



TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREINEN WIJDEMEREN

December 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

Aangeboden aan:
Gemeente Wijdmeren
20 oktober 2020

Auteur(s):
Jaap Meijs
Wouter Maat

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Managementsamenvatting	6
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Doel toekomstvisie bedrijventerreinen	8
1.3 Scope	9
1.4 Regionale en provinciale kaders en ambities	9
1.5 Leeswijzer	9
2 Uitdagingen	11
2.1 Bedrijventerreinen belangrijk voor de lokale en regionale economie	11
2.2 Stapeling van vraagstukken	11
2.3 Niets doen is geen optie	13
3 Toekomstvisie bedrijventerreinen	15
3.1 Ambitie 2040	15
3.2 Kwalitatief: meer kwaliteit en meer keuze	15
3.3 Kwantitatief: meer ruimte	16
3.4 Toekomstperspectief per terrein voor 2040	19
3.5 De toekomstvisie in perspectief	22
4 Aanpak en uitvoeringsagenda	23
4.1 Aanpak	23
4.2 Uitvoeringsagenda	30

Voorwoord

Voor u ligt de toekomstvisie bedrijventerreinen Wijdmeren. Een visie die hard nodig is en die ons als gemeente en u als ondernemer, investeerder, inwoner of belanghebbende gaat helpen bij het maken van toekomstige keuzes. Daarbij wil ik allereerst opmerken dat álle bedrijven in Wijdmeren mij na aan het hart liggen, en aandacht verdienen. Echter vraagt de cumulatie aan problemen op de bedrijventerreinen nu onze aandacht.

De totstandkoming van deze visie verliep anders dan gepland. In januari van dit jaar is enthousiast gestart met zes schouwen. In maart zagen we ons geconfronteerd met de komst van het coronavirus. Dit daagde ons, ondernemers en andere betrokkenen uit tot een geheel digitaal participatietraject. Dit heeft geleid tot een resultaat waar ik trots op ben. Ook ben ik zeer verheugd met de betrokkenheid en steun van onze ondernemersvereniging Ondernemend Wijdmeren.

Een andere ontwikkeling die we in januari niet hadden kunnen voorzien was de vaststelling van de provinciale omgevingsverordening. Deze geeft mogelijk beperkingen voor toekomstige ontwikkelingen op onze bedrijventerreinen. In deze visie schetsen we ondanks de beperkingen toch een ambitieus beeld dat inspireert en hopelijk aanzet tot actie. De toekomstvisie bedrijventerreinen is daarnaast een bouwsteen voor onze eigen gemeentelijke omgevingsvisie. Via een omgevingsprogramma kunnen we de uitvoering van deze visie borgen. We blijven ook in de toekomst samen met u zoeken naar de mogelijkheden. Als gemeente zullen wij plannen vanuit het bedrijfsleven voor verbetering van panden en/of de omgeving zoveel mogelijk stimuleren en faciliteren. Want investeren in onze lokale economie is belangrijker dan ooit.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to Jan Klink, the Mayor of Wijdmeren.

Jan Klink,
Wethouder Economie
Wijdmeren, 3 november 2020

Managementsamenvatting

De gemeente Wijdmeren voert bewust en actief economisch beleid om bedrijvigheid en werkgelegenheid te behouden en te versterken. Goede bedrijventerreinen horen daarbij, nu en in de toekomst. 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.

Aanleiding en doel

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de Wijdemeerse bedrijventerreinen verouderd zijn en dat bijna alle terreinen zich bevinden in de 'laatste levensfase'. Volgens het onderzoek zijn forse ingrepen nodig 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 kunnen uitbreiden. Een mogelijk gevolg daarvan, is dat bedrijven op termijn buiten de regio gaan zoeken naar een nieuwe vestigingslocatie. 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.

De visie heeft als doel de gemeente, het bedrijfsleven en andere belanghebbenden richting te geven voor de toekomst van de Wijdemeerse bedrijventerreinen. Daarmee moet de toekomstvisie 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. Dit moet ervoor zorgen dat uiteindelijk de werkgelegenheid in de gemeente en regio behouden blijft. Ook moet de visie een toekomstperspectief per terrein bepalen met een voorstel voor eventuele verbetermaatregelen.

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. We constateren ook dat een groot deel van de werkgelegenheid in onze gemeente zich niet op bedrijventerreinen bevindt, maar in detailhandel, horeca, in het buitengebied gevestigde bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. Waar nodig en relevant wordt in deze visie ook verwezen naar deze gebieden.

Totstandkoming

De visie is tot stand gekomen na een interactief proces met het bedrijfsleven: een zestal klankbordgroepen (één per terrein) aan het begin van het proces en – vanwege de beperkende maatregelen rond de coronacrisis – een digitale reactieronde halverwege; en een interactieve sessie met vertegenwoordiging van alle zes de terreinen in de eindfase van het proces.

De uitdaging

De uitdaging waar we de komende jaren voor staan is groot: we willen zowel de bestaande knelpunten oplossen, als onze inwoners dichtbij gevarieerd werk kunnen bieden, als goed inspelen op trends en ontwikkelingen zoals verduurzaming, digitalisering, robotisering, duurzame mobiliteit en een prettige, gezonde werkomgeving kunnen bieden. Daarbij komt dat we op ons grondgebied geografische uitdagingen hebben: er is veel water, beschermde natuur en landschap. Naast bedrijvigheid, is er de komende jaren ook ruimte nodig voor woningen en de energietransitie. We staan dus voor een flinke opgave. In het rapport leest u meer over deze uitdagingen.

Ambitie 2040: meer kwaliteit, meer keuze, meer ruimte

De gezamenlijke ambitie van de Wijdemeerse bedrijventerreinen in 2040 is:

In 2040 dragen de Wijdemeerse bedrijventerreinen 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.

Er is 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. Verschillende typen bedrijfsactiviteiten en typen functies bestaan op de terreinen naast elkaar, met duidelijke afspraken en zo min mogelijk hinder.

