



TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREINEN WIJDEMEREN

Concept outline
20 april 2020



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bureau BUITEN

Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160

NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl

+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Toekomstvisie bedrijventerreinen Wijdmeren

Concept outline

Aangeboden aan:
Gemeente Wijdmeren
20 april 2020

Auteur(s):
Jaap Meijs
Wouter Maat



Inhoudsopgave

Management Samenvatting	5	Bijlage 1: Totstandkoming	21
1 Inleiding	6	Bijlage 2: Toekomstbestendige bedrijventerreinen	22
1.1 Aanleiding	6	Bijlage 3: Profiel van de Wijdemeerse bedrijventerreinen	26
1.2 Doel toekomstvisie bedrijventerreinen	6	Bijlage 4: Factsheets bedrijventerreinen	30
1.3 Scope	7		
1.4 Leeswijzer	7		
2 Uitdagingen	8		
2.1 Bedrijventerreinen belangrijk voor de lokale en regionale economie	8		
2.2 Stapeling van vraagstukken	8		
2.3 Niets doen is geen optie	8		
3 Toekomstvisie bedrijventerreinen	11		
3.1 Ambitie 2040	11		
3.2 Toekomstperspectief per terrein	15		
3.3 De toekomstvisie in perspectief	16		
4 Aanpak en uitvoeringsagenda	17		
4.1 Aanpak	17		
4.2 Uitvoeringsagenda	19		



Management Samenvatting

Waarom een toekomstvisie bedrijventerreinen?

De bedrijventerreinen in Wijdmeren kennen een stapeling van uitdagingen. Dit is al gesteld in de rapportages '[Herstructureringsopgave MRA, regiorapport Gooi- en Vechtstreek \(2018\)](#)' en '[Onderzoeksrapport Werklocaties Gooi en Vechtstreek \(2017\)](#)'. Belangrijkste vraagstukken zijn: de beperkte bereikbaarheid, gebrek aan uitbreidingsruimte, geringe kwaliteit van de openbare ruimte en een slechte digitale bereikbaarheid. Dit is problematisch voor bedrijven en beperkt de aantrekkingskracht van de terreinen. Om het tij te keren zijn aanpassingen nodig. In de regio Gooi- en Vechtstreek is ongeveer 14 hectare nodig voor de uitbreiding van bedrijventerreinen.

Bureau Buiten constateert eenzelfde stapeling van uitdagingen. Daarvoor hebben zij begin dit jaar de bedrijventerreinen bezocht, gesproken met ondernemers, data en trendanalyses gedaan en gesproken met de ambtelijke organisatie. Gezien de urgentie van de problemen is het van belang de vraagstukken én de mogelijk oplossingen te agenderen. Ook de Coronacrisis zal effect hebben. Dit is nog niet te overzien. Dit vraagt flexibiliteit voor bedrijven om hun bedrijfsvoering aan te passen.

Mogelijke oplossingen?

Een van de belangrijkste oplossingen ligt in handen van de gemeente namelijk: het creëren van uitbreidingsmogelijkheden. Daar hebben zij ook de hulp van de provincie bij nodig. De bedrijventerreinen zitten vol, bestaande bedrijven zitten klem omdat er geen uitbreiding of nieuwbouw mogelijk is en voor nieuwe bedrijven is geen ruimte. Voornaamste reden dat er geen uitbreiding mogelijk is, zijn de aangrenzende beschermde natuurlandschappen. Om verdere verslechtering en verlies van werkgelegenheid tegen te gaan, moet de weerbaarheid van de

bedrijventerreinen omhoog. Ook verduurzaming is een belangrijk aandachtspunt dat vraagt om investeringen van gemeente en bedrijven.

Bureau Buiten adviseert de gemeente meer open te staan voor initiatieven, flexibiliteit in de regelgeving in te bouwen, betere benutting te stimuleren en constructief mee te werken aan initiatieven. Het verbeteren en verbinden van De Slenk en De Boomgaard kan daarin een rol spelen, ook zou het vanuit deze gedachte logisch zijn de locatie Ter Sype te onderzoeken. Uiteraard is het nodig deze nieuwe uitbreidingsruimte toekomstbestendig in te richten, zowel fysiek als organisatorisch.

Hoe verder?

De gemeente wil ondernemen in Wijdmeren stimuleren door de bedrijventerreinen te verbeteren. Dit gaat niet van de een op de andere dag en vraagt inspanning. Daarom is het belangrijk dit samen met bedrijven te doen.

Bedrijven krijgen de mogelijkheid te reageren op het conceptrapport. In september organiseert de gemeente een bijeenkomst voor ondernemers om de 'concept Toekomstvisie Bedrijventerreinen' te bespreken en hoe de bedrijvigheid in Wijdmeren te stimuleren en toekomstbestendig maken. Daar nodigen zij ook de gemeenteraad bij uit. De resultaten van deze bijeenkomst legt bureau Buiten vast in een concreet uitvoeringsplan. De Toekomstvisie Bedrijventerreinen en het uitvoeringsplan liggen eind 2020 in de gemeenteraad voor besluitvorming. Hierna zal de uitvoering starten.



1 Inleiding

Wijdmeren voert bewust en actief economisch beleid. bedrijvigheid en werkgelegenheid te behouden en te versterken. Goede bedrijventerreinen horen daarbij, nu en in de toekomst. Bedrijventerreinen zijn bovendien belangrijk voor de werkgelegenheid en het ondernemerschap in onze gemeente. We weten vanuit eerder onderzoek dat er veel verbeterpunten zijn op de bedrijventerreinen. Tegelijkertijd komen er in de toekomst veel (nieuwe) opgaven op de ondernemers in deze gebieden af. In deze visie schetsen we de ambitie voor onze bedrijventerreinen in 2040, geven we een beeld van het vertrekpunt anno 2020 en gaan we in op hoe we de ambitie willen bereiken.

1.1 Aanleiding

- Uit het onderzoek 'Herstructureringsopgave bedrijventerreinen MRA', deelrapport Gooi- en Vechtstreek, blijkt dat de Wijdemeerse bedrijventerreinen verouderd zijn en dat bijna alle terreinen zich bevinden in de 'laatste levensfase'. Dit zou betekenen dat volgens het onderzoek forse ingrepen nodig zijn om de economische functie van de bedrijventerreinen te behouden.
- Het beperkte areaal uitgeefbare bedrijventerrein in de regio zorgt er bovendien voor dat veel bedrijven 'klem' zitten op hun terrein en niet goed in staat zijn om te kunnen uitbreiden. Een mogelijk gevolg daarvan, is dat bedrijven op termijn buiten de regio zullen gaan zoeken naar een nieuwe vestigingslocatie.

- Tegelijkertijd is de druk op de ruimte hoog, naast ruimte voor werken kent de gemeente ook een woningbouwopgave. Zowel de kernen als de bedrijventerreinen zijn ingekapseld tussen Natua2000 gebieden en NNN-gebieden.
- Een andere reden om aan de slag te gaan met een bedrijventerreinvisie is dat de economie continu verandert en onderhevig is aan trends en ontwikkelingen, die een rol spelen bij het functioneren van een terrein.
- In de visie worden de trends en ontwikkelingen én de opgaven die er op dit moment al liggen, aan elkaar verbonden.
- Voorbeelden van deze trends en ontwikkelingen zijn verdergaande digitalisering: bedrijven hebben daardoor meer en meer behoefte aan goede internetverbindingen op de bedrijventerreinen. Het heeft ook tot gevolg dat ketens veranderen: bedrijven kunnen hun goederen bijvoorbeeld directer inkopen bij producenten en verkopen bij producenten. Dit heeft o.a. logistieke effecten. De digitalisering en automatisering leidt er ook toe dat de vraag naar arbeid op termijn verandert en er meer behoefte is aan beter geschoold personeel. Zo zijn er tal van trends die de toekomst van bedrijventerreinen beïnvloeden. Hier gaan we nader op in hoofdstuk 2.
- De output van deze visie vormt een belangrijke bouwsteen voor de omgevingswet en de omgevingsvisie.

1.2 Doel toekomstvisie bedrijventerreinen

- Doel van de toekomstvisie is:
 - Gemeente, bedrijfsleven en andere belanghebbenden richting geven voor de toekomst van de Wijdemeerse bedrijventerreinen;
 - Het moet handvatten bieden voor alle partijen om aan de slag te gaan met de huidige en toekomstige opgaven, zodat het ondernemers- en vestigingsklimaat op peil wordt gebracht en op peil blijft.



- Ervoor te zorgen dat uiteindelijk de werkgelegenheid in de gemeente en regio behouden blijft.
- Ook moet de visie een toekomstperspectief per terrein bepalen en voorstel voor eventuele verbetermaatregelen.

Effecten Covid19-crisis en de Visie Bedrijventerreinen

- De economische gevolgen van de coronacrisis zijn op moment van schrijven voor de langere termijn, nog niet goed te overzien. Op de korte termijn is helder dat vrijwel alle ondernemers, ook op de bedrijventerreinen, door de beperkende maatregelen en het doorwerken daarvan een flinke klap krijgen.
- De economische consequenties zullen ook op de langere termijn zijn uitwerking hebben op de bedrijventerreinen in Wijdemeeren.
- De verwachting is op moment van schrijven (medio april) dat de crisis tot een economische krimp zal leiden in elk geval in 2020, maar mogelijk ook daarna. Faillissementen en toenemende werkloosheid, onder andere onder flexwerkers, zullen daar het gevolg van zijn.
- Mogelijk leidt op de langere termijn de crisis tot een herschikking van mondiale ketens: reshoring (productie naar Nederland halen) en minder just-in-time logistiek en juist meer voorraden. Uiteindelijk zullen de effecten per sector verschillen en pas op termijn duidelijk worden.

1.3 Scope

- De visie gaat over alle bedrijventerreinen in de gemeente (de Boomgaard, Nieuw-Walden / Machineweg, de Slenk, Rading, Reeweg en de Zodde), aansluitend op de landelijke database IBIS.
- De visie gaat uit van een overkoepelende ambitie voor de Wijdemeerse bedrijventerreinen in 2040.
- Waar nodig en relevant worden in de visie ook andere gebieden en opgaven benoemd (buiten de bedrijventerreinen). Waar dit aan de orde is, wordt dit expliciet benadrukt.

1.4 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 schetsen we de uitdagingen waar we voor staan op de bedrijventerreinen. Daarnaast wordt het beeld geschetst van de mogelijke gevolgen van het niets doen voor het vestigingsklimaat in Wijdemeeren.
- Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de toekomstvisie en de uitwerking in een ontwikkelperspectief per terrein aan bod.
- De aanpak hoe we daar gaan komen inclusief de agenda voor de komende jaren komt aan bod in hoofdstuk 4.
- In de bijlage zijn opgenomen:
 - een toelichting op de totstandkoming;
 - een overzicht van de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de economie, inclusief vertaling naar wat dat concreet betekent voor de bedrijventerreinen van de toekomst;
 - een beschrijving van de Wijdemeerse bedrijventerreinen;
 - en ten slotte voor ieder terrein een factsheet.

