



BIJLAGEN
TOEKOMSTVISIE
BEDRIJVENTERREINEN
WIJDEMEREN

Oktober 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

Bijlagendocument

Aangeboden aan:
Gemeente Wijdmeren
20 oktober 2020

Auteur(s):
Jaap Meijs
Wouter Maat

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)
- Een informerende webinar op 3 juni, waarin vragen en opmerkingen voor de visie zijn meegegeven.
- Een interactieve (digitale) bijeenkomst op 17 september.

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 energietransitie (overstap naar duurzame energiebronnen, zoals wind- en zonne-energie) heeft implicaties voor inwoners en bedrijven en vraagt om fysieke ruimte. Een gerelateerde opgave is de verduurzaming van de bebouwde omgeving (bedrijfspanden,

woningen).

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.

Behoeftte 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



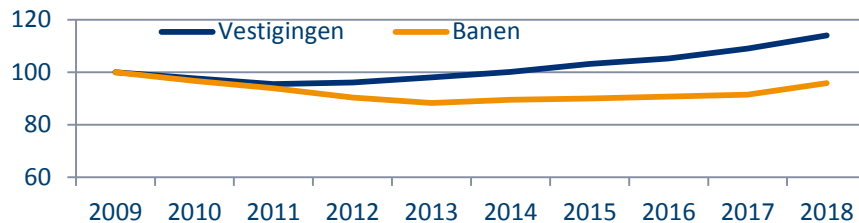
Bijlage 3: Profiel van de Wijdemeerse bedrijventerreinen

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 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 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 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 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 (index)



Wijdemeerse bedrijventerreinen

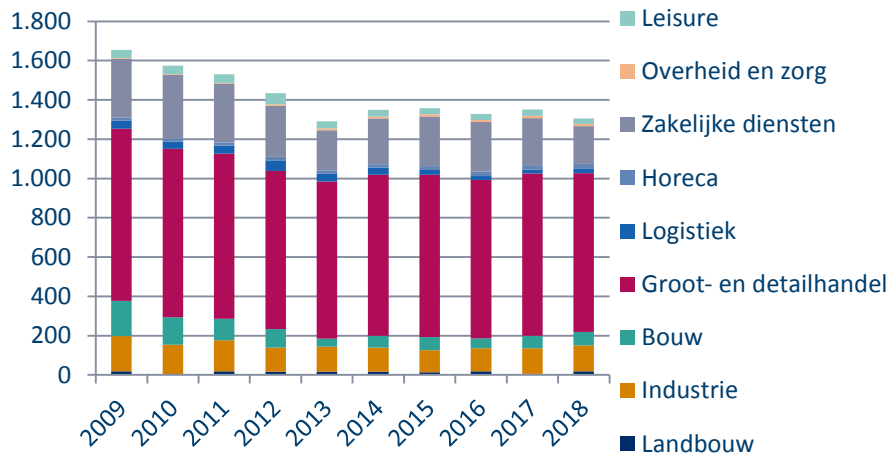
- Kerncijfers bedrijventerreinen: totaal ha, leeftijd, eigendomssituatie, ontwikkelruimte, milieuruimte
- De bedrijventerreinen in de gemeente beslaan netto 40 hectare en bruto 46 hectare. De gemeente heeft geen uitgeefbare grond meer op de terreinen. De milieuruimte varieert van milieucategorie 2 tot 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



- 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.
- Een grote sector op de terreinen zijn groot- en detailhandel (ca. 60% 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.

