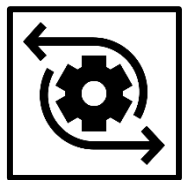


Strategische verkenning werklocaties gemeente Oss

Inspiratie en handelingsperspectieven

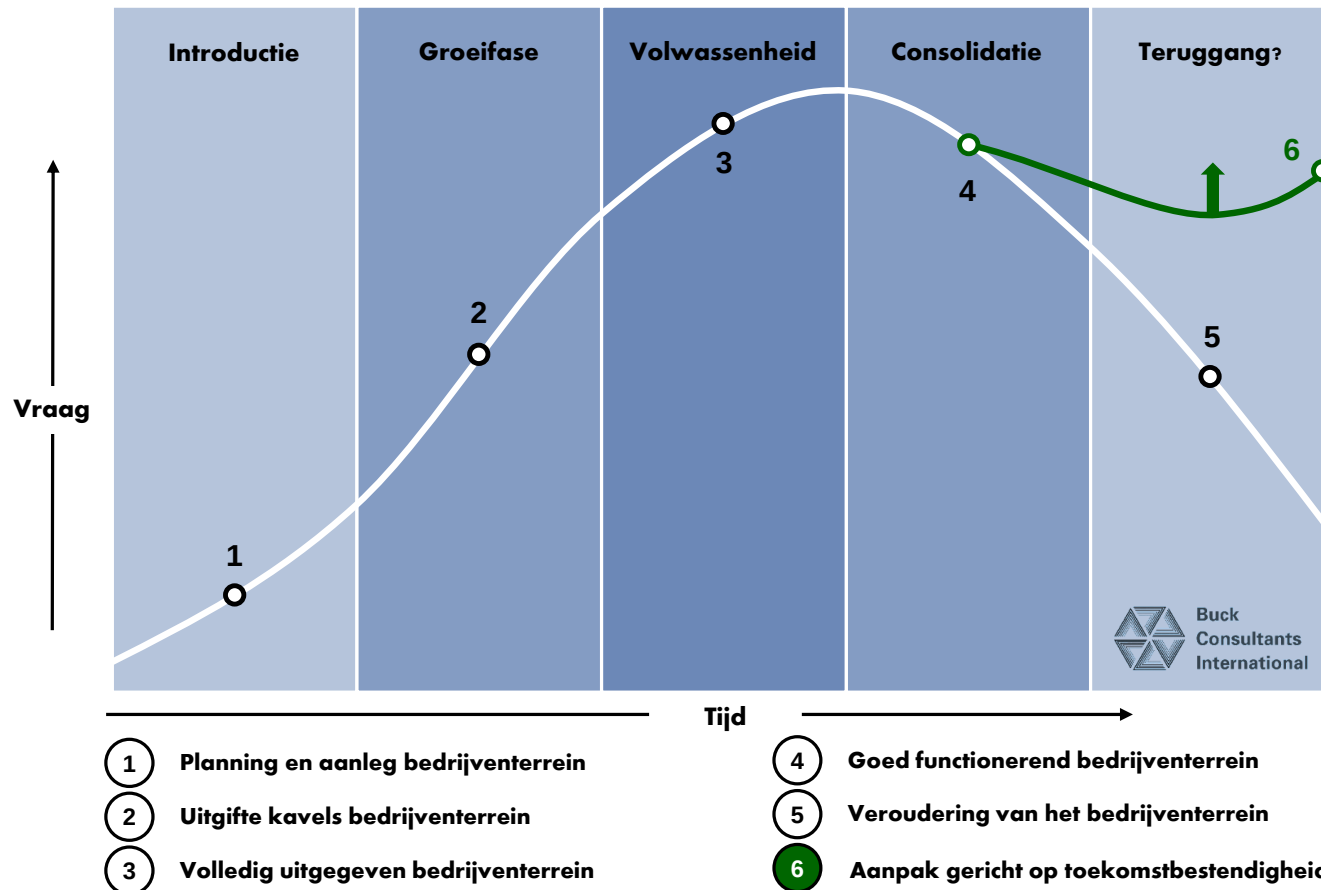


Additioneel aan Strategische Verkenning Werklocaties Oss

Strategische opgaven (zie rapport)		Inspiratie en/of handelingsperspectief
Verduurzamen van werklocaties		
1	Herontwikkelen verouderde zones op bedrijventerreinen samen met grond- en vastgoedeigenaren	Methodiek om kansrijke zones voor herontwikkeling systematisch (met data) op te sporen
2	Verbeteren van toekomstbestendigheid van werklocaties door gebiedsgerichte aanpak	Relatie met het landelijk Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen door het ministerie van EZK
Profiel geven aan werklocaties		