2 Uitdagingen

2.1 *Bedrijventerreinen belangrijk voor de lokale en regionale economie*

- De bedrijventerreinen vervullen een belangrijke functie in de lokale economie: er zijn ca 1.300 banen gevestigd. Dat is 15% van het aantal banen in Wijdemerem.
- Dat percentage is, vergeleken met het landelijk gemiddelde, laag. Toch moet het belang van de terreinen niet onderschat worden. Zeker voor de sectoren groothandel, industrie en bouw zijn de terreinen een belangrijke vestigingsplaats. De terreinen zorgen daarmee ook voor een zekere diversiteit in de Wijdemeerse economie: ze bieden ruimte voor ondernemers en arbeidsplaatsen voor middelbaar en laagopgeleiden.
- De hoge bezettingsgraad van bedrijventerreinen wijst erop dat er vraag is naar extra ruimte. Nu wordt de mogelijkheid om de economische rendabiliteit van de Wijdemeerse bedrijventerreinen te verbeteren niet benut

2.2 *Stapeling van vraagstukken*

- De vraagstukken die op de Wijdemeerse bedrijventerreinen spelen zijn niet uniek, maar de stapeling van deze vraagstukken zorgt ervoor dat de opgave groot is. Vraagstukken die spelen zijn:
 - Ligging en bereikbaarheid: Vrijwel alle terreinen (m.u.v. de Boomgaard) liggen aan kleine wegen voor lokaal verkeer, niet aan of nabij doorgaande wegen. Voor personeel, aan- en afvoer levert dit beperkingen op. Ook de interne bereikbaarheid (routing, op- en afritten) beperkt het functioneren van een aantal terreinen.

- Uitbreidingsruimte: De harde begrenzing van de terreinen door NNN en Natura2000-gebieden en het als gevolg daarvan intensieve ruimtegebruik en beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
- Kwaliteit: De geringe kwaliteit van de buitenruimte: kwaliteit bestrating, uitstraling en parkeerproblematiek;
- Digitale bereikbaarheid: de digitale bereikbaarheid is slecht en zorgt voor veel klachten.
- De stapeling van opgaven beperkt de aantrekkingskracht van de terreinen voor ondernemers van binnen en buiten de gemeente. Echter, door lokale binding van ondernemers en het beperkte aanbod aan panden in de regio zijn de terreinen (nu) wel goed bezet.
- Daarnaast zijn er verschillende maatschappelijke en economische trends die het gedrag en de wensen van bedrijven, hun werknemers, toeleveranciers en klanten bepalen. Deze trends beïnvloeden de vraag naar bedrijventerreinen, zowel kwantitatief (hoeveel ruimte heb ik nodig?) als kwalitatief (wat voor type personeel, hoe kan ik die vinden en binden? Hoe komen leveranciers, personeel en klanten naar mijn bedrijf? Wat betekent dat voor de plaats waar ik gevestigd ben? Wat betekent dat voor het terrein en de voorzieningen daar?). Met de toekomstvisie willen we inspelen op deze trends.

2.3 *Niets doen is geen optie*

- De terreinen hebben een aantal problemen die aangepakt moeten worden.
- De terreinen zijn nu goed bezet en het economisch tij zat de afgelopen jaren mee. Dat heeft voor problemen gezorgd, zoals (te) intensief ruimtegebruik. Een economisch gunstige situatie biedt ook voordelen, omdat ondernemers in dat geval relatief kapitaalkrachtiger en bereidwilliger gezamenlijk te investeren in een betere omgeving. De recente coronacrisis heeft hier voor een groot deel van de ondernemers helaas verandering in gebracht.



Belangrijkste trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op bedrijventerreinen

- Energietransitie en transitie naar circulaire economie: de ambities vanuit het klimaatakkoord krijgen ook op lokaal niveau consequenties. Denk aan decentrale energieopwekking, verduurzaming van bedrijfspanden en mobiliteit en meer aandacht voor de uitwisseling van grondstoffen.
- Klimaatverandering: met name klimaatadaptatie (omgaan met pieken in hitte en neerslag) speelt hierbij een rol
- Automatisering (robotisering) en digitalisering: toenemende invloed van het internet, verdere automatisering van werkzaamheden hebben ruimtelijke consequenties maar betekenen ook iets voor de behoefte aan personeel.
- Behoeft informele milieus en functiemenging: meer bedrijven hebben behoefte aan een prettige verblijfsruimte en interactie rond hun bedrijf.
- Schaarste ruimte en discussie over verdozing: dubbel grondgebruik: er is steeds meer maatschappelijke discussie over het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen ten koste van groen of andere functies.
- Schaalverkleining én schaalvergroting onder bedrijven: de toename van ZZP'ers en schaalvergroting van o.a. logistieke partijen leidt tot veranderingen in de ruimtevrage.
- Flexibiliteit in bedrijfsvoering: onder andere onder invloed van digitalisering veranderen vraag en aanbod snel. Bedrijven willen daar sneller op in kunnen spelen en dat vraagt om flexibiliteit van o.a. personeel en bedrijfspanden.

In bijlage 2 zijn deze trends nader uitgewerkt.

- De gunstige economische situatie van de afgelopen jaren verhult urgentie en problemen die er zich naar verwachting voor zullen doen als er sprake is van laagconjunctuur, zoals leegstand en verder teruglopende kwaliteit. Mogelijk vindt dat al op korte termijn plaats, echter, op moment van schrijven is de duur en diepte van de coronacrisis nog niet goed te overzien.
- Als er niets gebeurt, dan:
 - *Verdwijnt er (toch al beperkt aanwezige) laag- en middelbaar geschoolde arbeid uit de gemeente*
Terecht wordt in eerdere onderzoeken¹ benadrukt dat, alhoewel op de bedrijventerreinen relatief weinig banen zijn gevestigd, het belang ervan niet moet worden onderschat. Zeker omdat in de regio al weinig (midden- en) laaggeschoolde banen zijn², is het extra van belang om deze vast te kunnen houden.
De vraag naar bedrijfsruimte in de regio is groter dan het aanbod. Ook in de ronde langs de terreinen is meermaals naar voren gekomen dat ondernemers krap in hun jasje zitten. Doorgroeimogelijkheden dichtbij ontbreken echter.
De kans bestaat dat deze bedrijven op termijn op zoek gaan naar een locatie elders (b.v. in Almere), terwijl juist dit type werknemers minder bereid is en minder (financiële) mogelijkheden heeft ver te reizen voor hun werk. Als deze arbeid uit de regio Gooi en Vechtstreek verdwijnt, is het voor werknemers lastig om nieuw werk te vinden. Op enkele terreinen bepalen grote, succesvolle spelers het beeld (o.a. 123inkt op Nieuw-Walden, de Avonturenfabriek op de Rading, Eurosort en Zijtveld op de Boomgaard). Bij een vertrek van zo'n grote speler, krijgt het betreffende terrein én de werkgelegenheid bovendien een wel erg grote klap te verduren.

¹ Herstructureringsopgave bedrijventerreinen MRA, regiorapport Gooi- en Vechtstreek (Stec groep, 2018) en Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek (Stec groep, 2017)

² <https://regioinbeeld.uwv.nl/gooi-en-vechtstreek/uitdagingen>

- *Verergert de problematiek in economisch mindere tijden*
De terreinen zijn nu druk bezet. Dat was in tijden van laagconjunctuur anders. De verwachting is dat ook in toekomstige minder gunstige economische tijden de leegstand op kwalitatief minder goede locaties toeneemt. Daardoor vermindert de uitstraling van de terreinen, vermindert de gezamenlijke investeringskracht (terwijl de organisatiegraad al laag is) en ontstaat een vicieuze cirkel. De leegstand verhoogt bovendien het risico op ondermijning op de terreinen³.
- *Blijft de problematiek langer in stand*
Geen enkel terrein in Wijdmeren heeft zulke goede assets ten opzichte van concurrerend aanbod, dat het vanzelf tot ontwikkeling zal komen door bijvoorbeeld een externe investeerder. Bij terugkerende hoogconjunctuur duurt het daarom lang voordat deze locaties worden gevuld of tot herontwikkeling komen. Het dal voor dit type werkgelegenheid zal daarom niet snel overwonnen worden.
- Juist nu is het daarom zaak door te pakken, niets doen is geen optie!

³ CENTER (2018). Indicatoren van (georganiseerde) criminaliteit en ondermijning op bedrijventerreinen: een verkennend onderzoek in de gemeente Tilburg



3 Toekomstvisie bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk staat de visie op de Wijdemeerse bedrijventerreinen in de toekomst centraal. We geven aan waar we naartoe werken in 2040: hoe zien de terreinen er dan uit? Hoe zijn de ondernemers georganiseerd? Welke functies zijn er gevestigd en welke functie hebben de terreinen in de Wijdemeerse economie?

3.1 Ambitie 2040

- We schetsen de maximale ambitie voor de Wijdemeerse bedrijventerreinen in 2040. De ambitie is groot en vereist flinke inzet van alle betrokkenen.
- De gezamenlijke ambitie van de Wijdemeerse bedrijventerreinen in 2040 luidt:

De Wijdemeerse bedrijventerreinen dragen maximaal bij aan de (diversiteit van) de lokale en regionale economie. De op de terreinen gevestigde bedrijven bieden werkgelegenheid die elders in de gemeente niet te vinden is en waarvoor de ruimte bovendien schaars is in de regio.

De bedrijven zijn geworteld in de kernen en zij vergroten het draagvlak voor voorzieningen waar de hele kern van profiteert, zoals detailhandel, horeca, OV en digitale voorzieningen zoals glasvezel en mobiel internet.

Om het bedrijfsleven goed te kunnen faciliteren is er kwalitatief meer keuze in en kwantitatief meer ruimte op de bedrijventerreinen. De terreinen zijn gevarieerd en onderscheidend, waardoor bedrijven zich kunnen vestigen op de voor hen meest geschikte plek. Er zijn terreinen met alleen een economische functie, maar ook waar wonen-werken en andere voorzieningen worden gecombineerd.

Dit is bereikt doordat de Wijdemeerse terreinen de afgelopen jaren sterk verbeterd zijn en toekomstbestendig zijn gemaakt. De ondernemers hebben sterke samenwerkingsverbanden en investeren gezamenlijk in diverse maatregelen om het terrein toekomstbestendig te maken. Er zijn klimaatmaatregelen genomen, de terreinen zijn minstens energieneutraal en er zijn talloze circulaire initiatieven binnen en tussen bedrijven. Door de hoge kwaliteit van de buitenruimte, de beschikbare banen en de lokale binding leveren de bedrijventerreinen een belangrijke bijdrage aan het woon-, leef- en vestigingsklimaat in Wijdemeren.