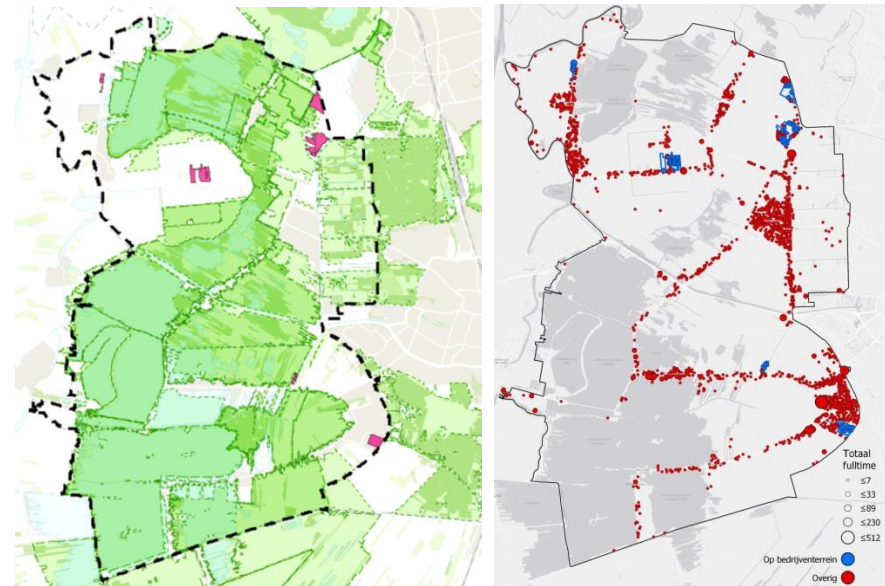
Figuur 5: ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen



Ligging Wijdemeren 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 Wijdemeren, 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 is:

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

Floor Space Index

0,30

Vestigingen 2018

43

Banen 2018

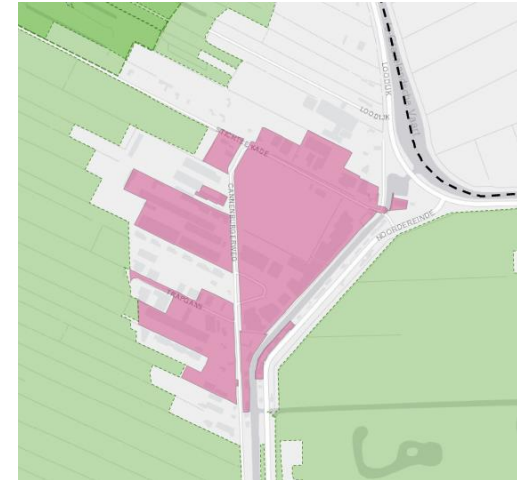
252

Milieu-categorie

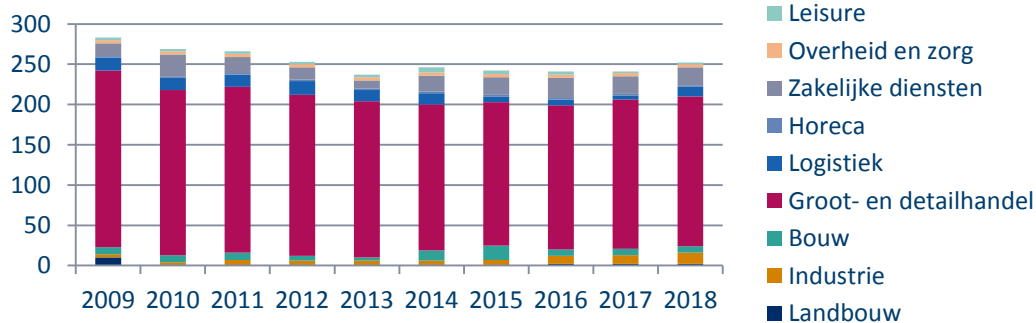
3



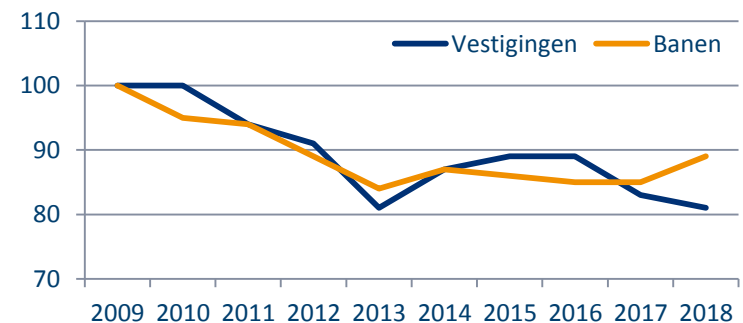
- Relatief omvangrijk terrein, veel bedrijven, onderlinge contacten beperkt.
- Veilig, ook omdat er gewoond wordt op het terrein.
- Lange tijd behoorlijke leegstand geweest, nu panden goed gevuld.
- Intensiteit ruimtegebruik hoog en indeling onlogisch (veel bedrijfspanden achter elkaar geplaatst en via 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