3	Sturen op profilering van werklocaties op basis van DNA en beoogde typen bedrijvigheid	Een voorbeeld van een nieuw opkomende type werklocatie: het innovatiedistrict
4	Creëren van onderscheidende (woon-)werkmilieus door transformatie en/of functiemenging	Voorbeelden van potentiële doelgroepen van kleinschalige bedrijven in een economisch programma
Uitbreiden van werklocaties		
5	Zorgvuldig omgaan met nieuwe ruimte voor Oss op regionaal bedrijventerrein Heesch West	Nieuw aanstaande landelijke beleidslijn 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen'
6	Verkennen van potentiële uitbreidingslocaties voor kleine en middelgrote Osse bedrijven	Relevante criteria in een locatieonderzoek voor een nieuw bedrijventerreinen



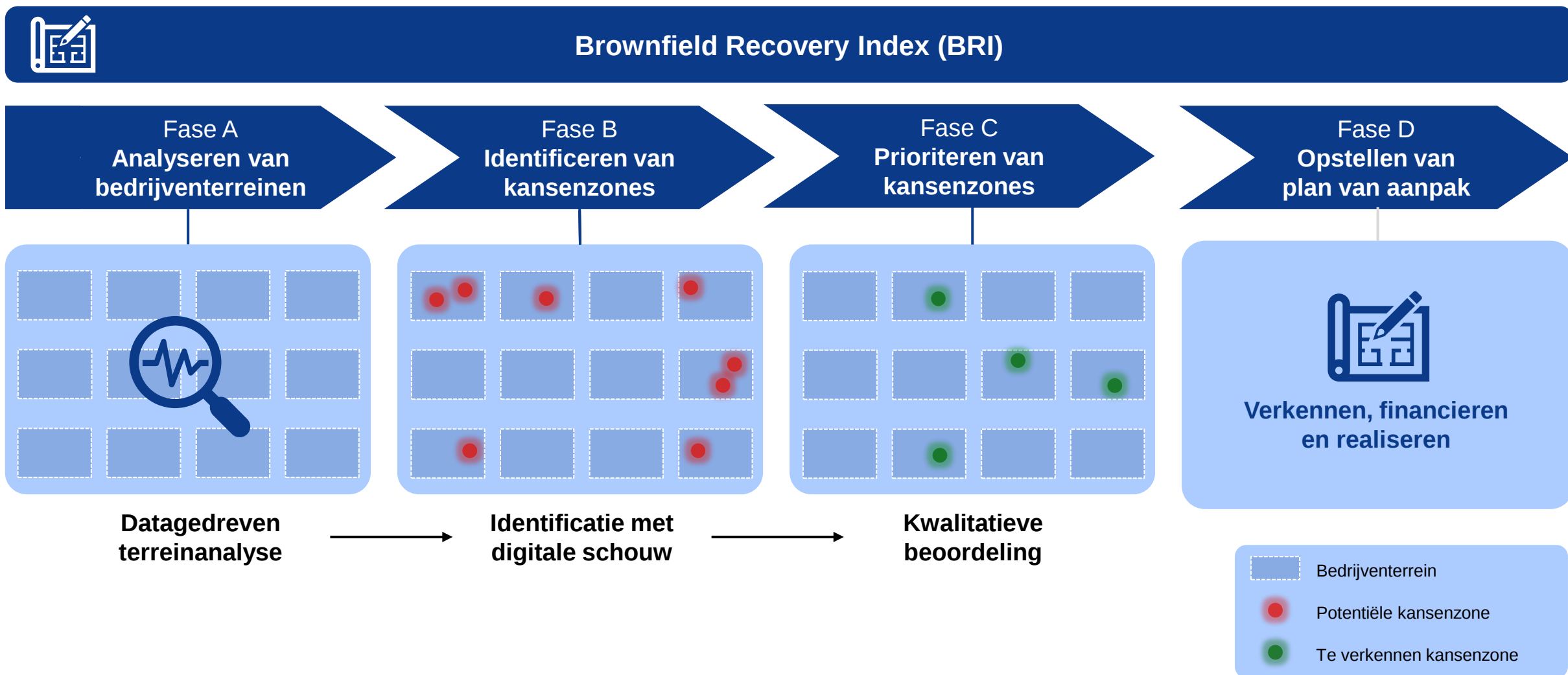
Methodiek om kansrijke zones voor herontwikkeling systematisch (met data) op te sporen. Op welke terreinen loopt de kwaliteit terug?



