

# Verwervingen OMU Barwoutswaarder

Synergie herstructurering A-ware locatie en Rembrandtbrugproject

Presentatie gemeenteraad Woerden

7 december 2023



*Maak werk van de ruimte*





**1. Over  
OMU**

**2. Aanpak  
prioritaire  
locaties**

**3. Regie op  
de schuif-  
ruimte**

**4. Aankoop  
locatie  
A-ware**





**1. Over  
OMU**

**2. Aanpak  
prioritaire  
locaties**

**3. Regie op  
de schuif-  
ruimte**

**4. Aankoop  
locatie  
A-ware**

# Over OMU

- Opgericht in 2011 door de provincie Utrecht.
- Zelfstandige uitvoeringsorganisatie, met provincie als enig aandeelhouder.
- Doelstellingen:
  - Zorgvuldiger, efficiënter en duurzamer omgaan met bestaande werklocaties.
  - Verbeteren vestigingsklimaat in de provincie Utrecht.
- Middelen: twee revolverende fondsen (momenteel ca. € 45 miljoen).



# Gebiedsindeling



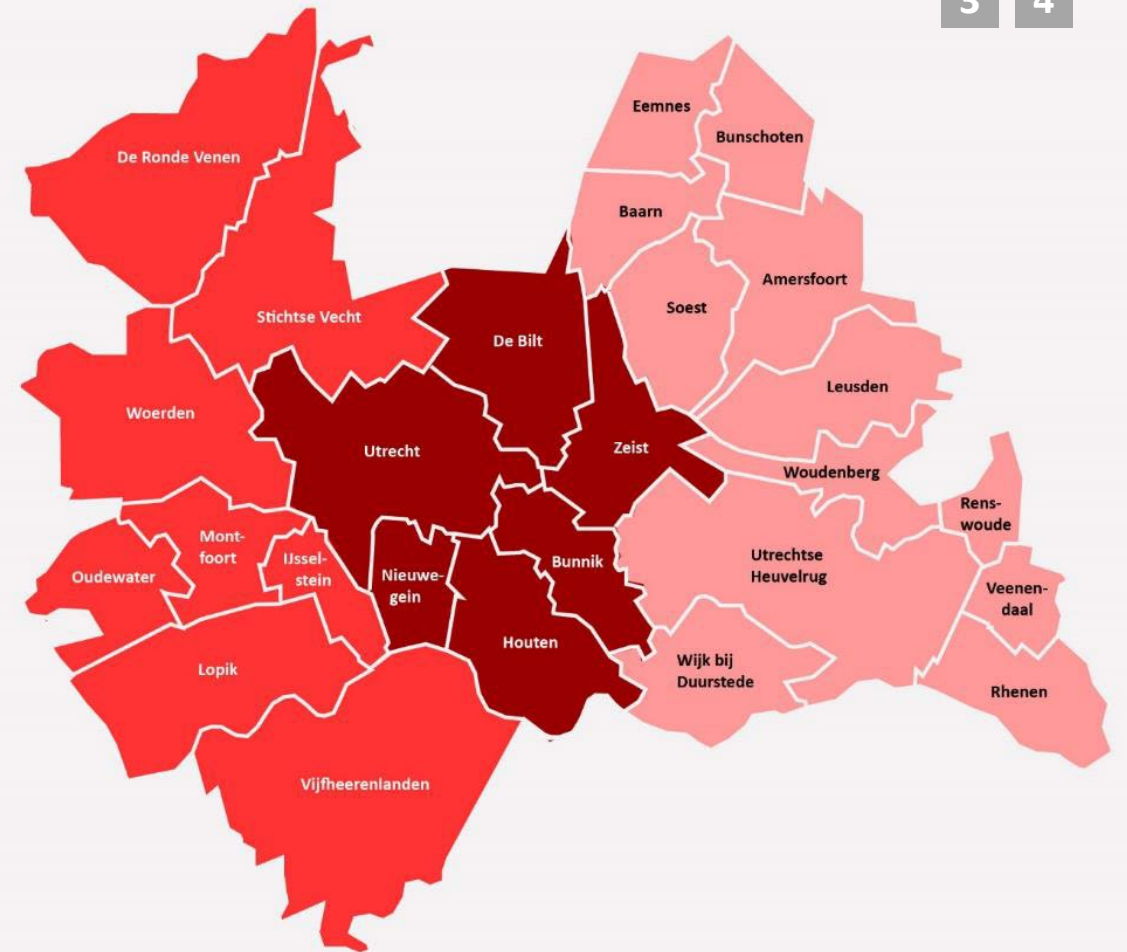
Investmentmanager  
westelijke gemeenten:  
Sander van Schijndel