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 in 2040 per saldo 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 Wijdmeren.

De visie komt concreet tot uiting op de terreinen, die zich in 2040 als volgt kenmerken:

- Er kan goed gewerkt én ondernomen 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;
- De terreinen zijn netto energieproducent;
- Voor leveranciers, ondernemers en personeel is de fysieke bereikbaarheid op, van en naar de terreinen verbeterd.
- De digitale bereikbaarheid is beter op peil;
- Er is uitwisseling van warmte en restmaterialen;

- Bedrijven wisselen regionaal arbeidskrachten, informatie en kennis uit;
- Er functioneren krachtige samenwerkingsverbanden;
- De bedrijven bieden arbeids- en opleidingsplekken voor jong en oud.

De bedrijventerreinen bieden in 2040 voldoende ruimte voor bestaande bedrijven en bieden kansen voor nieuwe bedrijven, bijvoorbeeld voor ZZP'ers die willen doorgroeien. Daarvoor is het nodig te zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden op de juiste plekken: waar dat mogelijk is gezien de landschappelijke en natuurbependingen, en het liefst op goed bereikbare plekken, zoveel mogelijk aansluitend op bestaande terreinen. Daarnaast kijken we naar methoden om, zonder dat de overlast toeneemt, de bestaande ruimte nog beter te benutten.

Gezamenlijke en continue opgave

Om onze ambitie voor 2040 te halen moeten flinke stappen worden gezet. We realiseren ons dat het bereiken van de ambitie een gezamenlijke en continue opgave is. De komende jaren werken we met ondernemers, vastgoedeigenaren, buurgemeenten, provincie en andere partijen aan de uitvoering van de visie. Een goede organisatiegraad en financierings-mechanisme, is hiervoor een belangrijke voorwaarde.

In het rapport hebben we deze visie uitgewerkt voor elk individueel terrein. Ook gaan we in op hoe we dit willen bereiken (de aanpak) en welke acties we gezamenlijk willen oppakken om dit te bereiken (de uitvoeringsagenda).

1 Inleiding

De gemeente Wijdmeren voert bewust en actief economisch beleid om 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'. Volgens het onderzoek zijn forse ingrepen nodig 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.

Een andere reden om aan de slag te gaan met een bedrijventerreinenvisie 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. Een voorbeeld van zo'n trend en ontwikkeling is 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 behoefte is aan beter of anders geschoold personeel.

Zo zijn er tal van trends die de toekomst van bedrijventerreinen beïnvloeden. Hier gaan we nader op in hoofdstuk 2.

1.2 Doel toekomstvisie bedrijventerreinen

De visie heeft als doel de gemeente, het bedrijfsleven en andere belanghebbenden richting te geven voor de toekomst van de Wijdemeerse bedrijventerreinen. Daarmee moet de toekomstvisie 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. Dit moet ervoor zorgen dat uiteindelijk de werkgelegenheid in de gemeente en regio behouden blijft. Ook moet de visie een toekomstperspectief per terrein bepalen met een voorstel voor eventuele verbetermaatregelen.

De output van deze visie vormt een belangrijke bouwsteen voor de omgevingswet en de omgevingsvisie.

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 bedrijven-terreinen, door de beperkende maatregelen en het doorwerken daarvan een flinke klap krijgen. Steunmaatregelen vanuit de overheid helpen een deel van de ondernemers bij het in stand houden van hun bedrijf, maar ook die maatregelen zullen eindig zijn. De duur van de beperkende maatregelen en eventuele derde en vierde golf, is niet te voorspellen omdat er nu nog geen zicht is op een werkend vaccin.

De breed gedragen verwachting van economische consequenties is dat een krimp van de economie dit jaar en volgend jaar vrijwel onvermijdelijk is. Net als elke andere economische crisis, zal dit ook zijn uitwerking hebben op de bedrijventerreinen in Wijdmeren, alhoewel dit nu waarschijnlijk nog niet direct merkbaar is. Denk aan faillissementen en toenemende werkloosheid, onder andere onder flexwerkers. Mogelijk leidt op de langere termijn de crisis tot leegstand op de terreinen en een herschikking van mondiale ketens op wereldeconomie-niveau. Reshoring (productie naar Nederland halen) en minder just-in-time logistiek en juist meer voorraden, vooral van medische voorzieningen, spelen daarbij mee. 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 schetst een perspectief voor de ontwikkeling van deze terreinen in de gemeente in de komende 20 jaar. Vanuit de lokale en regionale vraag wordt er ingegaan op de mogelijke uitbreidingsvraag in Wijdmeren.

We constateren ook dat een groot deel van de werkgelegenheid in onze gemeente zich niet op bedrijventerreinen bevindt, maar in detailhandel, horeca, in het buitengebied gevestigde bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen. Waar nodig en relevant wordt in deze visie ook verwezen naar deze gebieden.

1.4 Regionale en provinciale kaders en ambities

Op regionaal niveau (Gooi en Vechtstreek) zijn er afspraken gemaakt in de regionale samenwerkingsagenda 2019-2022, en wordt er op dit moment gewerkt aan een koersdocument. In de samenwerkingsagenda staan vijf speerpunten: een bereikbare regio (o.a. goede ontsluiting van regionale werklocaties en bedrijventerreinen en de ontwikkeling van OV-knooppunten), een duurzame regio (o.a. een regionaal energieloket voor MKB-bedrijven), een aantrekkelijk woon-werkklimaat (o.a. beleid op strategisch bepalende werklocaties), versterking van het sociaal domein en een regionale omgevingsvisie ontwikkelen.

Op regionaal niveau is er ook onderzoek gedaan naar de betekenis van de ambities uit de samenwerkingsagenda voor de werklocaties. De uitkomsten daarvan nemen we mee in deze visie.

Daarnaast wordt op dit moment de nieuwe omgevingsvisie van de provincie opgesteld, die Wijdmeren voor diverse uitdagingen stelt, maar de gemeente waarschijnlijk ook (beperkte) mogelijkheden biedt. Deze uitdagingen komen terug in de visie.