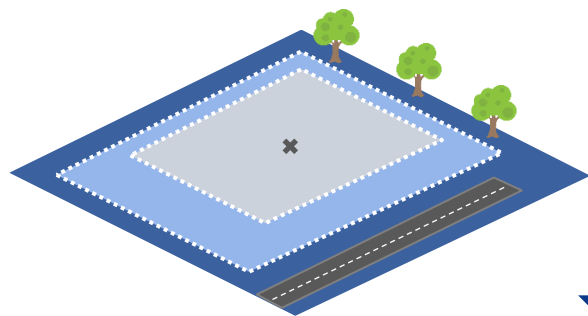
Doorbreken van de negatieve spiraal

De levenscyclus van een terrein laat zien dat ingrepen wenselijk zijn als signalen van veroudering optreden. De herontwikkeling van terreinen is doorgaans een langdurig en complex proces. De allereerste stap tot succes is dat tijdig bepaald moet worden wat de juiste interventiestrategie is.

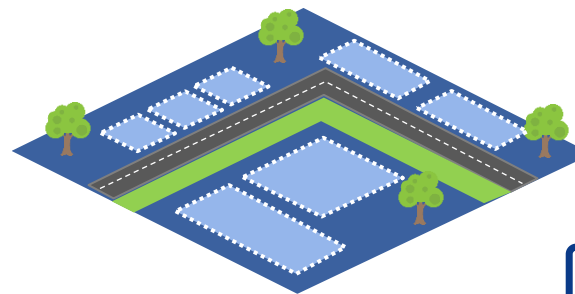
Gestructureerd op zoek naar kansrijke zones voor herontwikkeling



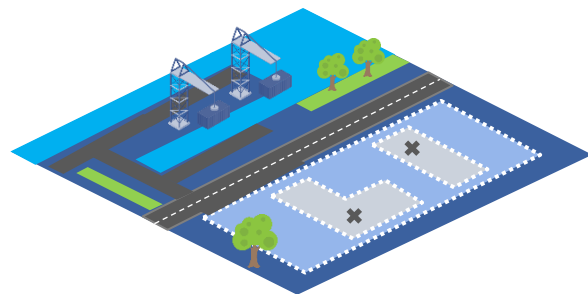
Vier hoofdtypen van kansenzones vragen om een specifieke aanpak



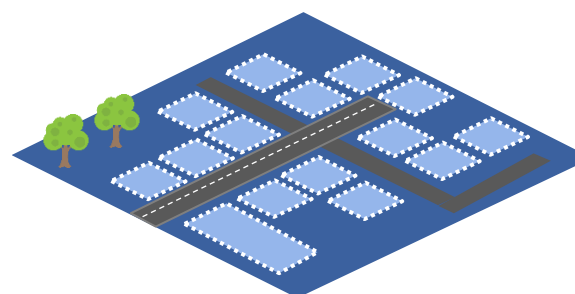
Type 1: Grootschalig nieuwbouw op een voormalig industrieel complex door één ontwikkelende partij



Type 2: Samenhangend privaat-publiek ruimtelijk herinrichtingsplan samen met gevestigde bedrijven



Type 3: Intensiveren en beter benutten HMC-ruimte en slim opwaarderen van (haven)infrastructuur



Type 4: Langjarige ondermijningsaanpak gemeente in combinatie met effectieve opkoopstrategie

Kansenzones vragen om maatwerk

Het denken en werken in kansenzones vraagt in alle gevallen om maatwerk, zeker wanneer er concrete maatregelen in beeld komen in de ruimtelijke verkenning en de realisatiefase.

Door het onderscheiden van de hiernaast genoemde vier hoofdtypen is het mogelijk om op basis van openbare data potentiële kansenzones op systematische wijze in beeld te brengen. De typen kansenzone verschillen op onderdelen van elkaar. Ook de rolverdeling tussen het bedrijfsleven en de overheden is verschillend.