Investmentmanager  
stadsgewest Utrecht:  
Jacco Zwerver



Investmentmanager  
oostelijke gemeenten:  
Casper Kok

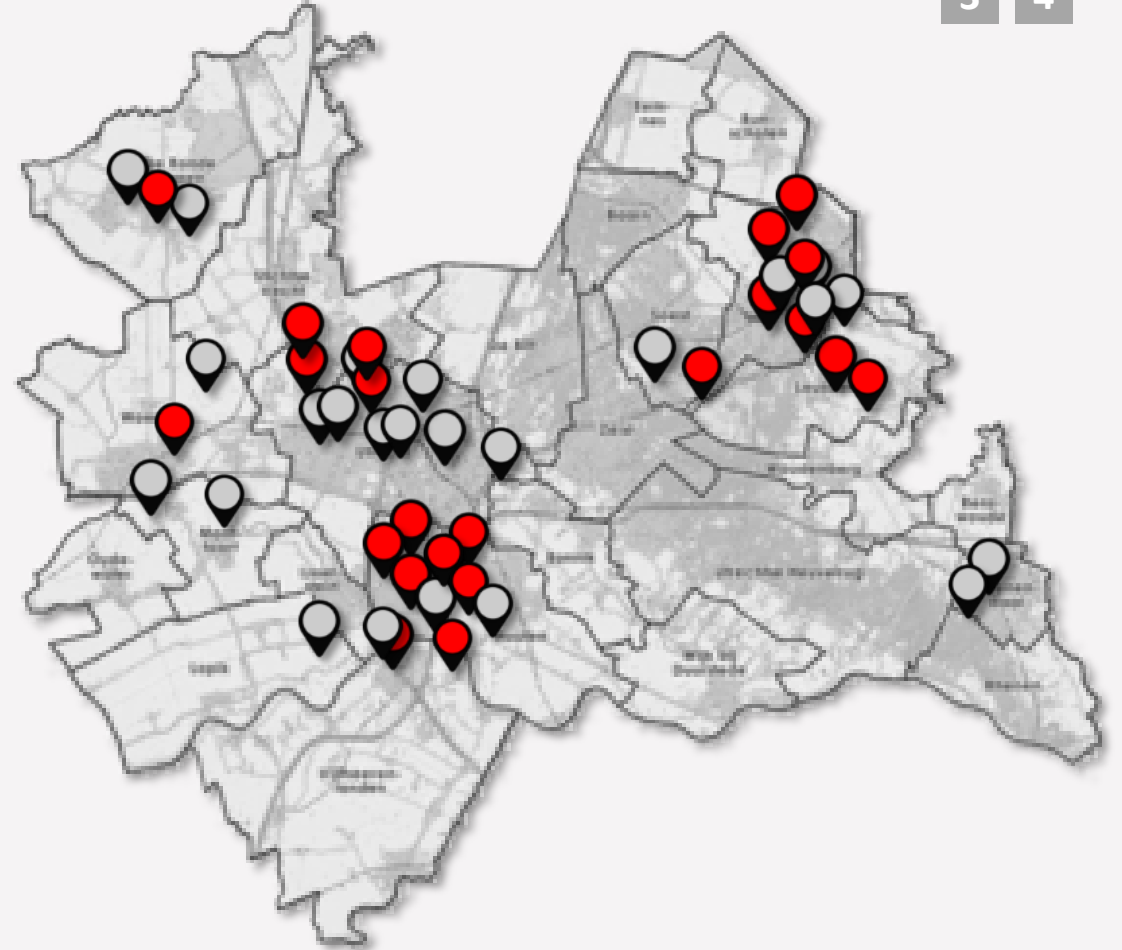




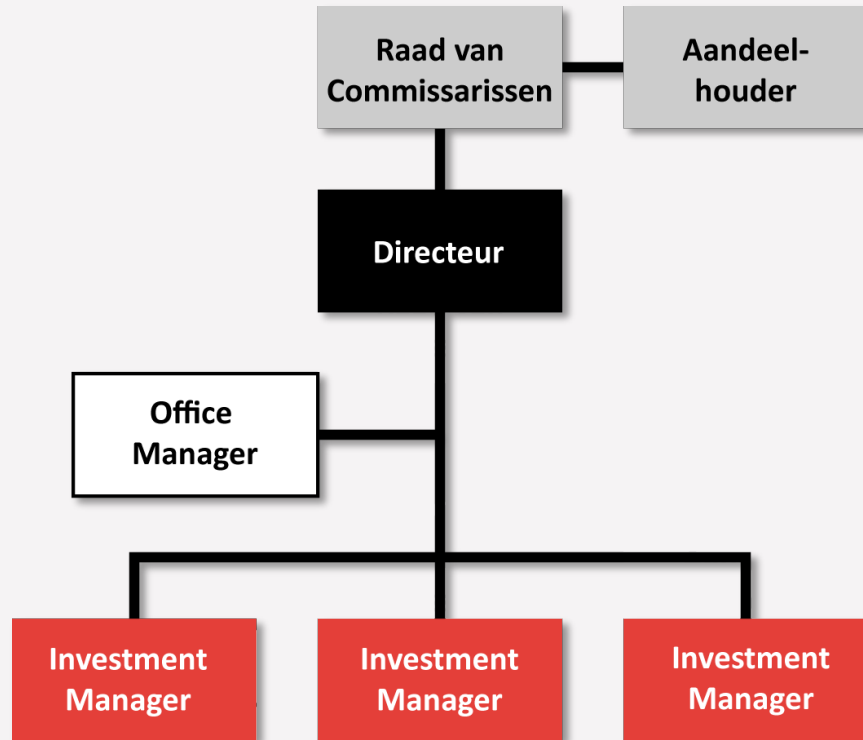
# Activiteiten

## Wat doet OMU?

- **Verbeteren:**
  - Herstructurering en schuifruimte
- **Veranderen:**
  - Transformatie t.b.v. andere functies