3.1.1 Kwalitatief: meer kwaliteit en meer keuze

De Wijdemeerse bedrijventerreinen hebben in 2040 kwalitatief flinke stappen gezet. Dat komt als volgt tot uiting:

- Het zijn plekken waar goed gewerkt én ondernomen kan worden. Terreinen maken beter gebruik van de onderscheidende kwaliteit per terrein, zoals de ligging, fysieke ruimte, milieuruimte of kwaliteit van de panden.
- Toch zijn de terreinen goed ingepast in de omgeving;
- Er is multifunctionele, flexibele huisvesting voor ondernemers;
- Ze zijn netto energieproducent;



- Voor leveranciers, ondernemers en personeel is de fysieke bereikbaarheid op, van en naar de terreinen verbeterd. Mobiliteit is er duurzaam en waar nodig collectief geregeld. Deelauto's, zelfrijdend vervoer of gedeeld OV op maat, deelfietsen, hub's zorgen voor de aan- en afvoer van personeel én waar mogelijk, goederen;
- De digitale bereikbaarheid is beter op peil;
- Er is uitwisseling van warmte en restmaterialen: binnen één terrein of tussen verschillende terreinen en woongebieden;
- Er is uitwisseling van arbeidskrachten, informatie en kennis;
- Er functioneren krachtige samenwerkingsverbanden: overkoepelende organisatie ondernemers, samenwerking met onderwijsinstellingen, gezamenlijk optrekken met de gemeente.
- De bedrijven op de terreinen bieden arbeids- en opleidingsplekken voor jong en oud en dragen bij aan de variatie in het Wijdemeerse bedrijfsleven. Er vindt (bij)scholing en omscholing plaats op locatie.
- De bedrijven op de terreinen dragen bij aan de instandhouding / verbetering van verschillende voorzieningen:
 - Bedrijven hebben behoefte aan goede bereikbaarheid met openbaar vervoer, goede (snel)fietspaden en glasvezel. Het draagt bij aan het goed bereikbaar houden van de kernen.
 - Lokale bestedingen vergroten het draagvlak voor b.v. detailhandel
 - Lokale binding vergroot de sociale cohesie, door sponsoring clubs en ondersteuning evenementen
- Al deze elementen kunnen gepaard gaan met ruimtelijke effecten: zoals veranderingen in de benutting van de benodigde ruimte, typen buitenruimte en panden, slimme mobiliteitsoplossingen, en dubbel ruimtegebruik. Op pagina 13 en 14 is hier een beeld van gegeven.

3.1.2 Kwantitatief: meer ruimte

- De bedrijventerreinen bieden in 2040 voldoende ruimte voor bestaande bedrijven en bieden kansen voor nieuwe bedrijven, bijvoorbeeld voor ZZP'ers aan huis die willen doorgroeien.
- Daarvoor is het nodig te zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden op de juiste plekken (goed bereikbaar, zoveel mogelijk aansluitend op bestaande terreinen) en methoden om, zonder dat de overlast toeneemt, te voorzien nóg betere benutting van de bestaande ruimte. Uiteraard is het zaak dit te doen samen met de regio.
- Hoe we dit willen gaan realiseren, is uitgewerkt in de aanpak.

Toekomstbestendigheid

Bedrijventerreinen staan voor flinke opgaven als gevolg van de eerder genoemde trends. Uiteraard moet een toekomstvisie inspelen op deze opgaven. Om een handvat te bieden wat deze trends betekenen voor de bedrijventerreinen van de toekomst, hanteren we een definitie voor *toekomstbestendige bedrijventerreinen*: terreinen waar *bedrijven en overheden samenwerken aan toekomstige kansen en aanpak van knelpunten op het gebied van economie, ruimte en duurzaamheid, waarmee een aantrekkelijker vestigingsklimaat wordt gecreëerd en wordt toegewerkt naar energieneutrale en klimaatbestendige bedrijventerreinen. Dit leidt tot bedrijventerreinen waarop het goed ondernemen is.*

De opgaven zijn breed, daarom onderscheiden we hierbinnen drie pijlers: een economische of sociaaleconomische pijler, een fysiek-ruimtelijke pijler en een pijler gericht op duurzaamheid. De pijlers komen in deze visie en de uitvoeringsagenda herkenbaar terug. In bijlage 2 zijn de definitie en de pijlers nader beschreven.



Duurzame energie-oplossingen zoals zonne-energie, windenergie, aanleg warmtenet, smart grid



Duurzame mobiliteit en zelfrijdend vervoer



Klimaatadaptatie en groenblauwe daken



Circulaire bebouwing



Dubbel ruimtegebruik



Verbeterde bereikbaarheid door 5G en glasvezel, robotisering en 3D-printing



Snelfietsroutes en verbeterde bereikbaarheid met het openbaar vervoer



Goede aansluiting onderwijs arbeidsmarkt



Gezonde werkomgeving met voldoende fiets- en wandelpaden



Flexibele bouwblokken (eenvoudig uit te breiden in de hoogte), flexibel in te delen en makkelijker te verkopen / verhuren



Prettige werkomgeving, gedeelde voorzieningen en functiemenging



3.2 Toekomstperspectief per terrein

- Om de overkoepelende ambitie te verwezenlijken is inzet nodig op elk van de zes bedrijventerreinen.
- Binnen de geschetste ambitie kent elk bedrijventerrein zijn eigen accent.
- De uitgangssituatie van elk terrein (locatie, omvang) verschilt en, mede afhankelijk daarvan, ook de kansen en opgaven voor de toekomst.

3.2.1 De Boomgaard: Circulaire hub met regiofunctie, verbonden met De Slenk

- De Boomgaard staat bekend als regionale hub voor reststromen en vervult een belangrijke functie in de regionale circulaire economie: met een materialenbank, innovatieve circulaire oplossingen en opleidingsplekken.
- De aanwezige ruimte op het terrein is veel beter benut, waardoor een deel van de regionale vraag kan worden opgevangen op het terrein.
- Alle bedrijven profiteren van het circulaire en duurzame karakter van dit terrein. Het terrein is goed ontsloten, waarbij het deel Loodijk direct in verbinding staat met bedrijventerrein de Slenk.

3.2.2 De Slenk: hoogwaardig werkmilieu, verbonden met De Boomgaard

- De Slenk is in 2040 een hoogwaardig werkmilieu. Werknemers en stagairs uit de regio weten het terrein makkelijk te bereiken en daar profiteren de ondernemers van.
- De Slenk profiteert optimaal van de gunstige ligging in de regio (aan de N236), mede doordat ook de interne bereikbaarheid is verbeterd. Op De Slenk is namelijk een rondweg gerealiseerd en het terrein is verbonden met De Boomgaard. Dit heeft geresulteerd in een uitbreiding tussen de twee terreinen in, waardoor De Boomgaard en de Slenk in feite één terrein zijn geworden.

- Het terrein wordt collectief beveiligd en er zijn collectieve verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. De investeringskracht van de nieuw gevestigde ondernemers heeft dit mede mogelijk gemaakt.
- Door dubbel ruimtegebruik en hogere bebouwing (inbreiding) is er meer economische activiteit en minder overlast.

3.2.3 Nieuw-Walden / Machineweg: Innovatief woon-werkgebied met lokaal én landelijk opererende bedrijven

- De moderne panden op Nieuw Walden, waar o.a. dubbel ruimtegebruik wordt toegepast zorgen er mede voor dat de bedrijven verschillende innovaties hebben kunnen toepassen, zoals robotisering en verdere digitalisering.
- Het terrein bestaat uit twee delen: een deel waar alleen gewerkt wordt en een deel waar ook gewoond wordt. Zo veroorzaken bedrijven minimale overlast bij de bewoners.
- Dé grote ondernemer op het terrein, 123inkt, profiteert optimaal van het nieuwe vastgoed dat is gerealiseerd doordat er een schuifbeweging op gang is gekomen. De onderneming is ook dé trekker gebleken voor de actieve ondernemersvereniging op het terrein. Het grotendeels geautomatiseerde magazijn vraagt wel om anders opgeleid personeel, maar door sterke samenwerkingsverbanden is er geen uitzonderlijke personeelskrapte.
- Er is mede daardoor een collectieve mobiliteitsoplossing gerealiseerd die en voor alle terreinen en kernen in de buurt meerwaarde heeft. Ten slotte zijn ook de uitbreidingsmogelijkheden achter Nieuw-Walden verkend (en benut).



3.2.4 *Rading: Lokaal bedrijventerrein met mix van functies en dienstverlenende bedrijven*

- De Rading is in 2040 nog meer dan nu verbonden aan Loosdrecht: het is een plek voor lokale ondernemers en mogelijk dienstverlenende functies voor de inwoners van Loosdrecht.
- Er is synergie: het terrein is veel meer onderdeel van de (woon)kern en men profiteert van elkaar, o.a. door de uitwisseling van warmte met de nabijgelegen woonwijk.

3.2.5 *Reeweg: Lokaal gemengd bedrijventerrein*

- Het terrein voorziet nog steeds in lokale behoefte van Nederhorst den Berg en bedrijven zijn verbonden aan de kern.
- Er zijn (technische) opleidingsplekken op het terrein voor de jongeren uit Nederhorst of elders in de gemeente; het terrein biedt een goede doorgroeiplek voor ZZP'ers en restwarmte van bedrijven wordt ingezet in het warmtenet van Nederhorst den Berg.
- De uitbreidingsmogelijkheden achter het terrein zijn verkend (en benut).

3.2.6 *De Zodde: Lokaal gemengd bedrijventerrein*

- Terrein voorziet nog steeds in lokale behoefte en voldoet aan de basiseisen voor een modern, toekomstbestendig bedrijventerrein.
- Het terrein heeft grote stappen gezet in klimaatadaptie en de inrichting van het terrein i.r.t. parkeren.