Is voor Oss een relatie te leggen met het landelijk Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen door het ministerie van EZK



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen

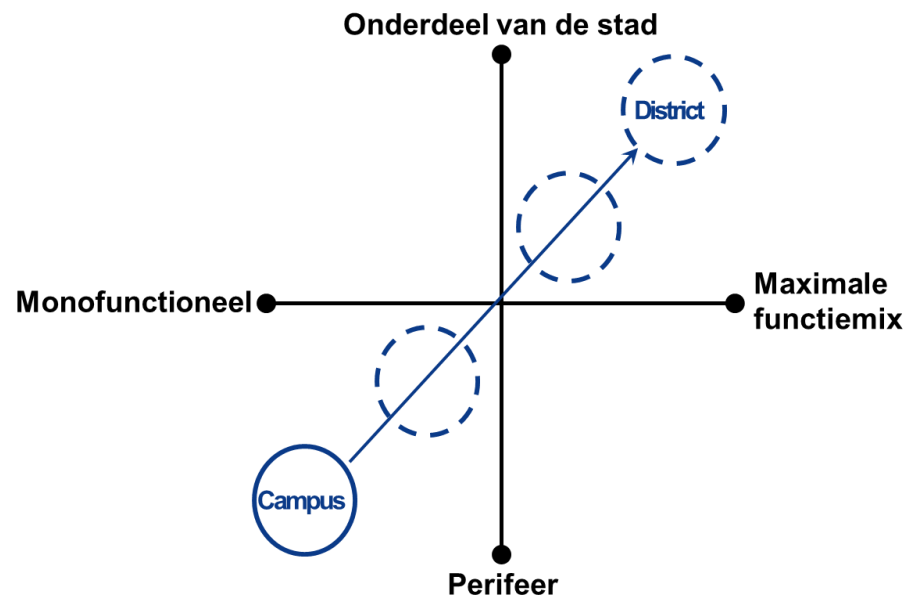
Het doel van PVB Nederland is om de verduurzaming van bedrijventerreinen in Nederland te versnellen. De focus ligt hierbij op de regionale teams. Deze teams begeleiden ondernemerscollectieven, verbinden initiatieven van deze ondernemers om duurzaamheidsprojecten aan te jagen en verzamelen samen met het landelijke programma kansen en knelpunten en ontwikkelen daar tools en oplossingen voor. PVB Nederland is een regionaal programma met een landelijke coördinatie voor de lokale realisatie van duurzame bedrijventerreinen.



Een voorbeeld van een nieuw opkomende type werklocatie: het innovatiedistrict.

Stappen we in de toekomst af van 'campussen' en gaan we ons focussen op meer geïntegreerde innovatiedistricten?

In hoeverre liggen er kansen voor een vernieuwende functiemix op (delen van) Pivot Park?



Steeds meer innovatiedistricten

- Gerealiseerde innovatiedistricten
- Innovatiedistricten in ontwikkeling
- Van campus naar innovatiedistrict



© FD | RW | Bron: Buck Consultants International, 2022

Innovatiedistricten:

Vaak binnenstedelijk gelegen, goed bereikbaar gebied, met een mix van bedrijvigheid (qua sectoren, omvang en leeftijd), kennisinstellingen, werk-, woon-, recreatie- en winkelmogelijkheden en voorzieningen, hetgeen leidt tot een ecosysteem van innovatie, dat het voortbrengen van ideeën faciliteert en commercialisering daarvan bevordert. Voorbeelden: StrijpS in Eindhoven, Liverpool Life Sciences Cluster

Creëren van onderscheidende (woon-)werkmilieus door transformatie en/of functiemenging

Voorbeelden van potentiële doelgroepen van kleinschalige bedrijven in een economisch programma. Heeft Oss voldoende economisch programma vastgelegd in de functiegemengde gebieden?



Zakelijk dienstverlener

Op kennis en onderzoek gebaseerde ondersteuning en advisering van commerciële bedrijven, vanuit een kantoorachtige omgeving.



Ontwerpers en ingenieurs

Ontwikkelen en ontwerpen van processen, installaties en apparatuur voor zakelijke en particuliere doeleinden vanuit (zakelijke) werkruimtes.



ICT en media

Ontwikkelen en beheren van systemen, netwerken, databases, games, media, software en websites in een kantooromgeving.



Creatieve industrie

Maken en exposeren van beeldende kunst, muziek, reclame, vormgeving en software vanuit diverse werkruimtes.



Reparatie en handel

Kleinschalig repareren en verhandelen van voertuigen, kleding en vergelijkbare consumentenartikelen vanuit werkruimtes.



