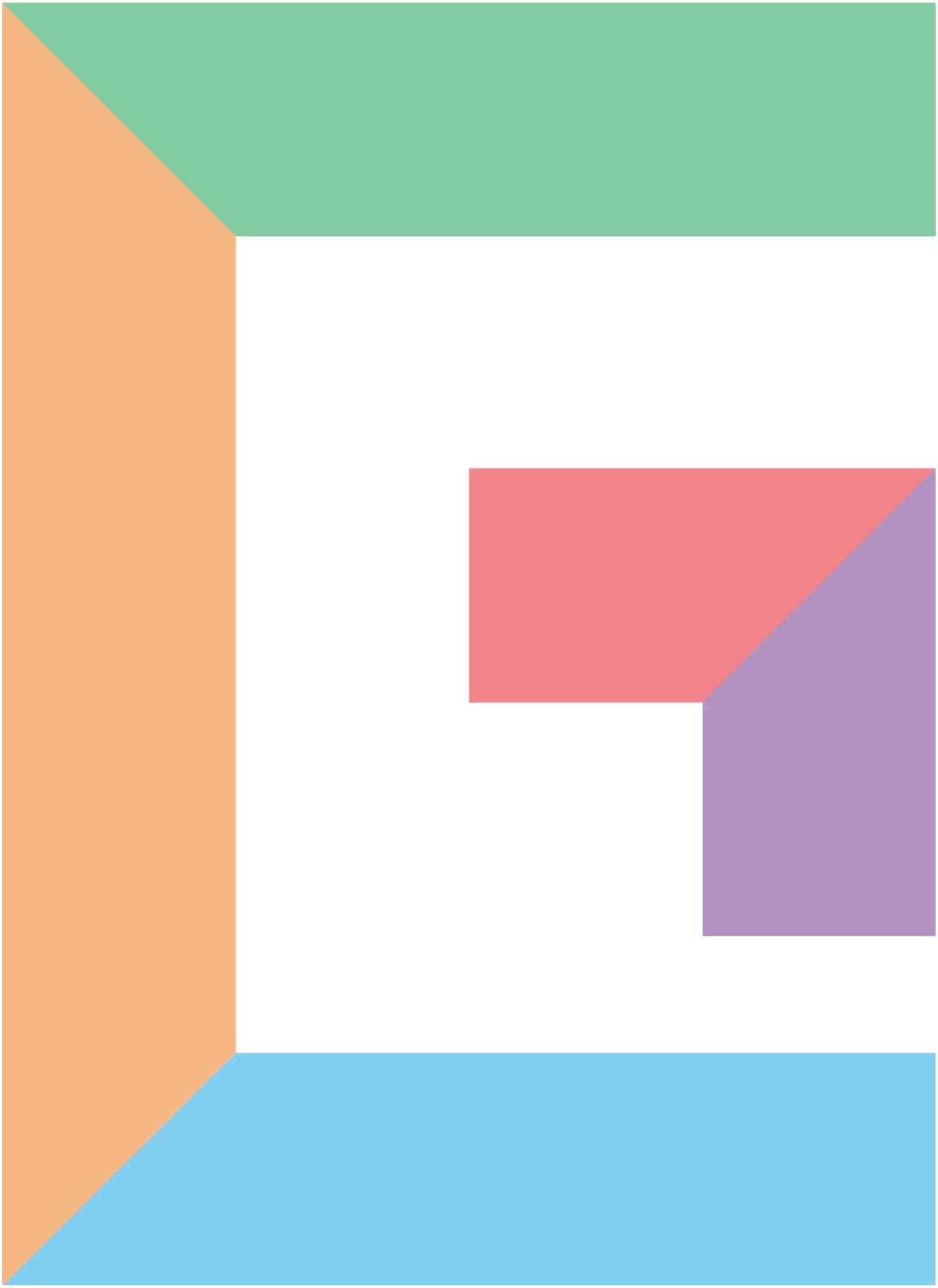
TOEKOMSTBESTENDIGE BEDRIJVENTERREINEN

AMBITIEDOCUMENT 2021-2025

COMPOUND GROUP



Toekomstbestendige Bedrijventerreinen - Ambitiedocument 2021-2025

© 2021 C'magne B.V. | In opdracht van Compound Group
Alle rechten voorbehouden

VOORWOORD

Voor u ligt het ambitiedocument van Compound Group voor de bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek voor de periode 2021 t/m 2025.