3.3 *De toekomstvisie in perspectief*

- Zoals aangegeven bouwt de visie voort op eerdere onderzoeken, zoals de Herstructureringsopgave MRA, region rapport Gooi- en Vechtstreek van Stec Groep (2018).
- Naar aanleiding daarvan is ook het Werkplan Werklandschappen opgesteld door de regio (2018). Daarin wordt een regionale aanpak geschetst om te zorgen voor een gezonde bedrijvendynamiek in de regio (o.a. veroorzaakt door het gebrek aan groeiruumte). Er wordt regionaal een aanpak ontwikkeld op 13 onderwerpen, waaronder het voldoende ruimte bieden voor werken, aanpak parkeren en bereikbaarheid, vraagbundeling van glasvezel, flexibele bestemmingsplannen, een ondernemersfonds en een regionaal bedrijvenloket of ondernemershuis. Voorliggende visie sluit hierop aan met een aantal specifieke aandachtspunten binnen en naast de regionale acties.
- De toekomstvisie bedrijventerreinen vormt input voor de omgevingsvisie: beoogd wordt de regionale Omgevingsvisie Gooi en Vechtstreek in 2021 vast te stellen.
- Tevens sluit de visie aan op de Ontwerp-Omgevingsverordening NH2020 van de provincie, die volgens planning op 29 juni 2020 wordt vastgesteld. Voor voorliggende visie gaan de meest relevante passages daarin over over natuurgebieden en vaarwegen en de contouren van Ter Syde in relatie tot de hinder van Luchthaven Hilversum.
- De toekomstvisie bedrijventerreinen is thematisch en integraal: de ambitie zegt iets over de bedrijventerreinen, maar gaat niet alleen over economisch beleid. De visie heeft zo raakvlakken met beleid op gebied van onderwijs, ruimtelijke ordening, mobiliteit en duurzaamheid en energietransitie. Qua verduurzaming sluit de visie bijvoorbeeld aan op de regionale ambities van Gooi- en Vechtstreek om in 2050 energieneutraal te zijn door de energievraag te reduceren en klein- en grootschalige opwek van hernieuwbare energie te stimuleren.



4 Aanpak en uitvoeringsagenda

De aanpak gaat in op hoe de visie wordt uitgevoerd. Wat is er op hoofdlijnen nodig om het gat te overbruggen tussen de huidige situatie en de ambitie die we nastreven voor 2040? De strategie bevat overkoepelende voorwaarden en te nemen stappen om de ambitie te bereiken. In de agenda gaan we in op enkele maatregelen / acties per terrein. De acties in de agenda zijn enerzijds voor de korte termijn: om huidige problemen op te lossen, met de toekomst in gedachte. Anderzijds zijn er meer langere termijn acties opgenomen die daarna kunnen plaatsvinden. Deze zijn nog meer aan de beoogde ambitie per terrein verbonden. De agenda wordt in het vervolg op deze visie uitgewerkt in werkplannen / acties per terrein.

4.1 Aanpak

Gedeelde verantwoordelijkheid

- Om meerdere redenen is de uitvoering van de visie een gedeelde verantwoordelijkheid.
- Ondernemers en vastgoedeigenaren, gemeente (over de volle breedte) en de Regio Gooi en Vechtstreek, MRA en de Provincie Noord-Holland zijn allen gebaat bij een zo goed mogelijk vestigingsklimaat. De bedrijventerreinen zijn een essentieel onderdeel van het vestigingsklimaat. Zij zijn dan ook samen aan zet om de visie tot uitvoering te brengen. Dit vraagt om een gezamenlijk proces, waarin alle partijen soms buiten gebaande paden gaan of bestaande processen (moeten) doorbreken. Dat begint bij de erkenning dat een goed

vestigingsklimaat een gedeeld belang is en daarmee ook een gedeelde verantwoordelijkheid.

- Het te overbruggen gat is groot en dat kan niet van de ene op de andere dag gerealiseerd zijn. Daar zijn veel inzet, middelen en tijd voor nodig. Mogelijk veranderen inzichten en wensen naarmate de tijd vordert. Bovendien is het toekomstbestendig maken van de terreinen een continue opgave. Om verschillende redenen is dus een goede samenwerking en rolverdeling van belang: hierdoor krijgen partijen eenvoudig inzicht in elkaars belangen, ontstaan win-winsituaties en kunnen processen efficiënter (men is het sneller eens over de aanpak) en effectiever (doelgericht: doen wat echt nodig is) verlopen.
- De vraagstukken op de terreinen vallen ook formeel onder verschillende verantwoordelijkheden.

Verhogen organisatiegraad

- De organisatiegraad op de terreinen is op dit moment erg laag.
- Op goed georganiseerde bedrijventerreinen profiteren ondernemers b.v. door gezamenlijke inkoop en investeringen (kostenvoordelen), een veiliger en prettiger werkomgeving, gezamenlijke projecten rond de werving van (technisch) personeel of stagairs, promotie en evenementen én simpelweg door het hebben van een goede buur. Bovendien zijn goed georganiseerde terreinen zijn een volwaardige en effectieve gesprekspartner voor de gemeente.
- Om de gedeelde verantwoordelijkheid goed te kunnen pakken en continue en gezamenlijk te werken aan de kwaliteit van de bedrijventerreinen is dus een goede (aansluitend bij de schaal van het terrein) organisatiegraad op de terreinen nodig.
- Ervaringen elders in het land laten zien dat een ondernemersfonds of een soortgelijke regeling cruciaal (maar geen garantie) is om dit van de grond te krijgen. De gemeente kan hierin een belangrijke aanjaagfunctie vervullen, maar de verantwoordelijkheid voor een



ondernemersvereniging ligt natuurlijk ook grotendeels bij de ondernemers zelf.

Slimme uitbreidingsmogelijkheden en op gang brengen schuifbeweging

- De Wijdemeerse terreinen zitten vol: nieuwvestigers en verhuizers kunnen geen plek vinden in de regio, waardoor ondernemers klem zitten. Dit leidt tot frustratie, (te) intensief ruimtegebruik, ondernemers die beperkt worden in hun bedrijfsvoering en onderlinge overlast.
- Om dit probleem te tackelen moet bedrijven die klem zitten een oplossing geboden kunnen worden. Dat kan door:
 - slimme uitbreidingsmogelijkheden te bieden: als gemeente open staan voor initiatieven, flexibiliteit in de regelgeving inbouwen, betere benutting stimuleren, constructief meewerken aan initiatieven. Dit staat echter op gespannen voet met de huidige druk op de ruimte die er al is op de terreinen. Hogere dichtheden leiden, in elk geval op de korte termijn, tot nog meer druk op de openbare ruimte in de vorm van o.a. parkeren en aan- en afvoer van goederen. Alleen het bieden van slimme uitbreidingsmogelijkheden op bestaande terreinen, is dus niet genoeg;
 - het op gang brengen van een schuifbeweging. Bedrijven die klem zitten moeten, zonder overlast op te leveren voor de omgeving, kunnen floreren. Liefst natuurlijk in de gemeente Wijdemeren. Het bieden van een alternatief voor die bedrijven of andere bedrijven op het betreffende terrein (waardoor uitbreidingsruimte ontstaat voor het klemzittende bedrijf), is dus nodig. Dat kan in de praktijk door onontwikkelde kavels actief tot ontwikkeling te brengen (Nieuw-Walden), maar dat is naar verwachting niet genoeg. De regionale vraag-aanbodverhoudingen en gesprekken met ondernemers geven aanleiding nieuwe ruimte te creëren. Het verbinden van De Slenk en De Boomgaard kan daarin een rol spelen, ook zou het vanuit deze gedachte logisch zijn de locatie Ter Syte te onderzoeken. Uiteraard is het nodig deze nieuwe uitbreidingsruimte toekomstbestendig in te

richten, zowel fysiek als organisatorisch (vestiging moet gepaard gaan met bijdrage aan b.v. parkmanagement of andere vorm).

- Uiteraard is het hierbij van belang regionaal te acteren. Eerdere onderzoeken laten ook zien dat er in de regio behoefte is om bedrijven te kunnen blijven faciliteren en voldoende dynamiek in het vestigingsaanbod te kunnen bieden. Aangeraden wordt het nieuwe aanbod in de regio centraal te ontwikkelen ((één groter plangebied, niet versnipperd over de regio). We zijn ons ervan bewust dat er veel belangen zijn die een beroep doen op de schaarse ontwikkelruimte in Wijdemeren.

Bekend en bemind

- Het Wijdemeerse bedrijfsleven, ook op de bedrijventerreinen, is essentieel onderdeel van de Wijdemeerse maatschappij. Net als de plassen, de recreatiemogelijkheden en de geschiedenis van de Hollandse Waterlinie.
- Dit bedrijfsleven verdient het serieus genomen te worden en ondersteund te worden. Met deze visie en de hernieuwde inzet van een beleidsmedewerker economie wordt dat al deels ingevuld, maar het is ook goed meer ruchtbaarheid te geven aan de bedrijvigheid. Ook om te laten zien dat Wijdemeren meer is dan een woon- en recreëergemeente. Dat betekent de bedrijven actief promoten, ze beter op de kaart zetten, profileren, er mee samen werken en ze onder de aandacht brengen in de gemeente, in de regio en daarbuiten. Dat verhoogt ook het draagvlak voor de fysieke en milieuruimte die het bedrijfsleven vraagt.

Samenspel economie, wonen, voorzieningen en landschap

- Goede bedrijventerreinen, een hechte samenwerking tussen ondernemers en met de gemeente, en aandacht voor het bedrijfsleven dragen bij aan het vestigingsklimaat, maar dat is niet het enige.
- Ook een aantal indirecte factoren dragen bij aan een goed vestigingsklimaat. Het personeel en de ondernemers op de terreinen moeten ook de juiste woningen (type, locatie, prijs) kunnen vinden om



goed te functioneren. De woningtypen en-prijzen in de regio liggen nu te hoog voor een groot deel van de werknemers die op de bedrijventerreinen werken.

- Het bedrijfsleven moet zich daarnaast ook bewust zijn van de plek waar ze zich bevinden. Dat is nu al het geval, en moet zo blijven. Er moet blijvend gewerkt worden aan inbedding van het bedrijfsleven in het landschap. Ongebreidelde groei van bedrijvigheid is niet wat wordt beoogd met de visie (en dat is ook niet nodig of mogelijk). Groei tot aan de grenzen van de beschermde gebieden kan mogelijk wel, zeker als er voldoende aandacht is voor een natuurlijke overloop van. Een harde grens hanteren helpt ondernemers bovendien doordat ze zo weten waar ze aan toe zijn.

4.2 Uitvoeringsagenda

In deze outline zijn per onderdeel één of enkele voorbeelden ingevuld. De uiteindelijke agenda wordt samen met het bedrijfsleven ingevuld.

Sociaaleconomisch



Thema: Sociaaleconomisch

Actie	Betrokkenen	Timing		Bedrijventerrein						
		Korte termijn	Langere termijn	De Boomgaard	Nieuw-Walden	De Slenk	Rading	Reeweg	De Zodde	
1 Startgesprek met voortrekkers bedrijventerreinen om organisatiegraad te verbeteren	gemeente, grootste bedrijven / initiatiefnemers per terrein	x		x	x	x	x	x	x	
2 ...	...									
3 ...	...									

Fysiek ruimtelijk



Thema: Fysiek-ruimtelijk

Actie	Betrokkenen	Timing		Bedrijventerrein						
		Korte termijn	Langere termijn	De Boomgaard	Nieuw-Walden	De Slenk	Rading	Reeweg	De Zodde	
1 Gesprek mobiele providers over digitale bereikbaarheid	gemeente, ondernemer svereniging, T-Mobile, Vodafone/Ziggo, KPN	x		x	x	x	x	x	x	
2 Onderzoek ontsluiting De Slenk en combineren / verbinden Boomgaard	gemeente, provincie, ondernemers Slenk + Boomgaard	x		x		x				
3 Onderzoek mogelijkheden parapluplan	gemeente, provincie	x		x	x	x	x			
4 ...	...									