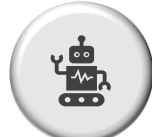
Maak en ambacht

Repareren, inspecteren en verfraaien bij mensen aan huis of vanuit een werkruimte.



Kennis en technologie

Invzet van (wetenschappelijke) technieken, vaardigheden, methoden en processen voor de productie van goederen en diensten vanuit een werk-/R&D-ruimte.



Hightech industrie

Moderne technologie voor verschillende (consumenten) doeleinden, met ruimte voor samenwerking tussen kennisinstellingen, technologiebedrijven en industrie.



Stadsdistributie

Duurzame en toekomstbestendige bevoorrading van eetwaren en andere producten aan huizen en bedrijven, vanuit een strategische locatie aan de rand van of in de stad.



Bouwbedrijf met werkplaats

Opslaan en distribueren van bouwmaterialen en gereedschap richting bouwlocaties voor woningen, gebouwen en andere constructies, vanuit een middelgrote werkplaats (tijdelijk).

Het economisch programma krijgt in gebiedsontwikkeling niet altijd de aandacht die het verdient

De programmering voor wonen is vaak al snel gedetailleerd in beeld gebracht (% verdeling)

Ook de typen en het aantal voorzieningen zijn, vooral vanuit gemeentelijk beleid, al snel bepaald

De ruimte voor werken staat meestal wel benoemd, maar komt niet verder dan x m² bvo kantoren en/of x bvo bedrijfsruimtes, vaak afgeleid van het beoogd aan inwoners (bijv. verhouding 2/1 of 3/1)

Meer aandacht voor economische programmering!

Nieuw aanstaande landelijke beleidslijn ‘Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen’

Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen

Actielijn 1	Afstemmen bovenregionale ruimtebehoefte en komen tot clustering
Actielijn 2	Beter benutten van de ‘Ladder’ en behoefte-ramingen
Actielijn 3	Opstellen van een handreiking voor regionale meerwaarde
Actielijn 4	Opstellen van een toolkit voor hergebruik bestaande bedrijventerreinen
Actielijn 5	Opstellen van een handreiking duurzame ruimtelijke inpassing en inrichting
Actielijn 6	Monitoren en evalueren output en outcome bestuurlijke afspraken

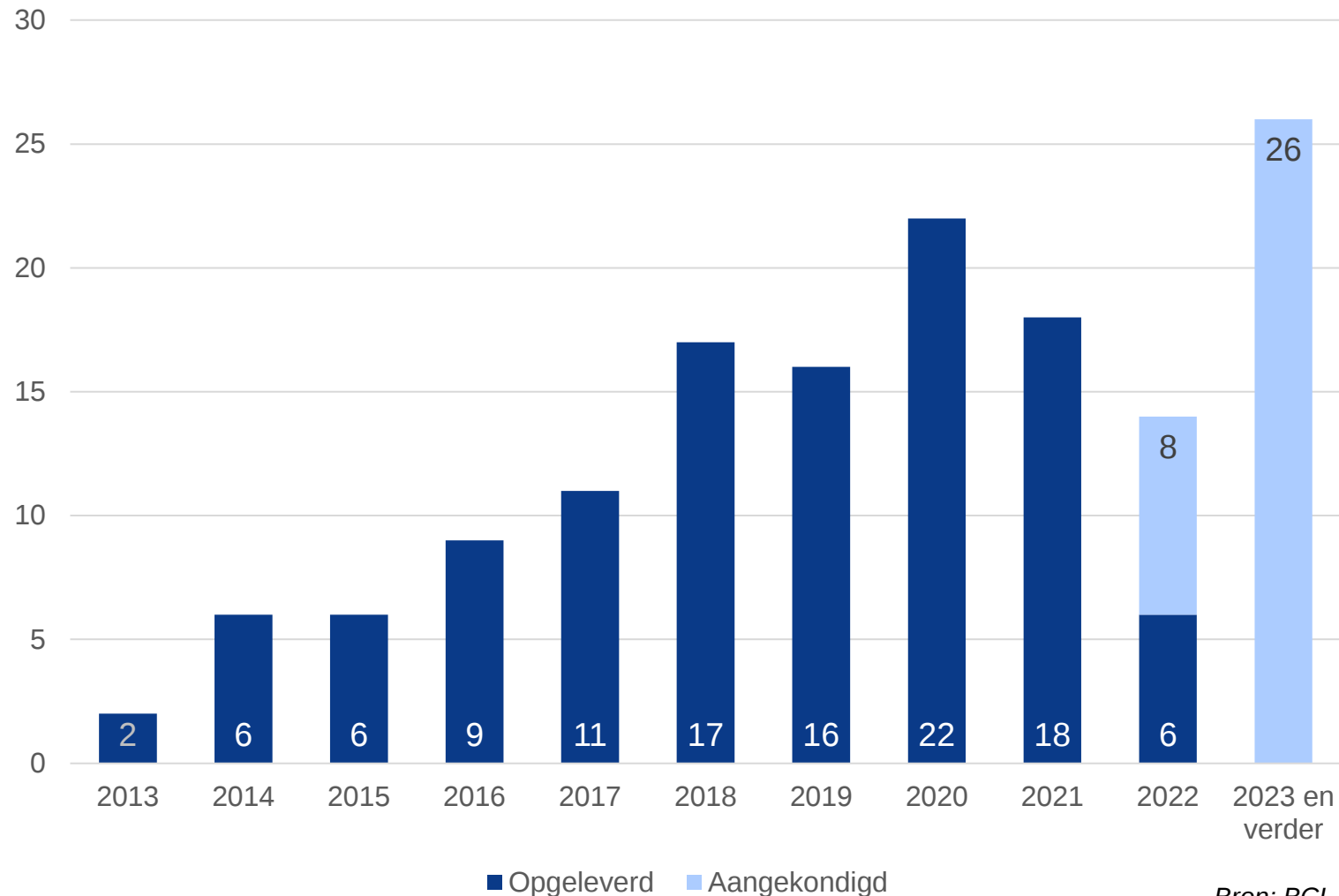
Nieuw beleid is van invloed op alle overheden