- **Verplaatsen:**
  - Het juiste bedrijf op de juiste plek



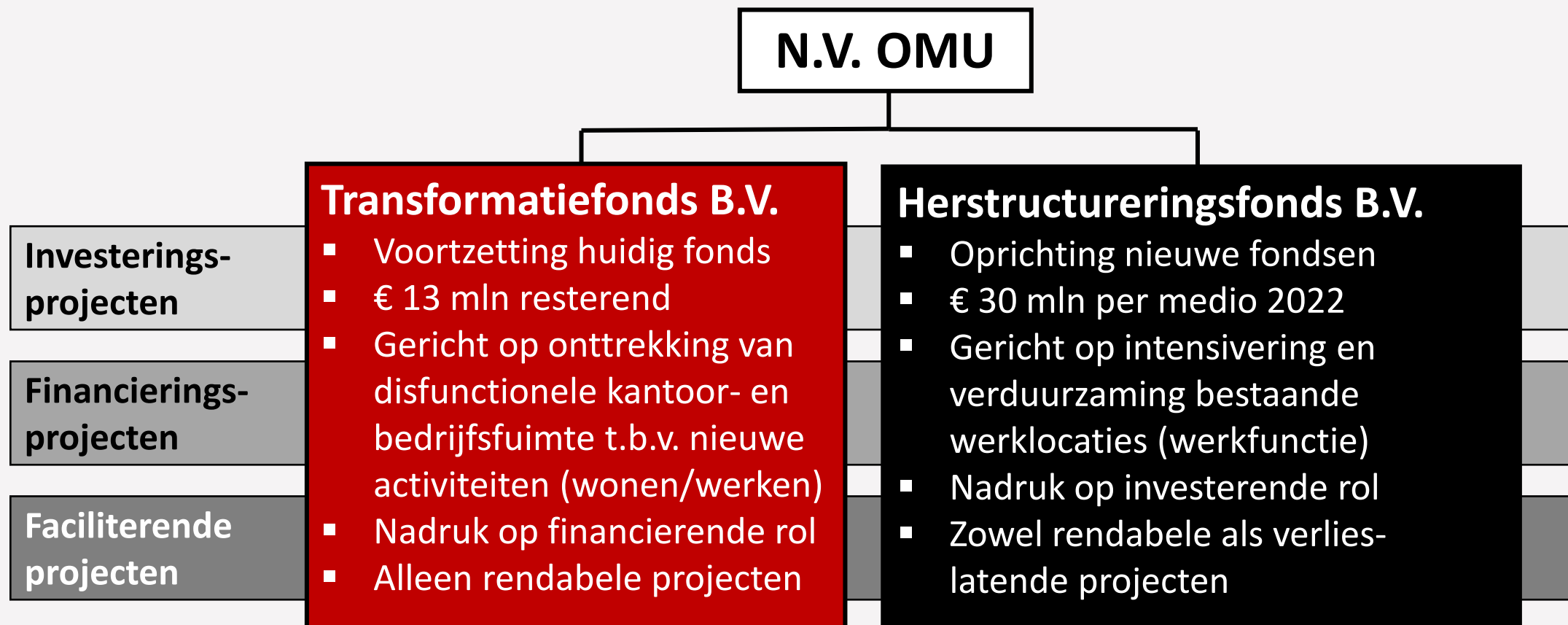
# Rollen



## Hoe werkt OMU?

- **Investeerder:**
  - Strategische aankopen, rotte plekken
- **Financier:**
  - Risicovolle voorfase van projecten
- **Intermediair:**
  - Initiëren, ondersteunen, bemiddelen