Duurzaam en gezond



Thema: Duurzaam en gezond

Actie	Betrokkenen	Timing		Bedrijventerrein						
		Korte termijn	Langere termijn	De Boomgaard	Nieuw-Walden	De Slenk	Rading	Reeweg	De Zodde	
1 Startgesprek uitwisseling restwarmte	Gemeente, Lamme, Drost						x	x		
2 ...	...									
3 ...	...									

Bijlage 1: Totstandkoming

Bureau BUITEN heeft voor de totstandkoming, in samenwerking met de gemeente en ondernemers, de volgende stappen ondernomen:

- Een bezoek aan elk van de 6 terreinen en een gesprek met een selectie van de daar gevestigde ondernemers. Deze gesprekken hadden tot doel een actueel beeld te vormen van de huidige kwaliteit van de Wijdemeerse bedrijventerreinen en hoe ondernemers dit ervaren;
- Een data- en documentenanalyse;
- Groepsgesprekken met verschillende afdelingen van de gemeente over economie, duurzaamheid, ruimtelijke ontwikkeling, openbare orde en veiligheid (klankbordgroep)
- Vervolgssessies (PM)



Bijlage 2: Toekomstbestendige bedrijventerreinen

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de economie die van invloed zijn op bedrijventerreinen. Vervolgens is een vertaling gemaakt naar wat dat concreet betekent voor de bedrijventerreinen van de toekomst. Dit vormt het referentiekader voor de ambitie.

Trends en ontwikkelingen in de economie

- Er zijn verschillende maatschappelijke en economische trends die het gedrag en de wensen van bedrijven, hun werknemers, toeleveranciers en klanten bepalen.
- Deze trends beïnvloeden de vraag naar bedrijventerreinen, zowel kwantitatief (hoeveel ruimte heb ik nodig voor mijn activiteiten?) als kwalitatief (wat voor type personeel zoek ik in de toekomst en hoe kan ik die vinden en binden? Hoe komen in de toekomst leveranciers, personeel en klanten naar mijn bedrijf? Wat betekent dat voor de plaats in Nederland waar ik gevestigd ben? Wat betekent dat voor mijn directe omgeving (het terrein en de voorzieningen daar)?).
- Voor verschillende trends is met beeldmateriaal aangegeven hoe dit fysiek tot uiting kan komen op bedrijventerreinen.

Energietransitie en transitie naar circulaire economie

De transitie naar een circulaire economie en duurzame energieopwekking heeft tal van ruimtelijk-economische consequenties, die ook de kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloeden.

- Bedrijventerreinen hebben potentie als locatie voor decentrale energieopwekking, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen of door restwarmte van bedrijven te benutten in nabijgelegen woonwijken. Er kan extra ruimte nodig zijn voor nieuwe energie-infrastructuur (waterstof-stations, opslag van energie, e.d.). Met name voor de industrie is het een grote opgave in de toekomst van het gas af te gaan.
- Verduurzaming van bereikbaarheid en mobiliteit: door b.v. collectieve of individuele laadinfrastructuur, meer behoefte aan wandel- en fietspaden en een goede OV-bereikbaarheid.
- Kantoorpanden moeten voldoen aan nieuwe energielabelwetgeving voor utiliteitsbouw: minimaal energielabel C in 2023, minimaal label A in 2030. In de praktijk is de label C-verplichting voor de meeste kantoorgebouwen nauwelijks een opgave.
- Meer aandacht voor de interactie tussen bedrijven op het vlak van de uitwisseling van grondstoffen, materialen en energie. Dit vraagt om nieuwe logistieke systemen en netwerken en ruimte voor opslag van grondstoffen en retourstromen, die werklocaties kunnen bieden. De beschikbaarheid van kavels voor dergelijke materiaalbanken en recyclingbedrijven (in hogere milieucategorieën) neemt daardoor in belang toe.

Klimaatverandering

Ondanks circulaire initiatieven, energiebesparing en het opwekken van hernieuwbare energie op bedrijventerreinen zal klimaatverandering niet zomaar een halt toe geroepen worden. Extreem weer (droogte, hitte, flinke regenval) komt in de toekomst naar verwachting vaker voor. Door het vaak versteende karakter van bedrijventerreinen en grote bitumen daken van bedrijfshallen zijn de effecten van klimaatverandering op bedrijventerreinen groot in de vorm van wateroverlast, verzakking en hittestress. Dit vraagt om oplossingen voor waterberging en tegengaan van hittestress, zoals meer en divers groen op het terrein.



Automatisering (robotisering) en digitalisering

Internetverkeer blijft exponentieel groeien en toepassingen zijn steeds meer met elkaar verbonden (*internet of things*). Daardoor is een snelle en stabiele internetverbinding voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken (op termijn 5G). Digitalisering heeft geleid tot kortere ketens (bedrijven kunnen direct inkopen bij elkaar, elk bedrijf kan vanaf welke plek ook handelen op de wereldmarkt en direct richting klanten) waardoor het verkeer niet meer via een groothandel gaat die wekelijks spullen komt ophalen gaat, maar dagelijks naar diverse klanten via eigen wagenpark of koeriersdienst. Het aantal vervoersbewegingen op bedrijventerreinen neemt zo toe.

De verwachting is dat robotisering uiteindelijk leidt tot een afname van het aantal banen in bijvoorbeeld de logistiek. Qua ruimtebehoefte kan de specialisatie van productietechnieken (bijvoorbeeld kant-en-klare onderdelen van machines en gebouwen die ver weg van de bouwlocatie worden gemaakt) leiden tot meer ruimtegebruik en specifiekere eisen aan de kavels / panden / locatie. Tegelijkertijd is er mogelijk minder ruimte nodig voor machines door bijvoorbeeld 3D printen.

Met toenemende automatisering groeit ook het belang van voldoende technisch geschoold personeel en continue bijscholing. Een goede samenwerking tussen bedrijven op bedrijventerreinen en onderwijsinstellingen is dan nodig. Om het juiste personeel te kunnen aantrekken hechten bedrijven steeds vaker waarde aan een prettige, schone en gezonde werkomgeving.

Behoefte informele milieus en functiemenging

Functiemenging op werklocaties neemt toe. De voorkeur van steeds meer kantoorgebruikers verschuift van vestiging op formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties naar informele werklocaties. In de moderne kenniseconomie neemt de behoefte aan ontmoeting en interactie toe, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie, zoals bedrijfsverzamelconcepten in stadscentra of in woonwijken, koffiezaken en werkplekken aan huis, groeien hierdoor in populariteit. Op bedrijventerreinen en kantoorlocaties vertaalt zich dit in een vraag naar meer functiemenging, bijvoorbeeld door ontmoetingsplekken en extra voorzieningen (zoals horeca, kinderopvang, fitness etc.).

Schaarse ruimte en discussie over verdozing: dubbel grondgebruik

Meervoudig ruimtegebruik of dubbel grondgebruik is het gebruik van eenzelfde grondoppervlakte voor meer dan één doel. Omdat ruimte steeds schaarser wordt en er steeds meer belang wordt gehecht aan de kwaliteit van die ruimte, vormt dubbel grondgebruik een mooie oplossing. Bekende vormen van dubbel grondgebruik zijn de realisatie van een park of sportvoorziening op een dak, dubbelgebruik van parkeerplekken en zonnepanelen op (bedrijfs)daken.

Schaalverkleining én schaalvergroting onder bedrijven

Mede onder invloed van de trends op het gebied van ICT en duurzaamheid is er een tweeledige ontwikkeling zichtbaar op de markt voor bedrijfshuisvesting. Enerzijds is er sprake van schaalverkleining. De gemiddelde bedrijfsgrootte (in werkzame personen) neemt af en werklocaties moeten geschikt zijn voor kleinere bedrijven. Er is behoefte aan bedrijfsverzamelcomplexen en ondernemerscentra voor starters en ZZP'ers - en werklocaties die interactie tussen grote en kleine bedrijven mogelijk maken.



Anderzijds is er schaalvergroting gaande. Bedrijven opereren steeds meer internationaal, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als in partijen waarmee zij samenwerken. In specifieke sectoren nemen bedrijven juist toe in grootte. Voorbeelden zijn:

- de logistiek (distributiecentra nemen toe in aantal en omvang, door de groei van e-commerce);
- de industrie (bedrijven bedienen markten over de hele wereld, waardoor de productieomvang toeneemt);
- en datacenters (met zowel zeer grote datacenters als kleinere (regionale) datacenters).

Grootschalige bedrijventerreinen zijn voor dergelijke bedrijven geschikt, waarbij ook deze gebruikers hogere eisen stellen aan de omgevingskwaliteit en functiemenging in vergelijking tot het verleden. Tegelijkertijd zijn ook binnen de sectoren nuances zichtbaar, zo zal binnen de logistiek de (emissieloze) stadslogistiek (de bundeling van stromen richting individuele afnemers in dichtbevolkte gebieden) vragen om een stuk kleinere hallen (hubs) dan e-commercebedrijven. Stadslogistiek vraagt wel om een specifieke locatie, aan de randen van grote bevolkingsconcentraties.

Flexibiliteit in bedrijfsvoering

Bedrijven streven naar steeds meer flexibiliteit in hun bedrijfsvoering, om zo beter in te kunnen spelen op de snel veranderende vraag van consumenten/afnemers. Vastgoed moet geen blok aan het been worden. Ook personeelsbestanden en samenwerkingsverbanden bewegen van statisch naar flexibel; de flexibele schil van organisaties groeit, terwijl bedrijven en kennisinstellingen in steeds wisselende verbanden samenwerken.

Dit heeft invloed op de ruimtebehoefte van bedrijven. Vroeger waren bedrijven eerder geneigd om voor een langere periode dezelfde ruimte op één manier te gebruiken, tegenwoordig bestaat er meer behoefte aan flexibel in te richten gebouwen, met flexibele huurovereenkomsten.

Initiatiefnemers van tijdelijke ontwikkelingen moeten de ruimte krijgen om te experimenteren. Op deze manier kan ruimte worden geboden aan spin-offs en functioneren de bedrijventerreinen als broedplaats voor innovatie.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen

- Bedrijventerreinen staan voor flinke opgaven als gevolg van deze trends. Figuur 1 geeft een beeld van de uiteenlopende thema's die relevant zijn voor toekomstbestendige terreinen.

