



**Buck
Consultants
International**

**Een economische onderbouwing
van de behoefte aan bedrijventer-
reinen in de gemeente Woerden**

Definitief

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Woerden

Nijmegen, 30 november 2018

Inhoudsopgave

Blz.

Management samenvatting	1
Bijlage 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Context	4
1.3 Doel	5
Bijlage 2 Lokale situatie	6
2.1 Ligging en omgeving	6
2.2 Economisch DNA	7
Bijlage 3 Ruimtelijke situatie	8
3.1 Bedrijventerreinen	8
Bijlage 4 Ruimte schaars in Woerden	14
4.1 Modelmatige vraagramingen	14
4.2 Marktconsultatie	15
4.3 (Plan) aanbod ontwikkelingen	17
4.4 Transformatie	18
4.5 Herstructurering	19
4.6 Trends ruimtevraag huidige bedrijven	19
4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.8 Conclusie	20

Management samenvatting

De Nederlandse economie groeit momenteel hard, ook al gaat die groei in de komende jaren wat afvlakken. Ook bedrijven in Woerden profiteren van de gunstige economische omstandigheden, zie de volgende tabel.

Tabel 1 Ontwikkeling aantal banen op bedrijventerreinen naar sector

Sector	2017	Ontw.12-17
Groot- en detailhandel	3.219	+10%
Industrie	2.376	+11%
Vervoer en opslag	2.064	+25%
Gezondheids- en welzijnszorg	1.326	-26%
Advisering & onderzoek, special	1.005	+4%
Openbaar bestuur	958	+35%
Bouwnijverheid	928	-28%
Overige dienstverlening	921	-9%
Informatie en communicatie	717	-32%
Verhuur van roerende goederen	637	-24%
Onderwijs	235	-10%
Cultuur, sport en recreatie	234	+60%
Financiële instellingen	171	-14%
Verhuur onroerend goed	158	+36%
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	126	+73%
Landbouw, bosbouw en visserij	63	+75%
Winning/distributie van water	62	+121%
Winning van delfstoffen	19	-27%
Productie elektriciteit en aardgas	1	-50%
Totaal	15.220	+1%

Bron: Lisa 2012-2017, bewerking BCI

Sectoren met doorgaans extra vraag naar ruimte op bedrijventerreinen zijn in Woerden behoorlijk fors gegroeid (groothandel, industrie, vervoer en opslag). Deze sectoren zijn in Woerden ook de sectoren die de meeste werkgelegenheid bieden. Die groei zet zich ook in de komende jaren nog door, gezien de groeikracht van bedrijven in Woerden, mede door de strategische centrale ligging van Woerden in de Randstad.

De afgelopen jaren zijn er diverse (modelmatige) studies uitgevoerd naar de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen. Deze studies geven aan dat de vraag naar bedrijventerreinen **mini-maal 6 tot 9 ha netto is**. Die groei komt voort uit de volgende componenten:

- Ondernemers in de gemeente die op korte termijn dringend behoefte hebben aan uitbreidingslocatie of een nieuwe locatie.

- Delen van verouderde bedrijventerreinen worden aan de randen getransformeerd tot woningbouwlocaties, daardoor zullen sommige bedrijven moeten verhuizen.
- Om herstructurering van bedrijventerreinen van de grond te krijgen zullen enkele bedrijven uitgeplaatst moeten worden om ruimte creëren voor meer kwaliteit van de openbare ruimte en veiligheid voor verkeer (parkeren, fiets- en voetpaden).

Conclusie uit de marktconsultatie is dat er 5 ha nodig is voor bedrijven op zoek naar uitbreiding en 6 hectare voor verplaatsingen van de oude naar een nieuwe locatie. Onduidelijk blijft of verlaten locaties ook volledig weer beschikbaar komen. Dat laatste is in veel gevallen niet aan de orde gezien de noodzaak tot herstructurering van een groter aantal verouderde terreinen.

BCI adviseert daarom een bandbreedte van **zes tot elf ha** aan te houden voor de ruimtevraag voor de korte en middellange termijn tot 2026.