# Structuur

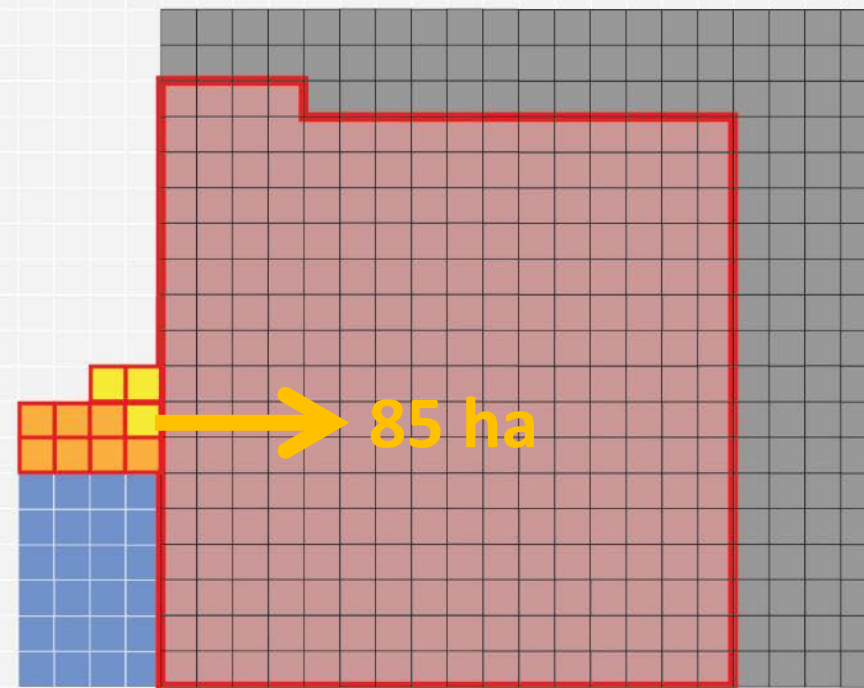




# Taakstelling Herstructureringsfonds

## Opdracht provincie Utrecht:

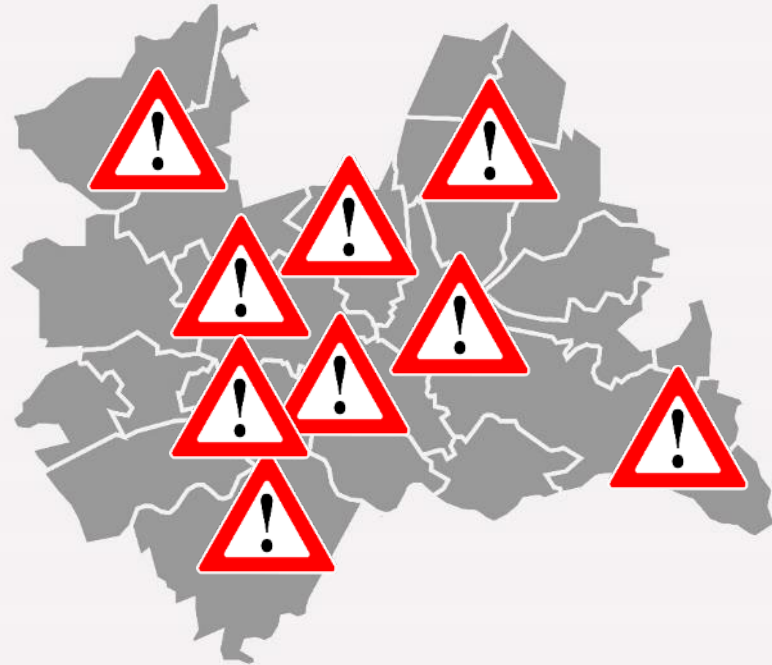
- Totale uitbreidingsvraag tot 2035: maximaal 336 netto ha.
- Beleid provincie: accommodeer daarvan 20 tot 30 % door intensivering.
- Opdracht aan OMU: 85 hectare ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen.