Floor Space Index

0,46

Vestigingen 2018

14

Banen 2018

53*

Milieu-categorie

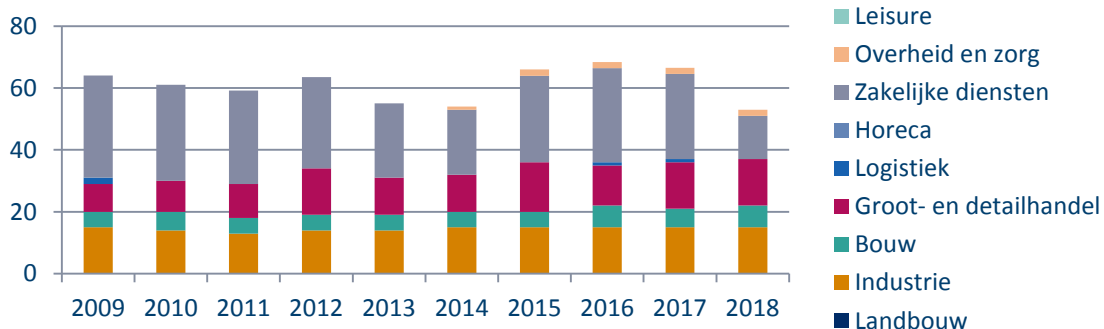
3



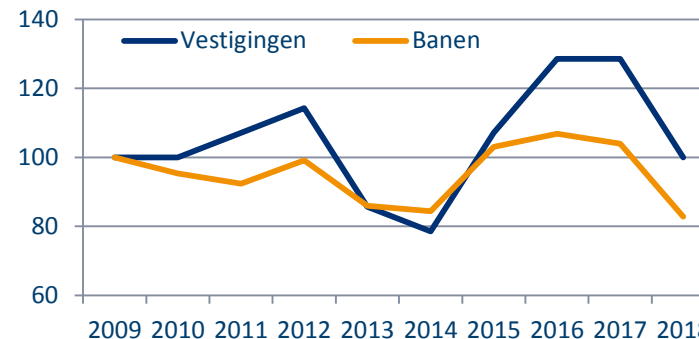
- Organisatiegraad is lang hoog geweest, maar is nu matig. Bedrijven nemen elkaars producten af, maar er wordt niets collectiefs ondernomen. Er is animo om dit weer op te pakken.
- Veiligheid is in orde, o.a. doordat er op het terrein wordt gewoond.
- Personeelstekort, o.a. in techniek. Is een sectoraal 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.
- 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)



* In werkgelegenheidsregister LISA staan 300 extra banen geregistreerd. Dit komt doordat een schoonmaakbedrijf veel meer banen heeft ingeschreven op het adres aan De Zodde, terwijl die banen ambulante plaatsvinden. Op basis van een schatting van het daadwerkelijk aantal banen bij dat bedrijf, is deze factsheet aangepast.

Factsheet De Boomgaard

Oppervlakte (netto)

8 ha

Uitgeefbaar

0 ha

Floor Space Index

0,07

Vestigingen 2018

10

Banen 2018

80

Milieu-categorie

3



- Personeelstekorten bij technische bedrijven. Samenwerking met scholen voor o.a. stages gestrand door slechte OV-bereikbaarheid.