- Modelmatig wordt een groei verwacht van 6 tot 8 hectare.
- Bottom up analyses naar de situatie in Woerden (op basis van gesprekken met ondernemers) gaan uit van maximaal 11 hectare.

BCI adviseert om op kort termijn niet te veel af te wijken van de afspraken uit het recente verleden met de provincie (**6 ha schuifruimte**), maar wil met de bandbreedte wel aangeven dat de vraag momenteel **groter** is dan 6 hectare.

Met het zoeken naar schuifruimte op de korte termijn kan de vraag voor de langere termijn nog niet worden ingevuld. Die extra vraag (in de bandbreedte tot 11 ha) blijkt onder meer uit de marktconsultatie van OMU, en zal ook in de gesprekken met ondernemers door BCI aan de orde worden gesteld. Vandaar dat het in de komende jaren ook nodig is om met regiogemeenten aan de slag te gaan om een nieuwe locatie te zoeken in de A12-corridor. Uit de marktconsultatie vallen enkele zaken af te leiden voor de uiteindelijk te ontwikkelen locatie(s), namelijk:

- a Ruimtebehoefte voor korte en langere termijn, vraagt een ruime, toekomstbestendige locatie(s) met ruime kavels, centraal gelegen en goed ontsloten.
- b Voor de lokale dynamiek in de kernen van Woerden is er ruimtebehoefte voor kleine, noodzakelijke uitbreidingen aan bepaalde kernen.

BCI adviseert om langs de A12 een geschikte locatie te vinden voor de invulling van de eerste categorie. Voor beide categorieën locaties geldt dat een integrale afweging moet plaatsvinden tussen economie, bereikbaarheid, effecten naar de woonomgeving en natuur en landschap. Deze notitie legt het accent op de economische achtergronden.

Vervolg

- Het gesprek aangaan met 5 tot 8 ondernemers die op korte termijn willen investeren in een nieuwe locatie om de urgentie van de ruimtevraag concreet te kunnen onderbouwen.

- Het gesprek aangaan met de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) over ontwikkelingen in de lokale economie en tot welke ruimtevrage dat leidt en of voor die vraag een geschikte locatie(s) beschikbaar gesteld kunnen worden.
- Het gesprek aangaan (ambtelijk en bestuurlijk) met de provincie Utrecht.

1.1 Aanleiding

De Nederlandse economie groeit momenteel hard, ook bedrijven in Woerden profiteren van de gunstige economische omstandigheden. Om mee te kunnen groeien is voldoende fysieke ruimte nodig, bijvoorbeeld voor uitbreiding op de huidige locatie of verplaatsing naar een nieuwe locatie. Veel bedrijven in Woerden hebben aangegeven dat de beschikbare ruimte op de huidige kavels volledig wordt benut en dat om uit te kunnen breiden nieuwe ruimte nodig is. Bovendien neemt de druk op de bestaande, binnenstedelijke bedrijventerreinen toe door transformatieplannen, ook voor binnenstedelijk wonen is er ruimte nodig.

De (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen vormt voor een gemeente een krachtig ruimtelijk instrument om de economische dynamiek te faciliteren c.q. aan te jagen. Dit geldt niet alleen voor de groei van de werkgelegenheid, maar vooral ook om al aanwezige bedrijven en ondernemers toekomstkansen te bieden. Het tijdig ter beschikking kunnen stellen van kwalitatief goede en voldoende bedrijventerreinen is daarom een belangrijk onderdeel van het economisch vestgingsbeleid van een gemeente. In de gemeente Woerden ontbreekt het op dit moment aan voldoende 'schuifruimte' om de lokale dynamiek te kunnen faciliteren, dit zet mogelijk een rem op lokale uitbreidings- of verplaatsingsplannen. Nieuwe plancapaciteit is nodig, zowel voor de korte als voor de lange(re) termijn.