Figuur 1: Opgaven toekomstbestendige bedrijventerreinen



- Uiteraard moet een toekomstvisie inspelen op deze opgaven. We streven in Wijdmeren naar toekomstbestendige bedrijventerreinen, die in deze visie als volgt zijn gedefinieerd:
- Een terrein waar bedrijven en overheden samenwerken aan toekomstige kansen en aanpak van knelpunten op het gebied van economie, ruimte en duurzaamheid, waarmee een aantrekkelijker vestigingsklimaat wordt gecreëerd en wordt toegewerkt naar energieneutrale en klimaatbestendige bedrijventerreinen. Dit leidt tot bedrijventerreinen waarop het goed ondernemen is.

- De opgaven zijn breed, daarom onderscheiden we drie pijlers in de definitie van toekomstbestendige bedrijventerreinen: een economische of sociaaleconomische pijler, een fysiek-ruimtelijke pijler en een pijler gericht op duurzaamheid. De pijlers zijn weergegeven in figuur 2 en komen in de visie herkenbaar terug.

Figuur 2: Pijlers Toekomstbestendige bedrijventerreinen

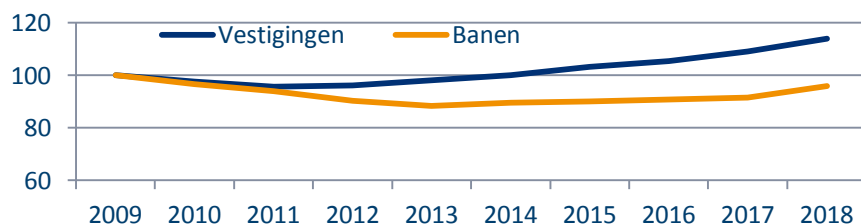


Bijlage 3: Profiel van de Wijdemeerse bedrijventerreinen

In deze bijlage geven we een overzicht van de bedrijventerreinen in Wijdemer en enkele kerncijfers. Vervolgens gaan we kort in op de resultaten van de analyse per terrein. Zo wordt duidelijk welk gat overbrugd moet worden om de ambitie te realiseren.

Wijdemeerse economie: goed in groot- en detailhandel en zakelijke dienstverlening

- De gemeente Wijdemer en telde in 2018 circa 8.300 banen.
- De ontwikkeling van de werkgelegenheid is in lijn met de werkgelegenheidsontwikkeling in Nederland; tot en met 2013 een flinke daling en vanaf 2014 een stijging van het aantal banen.
- De werkgelegenheid van Wijdemer en heeft flink geleden onder de kredietcrisis van 2008 en is nog altijd niet op het punt aanbeland van voor de crisis. Ondanks het herstel wat in 2014 is ingezet, heeft Wijdemer en nog altijd 460 banen minder dan 10 jaar geleden.
- De groot- en detailhandel en zakelijke dienstverlening zijn relatief gezien een stuk groter dan in Nederland. Kleine sectoren (t.o.v. landelijke cijfers) in Wijdemer en zijn Logistiek en industrie. Het aantal vestigingen neemt harder toe dan het aantal banen, dat komt met name door schaalverkleining (toename van het aantal ZZP'ers).



Figuur 3: ontwikkeling van de werkgelegenheid in Wijdemer en (index)

Wijdemeerse bedrijventerreinen

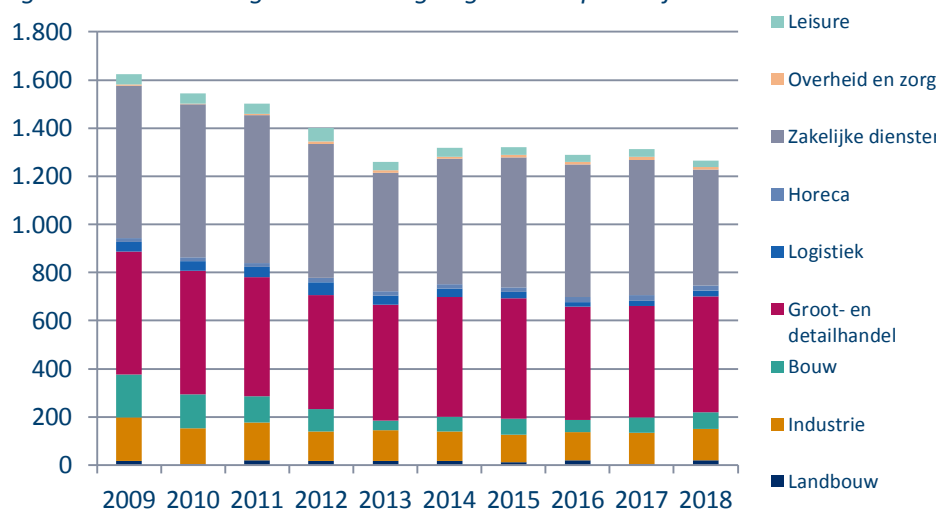
- Kerncijfers bedrijventerreinen: totaal ha, leeftijd, eigendomssituatie, ontwikkelruimte, milieuruimte
- De bedrijventerreinen in de gemeente beslaan netto 40 hectare en bruto 46 hectare. De gemeente heeft geen uitgeefbare grond meer op de terreinen. De milieuruimte varieert van milieucategorie 2 tot 3, wat betekent dat er geen plaats is voor zware industrie. De eigendomssituatie varieert, de Boomgaard is particulier ontwikkeld, de openbare ruimte van de overige terreinen is van de gemeente.
- Met uitzondering van de Boomgaard en Slenk (langs de N236), liggen de bedrijventerreinen echter relatief ver van belangrijke uitvalswegen vandaan (figuur 4).

Figuur 4: bereikbaarheid bedrijventerreinen Wijdemer en



- Van de 8.300 banen zijn er ca 1.270 gevestigd op bedrijventerreinen (komt neer op 15%). In vergelijking tot landelijke cijfers is dat laag: over heel het land gezien is circa 30% van het aantal banen gelegen op bedrijventerreinen.
- Grote sectoren op de terreinen zijn groot- en detailhandel en zakelijke diensten (beide 38% van het aantal banen op bedrijventerreinen)
- Op de bedrijventerreinen zijn opvallend veel kleine (micro)bedrijven gevestigd. Het overgrote deel van de bedrijven is lokaal ontstaan.
- De werkgelegenheid op bedrijventerreinen beweegt evenredig mee met de werkgelegenheidsontwikkeling.
- De bouw- en logistieke sector kenden wel een flinke daling: met respectievelijk -60% en -40% sinds 2009.

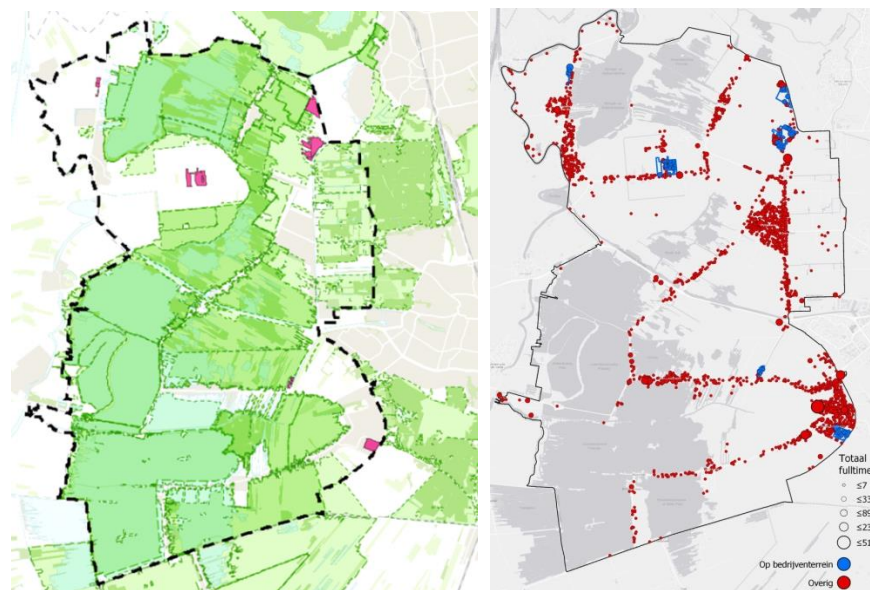
Figuur 5: ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen



Ligging Wijdmeren en bedrijvigheid in gemeente

- De druk op de ruimte is hoog, zowel dorpskernen als bedrijventerreinen zijn ingekapseld tussen Natua2000 gebieden en NNN-gebieden (zie figuur 6).
- De bedrijvigheid is 'versnipperd'. Concentraties van werkgelegenheid zitten in dorpskernen, langs de N403 (met name jachthavens) en op de bedrijventerreinen (figuur 7). Enkele grote werkgevers buiten de terreinen zijn: de gemeente Wijdmeren, Aalberts Bouw en enkele zorginstellingen.

Figuur 6: Gebieden NNN en Natura 2000 en Figuur 7: ruimtelijke spreiding van werkgelegenheid



Toekomstbestendigheid van de Wijdemeerse bedrijventerreinen

- De data-analyse en bezoeken aan de terreinen hebben een beeld opgeleverd van hoe de Wijdemeerse terreinen er nu voor staan.
- De factsheets per terrein zijn opgenomen in de volgende bijlage (4) van deze visie.
- De belangrijkste constatering zijn:

Sociaaleconomisch



Sociaaleconomisch

- De werkgelegenheid op de meeste terreinen daalt
- Er is weinig leegstand en de panden zijn snel gevuld bij leegstand
- De terreinen zijn relatief veilig: er is weinig criminaliteit
- Op de terreinen wordt veel gewoond, dat leidt niet tot problemen, maar juist tot meer sociale veiligheid
- (gevoel van) 'regelvrijheid' op sommige terreinen (vindt oorzaak in andere factoren)
- De organisatiegraad is slecht op de terreinen, er is wel animo om dat te verbeteren
- Er zijn kansrijke initiatieven op verschillende terreinen m.b.t. organisatiegraad
- Vrijwel elk terrein heeft enkele grote spelers: mogelijk kansrijke trekkers
- Vraag-/aanbod personeel volgt landelijke trends, maar verminderde bereikbaarheid draagt niet bij aan oplossen vraagstukken, de hoge woningprijs helpt ook niet mee.

Fysiek-ruimtelijk



Fysiek-ruimtelijk

- Hoge bebouwingsgraad en intensief gebruik van de terreinen
- Er zijn nauwelijks tot geen uitbreidingsmogelijkheden
- Terreinen zijn op autovervoer aangewezen, OV is verslechterd en de e-bike is slechts mondjesmaat in opkomst
- Onveilige verkeerssituaties komen vaak voor
- Parkeren en laden-lossen is op elk terrein minstens een aandachtspunt, maar vaker zelfs een knelpunt.
- Digitale bereikbaarheid is slecht: mobiel bereik blijft achter en glasvezel vaak afwezig
- Kwaliteit bestrating en uitstraling terrein kan een stuk beter
- Eigendomsverhoudingen op een aantal terreinen drempel voor verbeteringen



Duurzaamheid

- Er is veel verharding op de terreinen. Dat leidt hier en daar tot wateroverlast.
- Initiatieven rond duurzaamheid alleen op individueel (pand)niveau, nog niets collectiefs ondernomen
- Kansen voor het delen van warmte zijn aanwezig
- Aanwezige 'rommelige bedrijvigheid' lijken redelijk tot goed ingepast in de omgeving.
- Op enkele terreinen bieden grotere hallen potentie voor zonnepanelen.