Compound Group ontwikkelt en realiseert hiervoor projecten. Altijd onafhankelijk en met het oog op een veilige bedrijfsomgeving. Wij zijn de schakel tussen ondernemers en lokale overheden.

Bij onze projecten kunt u denken aan thema's zoals bereikbaarheid (fysiek en digitaal), veiligheid, uitstraling, duurzaamheid en nog veel meer. Allemaal essentiële elementen voor een gezond ondernemersklimaat. De kracht om te komen tot realisatie van onze doelstellingen schuilt echter in de gezamenlijkheid. Wij hebben daarom een nauwe samenwerking met lokale overheden en ondernemersverenigingen die actief zijn in ons werkgebied.

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden ligt er altijd een sterke focus op schoon, heel en veilig. Wij zijn nauw betrokken bij het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Als centraal aanspreekpunt zorgen wij dat verbeterpunten op de juiste plek landen en houden wij de afhandeling daarvan in de gaten. Samenwerking op het gebied van veiligheid leidt tot mooie resultaten: afname van het aantal inbraken en andere vormen van criminaliteit.

In dit stuk leest u waarom wij – als bedrijventerreinmanagement organisatie – dit document nodig hebben, welke speerpunten onze regio versterken, wat de ambities hiervan zijn en wat onze visie is op het waarmaken ervan.

Wij zijn ervan overtuigd dat de kracht om te komen tot realisering van deze ambities schuilt in de gezamenlijkheid. Daarom roepen wij u als lezer op om met ons mee te doen en zo een economische impuls te geven aan onze regio

Met vriendelijke groet,

Bestuur Compound Group
Jos Stevens
Jan Berden
Michiel Meier Mattern
Josan van Kuijk

COMPOUND GROUP

Na de komst van een nieuw uitvoerend team eind 2018 en een (grotendeels) nieuw bestuur in 2020 is er reeds sprake geweest van veel vernieuwing. Maar daar houdt het nog niet op: Stichting Parkmanagement Westelijke Mijnstreek heet vanaf 1 oktober 2021 Compound Group. Samen met de vernieuwde uitstraling moet de nieuwe naam gaan zorgen voor een grotere naamsbekendheid en een duidelijkere positionering van onze stichting.

"Een nieuwe naam en uitstraling draagt bij aan de bewustwording en trots van ons team en maakt ook voor onze partners duidelijk wie we zijn, wat we doen en wat we willen. En die ambities reiken verder dan het beeld dat men vaak nog van ons heeft".

Het is dus belangrijk om die ambities beter te communiceren, zeker omdat wij onze visie nadrukkelijk hebben gerelateerd aan de uitdagingen in onze regio en de behoefte van ondernemers in ons werkgebied. Om verder te kunnen bouwen aan meerwaarde, is voor een herkenbare naam gekozen die past bij het internationale karakter van de regio.

compound:

[kɒmpaʊnd] noun

1. To put together (parts) so as to form a whole;
2. To form by combining parts;
3. To become joined in a compound;
4. To come to terms of agreement.

