

Inleiding

De gemeente Oudewater wil het bedrijventerrein Tappersheul revitaliseren. Over deze wens is in het verleden veel gesproken en ook zijn er plannen gemaakt. Nu de uitbreiding van het bedrijventerrein op stapel staat is het moment gekomen dat een concreet revitaliseringsplan kan worden opgesteld. Voor de revitalisering kunnen we doorwerken op de uitgangspunten en de ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding en door de voortgang is er zicht op financiering van het revitaliseringsplan.

Deze notitie beschrijft de aanpak om de komende 8 maanden te komen tot een revitaliseringsplan. Deze termijn loopt parallel aan de termijn om het bestemmingsplan van de uitbreiding van Tappersheul vast te stellen en is daarmee een stok achter de deur. Anderzijds hoeft een revitaliseringsplan niet tot in detail alles te regelen. Het gaat erom dat we belanghouders zoals ondernemers en de provincie kunnen tonen wat onze visie is, welke keuzes we daarin maken en hoe we de uitvoering daarvan borgen.

Zo op het eerste gezicht is Tappersheul niet een bedrijventerrein waar je meteen denkt aan een noodzakelijke revitalisering. Er ligt een goed functionerende ruimtelijke hoofdstructuur, de wegen lijken er goed in te liggen, de beeldkwaliteit van bedrijfspanden is wisselend maar er wordt ook geïnvesteerd in renovatie en nieuwbouw. Grote ingrepen of interventies lijken niet aan de orde. Het bedrijventerrein is vol en succesvol, Oudewaterse bedrijven willen er graag gevestigd zijn, en met een uitbreiding van slechts 3 hectare zal het vol blijven. Het is deze druk, deze belasting op de ruimte die de uitdaging lijkt te zijn om het bedrijventerrein Tappersheul toekomstbestendig te krijgen.

Aanpak

De revitalisering van een bedrijventerrein verzandt nogal eens in stroperige processen. Oorzaak is vaak dat men het iedereen naar de zin wil maken en dat is niet mogelijk. Zo kan bijvoorbeeld vergroening ten koste gaan van functionaliteit. Of hebben ondernemers onderling een hele andere definitie van rommel in het straatbeeld. Zo pleit een deel vaak voor strenge handhaving en ziet een ander deel daar niet het voordeel van in. Met andere woorden nu zijn er wellicht een aantal ondernemers ontevreden over het functioneren van het bedrijventerrein, na revitalisering zal dat ook het geval zijn. Om die golf te kunnen nemen is het definiëren van duidelijke doelstellingen essentieel en het daarin aanbrengen van een duidelijke prioriteitsstelling. Ingrepen kunnen op die wijze beargumenteerd en gelegitimeerd worden. Om tot doelstellingen te komen voeren we een studie uit.

De drie pijlers onder een revitaliseringsplan zijn de visies op het sociaaleconomisch profiel van het bedrijventerrein, de ruimtelijke visie en de visie op duurzaamheid en organisatiegraad. Deze visies hangen met elkaar samen. Zo kan de doelstelling een bepaald soort bedrijven te willen accommoderen de gewenste inrichting van de openbare ruimte en voorterreinen bepalen, en omgekeerd leidt een bepaalde inrichting tot mogelijkheden of onmogelijkheden voor bepaalde bedrijven. Het verduurzamen van een bedrijventerrein vraagt collectieve acties die zonder een georganiseerd bedrijfsleven niet tot stand komen. Daarom beschouwen we die in samenhang.

De opzet van het revitaliseringsplan:

Voor de opzet van het revitaliseringsplan hanteren wij de onderstaande opzet. In dit plan van aanpak lopen we de werkzaamheden die we gaan uitvoeren verder langs. De organisatie en de planning om te komen tot dit plan behandelen we in het laatste hoofdstuk.