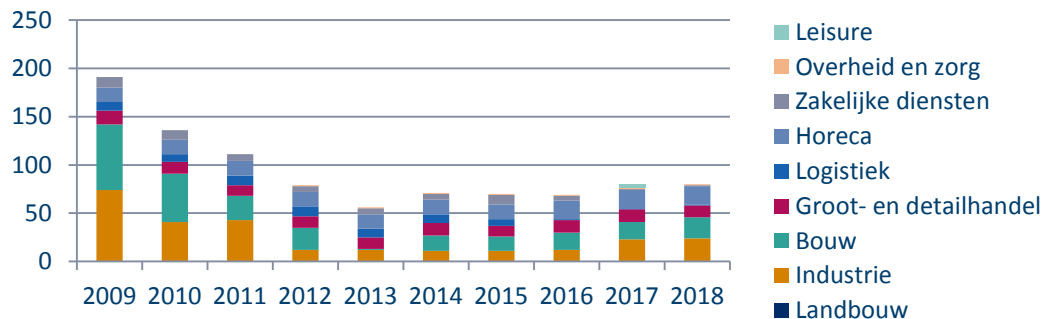
- Veiligheid is in orde door nieuwe, veilige panden en afsluitbaar hek
- Er is een beheerstichting op het voorste deel van het terrein, maar dit ligt op dit moment stil.



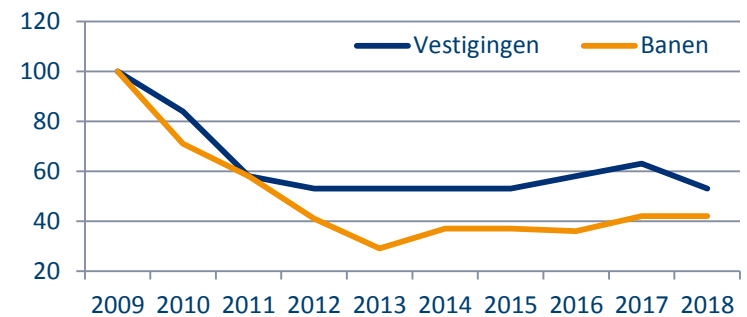
- Tweedeling op het terrein: recent gerealiseerde deel 'Boomgaard' met kwalitatief goede uitstraling en het verrommelde, vervuilde, donkere 'achterterrein'.
- Toegangsweg is (te) smal voor vrachtverkeer, wegdek is daar niet op gemaakt.
- OV-bereikbaarheid is slecht, er zijn bedrijven die met eigen busjes richting station Weesp rijden 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

Floor Space Index

0,19

Vestigingen 2018

55

Banen 2018

216*

Milieu-categorie

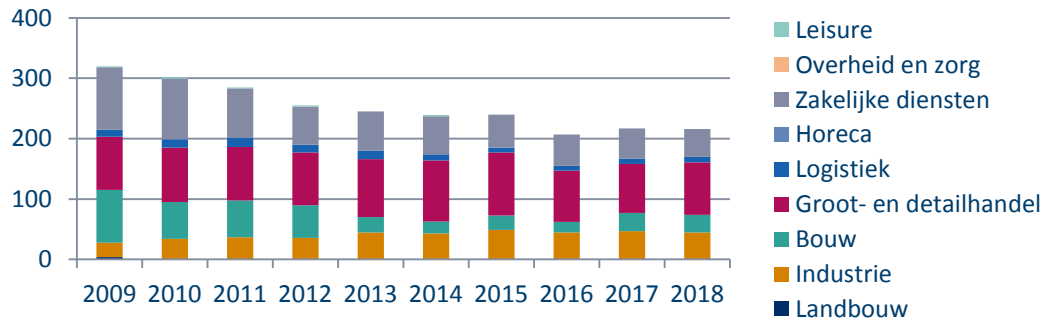
2



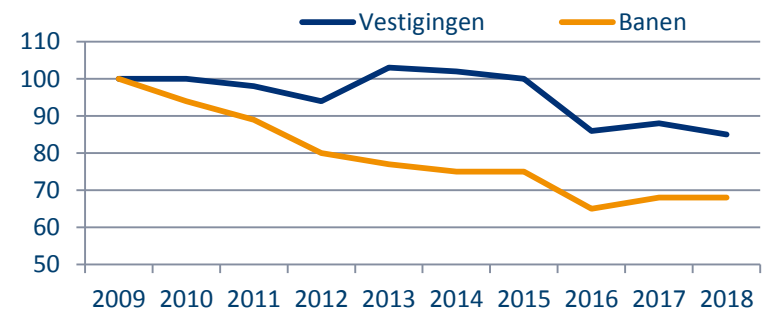
- Economisch en ruimtelijk gedomineerd door 123inkt (50% van de panden).
- Personeel (ca 300 mensen) komt van grotere afstand dan andere terreinen. Door locatie lastig personeel te werven, maar oplossing zit in eigen auto's.
- Ondernemers kennen elkaar wel, maar zijn niet goed georganiseerd (er bestaat wel een – slapende- 'vereniging van hallen'.
- Animo voor betere organisatie.
- Wonen op het terrein zorgt voor veiligheid.
- Parkeren is een probleem: bedrijven zijn aangewezen op de auto omdat OV bereikbaarheid slecht is.
- 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)