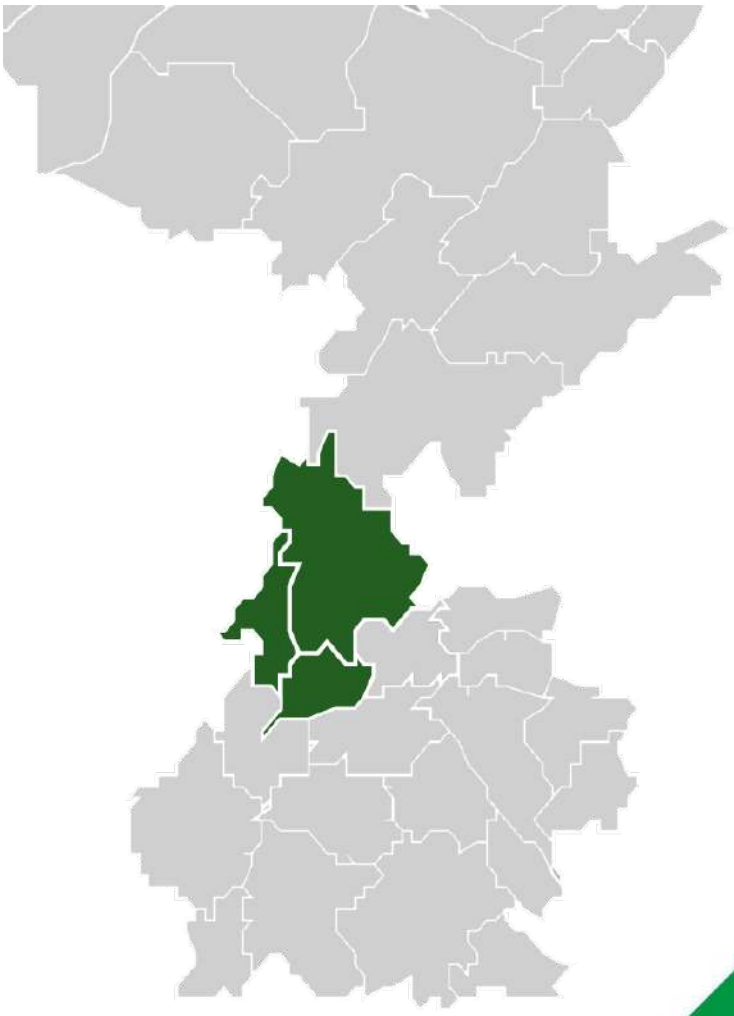
Ook wel: aaneenschakeling | aaneenvoeging | aanhechting | aankoppeling | aansluiting | band | bundeling | coherentie | cohesie | combinatie | verbinding | conjunctie | connectie | copulatie | dam | junctie | junctuur | koppeling | relatie | samenhang | samenkoppeling | samenstelling | samensmelting | samenvoeging | schakel | schakeling | verband | vereniging | vervlechting | etc.

COMPOUND GROUP

CONNECTING
ENTREPRENEURSHIP &
LOCAL GOVERNMENT

REGIO WESTELIJKE MIJNSTREEK

De regio Westelijke Mijnstreek, gelegen in het zuidwesten van Limburg, omvat het grondgebied van 3 gemeenten (Beek, Sittard-Geleen en Stein). Hier wonen, werken en recreëren ruim 133.301 (telling 2020) inwoners.



Het betreft een van origine separate mijnstreek binnen Limburg, die zich de afgelopen decennia vooral heeft gefocust op de twee grote industrieën, Chemelot en VDL Nedcar, en die gekarakteriseerd wordt door haar stedelijke aard, verweven met groene, landelijke en waterrijke aders.

De regio kent maar liefst 36 bedrijventerreinen die een netto oppervlakte van 1456 ha beslaan. Op deze bedrijventerreinen zijn een groot aantal bedrijven actief die voorzien in ±39.775 banen. Omdat er binnen een straal van 100 km maar liefst 8 vliegvelden te vinden zijn is de regio extra interessant voor veel bedrijven.

Gemeente Sittard-Geleen Born

beek uw gemeente.

Gemeente Stein

TOEKOMSTBESTENDIGE BEDRIJVENTERREINEN

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor het vestigingsklimaat en kunnen een grote bijdrage leveren aan de uitdagingen die er nog liggen voor onze regio. Als er wordt gesproken over toekomstbestendige bedrijventerreinen dan beperkt zich de inhoud van de discussies vaak tot het realiseren van de noodzakelijke energietransitie.

Wij zijn echter van mening dat op toekomstbestendige bedrijventerreinen alle facetten aanwezig dienen te zijn. Daarom bestaat dit ambitiedocument uit een aantal thema's die allemaal, maar niet op zichzelf, bijdragen aan het realiseren van toekomstbestendige bedrijventerreinen:

1. Veiligheid Blz. 07
2. Energietransitie Blz. 08
3. Fysieke bereikbaarheid Blz. 09
4. Digitale bereikbaarheid Blz. 10
5. Herstructurering/ revitalisering Blz. 11
6. Ondernemersfondsen en/of Bedrijven Investerings Zones (BIZ) Blz. 12

"Als je naar het verleden blijft kijken dan mis je de toekomst"

VEILIGHEID

Een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid in de regio is de veiligheidsbeleving van eenieder. Sinds jaar en dag werken wij aan het verhogen van de veiligheid en voeren wij projecten uit die hieraan een bijdrage leveren. In de periode 2021-2025 zal dit niet anders zijn.

De veiligheidsbeleving in de Westelijke Mijnstreek staat onder druk door (toenemende) criminaliteit en ondermijning. Overheden beseffen dat zij niet alleen de oplossingen hiervoor kunnen aandragen. Nadrukkelijk dienen burgers en bedrijven hierbij betrokken te worden.