- Het Rijk wil meer regie gaan voeren (nationale belangen behartigen)
- De provincies willen ook aan het stuur blijven (regionale programmering)
- De gemeenten krijgen te maken met (nieuwe) kaders bij planontwikkelingen



Kamermotie Bontenbal c.s. (29383 nr. 377) waarin “de regering wordt verzocht – in afstemming met de provincies – een landelijke beleidslijn op te stellen met een zwaar afwegingskader om nieuwe grootschalige distributiecentra op ongewenste plekken te voorkomen én ook de provincies en gemeenten ondertussen op te roepen restrictief om te gaan met verzoeken tot de bouw van nieuwe distributiecentra op ongewenste plekken”

Opkomst van XXL distributiecentra in Nederland. Hoe kunnen de gemeente sturen op 'regionale meerwaarde' van bedrijven?



Bron: BCI

Voorbeelden NL



BESTSELLER



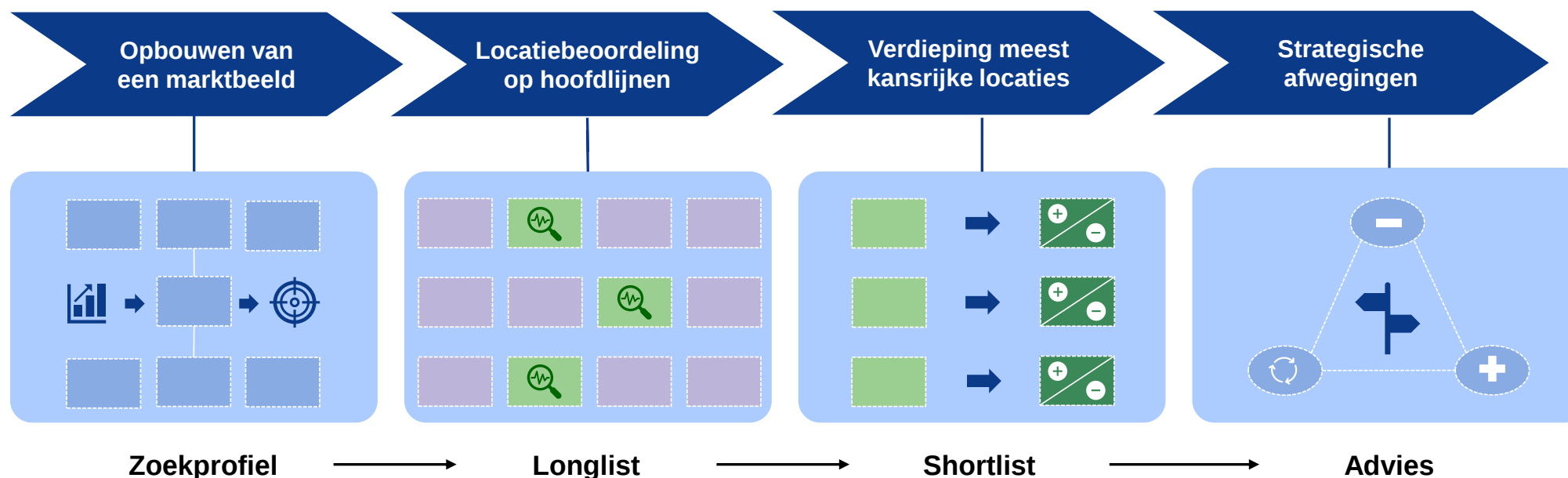
Relevante criteria in een locatieonderzoek voor een nieuw bedrijventerrein