# Kernactiviteiten

1	2
3	4

Aanpak prioritaire locaties



Regisseur van de schuifruimte





1. Over  
OMU

2. Aanpak  
prioritaire  
locaties

3. Regie op  
de schuif-  
ruimte

4. Aankoop  
locatie  
A-ware



# Aanpak prioritaire locaties

## Casus 1: leegstaand bedrijfscomplex

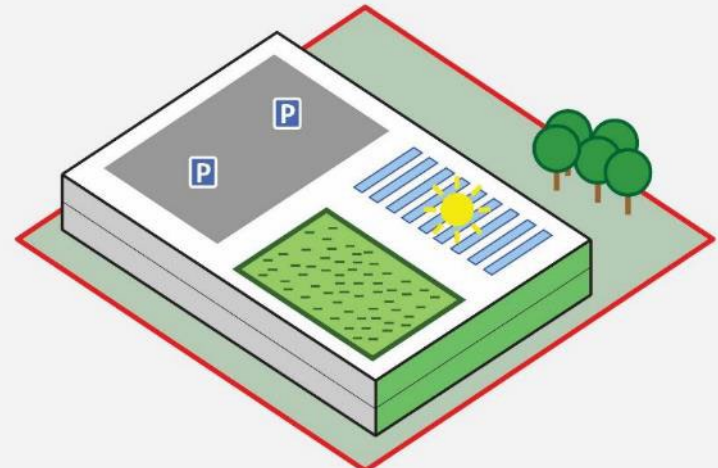
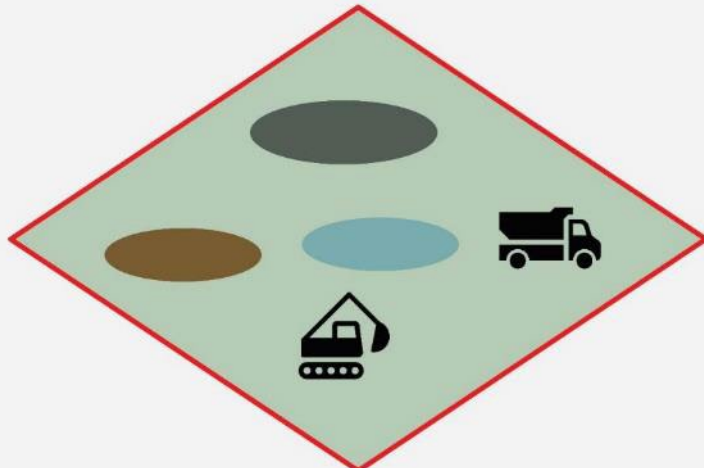
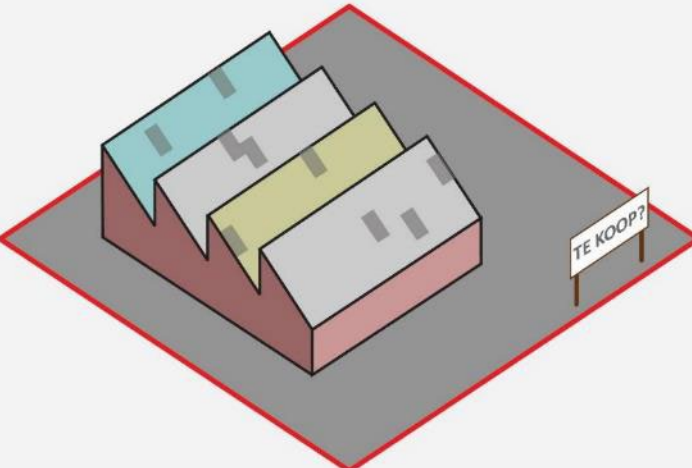


**Top-50 leegstand  
'holle kiezen':**

De provincie Utrecht telt ruim 15 van dit soort langdurig leegstaande en verpauperde bedrijfslocaties. Totaal terreinoppervlak: circa 15 hectare.