Aansluitend bij integrale aanpak in het fysieke, sociale en economische domein wordt binnen het thema Veiligheid gewerkt aan het vergroten van het bewustzijn over de risico's van ondermijning bij burgers en ondernemers. Dit gebeurt via een versterkte inzet van o.a. Keurmerken Veilig Ondernemen dat als instrument bijdraagt aan de verbetering van de veiligheid in het gebied. Daarnaast wordt waar mogelijk de samenwerking gezocht met het Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek.

Natuurlijk zullen bestaande projecten m.b.t. de veiligheid op bedrijventerreinen ook hun doorgang vinden en zullen wij waar nodig inspringen op mogelijkheden om nieuwe projecten uit te voeren die de veiligheid kunnen borgen of vergroten.

ENERGIETRANSITIE

In het strategisch actieplan 'Randstad Zuid-Limburg' dat in 2018 werd opgesteld door Prof. Dr. Luc Soete wordt gesteld dat de ambitie zou moeten zijn leidinggevend te worden in het lokaal realiseren van het Parijs akkoord waarbij elke Zuid-Limburgse gemeente op haar manier het akkoord kan invullen (circulaire economie, afvalverwerking, etc.) met gemeenschappelijke streefcijfers en/ of KPI's.

- Verminder als onderdeel van de regiodeal met het Rijk de CO2 uitstoot van bedrijfsleven met 50% tegen 2025.
- Kom tot een CO2 neutrale regio in overleg met de omliggende buurregio's tegen 2030, waarbij de drie centrumsteden: Heerlen, Sittard-Geleen en Maastricht het voortouw nemen.

Bedrijven willen uiteraard op een verantwoorde manier hun productie, huisvesting en logistieke bewegingen laten plaatsvinden. De grote hoeveelheid commerciële partijen die bedrijven hiervoor benaderen worden door de ondernemers echter als storend ervaren. De mogelijkheden die worden aangeboden zijn talloos maar daardoor meteen ook niet te overzien. Dit is niet de core-business van de ondernemer en hiermee wordt te weinig rekening gehouden.

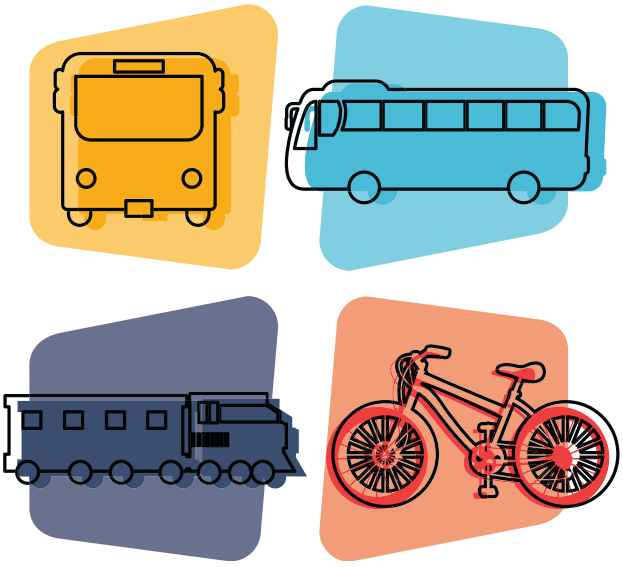
Er zijn meerdere initiatieven in de regio maar over het algemeen zijn deze kleinschalig of worden door één bedrijf uitgevoerd. Maar idealiter zouden meerdere bedrijven op een bedrijventerrein gelijktijdig met deze uitdaging aan de slag moeten gaan zodat er synergie ontstaat en men eventueel zelfs gebruik kan maken van elkaars energie.

Graag zouden wij i.s.m. de gemeenten en de ondernemers op de bedrijventerreinen projecten opstarten met als doel een zelfvoorzienend bedrijventerrein te realiseren. Laten wij het voorbeeld zijn voor de rest van Nederland!

FYSIEKE BEREIKBAARHEID

De fysieke bereikbaarheid van alle bedrijventerreinen in de Westelijke Mijnstreek is zowel voor het 'groot verkeer' alsook voor personenwagens goed. Dat wil echter niet zeggen dat de ontsluiting van alle terreinen optimaal is.