- | | |
|--|------------------------------------|
| A. De <u>studie</u> , het in beeld brengen van: | 1. Belangenhouders en participatie |
| | 2. Kaders |
| | 3. Vastgoed en markt |
| | 4. Wensen |
| | 5. Knelpunten |
| | 6. Doelstellingen |
| B. De <u>visie</u> , het opstellen van: | 7. Economische visie |
| | 7. Ruimtelijke visie |
| | 8. Duurzaamheidsvisie |
| C. De <u>uitvoering</u> van de revitalisering: | 9. Financiële paragraaf |
| | 10. Fasering van de uitvoering |
| | 11. Deelprojecten |
| D. De organisatie om het revitaliseringsplan op te stellen | |

DEEL A, DE STUDIE

1. Overzicht van belangenhouders en participatieproces

Wij stellen een overzicht op van belangenhouders bij de revitalisering en de wijze waarop deze in het proces participeren. Belangrijke belangenhouders zijn naast ons gemeentebestuur in ieder geval:

- De Ondernemersvereniging Oudewater (OVO)
- ViTap, de Bedrijven Investerings Zone van bedrijventerrein Tappersheul
- Maatschappelijke organisaties en platformen

De primaire belangenhouders bij de revitalisering van Tappersheul zijn de op Tappersheul gevestigde ondernemers, immers zij gaan er direct op vooruit of worden direct geraakt bij ruimtelijke ingrepen.

Een plenair participatiemoment met de ondernemers op Tappersheul voorzien wij nog voor het zomerreces. Ervaring leert dat in de aanloop hier naartoe goed met bestuurders van bedrijfsverenigingen kan worden gewerkt. Van bestuurders mag verwacht worden op het abstractieniveau van gehele bedrijventerrein te kunnen oordelen.

2. Kaders

Wij stellen een overzicht op van alle kaders die van relevante invloed zijn op de revitalisering. Op voorhand kunnen we al enkele belangrijke kaders melden.

- Provincie Utrecht: Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) 2013, herijking 2016

Vanuit de PRV is een herstructureringsplan voor het bedrijventerrein Tappersheul een vereiste om Tappersheul te kunnen uitbreiden met 3 hectare nieuwe bedrijfskavels. De PRV biedt dus een verplicht procedureel kader. Volgens artikel 1.1 van de algemene bepalingen van de PRV is een herstructureringsplan een lokaal of in regionaal verband afgestemd plan met betrekking tot de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. Het herstructureringsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

- U16: 'Naar toekomstbestendige werklocaties in de U16'

Vanuit de U16 heeft de Stec Groep in maart 2020 een rapport opgesteld dat een inhoudelijk kader biedt voor de herstructurering. De Stec Groep beveelt aan om voor Tappersheul in te zetten op een lichte revitalisering: aanpakken parkeerproblematiek, breng de basis op orde (openbare ruimte) en versterk de ruimtelijke kwaliteit door aanjagen van private investeringen in pand en kavel. Ook intensief ruimtegebruik nastreven, maar er ligt geen intensiveringsopgave.

N.B. Herstructurering wordt vaak gebruikt als een koepelbegrip waar verschillende vormen van versterken, vernieuwen of veranderen van bedrijventerreinen onder vallen. Bekende vormen zijn facelift, revitalisering, (gebieds)herstructurering en transformatie naar nieuwe functies, zoals woningbouw. Bij een revitalisering blijft de ruimtelijke hoofdstructuur intact, terwijl bij een feitelijke herstructurering ingrepen worden voorzien in de ruimtelijke hoofdstructuur om het bedrijventerrein toekomstbestendig te maken. De insteek is om het op te stellen plan volledig te laten voldoen aan de voorwaarden die de provincie hanteert voor een herstructureringsplan maar om het hier verder aan te duiden als een revitaliseringsplan. Omdat dit dichterbij de door de U16 gevraagde ambitie ligt en een correcter verwachtingspatroon bij alle belangenhouders creëert.

- Financieel kader

Met de vaststelling van de grondexploitatie voor de uitbreiding van Tappersheul heeft de gemeenteraad van Oudewater aangegeven financieel resultaat van de uitbreiding van Tappersheul in te willen zetten voor de herstructurering van bestaande bedrijventerrein. De grondexploitatie loopt nog tot en met 31 december 2025 en er kunnen zich nog diverse risico's voordoen. Er mag uitgegaan worden van voldoende financiële middelen voor een lichte revitalisering op een deel van het bedrijventerrein.

- Gemeentelijke beleidskaders

Een overzicht van de door de gemeente vastgestelde beleidskaders en de relevantie voor de revitalisering, bijvoorbeeld op het gebied van energietransitie en de klimaatopgave.

3. Vastgoed en marktanalyse

Wij omschrijven op hoofdlijnen de staat en geschiktheid van het vastgoed ten opzichte van het gewenste economische profiel. Een indicatie van ouderdom, beeldkwaliteit, eigendom, huurprijs- en koopsommenniveau en de mogelijkheden hierin op te treden. Dit doen we niet op perceelsniveau maar op niveau van het bedrijventerrein. Ook willen we hier de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU) in betrekken.

4. Overzicht van wensen

Naast vastgestelde kaders leven er natuurlijk ook veel (beleids)wensen. Het is in dit stadium goed om even stil te staan bij de wensen en die goed in kaart te brengen. Dit kunnen wensen zijn van de volgende partijen.

- Beleidswensen vanuit het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie, bijvoorbeeld op gebied van groen, hittestress, wegbeheer;
- Wensen vanuit bedrijvenverenigingen, bijvoorbeeld faciliteiten op het bedrijventerrein en bereikbaarheid;

- Wensen van het waterschap en maatschappelijke organisaties, bijvoorbeeld op gebied van energieopwekking en waterbeheer;
 - Wensen vanuit buurtverenigingen of omwonenden, bijvoorbeeld op gebied van verkeerscirculatie.
- Natuurlijk kan ook door individuele ondernemers een wens worden voorgesteld waarvan de werkgroep vindt dat die op het niveau van het bedrijventerrein relevant is om mee te nemen. We willen dat niet actief ophalen. Ervaring leert dat een enquête onder ondernemers wel veel werk oplevert maar niet veel meer bijdraagt aan wat we al weten. Ondernemers zitten vaak ook niet te wachten op enquêtes.

5. Knelpuntenanalyse van openbare en private ruimte

Wij stellen een knelpuntenanalyse op waarbij ook de achtergrond van het optredende knelpunt wordt geschetst. Er is op dit gebied veel informatie voorhanden en veel ervaren knelpunten zijn bekend. De volgende punten zullen tenminste in beeld worden gebracht.

- Bereikbaarheid, bijvoorbeeld het functioneren van het kruispunt Wilgenweg – Vierbergenweg;
- De aanwezigheid van bepaalde functies op het bedrijventerrein, bijvoorbeeld autobedrijven en bedrijfswoningen;
- Het functioneren van bepaalde functies op het bedrijventerrein zoals bedrijfswoningen en vrachtwagenparkeren;
- De huidige inrichting, zoals de veiligheidsstroken en de private voorterreinen;
- De huidige staat van wegverhardingen en groen;
- De eigendomsverhoudingen privaat openbaar;
- Het functioneren van het vigerende bestemmingsplan.

6. Doelstellingen

Op basis van de studie formuleren we enkele centrale doelstellingen die concreet een antwoord geven op de vraag wat willen we bereiken met onze investeringen? Waarom doen we dit? Dit klinkt eenvoudig maar blijkt vaak wel een opgave omdat keuzes gemaakt moeten worden waar de focus ligt en dat is in een complex veld van belangen niet altijd makkelijk.

DEEL B: DE VISIE

7. De Economische visie

Hierin wordt de sociaaleconomische betekenis van het bedrijventerrein voor de lokale economie en samenleving geduid. De economische visie vormt een beleidsmatig kader voor de ruimtelijke visie en voor omgevingsaanvragen. Hier liggen de hangijzers welke functies bijdragen aan de lokale economie en welke minder.

- Beschrijving van de huidige sociaaleconomische betekenis van Tappersheul voor de Oudewaterse samenleving. Hoe is de functionele opbouw? Wat is de gewenste opbouw, welke vormen van bedrijvigheid wil de gemeente hier accommoderen en waarom? Hoe luidt de meerjarenvisie?;
- Beschrijving van functies, bestaand en beoogd, branches en omvang, zelfstandige kantoren/detailhandel, perifere detailhandel (auto's), bedrijfswoningen;
- Werkgelegenheid;
- Circulaire economie.

8. De ruimtelijke visie

Hierin worden de keuzes voor herinrichting van ruimte gemaakt waar vaak de financiële investering mee gemoeid is. Hiervoor is veel materiaal voorhanden.

- Het 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Tappersheul' is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld maar is nooit uitgevoerd. Het voorziet in behoud en versterking van de ruimtelijke hoofdstructuur en in herinrichting van de voorterreinen van de bedrijfspanden, die deels wel en deels niet in particulier eigendom zijn. Hierop kan worden verder gewerkt;
- Het verkeerskundig onderzoek van bureau Goudappel dat in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan van de uitbreiding (Tappersheul 3) is opgesteld;
- Een inventarisatie van de staat van onderhoud van de wegen. Hieruit volgt dat groot onderhoud met medeneming van het cunet op termijn nodig is.

De ruimtelijke visie geeft concreet zicht op het aantal hectares dat aangepakt zal worden waarbij onderscheid wordt gemaakt in private en publieke ruimte. Naar verwachting leidt de ruimtelijke visie tot een (her)inrichtingsontwerp van ruimte tussen de gevels met een aanpak hoe dit wordt gerealiseerd met oog op eigendomsverhoudingen.

9. De visie op duurzaamheid en organisatiegraad

Er valt nog een wereld te winnen op gebied van duurzaamheid bij bedrijventerreinen. Vaak is het afhankelijk van individuele acties van een aantal zeer betrokken ondernemers terwijl juist schaal gemaakt moet worden met collectieve acties. Vaak moet een gemeente de start van collectieve acties faciliteren. We zullen de mogelijkheden daartoe bekijken. Voordeel is dat het Oudewaterse bedrijfsleven goed georganiseerd is waarop verder kan worden gebouwd.

DEEL C: DE UITVOERING

10. Financiële paragraaf

Hiervan is door de gemeenteraad eerder bepaald om positief resultaat van de uitbreiding van Tappersheul in te zetten voor de revitalisering. De paragraaf bevat in ieder geval een overzicht van de voorgenomen investeringen en bijbehorende financiële onderbouwing voor de uitvoering van het revitaliseringsplan en een voorstel voor fasering en tijdsplanning met mogelijke voorfinanciering.

11. Deelprojecten

Dit zijn de onderdelen van het revitaliseringsplan die projectmatig moeten worden aangepakt met een eigen planning en benodigde expertise. Deelprojecten worden wel gedefinieerd (doelstellingen, kaders, etc.) maar hoeven nog niet te zijn uitgewerkt. Voor Tappersheul lenen zich in ieder geval de volgende onderwerpen:

- Toekomst gemeentewerf;
- Toekomst vrachtwagenparkeren;
- Huisvesting arbeidsmigranten.

Ook de mogelijkheid van actualisatie van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein naar aanleiding van het revitaliseringsplan kan een deelproject zijn. Dit heeft een eigen doorlooptijd en hoeft – afhankelijk van de ingreep – ook niet bij start van werkzaamheden vernieuwd te zijn. Juiste volgorde is eerst beleid (revitaliseringsplan) vaststellen en dan het bestemmingsplan.

DEEL D: Organisatie van het plan van aanpak

Procesplanning

Volgens de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening is een vastgesteld revitaliseringsplan noodzakelijk voor uitbreiding van het bedrijventerrein Tappersheul. In het recente vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan heeft de provincie deze opstelling nogmaals bevestigd. Dat betekent dat ontwikkeling en vaststelling van het revitaliseringsplan (tenminste) dient op te lopen met de bestemmingsplanprocedure voor de uitbreiding van Tappersheul.

Werkgroep revitalisering

De werkgroep revitalisering zal bestaan uit een projectleider, een beleidsmedewerker Economische Zaken, een R.O.-beleidsmedewerker, een beleidsmedewerker Realisatie en Beheer met ad hoc ondersteuning van een verkeerskundige. Hierbij zal worden samengewerkt met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU) en in participatie met de ViTap en de OVO.

Kosten

Voor de visievorming voorzien we de inzet van specialistische bureaus op gebied van ruimtelijke economie, stedenbouw en vastgoed. De kosten hiervan kunnen naar verwachting beperkt blijven. Het merendeel van het werk zal door de eigen organisatie ter hand genomen kunnen worden.