# Aanpak prioritaire locaties

## Casus 1: leegstaand bedrijfscomplex





# Aanpak prioritaire locaties

## Casus 2: leegstaand kantoor



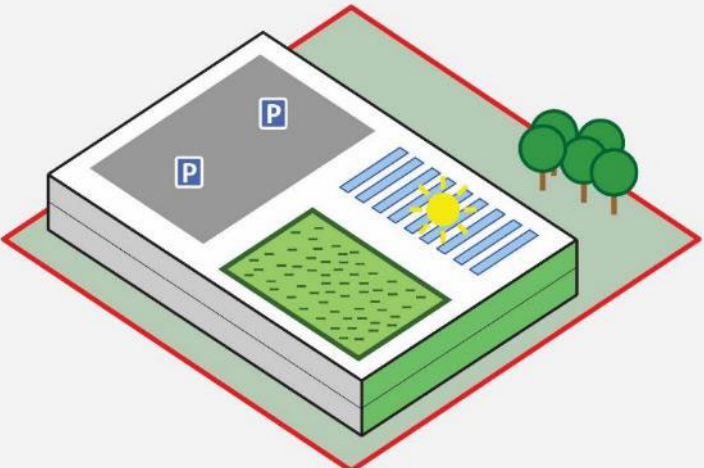
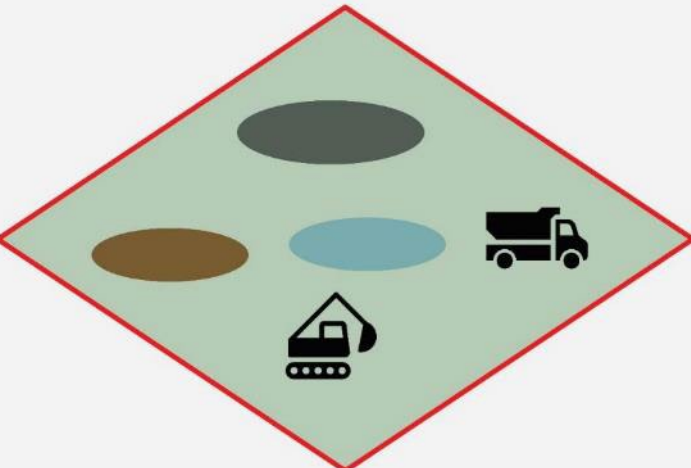
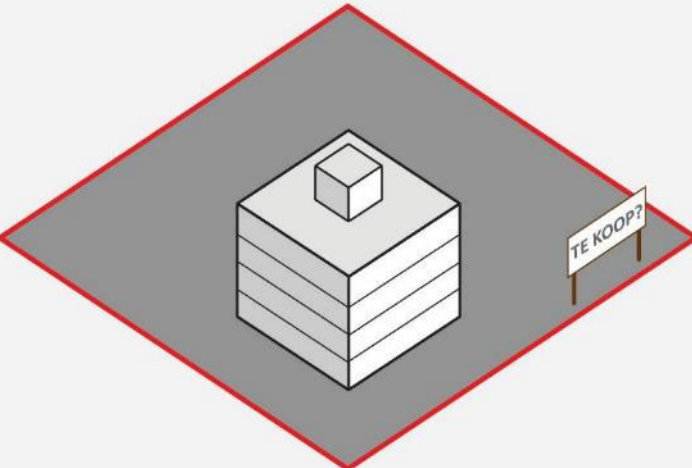
**Top-50 leegstand  
'kansloze kantoren':**

De provincie Utrecht telt circa 20 hectare (130.000 m<sup>2</sup> BVO) aan incurante kantoren op bedrijventerreinen, zonder transformatiepotentie, met meer dan 50% leegstand en energielabel D of lager.



# Aanpak prioritaire locaties

## Casus 2: leegstaand kantoor



# Aanpak prioritaire locaties

## Casus 3: gebiedsgerichte aanpak

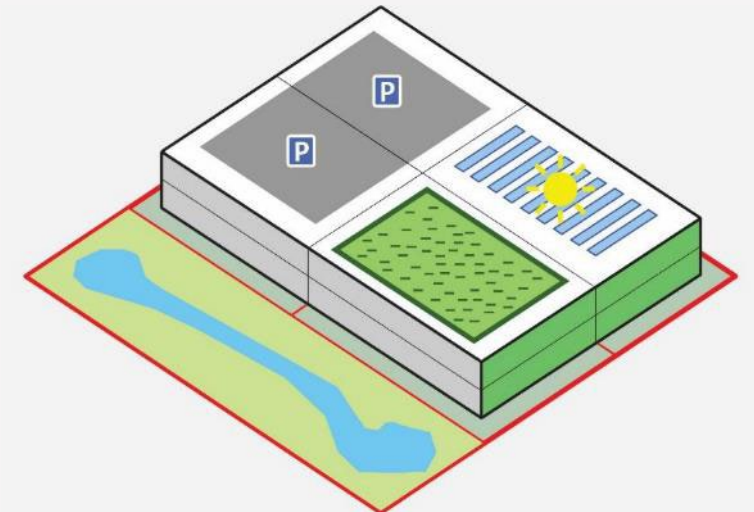
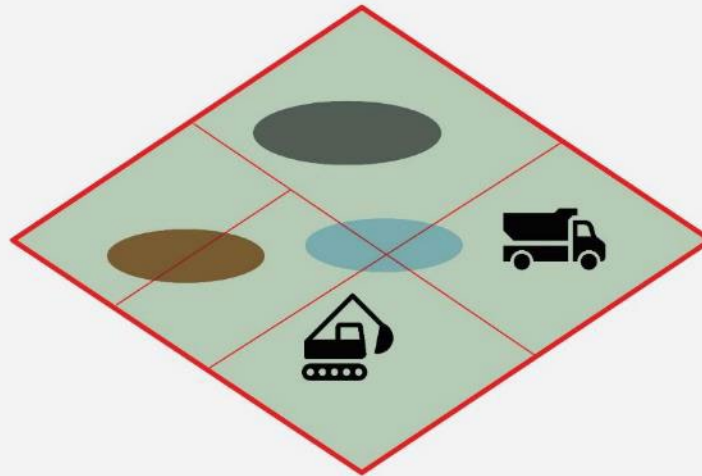
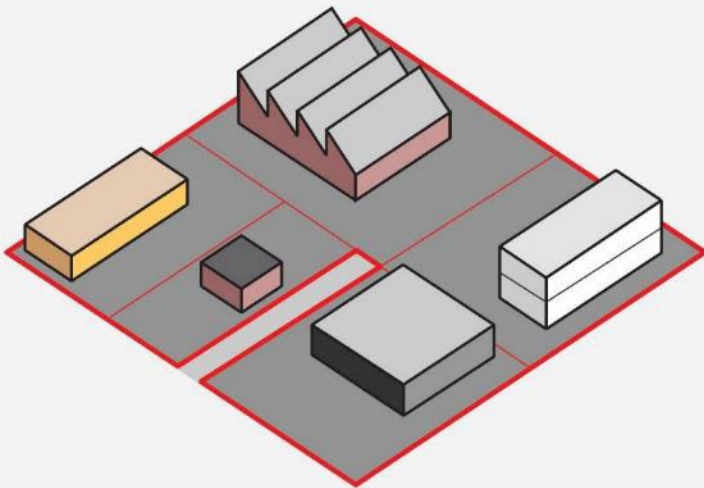