Bijlage 4: Factsheets bedrijventerreinen



Factsheet de Slenk

Oppervlakte (netto)

14 ha

Uitgeefbaar

0 ha

Vestigingen 2018

43

Banen 2018

252

Milieucategorie

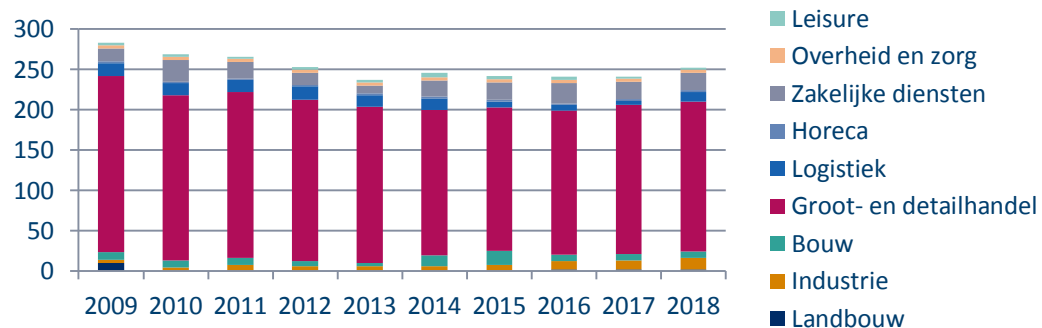
3



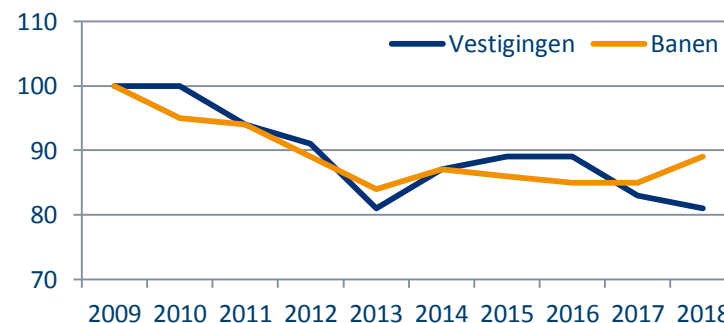
- Relatief omvangrijk terrein, veel bedrijven, onderlinge contacten beperkt.
- Veilig, ook omdat er gewoond wordt op het terrein.
- Lange tijd behoorlijke leegstand geweest, nu panden goed gevuld.
- Intensiteit ruimtegebruik hoog en indeling onlogisch (veel bedrijfspanden achter elkaar geplaatst en via smalle wegen bereikbaar).
- Leidt tot parkeer- en verkeersproblemen en geeft verrommelde structuur.
- Initiatief voor (her)ontwikkeling van een deel van het terrein, inclusief kleine rondweg en nieuwe woon-werkunits.
- Geïnvesteed in nieuwe bedrijfsunits, in opknappen / nieuwbouw pand.
- OV-bereikbaarheid verslechterd de afgelopen jaren.
- Mobiel bereik matig bij heel aantal aanbieders.
- Verkeerssituatie op de Stichtse Kade onveilig, door hard rijden.
- Aantal bedrijven groeit uit hun jasje, dat leidt tot opkopen en investeringen enerzijds, parkeerproblematiek anderzijds.
- Individuele investeringen / initiatieven rond zonnepanelen, niets collectiefs.
- Redelijk wat groen direct rond het terrein, groen op het terrein wordt gebruikt voor parkeren. Geen problemen met stevige buien o.i.d.



Werknemers per branche



Ontwikkeling vestigingen en banen (index)



Factsheet de Zodde

Oppervlakte (netto)

1 ha

Uitgeefbaar

0 ha

Vestigingen 2018

14

Banen 2018

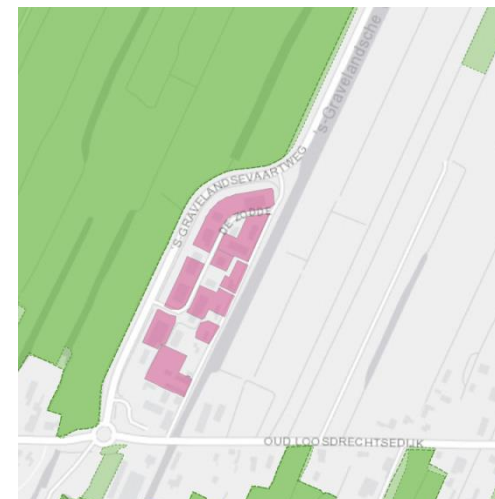
341

Milieucategorie

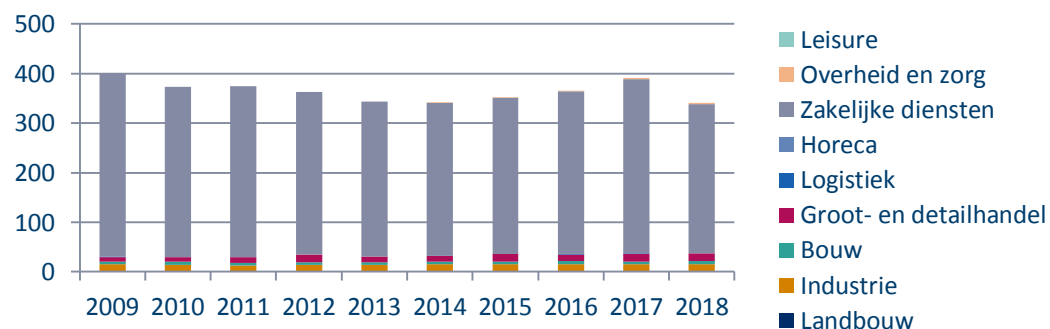
3



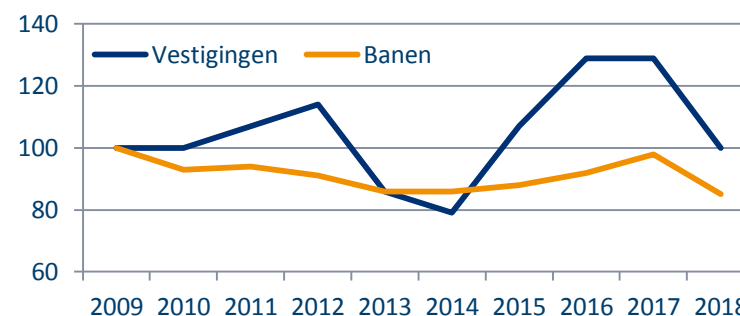
- Organisatiegraad is lang hoog geweest, maar is nu matig. Bedrijven nemen elkaars producten af, maar er wordt niets collectiefs ondernomen. Er is animo om dit weer op te pakken.
- Veiligheid is in orde, o.a. doordat er op het terrein wordt gewoond.
- Personeelstekort, o.a. in techniek. Is een sectoraal probleem maar wordt versterkt door slechte bereikbaarheid.
- Parkeerprobleem: afspraak is parkeren op eigen kavel maar o.a. doordat panden dicht op de straat staan is dat niet altijd mogelijk. Ideeën om deel van de groenstrook aan 's gravelandseweg te transformeren voor parkeren
- Verrommelde entree door vestiging Volvo-garage: verouderd pand, verouderde auto's op parkeerterrein.
- Beperkt in de uitbreidingsmogelijkheden, dat leidt tot verhuizen
- Digitale bereikbaarheid ondermaats, ook mobiel bereik bij de providers
- Vindbaarheid en bereikbaarheid van het terrein is slecht.
- OV-bereikbaarheid is verslechterd de afgelopen jaren
- Versteend terrein, ook vanwege parkeerproblematiek is elk stukje daarvoor benut. Dit leidt mogelijk tot overlast bij flinke buien en hittestress.
- Benutten aardwarmte is volgens ondernemers niet mogelijk op terrein



Werknemers per branche



Ontwikkeling vestigingen en banen (index)



Factsheet De Boomgaard

Oppervlakte (netto)

8 ha

Uitgeefbaar

0 ha

Vestigingen 2018

10

Banen 2018

80

Milieucategorie

3



- Personeelstekorten bij technische bedrijven als Eurosort. Samenwerking met scholen voor o.a. stages gestrand door slechte OV-bereikbaarheid
- Veiligheid is in orde door nieuwe, veilige panden en afsluitbaar hek
- Er is een beheerstichting op het voorste deel van het terrein, maar dit ligt op dit moment stil.



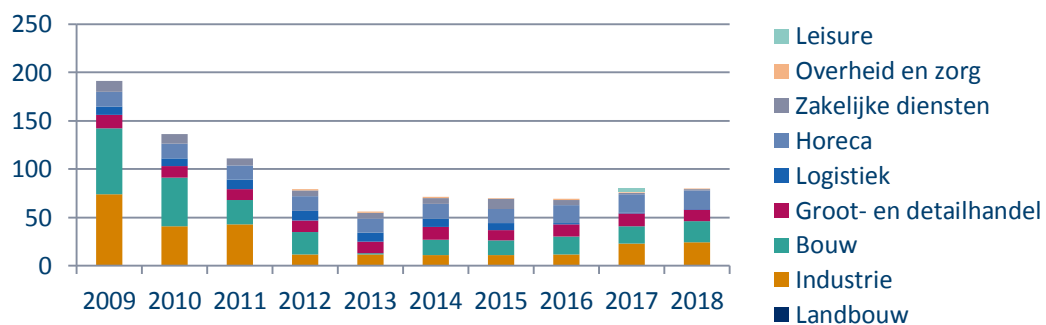
- Tweedeling op het terrein: recent gerealiseerde deel 'Boomgaard' met kwalitatief goede uitstraling en het sterk verrommelde, vervuilde, donkere 'achterterrein' van Bakker.
- Toegangsweg is (te) smal voor vrachtverkeer, wegdek is daar niet op gemaakt.
- OV-bereikbaarheid is slecht, Eurosort rijdt met eigen busjes richting station Weesp om dit op te lossen



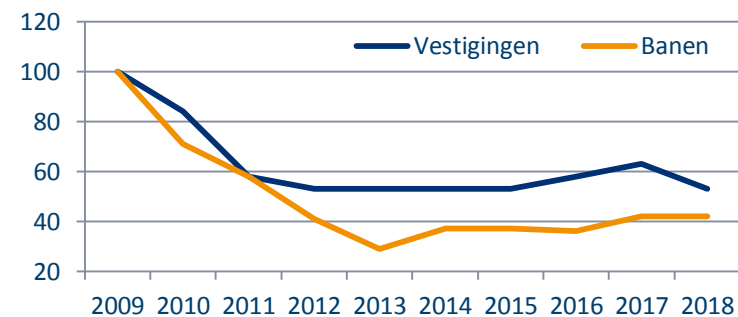
- Mobiel bereik is aandachtspunt
- Recyclingbedrijf en grondstoffenbank voor toekomstige circulaire economie
- Individuele investeringen in panden (o.a. zonnepanelen)
- Oorspronkelijke opzet van het voorste deel van het terrein met veel groen, maar dit is grotendeels verloren gegaan.
- Gescheiden riolering is reeds aanwezig.