* Het aantal banen op Nieuw Walden/ Machineweg ligt in werkelijkheid hoger; dit komt doordat niet alle banen van 123inkt zijn geregistreerd op het juiste vestigingsadres.

Factsheet de Rading

Oppervlakte (netto)

5 ha

Uitgeefbaar

0 ha

Floor Space Index

0,83

Vestigingen 2018

29

Banen 2018

249

Milieu-categorie

3



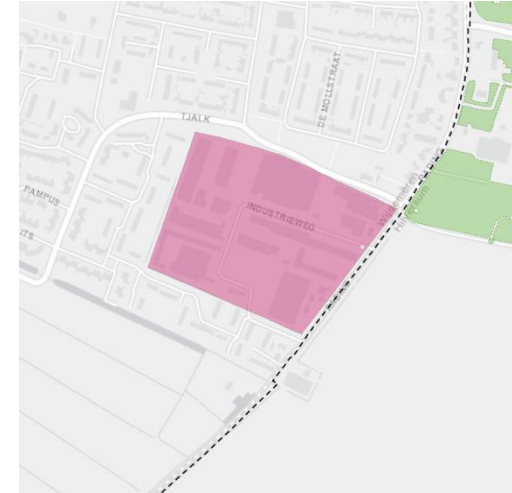
- Mix van functies: leisure, detailhandel en andere bedrijvigheid.
- Organisatiegraad laag, maar er lijkt animo te zijn om dit verder te ontwikkelen.
- Overlast van hangjongeren en zwerfafval. Daarnaast (pogingen tot) inbraken en soms diefstal van goederen.



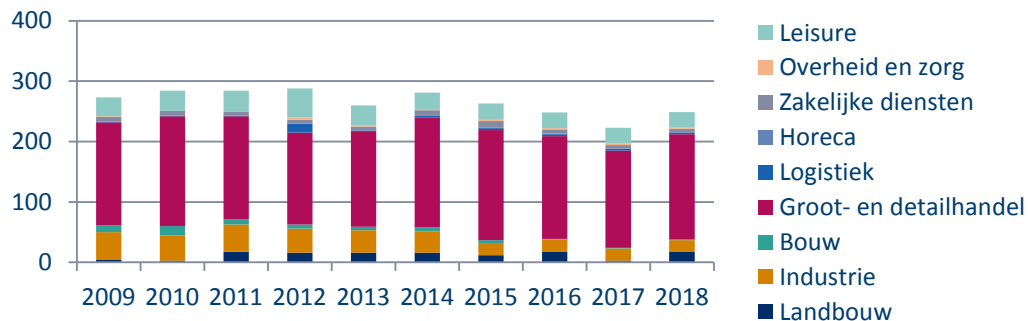
- Ondanks dat het terrein dichtbij woonwijk is gelegen, geen klachten
- Er is een dominante vastgoedeigenaar op het terrein die maar beperkt vernieuwt en investeert.
- Gelegen ingeklemd in de kern Loosdrecht
- Recente investeringen in aantal panden, vernieuwing Boni gestart.
- Parkeeroverlast met meerdere oorzaken, mogelijk in de toekomst verergerd door afname parkeercapaciteit Boni
- Laad-losvoorzieningen niet altijd op eigen terrein, dit leidt soms tot overlast.