**Clustergewijze aanpak en herverkaveling:**

Herstructurering op cluster-/meerkavelniveau. Hogere mate van complexiteit: meer stakeholders, ook courant vastgoed, mogelijk zittende ondernemers uitplaatsen, ook openbare ruimte meenemen.

# Aanpak prioritaire locaties

## Casus 3: gebiedsgerichte aanpak







1. Over  
OMU

2. Aanpak  
prioritaire  
locaties

3. Regie op  
de schuif-  
ruimte

4. Aankoop  
locatie  
A-ware

# Doelgroenen





# Regie op de schuifruimte

- Doel: optimaal inzetten van bestaande en nieuwe bedrijfsruimte, benutten van verhuisketens.
- Werkwijze: verbeterde samenwerking tussen OMU en gemeenten.
- Instrument: uitgifteprotocol; ongeclausuleerde verkoop van nieuwe bedrijfskavels voorkomen.
- Principe: partijen mogen alleen uitbreidingslocatie aankopen als zij een herstructureringsplan hebben voor hun bestaande locatie.
- OMU biedt aan de achterlaatlocaties te verwerven t.b.v. intensivering en verduurzaming.







1. Over  
OMU

2. Aanpak  
prioritaire  
locaties

3. Regie op  
de schuif-  
ruimte

4. Aankoop  
locatie  
A-ware

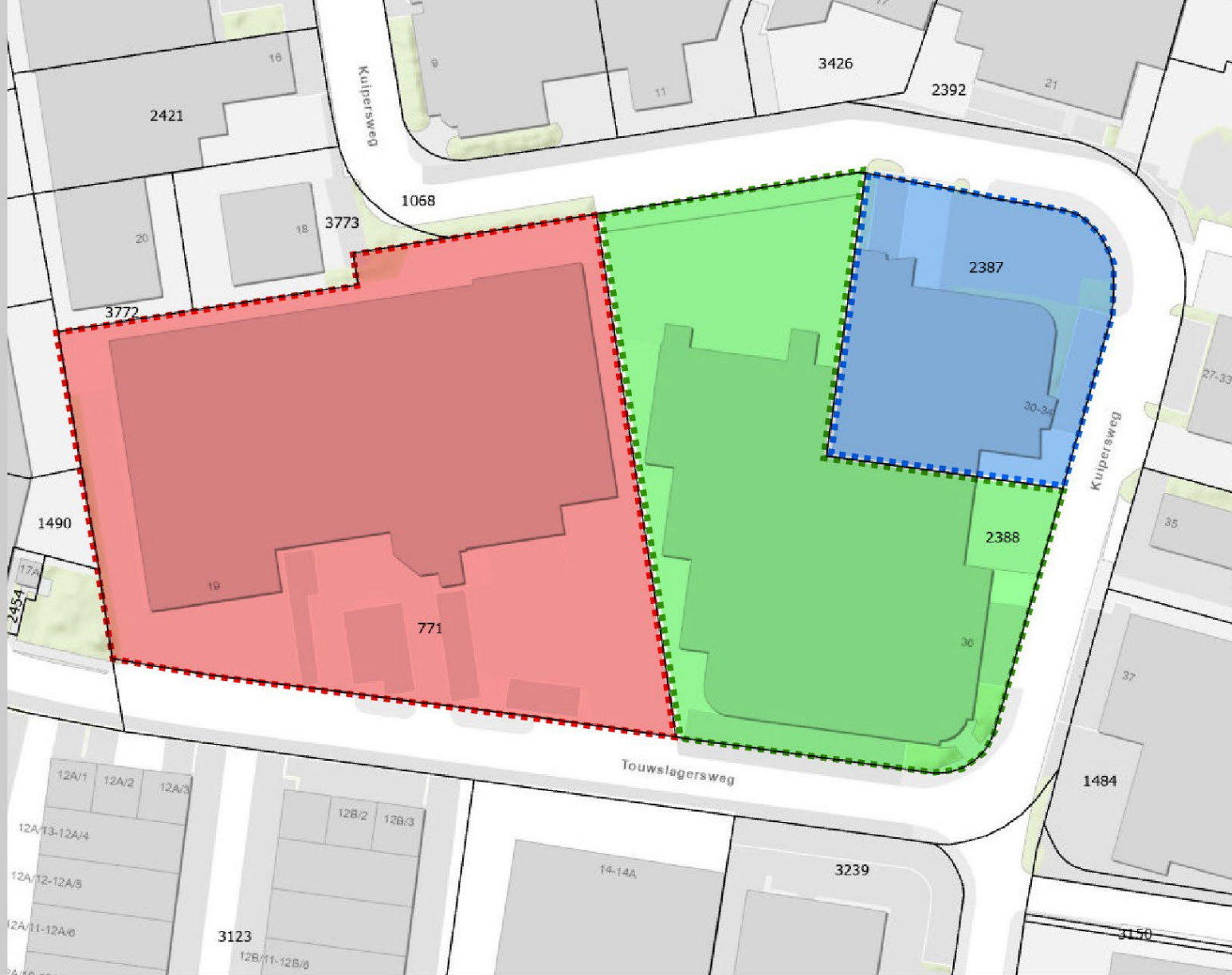


# Aankoop locatie A-ware

- 1
- 2
- 3
- 4







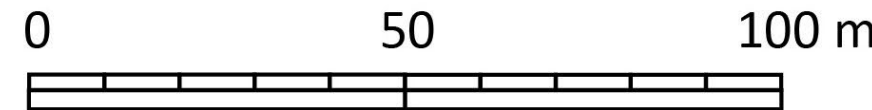