1.5 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 Wijdmeren.

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 bijlagen (separaat document) 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;
- een factsheet per bedrijventerrein.

2 Uitdagingen

In dit hoofdstuk schetsen we de uitdagingen waar we voor staan: die komen voort uit de rol van bedrijventerreinen in onze economie en vanuit de huidige staat van de bedrijventerreinen en de ruimtelijke situatie in onze gemeente.

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 Wijdmeren¹. Dat percentage is, vergeleken met het landelijk gemiddelde, laag. Toch moet het belang van de terreinen niet onderschat worden. Zeker voor de sectoren groothandel en industrie zijn de terreinen een belangrijke vestigingsplaats². De terreinen zorgen daarmee ook voor diversiteit in de Wijdemeerse economie: ze bieden ruimte voor ondernemers en werk voor een flink deel van de bevolking, zoals technisch en uitvoerend geschoolden.

De regiogemeenten van de Gooi en Vechtstreek hebben de ambitie gesteld om een inclusieve arbeidsmarkt te realiseren, met voldoende werkgelegenheid voor inwoners vanuit alle opleidingsniveaus. Bovendien is het streven om het aantal banen in de regio in balans te brengen met de beroepsbevolking. Dat zou

¹ De 1.300 banen zijn geregistreerde banen op de bedrijventerreinen. In de praktijk zijn op sommige terreinen meer banen geregistreerd dan er zijn gevestigd; op sommige terreinen juist minder. Op het totaal bezien middelen deze plussen en minnen elkaar uit. In de factsheets (bijlage 4) is voor een tweetal terreinen hier een opmerking bij geplaatst.

² Van de werkgelegenheid in deze sectoren is dan ook een veel groter deel op de bedrijventerreinen gevestigd: 30% van de industrie, 26% van de groot- en detailhandel.

gaan om een groei van ca. 25.000 banen in de regio (Ecorys, 2020). Om deze ambities te realiseren is ook een belangrijke rol weggelegd voor bedrijventerreinen. Becijferd is dat het met deze ambitie gaat om 78 hectare extra bedrijventerrein in de regio, tegenover 3 hectare uitbreidingsruimte in de regio.

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 terreinen worden erg intensief gebruikt: een blik op de terreinen en gesprekken met ondernemers maken dat duidelijk: eigen kavels staan vol geparkeerde auto's van werknemers, (handels)waren en ruimte voor laden en lossen is er op de meeste plekken alleen op de openbare weg. Ruimte voor een stoep of fietspad is er op de terreinen vrijwel niet.

Daarbij moet vermeld worden dat ondanks dit intensieve ruimtegebruik, dat door zowel ondernemers, bewoners als Bureau BUITEN geconstateerd wordt, de feitelijke Floor-space-index³ van de Wijdemeerse terreinen relatief laag is. Dit heeft twee hoofdoorzaken:

- Het type bedrijvigheid: het vastgoed op de terreinen sluit, in de basis, aan bij het type bedrijvigheid dat er zit. Autodealers lenen zich niet voor

³ de verhouding kavelgrootte – bruto vloeroppervlak van de panden

meerlaags gebruik van een pand (m.u.v. sommige merkdealers) en zijn juist gebaat bij een pand met een substantiële buitenruimte: het eenlaagspand en de grote buitenruimte zorgen voor een lage FSI. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor recycling- of bouwbedrijven. Op de Wijdemeerse terreinen staan ook weinig kantoren. Deze vaak meerlaagse panden kennen een hogere FSI dan het gemiddelde bedrijfspand.

- Verschillen per kavel: Een lage FSI op één terrein zegt niet alles. Enkele bedrijventerreinen in Wijdemeren hebben verschillende ‘gezichten’. Een voorbeeld daarvan is De Boomgaard; dat terrein heeft een hele lage FSI maar dat komt met name doordat het recyclebedrijf op een grote kavel weinig vastgoed heeft staan, terwijl het deel direct aan de Loodijk/N236 juist weer wel een hogere FSI heeft. Datzelfde geldt voor Nieuw-Walden / Machineweg, waarbij het deel Machineweg meer ruim opgezette kavels heeft t.o.v. Nieuw-Walden.

Hoewel er dus plekken zijn waar de ruimte mogelijk intensiever kan worden benut, geldt dat maar voor een klein deel van het totale areaal. Bovendien is er weinig leegstand op de terreinen, en speelt deze beperkte ruimte in de hele regio. Verhuizing / verplaatsing, uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijven in de regio is dus een probleem. Dit verhoogt de druk op de ruimte op de terreinen zelf. Dat uit zich in de praktijk in onderlinge overlast, parkeerproblematiek, veel verharding en andere issues.

Harde begrenzing

Een groot deel van de bedrijventerreinen is direct gelegen aan NNN en Natura2000-gebieden en hebben als gevolg daarvan ook nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden. In het Ontwerp-Omgevingsverordening NH2020 van de provincie, zijn veel arealen toegevoegd aan het totale Beschermd Provinciaal landschap, waardoor er op termijn nog minder ruimte is om uit te breiden.

Hoge druk op de ruimte buiten de bedrijventerreinen

Op niveau van de regio is ook geconstateerd dat de druk op de ruimte hoog is: de begrenzing van natuurgebieden, de vraag naar ruimte vanuit bedrijven, maar ook door de woningbouw- en energie-opgaven.

Kwaliteit

De geringe kwaliteit van de buitenruimte: kwaliteit bestrating, uitstraling en parkeerproblematiek;

Digitale bereikbaarheid

De digitale bereikbaarheid (mobiel bereik en glasvezel) is matig 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, ondanks dat zijn de terreinen, door de lokale binding van ondernemers en het beperkte aanbod aan panden in de regio de terreinen wel goed bezet.

Naast bestaande vraagstukken zijn er verschillende maatschappelijke en economische trends die het gedrag en de wensen van bedrijven, hun werknemers, toeleveranciers en klanten in de toekomst doen veranderen. 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.