Medewerkers moeten zowel per auto alsook met het openbaar vervoer op een veilige manier op hun werkplek kunnen komen. Niet alle terreinen hebben optimale openbaar vervoer verbindingen waardoor werknemers vaak genoodzaakt zijn om met eigen vervoer te komen. Ook de afwezigheid van trottoir op bedrijventerreinen zorgt bij veelvuldig gebruik van openbaar vervoer voor gevaarlijke situaties. Voetgangers worden hierdoor gedwongen, op een plek waar ook nog eens veel vrachtverkeer plaatsvindt, op de weg te lopen.



De combinatie van de huidige economische groei en bovenstaande problematiek zorgt daarnaast voor een toename van verkeersbewegingen en een stijgende behoefte aan parkeerplaatsen. Beide zorgen voor overlast en onveilige situaties op, maar zeker ook rondom, bedrijventerreinen.
Dit zorgt voor onveilige situaties voor zowel de chauffeur alsook de bezoeker van het bedrijventerrein.

Het ontbreken, of onvoldoende aanwezigheid, van openbaar vervoer zorgt niet alleen voor problemen m.b.t. het thema fysieke bereikbaarheid. Hier ligt nadrukkelijk ook een link naar het thema arbeidsmarkt. Uit een eerder gehouden enquête blijkt namelijk dat vacatures in sommige gevallen niet worden ingevuld door het ontbreken van een openbaar vervoer aansluiting. Kortom, nog een extra uitdaging in een toch al lastige arbeidsmarkt.

Op een aantal bedrijventerreinen is er nadrukkelijke behoefte aan bewegwijzering. Ook hier zal de komende periode aandacht aan besteedt moeten worden om de vindbaarheid van de bedrijven te verhogen.

DIGITALE BEREIKBAARHEID

Naast de fysieke bereikbaarheid is er ook al jarenlang sprake van een toename van het digitale dataverkeer. In de Westelijke Mijnstreek liggen er een aantal mogelijkheden om bedrijven optimaal digitaal te ontsluiten met een glasvezelnetwerk of met alternatieven zoals 4G- of straalverbindingen.
De experts zijn het erover eens dat met name glasvezelverbindingen toekomstbestendig zijn. De snelheden die via deze verbindingen kunnen worden behaald zijn vele malen beter dan de andere type verbindingen. Een uitdaging wordt echter gevormd door de hoge kosten voor de aanleg van snelle dataverbindingen.

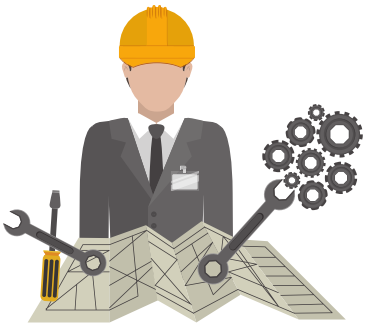
In de huidige tijd is een snelle dataverbinding op een bedrijventerrein van net zo groot belang als de aanwezigheid van overige basisvoorzieningen (denk aan gas, water en elektra).

Wij pleiten er voor dat alle bedrijventerreinen in de regio aangesloten worden op een goed open glasvezel netwerk dat als basisvoorziening aangeboden kan worden aan alle ondernemers.
Alle mogelijkheden voor uitbreiding van het aanwezige netwerk worden door ons dan ook met twee handen aangegrepen.

"Zonder snel internet geen sprake van toekomstbestendige bedrijventerreinen"

HERSTRUCTURERING/ REVITALISERING

Sinds het opheffen van LHB (Limburgse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen) is niet duidelijk waar gemeenten of ondernemers kunnen aankloppen voor de aanpak van actuele herstructureringsvraagstukken.



In het verleden heeft LHB succesvol een aantal bedrijventerreinen in verschillende regio's geherstructureerd. Gelukkig bestaat bij allen het besef dat onze bedrijventerreinen onderhevig zijn aan veroudering en zij hierdoor aandacht nodig hebben. Zodoende ook dat de gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek hiervoor een onderzoek hebben laten uitvoeren.

Hierbij is het tevens van belang om te kijken naar de opgave in "ruimte". De druk op de grote kavels is groot en op dit moment zijn er weinig opties. Het opnieuw bekijken van bestaande terreinen en de herinrichtingsmogelijkheden hiervan biedt mogelijk oplossingen voor dit probleem.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SREZL) wordt hierover het volgende aangegeven: Continu werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande terreinen vraagt blijvend aandacht. Te denken valt aan duurzaam beheer (energiebesparing, duurzame energieopwekking, grondstoffenkringloop), optimale inpassing in de omgeving, efficiënt ruimtegebruik door combinatie van functies, goede ontsluiting per openbaar vervoer voor terreinen met veel woon-werkverkeer of bezoekers, bereikbaarheid per fiets en IT-voorzieningen.