Werknemers per branche



Ontwikkeling vestigingen en banen (index)



Factsheet Nieuw Walden/ Machineweg

Oppervlakte (netto) **10 ha** Uitgeefbaar **0 ha** Vestigingen 2018 **55** Banen 2018 **216** Milieucategorie **2**



- Economisch en ruimtelijk gedomineerd door 123inkt (50% van de panden).
- Personeel (ca 300 mensen) komt van grotere afstand dan andere terreinen. Door locatie lastig personeel te werven, maar oplossing zit in eigen auto's.
- Ondernemers kennen elkaar wel, maar zijn niet goed georganiseerd.
- Animo voor betere organisatie, onder aanvoering van 123inkt.
- Wonen op het terrein zorgt voor veiligheid.



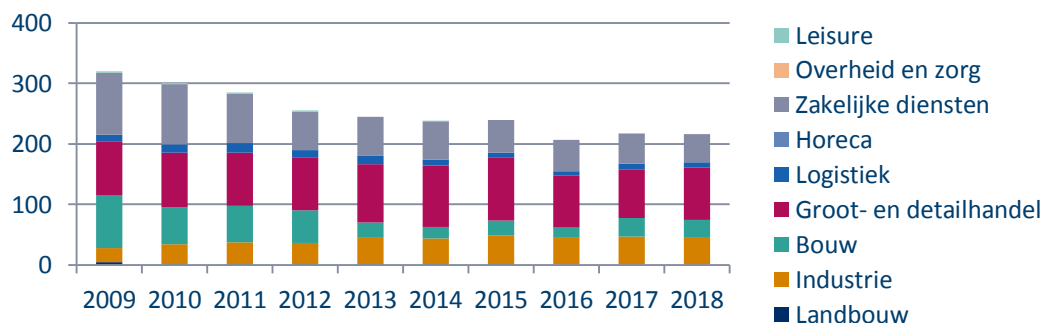
- Parkeren is een probleem: bedrijven zijn aangewezen op de auto omdat OV bereikbaarheid slecht is. 123inkt voorziet in eigen busjes richting station.
- Driedeling terrein: Machineweg, Nieuw-Walden en Middenweg
- Druk op de ruimte is hoog: ook spullen gestald aan / op de openbare weg.
- Bedrijfsactiviteiten op de late avond zorgen voor overlast bij de bewoners.
- Groenonderhoud is slecht, ook onduidelijkheid over van wie welk groen is.
- Deel waar nog uitbreidingsruimte is, wordt nu gebruikt als parkeerterrein.



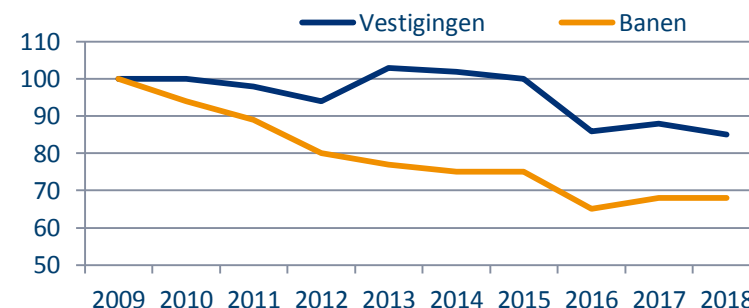
- Riolering loopt incidenteel over.
- Her en der zwerfafval op het terrein, ook de coating van de daken van de bedrijfspanden komt los en dit zorgt voor veel afval.
- Ondernemers die individueel bezig zijn met verduurzamen, niets collectiefs.



Werknemers per branche



Ontwikkeling vestigingen en banen (index)



Factsheet de Rading

Oppervlakte (netto)

5 ha

Uitgeefbaar

0 ha

Vestigingen 2018

29

Banen 2018

249

Milieucategorie

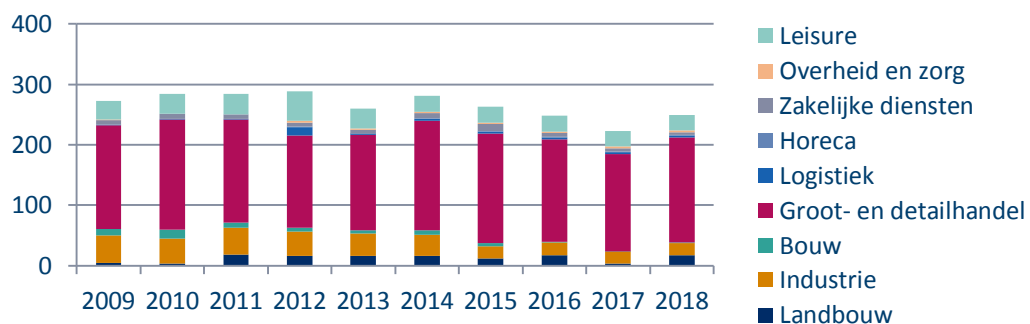
3



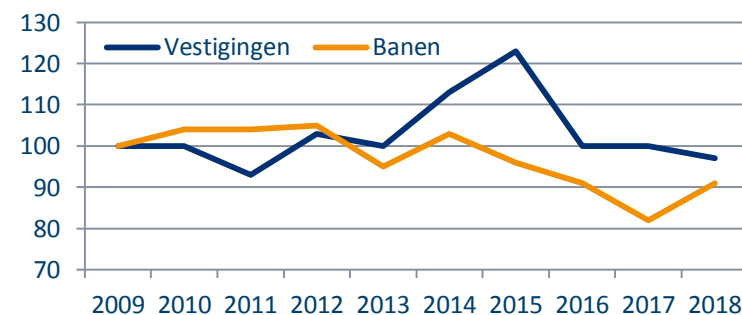
- Mix van functies: leisure, detailhandel en andere bedrijvigheid.
- Organisatiegraad laag, maar er lijkt animo te zijn om dit verder te ontwikkelen.
- Overlast van hangjongeren en zwerfafval. Daarnaast (pogingen tot) inbraken en soms diefstal van goederen.
- Ondanks dat het terrein dichtbij woonwijk is gelegen, geen klachten
- Er is een dominante vastgoedeigenaar op het terrein die maar beperkt vernieuwt en investeert.
- Gelegen ingeklemd in de kern Loosdrecht
- Recente investeringen in aantal panden, vernieuwing Boni gestart.
- Parkeeroverlast met meerdere oorzaken, mogelijk in de toekomst verergerd door afname parkeercapaciteit Boni
- Laad-losvoorzieningen niet altijd op eigen terrein, dit leidt soms tot overlast.
- Wegdek in matige staat
- Verkeersveiligheid matig, o.a. door bochten met slecht zicht.
- Kansen voor warmte-uitwisseling
- Individuele initiatieven / verkenningen voor energiebesparing en -opwekking
- Bij extreme buien wateroverlast bij verschillende bedrijven met laaddocks.



Werknemers per branche



Ontwikkeling vestigingen en banen (index)

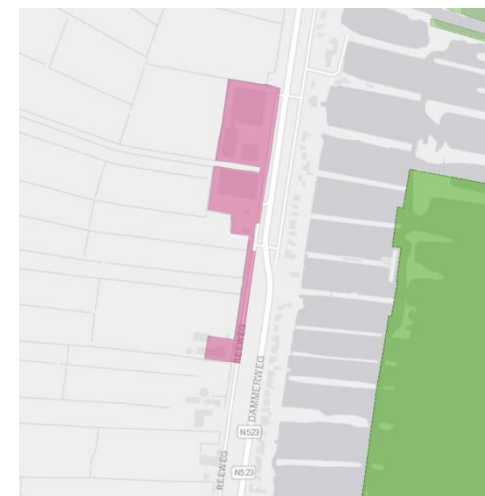


Factsheet Reeweg

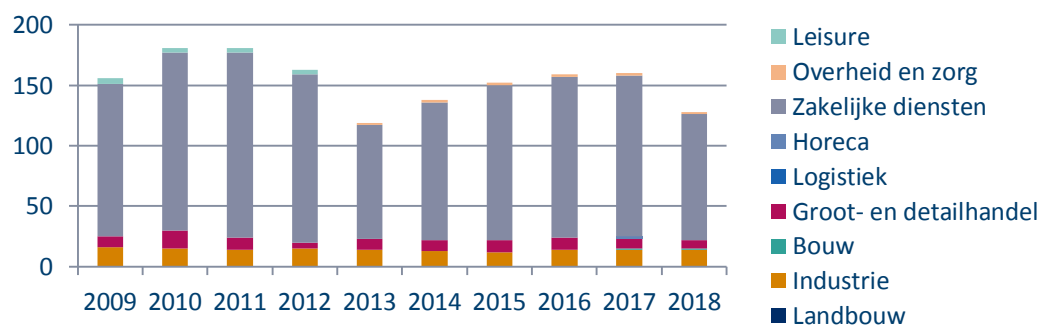
Oppervlakte (netto) **2 ha** Uitgeefbaar **0 ha** Vestigingen 2018 **14** Banen 2018 **128** Milieucategorie **3**



- Klein terrein, gedomineerd door Lamme Textiel
- Gemengde functies: naast bedrijvigheid ook sportschool en fysiotherapeut
- Technisch personeel erg moeilijk te krijgen; Awera breidt daardoor niet uit.
- Organisatiegraad is matig, ondernemers hebben weinig onderling contact: het bedrijfsverzamel pand heeft wel sinds kort weer een VVE.
- Vele wisselingen in de huurders in het verzamelpand.
- Units die te huur komen worden snel gevuld: er lijkt veel vraag te zijn.
- Parkeren zorgt soms voor overlast.
- In verzamelpand veel verschillende bedrijven, maar zijn niet allemaal geschikt voor deze locatie: b.v. autobedrijf met veel parkeerders.
- Veel vrachtverkeer van Lamme, dat conflicteert soms met het parkeren / verkeer van de sportschool.
- Bedrijven op het terrein kijken naar de mogelijkheid om zonne-energie op te wekken.
- Door verzakking is er soms overlast van de riolering (water loopt naar binnen).



Werknemers per branche



Ontwikkeling vestigingen en banen (index)