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.

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, in combinatie met de beperkte uitbreidingsruimte, 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.

Als er niets gebeurt, dan:

- *Verdwijnt er (toch al beperkt aanwezige) laag- en middelbaar geschoolde arbeid uit de gemeente*

Terecht wordt in eerdere onderzoeken⁴ 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 zijn⁵, 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

⁴ Herstructureringsopgave bedrijventerreinen MRA, regionrapport Gooi- en Vechtstreek (Stec groep, 2018) en Onderzoeksrapport werklocaties Gooi en Vechtstreek (Stec groep, 2017)

⁵ <https://regioinbeeld.uwv.nl/gooi-en-vechtstreek/uitdagingen>

een vertrek van zo'n grote speler, krijgt het betreffende terrein én de werkgelegenheid bovendien een wel erg grote klap te verduren.

- *Blijft de problematiek langer in stand of verergert die zelfs.*
Geen enkel terrein in Wijdmeren uitzonderlijk goede assets (geen strategische locatie of ontwikkelruimte) ten opzichte van concurrerend aanbod. De kans dat een draagkrachtige investeerder vanuit de markt zich aandient op de locaties, is daarmee kleiner. Een actieve strategie met bestaande partijen is daarom wenselijk, om te voorkomen dat de problematiek verder verergert.

Juist nu is het daarom zaak door te pakken, niets doen is geen optie!

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 behoorlijk maar haalbaar. Het vraagt wel om flinke stappen ten opzichte van de huidige situatie. De gezamenlijke ambitie van de Wijdemeerse bedrijventerreinen in 2040 luidt:

In 2040 dragen de Wijdemeerse bedrijventerreinen 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.

Er is 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. Verschillende typen bedrijfsactiviteiten en typen functies bestaan op de terreinen naast elkaar, met duidelijke afspraken en zo min mogelijk hinder.

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 in 2040 per saldo 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.

3.2 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: zowel het mobiele (5G-) bereik als snel vast internet;
- Er is uitwisseling van warmte en restmaterialen: binnen één terrein of tussen verschillende terreinen en woongebieden;

- Er is op regionaal niveau 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. Dit draagt bij aan het goed bereikbaar houden van de kernen nabij de terreinen;
 - Lokale bestedingen van bedrijven vergroten het draagvlak voor b.v. detailhandel;
 - Lokale binding van bedrijven vergroot de sociale cohesie, door sponsoring clubs en ondersteuning evenementen;

Hoe deze elementen specifiek tot uiting komen en welke (technische) oplossingen en ontwikkelingen de komende jaren gaan plaatsvinden, is nog niet bekend. Wel zien we in de praktijk al een aantal trends op verschillende plekken in het land. Denk aan veranderingen in de benutting van de benodigde ruimte (dubbel ruimtegebruik bijvoorbeeld), andere typen buitenruimte en panden, en slimme mobiliteitsoplossingen. Op pagina 15 en 16 is hier een beeld van gegeven.

3.3 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: waar dat mogelijk is gezien de landschappelijke en natuurbependingen, en het liefst op goed bereikbare plekken, zoveel mogelijk aansluitend op bestaande terreinen. Zoals ook in de regionale Kansenkaart (BVR, 2020) benoemd, zien we mogelijkheden voor uitbreiding tussen De Slenk / De Boomgaard (ca 17 hectare) mogelijk te maken. Ook de ontwikkeling van Ter Sype (ca 15 hectare) is een kansrijke plek voor uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal.

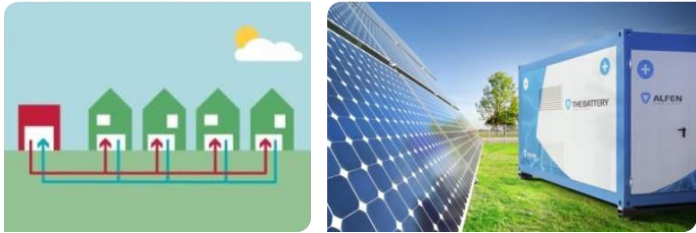
Daarnaast kijken we naar methoden om, zonder dat de overlast toeneemt, de bestaande ruimte nog beter te benutten. Dit doen we samen met de regio. Hoe we dit willen gaan realiseren, is uitgewerkt in de aanpak.

Toekomstbestendigheid

Bedrijventerreinen staan voor flinke opgaven als gevolg van de genoemde trends. Met de toekomstvisie spelen we in op deze opgaven. Om een handvat te bieden wat deze trends betekenen voor bedrijventerreinen, hanteren we een definitie voor *toekomstbestendige bedrijventerreinen: bedrijven en overheden werken hier samen aan toekomstige kansen en de 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.*

We onderscheiden hierbinnen drie pijlers: een sociaaleconomische, 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



Goede aansluiting onderwijs arbeidsmarkt



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



Snelfietsroutes en verbeterde bereikbaarheid met het openbaar vervoer



Gezonde werkomgeving met voldoende fiets- en wandelpaden



Prettige werkomgeving, gedeelde voorzieningen en functiemenging



3.4 Toekomstperspectief per terrein voor 2040

Om de overkoepelende ambitie te verwezenlijken is inzet nodig op elk van de zes bedrijventerreinen. Binnen de geschetste ambitie kent elk bedrijventerrein natuurlijk zijn eigen accent. Dat is logisch, want ook de uitgangssituatie van elk terrein (locatie, omvang) verschilt. De kansen en opgaven voor de toekomst verschillen daarmee ook.

In deze paragraaf schetsen we per terrein een toekomstperspectief voor de komende 15 tot 20 jaar. Hierbij gaat het dus om onze ambitie; om het eindbeeld dat we nastreven over 20 jaar.

Het toekomstperspectief sluit aan op onze overkoepelende visie en bouwt voort op de uitgangssituatie van elk terrein.

3.4.1 De Boomgaard in 2040: Circulaire hub met regiofunctie, verbonden met De Slenk

In 2040 staat De Boomgaard bekend als regionale hub voor reststromen en vervult het terrein en de daarop gevestigde ondernemers een belangrijke functie in de regionale circulaire economie: met een materialenbank, innovatieve circulaire oplossingen en opleidingsplekken. Het terrein is aangesloten op De Slenk.

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.

Er zijn – ook nu al – bedrijven gevestigd die zich primair met circulaire activiteiten bezig houden. De andere bedrijven nemen circulaire initiatieven in hun bedrijfsvoering – bijvoorbeeld door de uitwisseling van warmte, of het verwerken van restmaterialen.

De ontsluiting is verbeterd. Aandachtspunt daarbij zijn de vrachtwagenbewegingen van enkele bedrijven: dat moet veilig en met zo min mogelijk overlast plaatsvinden. Mogelijk kan er een separate vertakking richting het terrein worden gerealiseerd aan de zuidoostkant.

3.4.2 *De Slenk in 2040: hoogwaardig werkmilieu, verbonden met De Boomgaard*

In 2040 is De Slenk verbonden met De Boomgaard, waardoor er extra ruimte is gecreëerd voor uitbreiding van bestaande (reeds gevestigde) bedrijven en vestiging van nieuwe bedrijven. De Boomgaard en de Slenk zijn dan in feite één terrein geworden.

De Slenk kan zo optimaal profiteren van de gunstige ligging in de regio (aan de N236), mede doordat ook de interne bereikbaarheid is verbeterd, bijvoorbeeld door realisatie van de rondweg.

De nieuwe impulsen (investeringen in bereikbaarheid, uitbreidingsruimte en nieuwvestiging van ondernemers), hebben tot nieuw elan geleid op het terrein. Er is / wordt gebruik gemaakt van dit nieuwe elan om de organisatiegraad te verbeteren. Het heeft geleid tot diverse collectieve acties op het terrein, zoals beveiliging en verduurzamingsmaatregelen.

De gerealiseerde uitbreidingsruimte is zo goed en slim mogelijk benut, zonder de druk op de openbare ruimte te verhogen. Dat betekent dat we in dit nieuwe gedeelte streven naar dubbel ruimtegebruik, met enige ruimte voor uitbreiding op de eigen kavel. Bij de nieuwbouw van panden houden we daar rekening mee: modulaire en (in de hoogte) uitbreidbaar, stevig genoeg voor het plaatsen van zonnepanelen, en waar mogelijk parkeren op het dak of parkeerplaatsen overkappen met zonnepanelen. We willen dit terrein toekomstbestendig inrichten én zo houden. Vooraf maken we daarom goede afspraken over wat er wél kan en wat er níet kan op elk deel van het terrein en welke typen bedrijven er wél en niet gevestigd kunnen worden. Binnen deze vooraf gestelde kaders willen we vervolgens flexibiliteit aanbrengen om tegemoet te komen aan de soms snel veranderende economie.

3.4.3 *Nieuw-Walden / Machineweg in 2040: Toekomstbestendig woon-werkgebied met lokaal én landelijk opererende bedrijven*

In 2040 is Nieuw-Walden / Machineweg gemoderniseerd en voldoet het in de basis beter aan de vestigingseisen van de verschillende typen bedrijven op het terrein: het is beter bereikbaar, er is minder geluids- en parkeeroverlast, er is duidelijkheid over regelgeving en dit wordt ook nageleefd, het vastgoed is gemoderniseerd en er wordt duurzame energie opgewekt. Het terrein bestaat in 2040 uit twee delen: een deel waar alleen gewerkt wordt en een deel waar ook gewoond wordt. Daarnaast werken bedrijven en vastgoedeigenaren gezamenlijk continu aan het up-to-date houden van het terrein op allerlei vlakken.

Dat is bereikt doordat:

- De organisatiegraad is verbeterd op het terrein;
- De nieuwe OV-concessie een betere bereikbaarheid van het terrein voor werknemers en klanten biedt;
- Er is een collectieve mobiliteitsoplossing gerealiseerd die voor alle terreinen en kernen in de buurt meerwaarde heeft;
- Er is duidelijkheid en tevredenheid bij de betrokkenen over de regelgeving rondom geluidsproductie en activiteiten buiten kantooruren;
- Er tezamen met de Energiecoöperatie Wijdmeren is gewerkt aan de toepassing van zonnepanelen op daken;
- Elke bedrijfsverplaatsing en vastgoedtransactie is aangegrepen om bedrijvigheid te concentreren op één deel van het terrein, en woon-werkpanden op een ander deel van het terrein.

3.4.4 *Rading in 2040: 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 en maatschappelijke 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 restwarmte met de nabijgelegen woonwijk.

3.4.5 *Reeweg in 2040: Toekomstbestendig gemengd bedrijventerrein met lokale functie*

Het terrein voorziet nog steeds in lokale behoefte van Nederhorst den Berg en bedrijven zijn nog beter verbonden aan de kern. Het terrein biedt een goede doorgroeiplek voor ZZP'ers die het ondernemen aan huis ontgroeid zijn. De actieve VVE werkt goed samen met de andere ondernemers op het terrein.

De restwarmte van een aantal bedrijven, wordt ingezet om andere bedrijfspanden of woningen in Nederhorst den Berg te verwarmen. De uitbreidingsmogelijkheden van het terrein zijn verkend en benut waar mogelijk.

3.4.6 *De Zodde in 2040: Toekomstbestendig gemengd bedrijventerrein met lokale functie*

Het terrein voorziet nog steeds in lokale behoefte en voldoet aan de basiseisen voor een modern, toekomstbestendig bedrijventerrein. Er zijn goede stappen gezet in klimaatadaptie en de inrichting van het terrein i.r.t. parkeren en door de goede samenwerking op het terrein, wordt continu gewerkt aan het op peil houden van de kwaliteit van het terrein.

3.5 De toekomstvisie in perspectief

Herstructureringsopgave MRA

Deze visie voort op eerdere onderzoeken, zoals de Herstructure-ringsopgave MRA en het regiorapport 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 groei ruimte). 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.

Omgevingsvisie Gooi en Vechtstreek

De toekomstvisie bedrijventerreinen vormt input voor de omgevingsvisie: beoogd wordt de regionale Omgevingsvisie Gooi en Vechtstreek in 2021 vast te stellen.

Omgevingsverordening NH 2020

De toekomstvisie moet uiteindelijk ook passen binnen de omgevingsverordening NH2020 van de provincie, die naar verwachting in oktober wordt vastgesteld. Voor voorliggende visie gaan de meest relevante passages daarin over gebieden die zijn aangewezen als bijzonder provinciaal landschap en de contouren van Ter Syte in relatie tot de hinder van Luchthaven Hilversum. Als gemeente en regio maken we ons hard om richting de provincie te pleiten voor uitbreidingsruimte van zowel bedrijvigheid als woningen, met voor bedrijvigheid in onze gemeente de focus op Ter Syte en De Slenk / De Boomgaard.

Raakvlakken met andere beleidsvelden

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. Dat moet in 2040 ook nadrukkelijk tot uiting komen in de verduurzaming van bedrijfspanden en het benutten van bedrijfsdaken.

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 aanpak zijn acties omschreven die we sowieso, gemeentebreed en voor elk bedrijventerrein, gaan oppakken. In de agenda concretiseren we de acties.

4.1 Aanpak

Het te overbruggen gat tussen de huidige situatie en de beoogde ambitie in 2040 is groot, en kan niet van de ene op de andere dag gerealiseerd zijn. Daar zijn veel inzet, middelen en tijd voor nodig en we moeten alle kansen pakken die zich voordoen. In de basis onderscheiden we zes kernelementen voor de aanpak:

I. Gedeelde verantwoordelijkheid

Het toekomstbestendig maken van onze bedrijventerreinen is 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. De partijen 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 de gang van zaken van de afgelopen jaren moeten doorbreken.



Dat begint bij de erkenning dat een goed vestigingsklimaat een gedeeld belang is en daarmee ook een gedeelde verantwoordelijkheid.

Bovendien is het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen een continue opgave, omdat bedrijven groeien, krimpen en verhuizen, maatschappij, economie en technologie zich blijven ontwikkelen. Daarmee veranderen ook inzichten, vestigingsvoorkeuren en wensen naarmate de tijd vordert. Alleen gezamenlijk lukt het om tijdig op deze ontwikkelingen in te spelen.

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 kan sneller inspelen op trends en ontwikkelingen) en effectiever (doelgericht: doen wat echt nodig is) verlopen.

Daarbij komt dat de vraagstukken op de terreinen ook formeel onder verschillende verantwoordelijkheden vallen: van pandeigenaren, ondernemers, gemeente, tot de provincie en waterschappen.

II. Beginnen bij het verhogen van de organisatiegraad

Om deze samenwerking op gang te brengen is het cruciaal te beginnen bij het op peil brengen van de organisatiegraad. De organisatiegraad op de terreinen is op dit moment namelijk erg laag.



Op goed georganiseerde bedrijventerreinen profiteren ondernemers 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 een volwaardige en effectieve gesprekspartner voor de gemeente en andere partijen.

Een goede organisatiegraad is niet overal even makkelijk te bereiken. We streven een verbetering na, waarbij het niet realistisch is te verwachten dat op elk terrein een Bedrijven Investeringszone kan worden opgericht. De organisatiegraad moet passen bij de schaal, het typen ondernemers en vastgoedeigenaren en de opgaven op het terrein.

Starten met financieringsvorm...

Ervaringen elders in het land laten zien dat financiering van de organisatie een belangrijke factor is bij het vergroten van de organisatiegraad. Het invoeren hiervan kan niet van de ene op de andere dag en vergt een behoorlijke inzet. Als het echter eenmaal is ingevoerd, kunnen alle terreinen hiervan profiteren. Invoering van zo'n overkoepelende financieringsvorm, moet onder aanvoering van de gemeente gebeuren.

...als voorwaarde voor het verder verbeteren van de organisatiegraad

Een goede financieringsvorm vormt een belangrijke voorwaarde voor het verder verbeteren van de organisatiegraad. De gemeente kan hierin een aanjaagfunctie vervullen, maar de verantwoordelijkheid voor een ondernemersvereniging ligt ook grotendeels bij de ondernemers zelf. Voorbeelden van manieren om de organisatiegraad op de individuele terreinen te verbeteren (het gaat altijd om een combinatie van maatregelen) zijn:

- Een perspectief / visie te schetsen dat de onderlegger is voor gezamenlijke actie.
- Gerichtte investeringen doen, mogelijk met subsidies als trigger money.
- Afspraken te maken per terrein, deze goed vastleggen en nakomen (van twee kanten).
- Ervoor te zorgen dat ondernemers beter inzicht krijgen elkaars issues (gedeelde smart), dat deze vrijwel altijd deels met elkaar te maken hebben en dat het meerwaarde heeft deze collectief op te lossen (meer 'waar voor je geld').
- Het organiseren van informatieve en netwerkbijeenkomsten van ondernemers over verschillende inhoudelijke (energiebesparing, veiligheid)

maar ook organisatorische thema's (subsidies, meerwaarde van ondernemersverenigingen, Bedrijven Investeringszone). Het gebruik van gastsprekers, bijvoorbeeld van een succesvolle ondernemers-vereniging of BIZ uit de regio, werkt heel aansprekend.

- Beginnen bij laaghangend fruit: een groot deel van de ondernemers is geïnteresseerd in gezamenlijke maatregelen rond parkeren of verbeteren van de veiligheid (keurmerk veilig ondernemen bijvoorbeeld)
- Instellen van een 'platform bedrijventerreinen' op gemeentelijk niveau waarop ondernemers input kunnen leveren over het reilen zeilen op de terreinen; dit eerste gesprek kan een voedingsbodem zijn voor collectieve maatregelen.
- Begin bij een business case, bijvoorbeeld voor collectieve inkoop afvalinzameling is al snel een goede businesscase te maken; waardoor men elkaar leert kennen en inzicht komt in de meerwaarde die collectiviteit kan bieden.
- Gebruik maken van bedrijfsovernames, nieuwvestiging of opvolging door direct in gesprek te gaan na dergelijke gebeurtenissen. De praktijk laat zien dat de behoefte aan collectieve maatregelen of een bepaalde organisatiegraad erg persoonsafhankelijk kan zijn. Goed inzicht hebben in wat er op de terreinen gebeurt, is hier de eerste stap voor.

III. 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. We willen bedrijven kwantitatief meer ruimte bieden, al zijn de omstandigheden waarin we deze uitdaging aangaan, niet makkelijk.



Om dit probleem te tackelen moet in eerste instantie 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. Uitdaging hierbij is dat dit op gespannen voet staat 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. Aan het bieden van slimme uitbreidingsmogelijkheden op bestaande terreinen kleven enkele haken en ogen (zie kader), en alleen deze maatregel is waarschijnlijk niet voldoende.
- 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 Wijdmeren. 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. Vanuit deze gedachte is het logisch uitbreidingsmogelijkheden op de locatie Ter Syte te onderzoeken. Dit is ook opgenomen in de regionale kansenkaart (BV, 2020), waarin is becijferd dat de uitbreiding van De Slenk

en De Boomgaard ca 17 hectare kan opleveren. Voor Ter Syte is dit 15 hectare. Uiteraard is het nodig deze nieuwe uitbreidingsruimte toekomstbestendig in te richten, zowel fysiek (flexibel, modulair en circulair vastgoed) als organisatorisch (vestiging moet gepaard gaan met bijvoorbeeld een verplichte bijdrage aan parkmanagement of BIZ).

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 Wijdmeren maar we zien ook duidelijk de meerwaarde voor economie en werkgelegenheid, om onze kernen vitaal te houden en mensen dichtbij werk te kunnen bieden.

Mogelijkheden voor inbreiding op terreinen

Er zijn (beperkt) mogelijkheden / kansen om de bestaande terreinen beter te benutten. Denk aan meer bebouwing op de kavels toestaan (bebouwingsgraad verhogen), terreinen efficiënter in te delen of door de maximaal toegestane bouwhoogte te verhogen. Echter, dergelijke maatregelen moeten met zorg worden genomen. Een aantal aspecten speelt daarbij mee:

- De huidige druk op de ruimte: die is hoog op vrijwel alle terreinen. Een hogere FSI leidt tot minder (openbare) ruimte per medewerker op het terrein, en mogelijk ook tot extra vrachtbewegingen. De druk op de beperktere ruimte neemt dus verder toe, terwijl die nu al erg hoog is.
- Bedrijfsvoering: zeker niet voor alle bedrijven (b.v. productie), is het rendabel om de activiteiten te spreiden over meerdere verdiepingen.

- De indeling van de terreinen biedt mogelijkheden tot verbetering, waarmee de druk op de ruimte kan worden verminderd en inbreiding kansrijker wordt: bijvoorbeeld door een rondweg op De Slenk en efficiënter indelen van of afspraken maken over o.a. parkeren op de Zodde.
- De geschiktheid van de panden: voor (oude) panden is het de vraag of het dak voldoende draagkracht heeft voor het plaatsen van een extra verdieping of parkeeroplossing.
- De huidige maximale bouwhoogtes volgens de bestemmingsplannen zijn 9 meter op De Rading, Nieuw-Walden Machineweg, De Slenk, De Zodde; en maximaal 12 meter op De Boomgaard en Reeweg. Op de Boomgaard wordt de maximale bouwhoogte van 12 meter b.v. benut door Eurosort en Zijtveld. Dat is voor veel bedrijven toereikend en het is lastig daar een specifieke 'minimale eis' per sector op te plakken. Echter, we weten dat voor b.v. bedrijven in de afval en recycling een hal van 12 meter hoog aan de krappe kant is. Ook (geautomatiseerde) logistiek en e-commerce vraagt, mede afhankelijk van op wat voor typen producten het gaat en welke schaal het warehouse heeft, steeds vaker om plekken waar de hoogte in gegaan mag worden. Over het algemeen is voor een geautomatiseerd magazijn al snel een hoogte van 15-20 meter nodig. Vanwege de geringe automatisering van 123inkt nu én het feit dat zij voor een groot deel klein formaat producten verkopen, is het de vraag of dit voor hen ook nodig is.
- Sloop-nieuwbouw zal daarom eerder aan de orde zijn; dat vraagt flinke investeringen en is per definitie iets voor de lange termijn. Veel bestaande ondernemingen zullen niet kunnen blijven draaien in een tijdelijke huisvesting op locatie, dus de sloop-nieuwbouw zal gepaard gaan met een tijdelijke of definitieve verhuizing. Dat betekent mogelijk tijdelijk verlies van werkgelegenheid. Sloop-nieuwbouw vraagt flinke investeringen en mogelijk investeringsrisico's van de eigenaar.
- Verkantoring van veel activiteiten: dit heeft de afgelopen tientallen jaren al gespeeld, maar zal naar verwachting nog verder doorzetten.
- Maatwerk per terrein / delen van het terrein: zie hiervoor ook paragraaf 2.2.

IV. Meer aandacht voor de economische kansen van Wijdmeren

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 goed meer ruchtbaarheid te geven aan de bedrijvigheid. Ook om te laten zien dat Wijdmeren meer is dan een woon- en recreëergemeente.

Dat betekent de bedrijven op de bedrijventerreinen 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.

In dit kader heeft de gemeente het voornemen de komende jaren een overkoepelende economische visie en uitvoeringsprogramma voor Wijdmeren op te stellen. Cruciaal is dat we dit alleen doen als we er ook vanuit de gemeentelijke organisatie, ondernemers en andere overheden, vervolg aan kunnen geven.

