

Bijlage 17: Brief OMU



Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Woerden
Postbus 45
3440 AA Woerden

Tevens per e-mail: kolk.h@woerden.nl

Utrecht, 29 mei 2020

Betreft: Samenwerking OMU en de gemeente Woerden bij project Brug Woerden-West

Geacht college,

Ik ontving uw brief van 2 april 2020 met kenmerk 20U.06350, waarin u N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) uitnodigt om de mogelijkheden te verkennen van een meer intensieve samenwerking bij het project Brug Woerden-West in relatie tot de herstructurering van bedrijventerrein Barwoutswaarder.

Achtergrond

De gemeente Woerden onderzoekt een geschikt tracé voor een extra brug over de Oude Rijn. Eén van de opties is de zogenaamde 'Rembrandtbrug'. Dit binnenstedelijke tracé verbindt de Hollandbaan met de Rembrandtlaan en doorkruist zo een deel van bedrijventerrein Barwoutswaarder, ongeveer in het verlengde van de Kuipersweg.

Het Rembrandtbrugtracé lijkt in verkeerskundig en ruimtelijk opzicht aanzienlijk interessanter te zijn dan de andere tracés die door u worden onderzocht, maar is tevens relatief complex en kostbaar omdat het tracé alleen gerealiseerd kan worden door een aantal bedrijven aan te kopen en een deel van het bedrijventerrein opnieuw in te richten.

Op uw uitnodiging heeft OMU de afgelopen periode deelgenomen aan het ontwerpteam dat de verschillende mogelijkheden heeft geanalyseerd waarop het Rembrandtbrugtracé het bedrijventerrein Barwoutswaarder zou kunnen doorkruisen. Dit heeft geresulteerd in twee voorkeursvarianten voor het Rembrandtbrugtracé: Oost en West.

Concreet heeft de door u aangestelde projectmanager, de heer Van der Kolk, aan OMU gevraagd om aan te geven tot welke kansen en belemmeringen de varianten Oost en West zouden leiden in relatie tot de gewenste herstructurering van Barwoutswaarder. Tevens heeft hij verzocht om in beeld te brengen welke mogelijke rollen weggelegd zouden zijn voor OMU in het vervolgtraject. In deze brief ga ik op die twee vragen in.

Consequenties Rembrandtbrugtracé voor herstructurering Barwoutswaarder

Naar de mening van OMU bieden beide varianten veel aanknopingspunten voor een algehele opwaardering en herstructurering van Barwoutswaarder. Dit relatief oude deel van het bedrijventerrein is niet planmatig ontwikkeld maar is organisch ontstaan, en wordt daarmee gekenmerkt door veel verouderd vastgoed en een onoverzichtelijke en inefficiënte verkavelings- en wegenstructuur.

Met uitzondering van enkele grotere spelers zijn de aanwezige bedrijven veelal kleinschalig en lokaal van aard. De meeste van de ondernemers zijn niet specifiek gebonden aan dit (deel van) het bedrijventerrein. De geregistreerde leegstand is weliswaar laag, maar ook zien we dat veel van de bedrijfshallen gedateerd zijn en onderbenut worden.

In het Programma Herstructurering Bedrijventerreinen heeft uw college Barwoutswaarder aangewezen als prioritair terrein. Mede als gevolg van het versnipperde eigendom, de lage leegstand en gebrek aan urgentie komt de opwaardering van Barwoutswaarder echter slechts moeizaam op gang. Een majeure externe ingreep, zoals de aanleg van een nieuwe brug en de bijbehorende ontsluitingsweg, kan naar onze mening een significant vliegwieleffect hebben. Op deze wijze kan het bestaande verouderde terrein ingrijpend worden geherstructureerd, met toekomstgerichte kavels, panden en activiteiten. Dit strookt met de beleidsambities van de provincie Utrecht om de vraag naar bedrijfslocaties zo veel mogelijk te vervullen door middel van intensivering van bestaande bedrijventerreinen, zodat uitbreiding tot een minimum beperkt kan blijven.

Welke van de twee varianten Oost en West feitelijk zal worden gerealiseerd, zal grotendeels het gevolg zijn van de (on)mogelijkheden om de benodigde bedrijfspanden te verwerven. Vooralsnog lijkt variant Oost iets kansrijker en interessanter dan variant West, om de volgende redenen:

- De bedrijfsactiviteiten van A-Ware Bouter Cheese, één van de grootste spelers in dit deel van Barwoutswaarder, worden vrijwel niet geraakt door het tracé (bij variant West is dit wel het geval).
- Er ontstaat ontwikkelpotentie aan weerszijden van het tracé (bij variant West is dat slechts aan één zijde van het tracé).
- Méér dan bij variant West het geval is, wordt er een nieuwe stedenbouwkundige structuur geboden richting de gemeentewerf, het gemaal en de vestiging van Arie Blok. Hiermee kan beter worden voorgesorteerd op een toekomstige herstructurering of transformatie van het meest oostelijke deel van Barwoutswaarder.

Mogelijke rollen voor OMU

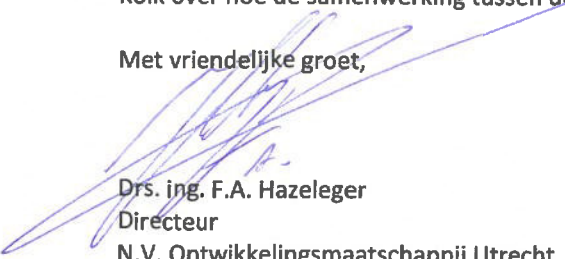
Gezien voornoemde kansen die het Rembrandtbrugtracé biedt voor de herstructurering van Barwoutswaarder, zou OMU graag een bijdrage (blijven) leveren aan de verdere planvorming, voorbereiding en uitvoering van dit project. Voortbordurend op onze reguliere activiteiten op bedrijventerreinen, en zonder te concurreren met marktpartijen, zie ik de volgende rollen mogelijk weggelegd voor OMU bij deze opgave:

- **Faciliterende rol:**
 - Richting marktpartijen: intermediairsrol om te verplaatsen bedrijven te ondersteunen bij hun huisvestingsopgaven. Denk aan het begeleiden van ondernemers in de zoektocht naar alternatieve locaties, en/of alternatieve ruimte bieden in afstemming met de 'schuifruimte' opgave.
 - Richting de gemeente: kennis delen over de ontwikkelpotentie, intensiveringsmogelijkheden en kansrijke doelgroepen van de vrijkomende zones aan weerszijden van het tracé.
- **Financierende rol:**
 - Overbruggingskredieten en andere financieringsvormen verlenen in relatie tot het vastgoed, zodat ondernemers (eigenaren en gebruikers) de handen vrij hebben om te zoeken naar nieuwe huisvesting.
- **Investerende rol:**

Risicodragend verwerven en (laten) ontwikkelen van te herstructureren bedrijfskavels – hetzij zelfstandig, hetzij participierend in een consortium met andere partijen. Uitgangspunt daarbij is een haalbare businesscase.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de kansen die OMU ziet in het Rembrandtbrugtracé en de rollen wij kunnen spelen in het vervolg. Wij zullen de komende periode nader in overleg treden met de heer Van der Kolk over hoe de samenwerking tussen de gemeente en OMU nader vormgegeven kan worden.

Met vriendelijke groet,



Drs. ing. F.A. Hazeleger
Directeur
N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht