

**stec
groep**

Heldere strategie
voor sterke
werklocaties Waalre

Raadsinformatie-
bijeenkomst



Stec Groep aan gemeente Waalre

Jasper Beekmans

19 maart 2019



Aanleiding



Situatie

- Twee formele bedrijventerreinen: De Voldijn en Het Broek
 - Eén formele kantoorlocatie: kantorenpark Diepenvoorde
 - Gemengde, kleinere informele werklocaties, zoals Neerheide. En verspreide (solitaire) bedrijven aan Eindhovenseweg, in woonwijken en in centra Aalst en Waalre

 - Leegstand in kantoor(achtig)vastgoed
 - Toenemende verzoeken andere functies
 - ‘Druk’ transformatie naar wonen

 - Kortom: wat is slimme koers voor de Waalrese werklocaties?
-

Aanpak/proces



Aanpak in vier stappen

Stap 1. Kick-off



Stap 2. Actuele markt vraag Waalre



Stap 3. Marktgerichte beoordeling werklocaties Waalre






Stap 4. Sterk marktadvies (visie) en afwegingskader werklocaties Waalre

Uitgangssituatie

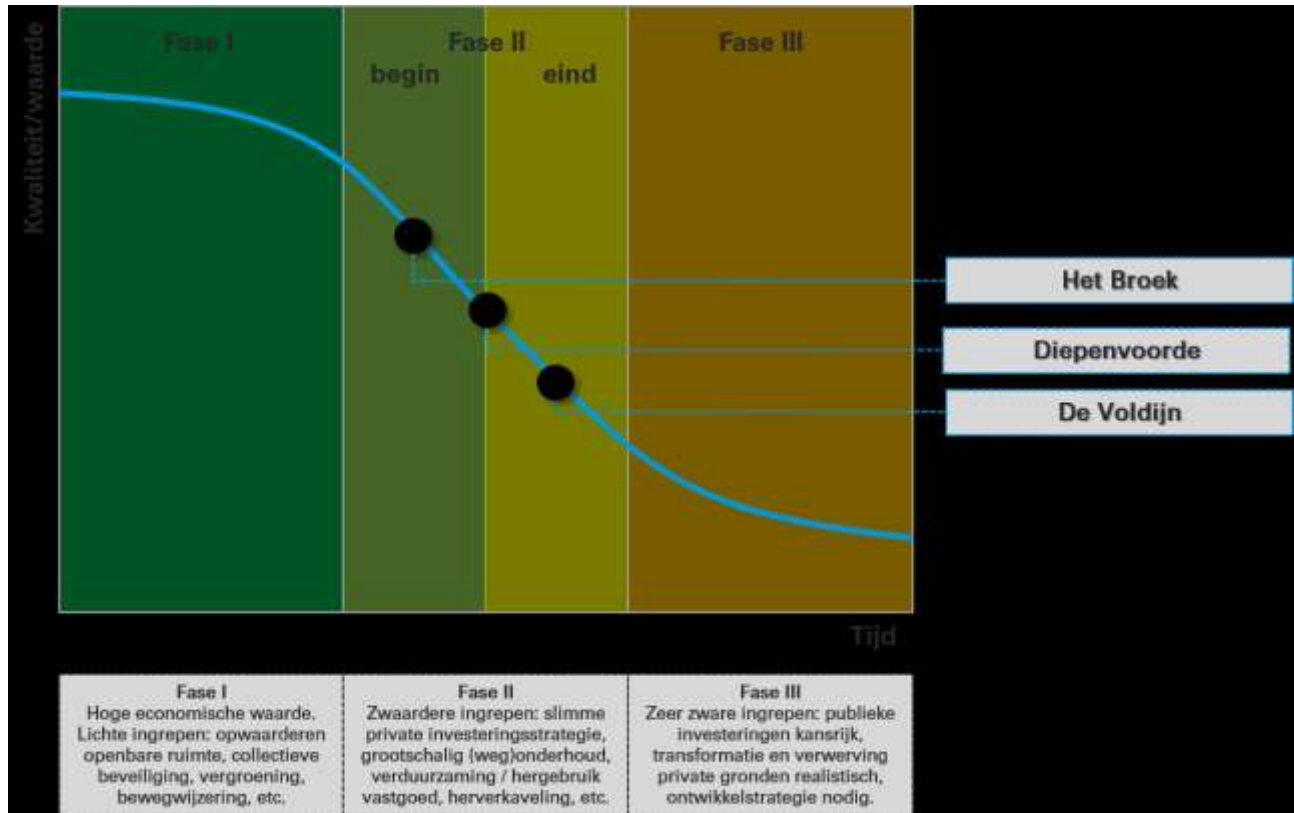


Uitgangssituatie

	<p>Werkgelegenheid ± 1.400 arbeidsplaatsen (30%), waarvan ± 750 op de twee bedrijventerreinen (16%). Totale werkgelegenheid in Waalre is circa 4.650 arbeidsplaatsen.</p> <p>Indirecte banen door spin-off ± 600 arbeidsplaatsen</p>
	<p>Uitgegeven areaal ± 19 hectare</p> <p>Direct (publiek) uitgeefbaar areaal 0 hectare</p>
	<p>Leegstand Per locatie sterk wisselend. Het Broek (11%), De Voldijn (6%), Diepenvoorde (25%)</p> <p>Belangrijkste sectoren Dienstverlening (40%), handel (17%) en industrie (16%)</p>

- Doorgaans circa 30-35% van werkgelegenheid op bedrijventerreinen (versus 16% in Waalre)
- Informele locaties dus relatief belangrijk voor Waalrese werkgelegenheid
- Totaal profiel Waalre is sterk dienstverlenend, maar bedrijventerreinen >70% industrie, handel en bouw

Waalrese werklocaties op levenscyclus



Informele werklocaties

- Relatief groot belang voor Waalrese economie
- Naast informele werklocaties met bedrijfsbestemming (zie voorbeeld hiernaast) ook veel zelfstandigen (zzp-ers)
- Circa 40-45% van de totale werkgelegenheid zit op informele werklocaties. Hoger dan gemiddeld
- Vooral dienstverlenend, circa 20% in 'ambachten'

Bedrijfsbestemmingen (paars) langs Eindhovenseweg (N69) tegenover centrum Den Hof



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2018)

Vraag en aanbod



Ruimtebehoefte Waalre

Bedrijventerreinen

Vraag	Aanbod	Behoefte
1 tot 2,5 hectare uitbreidingsvraag	0 hectare	1 tot 2,5 hectare
0,5 hectare vervangingsvraag		0,5 hectare

Kantoren

Vraag	Aanbod	Behoefte
2.000 – 2.800 m ²	7.600 m ²	- 5.000 m ²

Informele werklocaties

Vraag	Aanbod	Behoefte
700 – 1.400 m ²	2.000 m ²	- 1.000 m ²



Marktconsultatie





Probleemstelling (aanpak)

- Eén integraal aanpak (verruimen bestemming en verbouwing)
- Centrale voorzieningen (winkelruim, oriënta, OV-functie, etc.)
- Rebranding (Eindhoven stichtse)
- Samen optreden (gemeente + eigenaren)
- Proactieve gemeente gewenst
- Wonen moet kunnen (geen gebiedsbeleid, geen verhuurde plekken)

Doel van de aanpak (aanpak)

- Wandelroute door groene zone (natuur) creëren
- Grote OV-functie
- Beter OV-verbinding

Probleemstelling (aanpak)

- Parkerprobleemruimte als verkeersveiligheids
- Ontsluiting en inrichting van het terrein
- Menselijk vraag en aanbod (relatief veel kortoerachtig verkeer)
- Meer economische functies (autoverkeer) toevoegen - met aandacht voor verkeer / ontsluiting

Doel van de aanpak (aanpak)

- Mogelijkheid om ruimte ontsluiting te realiseren
- Parkeren bij Spicers (het is altijd druk)
- Nuance (ke land- of bouwruimte (groen) voor huizen / vestigingen)
- Beschikbare ruimte (gemeente) gebouwen (nu weinig activiteiten)
- Parkerplekken realiseren
- Andere functie (bouw) (bouw al jaren lang)
- Woon-werk units (ke verbouwen/verkoopbaar maken)

Aanbevelingen



Algemene aanbevelingen

1. Koester bestaande werklocaties. Transformatie integraal afwegen
 2. Ruimtebehoefte: op korte termijn voor kleinschalige bedrijvigheid (voor binnen bestaande voorraad)
 3. Ruimtebehoefte: op iets langere termijn uitbreiding bedrijventerrein
 4. Schuifruimte belangrijk bij herstructurering/transformatie
 5. Hanteer een stroomschema voor transformatie van grootschalige kantoren
-

Voorlopige koers

Algemeen

- Behoud bestaande werklocaties, sta transformatie gericht toe
- Start een verkenning naar uitbreiding van het bedrijventerrein areaal met 2,5-3 ha voor lokale Waalrese behoefte (kleinschalige kavels en bedrijfsruimten)

Informele grootschalige en kleinschalige werklocaties

Koers: Koester de kleinschalige en grootschalige informele werklocaties, transformatie naar woningbouw of andere functie blijft na een integrale afweging (woningbouwopgave, ruimtelijke situatie, economische functie, etc.) wel mogelijk, maar is geen gegeven

Vervolg: Per initiatief of geval zal een integrale afweging worden gemaakt

Belangrijkste aanbevelingen Het Broek



- Behoud werkfunctie
- Verkleuring mogelijk maken in randzone
- Bestemmingsplan in lijn brengen met feitelijk gebruik
- Logische plek voor (eventuele) uitbreiding

Voorlopige koers Het Broek



Koers: Behoud werkfunctie, dus geen transformatie. In zone OL Vrouwedijk – van Dijklaan is er meer ruimte voor diverse andere economische functies (functiemenging). Voor het overige terrein inzetten op behoud oorspronkelijke werkfunctie

Discussiepunt: Verkleuring/ functiemenging op het gehele terrein toestaan i.p.v. enkel de westelijke zone

Vervolg: In gesprek met de ondernemers en eigenaren op Het Broek de uiteindelijke koers bepalen

Belangrijkste aanbevelingen De Voldijn



- Behoud werkfunctie (met name industrie en ambacht)
 - Gezien ligging en leegstand kantoren ook logische plek voor transformatie wonen
 - Herstructurering kan aan de orde zijn. Toekomstperspectief belangrijk
 - Kortom, samen met eigenaren en ondernemers toekomstvisie opstellen
-

Voorlopige koers De Voldijn



Koers: De werkfunctie (juist voor industrie en ambacht) blijft centraal staan, transformatie kantoren aan Primulalaan is denkbaar bv richting kleinschalige bedrijfsruimtes, wonen of gezondheid (relatie met ontwikkelingen bij 't Laar). In zone burgemeester Mollaan beperkte ontwikkelingsruimte voor volumineuze detailhandel.

Vervolg: Samen met ondernemers wordt een ontwikkelingsvisie voor het bedrijventerrein Voldijn gemaakt.

Belangrijkste aanbevelingen



- Advies: gedeeltelijk transformatie toestaan
- In gesprek met eigenaren over kansrijke nieuwe functies
- Gebruik stroomschema voor transformatie

Voorlopige koers Diepenvoorde



Koers: Transformatie van een deel van Diepenvoorde naar wonen en andere functies zoals recreatie & sport, gezondheidszorg (medisch centrum, praktijk), maatschappelijke dienstverlening (kinderopvang), leisure, is zeker denkbaar. Dit moet wel een kwaliteitsversterking zijn voor hele gebied en niet tot onaanvaardbare (ruimtelijke) neveneffecten leiden, bijvoorbeeld t.o.v. centrumgebieden.

Voor het overige deel zal Diepenvoorde grotendeels een kantoorfunctie blijven vervullen. Welk deel het beste kan worden getransformeerd, moet nog nader bepaald worden.

Vervolg: In gesprek met de eigenaren van kantoonpark Diepenvoorde de koers en transformatieopgave verder onderzoeken.

Vervolg

- 7 mei: oordeelsvormende raad
- 21 mei: besluitvormende raad



Vragen?



Bedankt voor uw aandacht

Jasper Beekmans
j.beekmans@stec.nl

Rick Meijerink
r.meijerink@stec.nl



Contact



026 751 41 00
LinkedIn



info@stec.nl



Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem



Postbus 217, 6800 AE Arnhem