

Herstructurering – Schuifruimte



Programma:

- **Proces** (Jethro Michel)
- **Presentatie rapport Doorakkers Advies** (Dhr. Doorakkers)
- **Beeldvormend gesprek over herstructurering**
(wethouders Haring en Ten Hagen)

Herstructurering – Schuifruimte

Proces:

- 2012: Regionaal convenant bedrijventerreinen regio Utrecht West
- 2013: vaststelling PRS/PRV (Kromwijkerwetering)
- 2013: Leidraad herstructurering bedrijven gemeente Woerden (Ooijen)
- 2016: gesprek PS – gemeenteraad
- Start ambtelijke werkgroep provincie / gemeente / OMU / POVW
- 2016: Herijking PRS/PRV
- 2017: Start Onderzoek Doorakkers (gezamenlijk opdrachtgeverschap)
- 2017: Bestuursakkoord
- 2017: afronding Onderzoek

Hoe nu verder?

- Samenwerking provincie – gemeente
- Herstructurering leidt tot schuifruimte
- Herstructurering aanpak is kans voor kwaliteit – ambitie van de raad?
- Van rapport naar integraal beleidsdocument
- Planning en vorm Herstructureringsplan
- Bestuursakkoord
- Discussie over locatiekeuze – aan de hand van criteria (waaronder structuurvisie)
- Beeldvormend gesprek
- Presentatie Jan Doorakkers van het rapport: “schuifruimte in relatie tot de herstructurering van bedrijventerreinen in de gemeente Woerden”

Schuifruimte in relatie tot herstructurering

Jan Doorakkers, Woerden 7 september 2017

Onderwerpen

- De dynamiek op/van/naar de bedrijventerreinen
- De individuele bedrijventerreinen centraal: heden en toekomst
- De ondernemers aan het woord / verhuisketens
- Naar oplossingen

Dynamiek

- Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen is hoog: 50%
 - 33% van de bedrijven heeft 1 medewerker
 - 12% van de bedrijven heeft 2-10 medewerkers
 - 53% van de banen valt in bedrijventerreinsector
 - 19% van de banen valt in kantoorsector
-
- Bebouwingsdichtheid is ca. 40%, maar grote verschillen
 - 90% kantoorruimte op bedrijventerreinen op Middelland

Dynamiek

- Bedrijfsverplaatsingen vooral lokaal
- Leegstandspercentage bedrijfsruimte 'slechts' 2,6%, m.n. Barwoutswaarder en Honthorst
- Mismatch vraag-aanbod kantoren
- Mismatch vraag-aanbod bedrijfsruimte

Bedrijventerreinen

- Nijverheidsbuurt: 'echt' mkb terrein, openbare ruimte in slechte staat, sterke lokale binding
- Nijverheidsweg: 'echt' mkb terrein, openbare ruimte in slechte staat, sterke lokale binding, andere functies
- Putkop: goed onderhouden, herstructurering niet aan de orde
- Polanen: meer grootschalige bedrijven, goed onderhouden, herstructurering niet aan de orde, parkeeroverlast
- Jaap Bijzerweg: twee gezichten: grootschalige kantoren en detailhandel maar ook bedrijfswoningen met bedrijfsruimte

Bedrijventerreinen

- Middelland: ontwikkelingsstrategie omarmen
- Honthorst: uitermate divers, ingrepen zijn nodig
- Barwoutswaarder: investeringen vooral ad hoc, grote diversiteit, ingrepen nodig

- Druk op bedrijfsruimte groot, leegstand minimaal
- Schaalverkleining en binding belangrijke factoren
- Fysieke ingrepen noodzakelijk

Nijverheidsbuurt (Zegveld)



Nijverheidsweg (Kamerik)



Putkop (Harmelen)



Polanen



Jaap Bijzerweg



Middelland



Honthorst



Barwoutswaarder



Kwaliteitslagen

- Nijverheidsbuurt: openbare ruimte, herverkaveling, beeldkwaliteitsplan
- Nijverheidsweg: openbare ruimte, herverkaveling, beeldkwaliteitsplan
- Middelland: aanpak kantoren leegstand, openbare ruimte noordelijk deel aanpassen op nieuwe activiteiten
- Honthorst: verplaatsingen stimuleren, herverkaveling
- Barwoutswaarder: openbare ruimte, herverkaveling, beeldkwaliteitsplan

Functies

- Alleen bedrijfsbestemming: geen andere functies toestaan, alleen bedrijventerreinsectoren:
 - Nijverheidsbuurt
 - Nijverheidsweg m.u.v. noordelijk deel Handelsweg
 - Putkop m.u.v. Productieweg
 - Middelland: zuidelijk deel, ook kantoorsectoren
 - Honthorst: midden deel
 - Barwoutswaarder
 - Polanen

Functies

- Meerwaarde komst andere activiteiten: (beperkte) verkleuring met andere economische activiteiten:
 - Nijverheidsweg: noordelijk deel Handelsweg
 - Putkop: zone langs Productieweg
 - Jaap Bijzerweg
 - Middelland: noordelijk deel

Functies

- Transformatie / onttrekking: andere activiteiten en functies:
 - Middelland: noordelijk deel
 - Honthorst: westelijk en oostelijk deel

Naar realisatie

- Aanpassen bestemmingsplannen
- Handhaving
- Ruimtelijk consequenties
- Beschikbaarheid financiële middelen
- Afspraken maken / duidelijkheid scheppen

Verhuisketens vragen schuifruimte

- Ca. 20 bedrijven gereageerd
- Bijna de helft nu niet op bedrijventerrein gevestigd
- Binnen nu en 3 jaar behoefte aan ca. 9 hectare
- Behoefteloopt uiteen van 200 tot 20.000m²
- Bijna een derde huurt; m.n. kleine bedrijven
- Alle bedrijven willen pand in eigendom
- Bijna 40% wil uitbreiden op huidige locatie
- 90% van de verplaatsters wil op eigen terrein / in eigen kern blijven
- Oude locatie bij voorkeur verkopen; koper is al bekend

Verhuisketens vragen schuifruimte

- Grote economische, maar ook sociale en maatschappelijke binding
- Angst voor verlies medewerkers
- Veel bedrijven hebben meerdere locaties: concentratie
- Veel uitgiften in het verleden aan bedrijven uit woonwijken, buitengebied, lintbebouwing, etc
- Bedrijventerreinen zitten 'op slot'

Verhuisketens vragen schuifruimte

- Mogelijkheden verplaatsing stimuleren:
 - Bestaande bedrijfspanden
 - Kopen/huren bedrijfsruimte elders
 - Nieuwe bedrijfskavel
- Combinatie is beste oplossing

Vragen?

Doorakkers Advies

06-51319324

info@doorakkers-advies.nl