# 1. Bestaande situatie

- 1
- 2
- 3
- 4

**Touwslagersweg 19**  
 Perceel D 771: 6.510 m<sup>2</sup>  
 Voormalig KOW-kaaspakhuis Royal A-ware  
 Eigendom OMU per juli 2023

**Kuipersweg 36**  
 Perceel D 2388: 4.725 m<sup>2</sup>  
 Voormalige tapasfabriek Royal A-ware  
 Eigendom OMU per november 2023

**Kuipersweg 30-34**  
 Perceel D 2387: 1.940 m<sup>2</sup>  
 Voormalig kantoor & opslag A-ware  
 Eigendom Van der Heijden







- 1
- 2
- 3
- 4



1

2

3

4





- 1
- 2
- 3
- 4







- 1
- 2
- 3
- 4



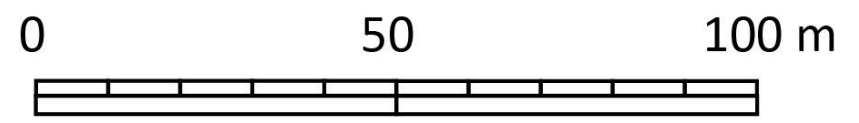


## Impact tracévariant 'midden'

- 1
- 2
- 3
- 4

Verkoop aan gemeente  
t.b.v. aanleg Rembrandtbrug:  
Circa 2.900 m<sup>2</sup>

Uitgifte kavels en/of  
meerlaags bedrijfsconcept:  
Circa 10.300 m<sup>2</sup>



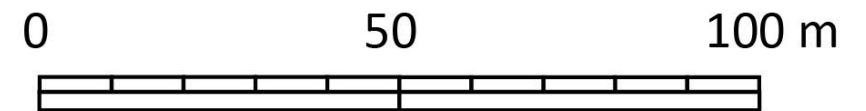


## Impact tracévariant 'west'



Verkoop aan gemeente  
t.b.v. aanleg Rembrandtbrug:  
Circa 3.500 m<sup>2</sup>

Uitgifte kavels en/of  
meerlaags bedrijfsconcept:  
Circa 9.700 m<sup>2</sup>







# bedrijfsruimte zoekt ondernemers





# Dank voor uw aandacht

Website: [www.nvomu.nl](http://www.nvomu.nl)

E-mail: [info@nvomu.nl](mailto:info@nvomu.nl)



*Plaats maken voor de nieuwe economie*