V. 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.

Daarnaast moet er blijvend gewerkt worden aan inbedding van het bedrijfsleven in het landschap. De kernen liggen nu eenmaal in waardevol landschap. Ongebreidelde groei van bedrijvigheid is dan ook 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. Een harde grens hanteren helpt ondernemers bovendien doordat ze zo weten waar ze aan toe zijn.

VI. Kansen pakken om toekomstbestendigheid te vergroten

Er liggen flinke opgaven op de bedrijventerreinen. Het is niet mogelijk en niet nodig om die allemaal in één keer integraal op te pakken. Daar is ook de financiële situatie van de ondernemers en de gemeente niet naar. We moeten het daarom slim spelen.



We grijpen ruimtelijke projecten, individuele investeringen van ondernemers en vastgoedeigenaren, verhuizingen en nieuwvestigingen aan om de betreffende terreinen toekomstbestendiger te maken. Denk aan het verkennen van kansen voor collectieve inkoop als een ondernemer besluit zonnepanelen of ledverlichting aan te schaffen, of bij nieuwvestigers direct in gesprek te gaan met deze ondernemers om de organisatiegraad te verbeteren.

Vertaling visie naar praktijk: enkele goede voorbeelden



Duurzame mobiliteit

(GO Sharing, diverse steden in Nederland)



Circulaire initiatieven

AVR.



(Uitwisseling restmaterialen en -warmte, AVR Duiven)



Slimme en duurzame panden

(Jumbo Nieuwegein, Lidl Oosterhout)



(Groene) afspraken

(Green Deal Tilburg)



BIZ OP SPOORZICHT

BIZ op Spoorzicht De Wel BIZ Groenplan Social return Informatie BIZ in het nieuws Contact Fotoalbum - voor en na



Energiecollectief

(E-CUB, Utrecht en omgeving)



Integrale afspraken

(BIZ Spoorzicht, Nieuw-Vennep)



Collectief vervoer

(Buslijnen Rieker Businesspark, Amsterdam)

4.2 Uitvoeringsagenda

In onderstaande overzichten is de uitvoeringsagenda opgenomen: hierin staan acties die we in het kader van de toekomstvisie de komende jaren gezamenlijk (gemeente, ondernemers, pandeigenaren, provincie en andere overheden) willen oppakken. Het is een overzicht van acties zoals we die nu overzien. De korte termijnacties willen we snel oppakken (de komende 3 tot 4 jaar), op de langere termijnacties willen we ons nu al voorbereiden en kansen benutten als die zich aandienen.

Omdat het werken aan de toekomstbestendigheid van onze terreinen continue opgave is, en we nu ook nog niet kunnen overzien hoe en welke maatschappelijke en technische ontwikkelingen de komende 20 jaar gaan spelen, is het van belang de uitvoeringsagenda periodiek bij te werken. We actualiseren de agenda elke vier jaar, samen met de Wijdemeerse ondernemers. Waar nodig herijken we op basis van de agenda en voortgang de ambities.



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	x		x	x	x	x	x	x
2	Financieringsmechanisme opzetten (ondernemersfonds, BIZ, reclame-belasting)		x	x	x	x	x	x	x
3	Bij nieuwe ontwikkeling bedrijventerreinen verplichte afdracht park-management instellen		x	x		x			
4	Nieuw elan: vanuit gemeente monitoren verhuizingen en transacties op bedrijventerreinen, en opvolging aan geven: nieuw elan benutten voor organisatiegraad	x		x	x	x	x	x	x
5	Opstellen economische visie Wijdmeren en daarbuiten		x	x	x	x	x	x	x



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, ondernemersvereniging, T-Mobile, Vodafone/Ziggo, KPN	x	x	x	x	x	x	x
2	Onderzoek en uitvoeringsplan ontsluiting en uitbreiding De Slenk / Boomgaard	gemeente, provincie, eigenaren en ondernemers (omgeving) Slenk + Boomgaard	x	x		x			
3	Onderzoek mogelijkheden parapluplan voor slimme uitbreidingsmogelijkheden	gemeente, provincie	x	x	x	x	x		
4	Regionale doorgroeistrategie opstellen	Regio G&V, provincie NH		x	x	x	x	x	x
5	Planvorming bedrijventerreindeel Ter Syte doorzetten	gemeente, ontwikkelaar	x						
6	Herindelingsplan werken-wonen ontwikkelen ⁶ en uitvoeren	Vastgoed-eigenaren, ondernemers, bewoners, gemeente, provincie Noord-Holland			x				
7	Verkenning mogelijkheden collectieve mobiliteitsoplossingen (deelfietsen of – scooters, deel-OV, e.d.)	ondernemersverenigingen, vervoerregio, NS/Prorail / TransDev / gemeente		x	x	x	x	x	x

⁶ Stedelijke herverkaveling kan als inspiratie / methodiek hiervoor dienen: er zijn verschillende lessen en best-practices hiervoor beschikbaar, zie o.a. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/stedelijke-herverkaveling-zo-doe-je-dat/> en https://www.infomil.nl/publish/pages/162140/19_076_bzk_stimuleringsprogramma_stedelijke_kavelruil_jaarverslag_totaal_def_lr.pdf



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	Verkennen mogelijkheden lokale energieopwekking	Energiecoöperatie, gemeente, ondernemers op Nw-Walden		x					
3	Succesvolle verduurzamingstrajecten bij bedrijven onder de aandacht brengen bij andere bedrijven (regionaal)	Energiecoöperatie Wijdmeren, regio Gooi- en Vechtstreek, individuele bedrijven, gemeente		doorlopend					
4	Update en verheldering regelgeving rond toegestane bedrijfsactiviteiten, uitbreidingsmogelijkheden (oa bouwhoogte) e.a.	Gemeente, omgevings-dienst		x	x	x	x	x	x
5	Plan van aanpak klimaatadaptieve maatregelen	Gemeente, ondernemersvereniging, omgevings-dienst							x

