbreiding van het bedrijventerrein in noordoostelijke richting is uitgesloten is. Dit biedt echter wel de unieke kans om de natuur te verbinden met het terrein. Werknemers waarderen over het algemeen een groene werkomgeving welke uitnodigt tot een wandeling tijdens de lunch.

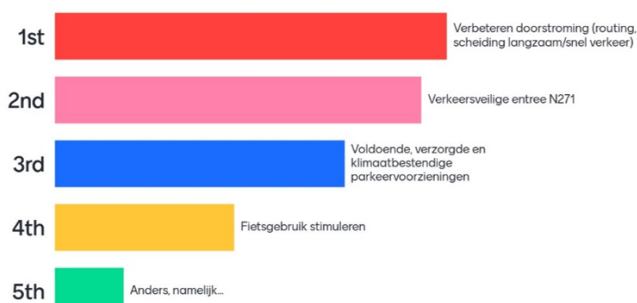
D: Prioritering acties ondernemers

Uitslag mentimeter

Figuur 14: Prioritering binnen het thema 'veilig'

Welke opgaven/acties op De Flammert binnen het thema 'veilig' vindt u het belangrijkste?

Mentimeter

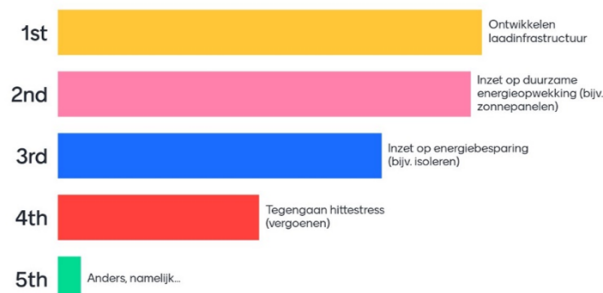


Bron: Ondernemerssessie 22 oktober 2021

Figuur 15: Prioritering binnen het thema 'duurzaam'

Welke opgaven/acties op De Flammert binnen het thema 'duurzaam' vindt u het belangrijkste?

Mentimeter



Bron: Ondernemerssessie 22 oktober 2021

Figuur 16: Prioritering binnen het thema 'aantrekkelijk'

Welke opgaven/acties op De Flammert binnen het thema 'aantrekkelijk' vindt u het belangrijkste?

Mentimeter



Bron: Ondernemerssessie 22 oktober 2021

E: Betrokken partijen

Aanwezigen ondernemerssessies

Voor de totstandkoming van het rapport zijn in diverse fases van het project ondernemers gevraagd om input te leveren. We spraken met hen over hun huidige vestigingslocatie, het ruimtegebruik, het beeld wat zij hebben van het bedrijventerrein en welke kansen en opgaven richting de toekomst zij zien.

Tabel 8: Lijst van aanwezige ondernemers tijdens de ondernemerssessies

#	Begeleidingsgroep	Ondernemerssessie 19 mei	Ondernemerssessie 22 oktober
1	Meldon Plastics	Meldon Plastics	Meldon Plastics
2	Buitelaar Houtconstructies BV	Buitelaar Houtconstructies BV	Buitelaar Houtconstructies
3	Jan Linders	Jan Linders	Jan Linders
4	Koppes Groep	Koppes Groep	Koppes Groep
5	Derckx Opticare Reiniging	Derckx Opticare Reiniging	Derckx Opticare Reiniging
6	Essing Motors	Franken Transport (VSDV)	Franken Transport (VSDV)
7	Auto van Haren	Hubo	Hubo
8			Auto van Haren
9			Doesburg Components
10			Autoschade Bergen
11			Houkol timmerbedrijf
12			Essing Motors
13			Vleeshouwerij Koppes

Inschrijvingen werkgroepen

Tabel 9: Inschrijvingen werkgroepen De Flammert

Veilig De Flammert	Duurzaam De Flammert	Aantrekkelijk De Flammert
Derckx Opticare Reiniging	Derckx Opticare Reiniging	Derckx Opticare Reiniging
Jan Linders	Franken Transport (VSDV)	Jan Linders
Buitelaar Houtconstructies BV		Buitelaar Houtconstructies BV
Autobedrijf van Haren		Houkol timmerbedrijf
Houkol timmerbedrijf		Franken Transport (VSDV)
Franken Transport (VSDV)		Koppes Groep
Koppes Groep		Autoschade Bergen
Autoschade Bergen		