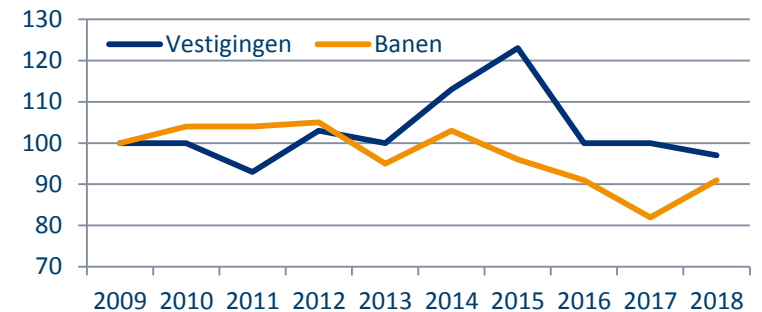
- Wegdek in matige staat
- Verkeersveiligheid matig, o.a. door bochten met slecht zicht.
- Kansen voor warmte-uitwisseling
- Individuele initiatieven / verkenningen voor energiebesparing en –opwekking
- Bij extreme buien wateroverlast bij verschillende bedrijven met laaddocks.



Werknemers per branche



Ontwikkeling vestigingen en banen (index)



Factsheet Reeweg

Oppervlakte (netto)

2 ha

Uitgeefbaar

0 ha

Floor Space Index

0,46

Vestigingen 2018

14

Banen 2018

128

Milieu-categorie

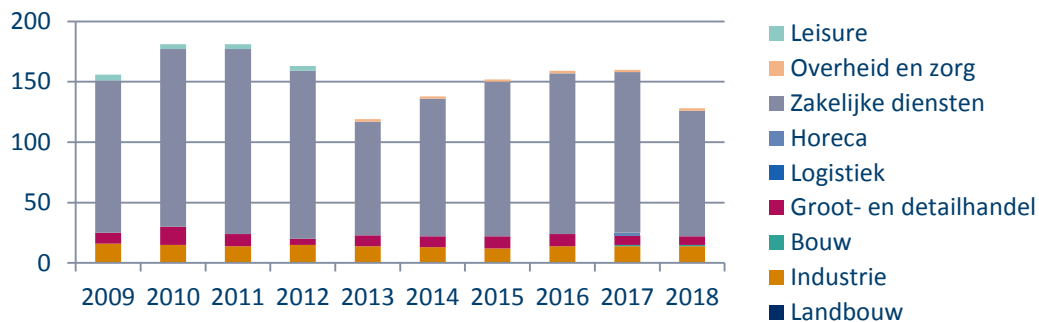
3



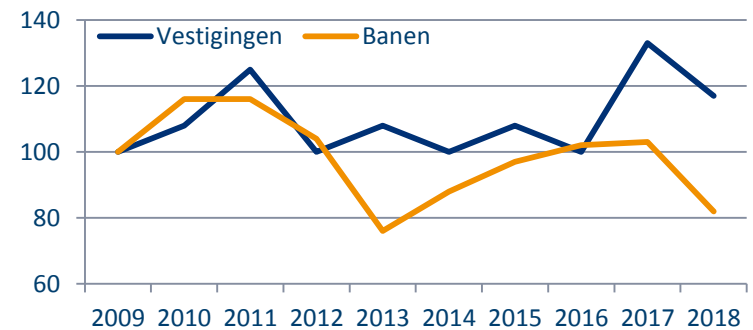
- Klein terrein, met als grootste vestiger Lamme Textiel
- Gemengde functies: naast bedrijvigheid ook sportschool en fysiotherapeut
- Technisch personeel erg moeilijk te krijgen; er zijn bedrijven die daardoor niet uitbreiden. Ook voor lager opgeleid werk is personeel vinden moeilijk.
- Organisatiegraad is matig, ondernemers hebben weinig onderling contact: het bedrijfsverzamel pand heeft wel sinds kort weer een VVE.
- Vele wisselingen in de huurders in het verzamel pand.
- Units die te huur komen worden snel gevuld: er lijkt veel vraag te zijn.
- Parkeren zorgt soms voor overlast.
- In verzamel pand 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. De verwachting is dat in de toekomst het vrachtverkeer verandert, door grotere vrachtwagens.
- 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).
- De OV-bereikbaarheid is slecht.



Werknemers per branche



Ontwikkeling vestigingen en banen (index)





BUREAUBUITEN
economie & omgeving