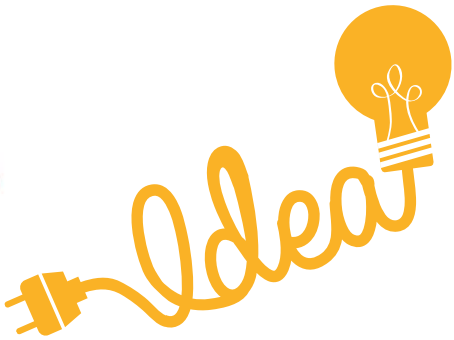
Gezorgd zal moeten worden dat bestaande terreinen blijven voldoen aan de vraag vanuit de markt en bedrijventerreinmanagement is daartoe een instrument.

Uiteraard heeft het thema onze constante aandacht en springen wij waar nodig in op de mogelijkheden.

ONDERNEMERSFONDSEN EN/OF BEDRIJVEN INVESTERINGS ZONES

Wij vinden het van groot belang dat eenieder die op een bedrijventerrein actief is het nut inziet van goede infrastructuur, goed onderhoud, accurate bewegwijzering, veiligheid, etc. Wanneer eenieder het belang hiervan inziet en bereid is hieraan een bijdrage te leveren zorgt dit ervoor dat ondernemers worden ontzorgt en de 'waarde' van het bedrijventerrein en het daarop aanwezige vastgoed behouden of zelfs vergroot wordt.
Helaas ziet nog niet iedere ondernemer dit belang. De deelname aan ondernemersverenigingen blijft daarom in veel gevallen helaas achterwege.

Met name de ondernemers dit niet lid zijn, ook wel free-riders genoemd, zorgen voor irritatie en in sommige gevallen een twijfelachtig draagvlak.



De centrale overheid heeft daarom wetgeving vastgesteld waarmee een Bedrijven Investeringszone (Biz) kan worden opgericht. Deze zone zorgt ervoor dat alle ondernemers bijdragen aan het algemene belang op de bedrijventerreinen. Een BIZ is echter een administratief zwaar traject.

Als alternatief voor een Biz kan daarom ook worden gedacht aan het oprichten van een gemeentelijk Ondernemersfonds, zoals dit eerder al gebeurde in de Gemeente Stein.

Dergelijke oplossingen zijn van grote meerwaarde voor het collectiviteitsgevoel op de bedrijventerreinen. Zij zorgen voor een hogere betrokkenheid vanuit de ondernemers en bieden de mogelijkheid om te komen tot oplossingen voor uitdagingen die eerder niet haalbaar waren voor de lokale verenigingen.

Wij onderstrepen het belang van ondernemersfondsen en bedrijven investeringszones en werken waar mogelijk graag mee aan de realisatie hiervan.

TOT SLOT

Op verzoek van het bestuur van Compound Group is dit document tot stand gekomen.

Wij gaan de komende periode in samenwerking met onze partners aan de slag met de in dit document toegelichte ambities.

Bij de totstandkoming van dit document werd onder andere gebruik gemaakt van een aantal reeds bestaande documenten. Deze worden op de bronnenlijst hiernaast vermeld.

Ons team is trots op onze bedrijventerreinen en op hun bedrijvigheid. Bent u dat ook? Laat u dan horen!

Bronnenlijst:

- Strategisch actieplan: Randstad Zuid-Limburg;
- Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg;
- De markt voor bedrijventerreinen.

PARTNERS

Onderstaande is een weergave van onze partners op het moment van opstellen van dit document. Uiteraard hopen wij deze lijst in de toekomst nog te kunnen uitbreiden.

Gemeente Sittard-Geleen Born

BSG BEDRIJVEN SITTARD-GELEEN

RETAIL PARK Sittard Geleen

beeker hoek

CCV centrum voor criminaliteitspreventie en veiligheid

MKB Nederland

BRANDWEER Zuid-Limburg

POLITIE

CLOK Lokaal krachtig ondernemen

Interpolis

NederlandSchoon

FORE FREEDOM

magne

Contact
Compound Group
Postbus 5135
6130 PC Sittard-Geleen
T. 046 - 302 00 11
info@compoundgroup.nl

COMPOUND GROUP