A Geschiktheid vanuit locatiefactoren	
▪ Aanwezigheid bestaande (woon)objecten	▪ Kwaliteit ontsluiting hoofwegen en onderliggend wegennet
▪ Afstand tot gevoelige functies (i.r.t. milieuzonering)	▪ Ontsluiting openbaar vervoer en langzaam verkeer
▪ Aansluiting op bestaande energie infrastructuur	▪ Overige beperking boven- en ondergronds
B Gepastheid vanuit landschap	
▪ Afstand tot kwetsbare (natuur)gebieden	▪ Behoud openheid landschap (zichtlijnen, dorpsgezicht)
▪ Implicatie van bodem en (grond)water sturend	▪ Gebruik en versterking aanwezige landschapsstructuren
▪ Aantasting cultuurhistorische kenmerken	▪ Overige planologische/landschappelijke beperkingen
C Overige relevante aspecten	
▪ Aantal en typen grondeigenaren	▪ Aansluiting gemeentelijk beleid (en voornemens)
▪ Aanknopingspunten intern salderen stikstof	▪ Aanwezigheid wandel- en fietsroutes

Hoe ziet het zoekproces naar een nieuw bedrijventerrein er uit?

- A Opbouwen van een marktbeeld
- B Locatiescan op hoofdlijnen
- C Verdieping meest kansrijke locaties
- D Strategische afwegingen

goed onderbouwd zoekprofiel (niet ongericht zoeken)
geen tijdsverspilling aan onmogelijke locaties
het is geen rekenwerk
het lokale verhaal vertellen



Korte toelichting:

- Om te komen tot een Strategische Verkenning Werklocaties Oss is gestart met een uitgebreide inventarisatie van (historische) gegevens, ontwikkelingen en beleidsdocumenten. Dat heeft geresulteerd in:
 - De marktdynamiek: werkgelegenheidsontwikkeling, sectorontwikkelingen, uitgifte op bedrijventerreinen etc.
 - Een beeld van de uitgangssituatie en de actuele ontwikkelingen per werklocatie
 - Overzicht van de economische en maatschappelijke ambities van de gemeente Oss
- Op basis van economische verwachtingen voor de toekomst is een doorkijk gemaakt voor de vraag naar bedrijventerreinen. Daarbij is ook gekeken naar trends en ontwikkelingen en wat die betekenen voor de kwalitatieve ruimtevrage.
- De werklocaties zijn op basis van een typologie werklocaties geclassificeerd. Op basis daarvan is geconstateerd dat Oss beschikte over een breed palet aan werklocaties met een sterke nadruk op industriële en logistieke activiteiten op functionele (goede verbindingen, en milieuruimte) bedrijventerreinen
- Alle opbrengsten zijn in een brede setting besproken met collega's vanuit verschillende domeinen. Niet alleen team economie was betrokken, maar ook collega's energietransitie, milieu, ruimte, mobiliteit etc. Het resultaat van de discussiebijeenkomst zijn drie strategische lijnen: verduurzamen van werklocaties, profiel geven aan werklocaties en uitbreiden van werklocaties.
- In een brede vervolgsessie zijn de drie strategische lijnen geconcretiseerd in zes acties om aan de slag te gaan met de werklocaties in Oss. Er zijn vanuit verschillende disciplines elementen toegevoegd aan de - in eerste instantie - 'economisch gedreven' actielijnen. Het resultaat is dat de acties integraler zijn geworden met ook aandacht voor aanpalende thema's.