1.2 Context

Om de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen op peil te houden stimuleert de provincie Utrecht investeringen door een beperkte ontwikkeling van nieuwe terreinen toe te staan (tot 2020). Om nieuwe plannen voor bedrijventerreinen te ontwikkeling te brengen is een goede ruimtelijk-economische onderbouwing van cruciaal belang. In de huidige Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) zijn reeds afspraken over uitbreiding van capaciteit gemaakt tussen provincie, regio en gemeente Woerden. De gemeente Woerden mag op zoek naar een locatie ('schuifruimte') van 6 hectare voor ontwikkeling van additioneel bedrijventerrein om de voortgang van de herstructurering mogelijk te maken. De exacte locatie voor deze nieuwe ontwikkeling is niet bepaald.

De gemeente Woerden bevindt zich in een complexe (planologische) omgeving, namelijk de ligging in het Groene Hart, de ligging aan de A12 en de spreiding van bedrijvigheid over verschillende kernen. De schuifruimte dient als instrument om de herstructurering op bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Invulling van de schuifruimte zal plaatsvinden door verplaatsing van bedrijvigheid van bestaande bedrijventerreinen naar de nieuw te realiseren locatie(s). De gemeente Woerden stelt nadrukkelijk dat de benodigde ruimte niet bedoeld is als invulling voor (boven)regionale vraag en alleen de lokale vraag te willen

faciliteren. Dit alles benadrukt dat de overtuigingskracht van de urgentie van uitbreidingen van aanwezige bedrijven de basis moet vormen.

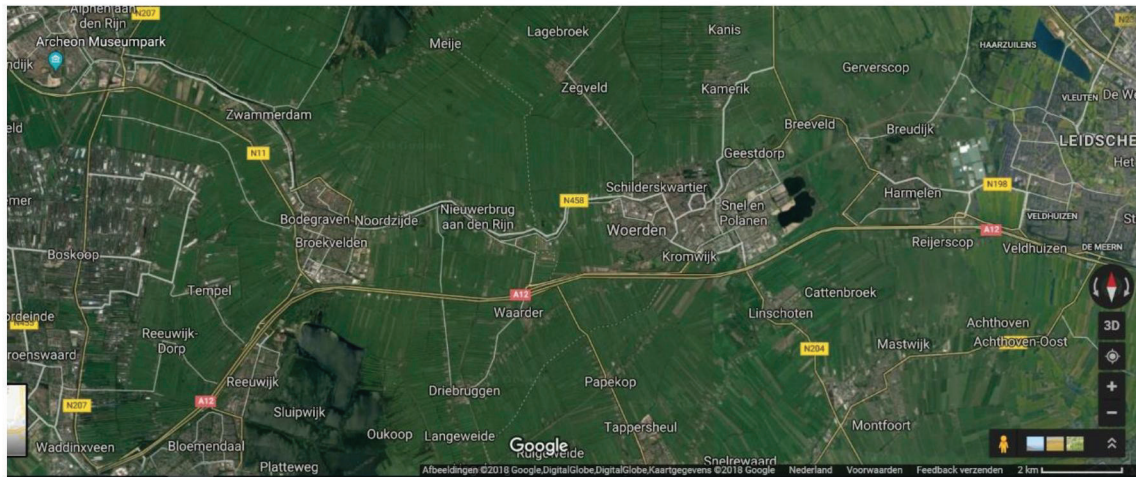
1.3 Doel

Deze notitie gaat in op de **economische onderbouwing** voor de noodzaak van de 'schuifruimte'. Over de exacte locatie waar de schuifruimte moet landen, doet deze notitie geen uitspraken, maar geeft dit advies wel een richting, voor een mogelijke strategische locatie.

De notitie bevat de argumenten om zowel het huidige College van B&W van Woerden te informeren over de ontwikkelingen in de lokale economie en de daaruit voortkomende ruimtebehoefte aan extra ruimte voor bedrijventerreinen. Maar de notitie kan ook worden benut als tussenstap in het proces richting provinciaal bestuur. De gedeputeerde van Utrecht geeft in gesprekken aan dat voor een tussentijdse herzieningsprocedure van de PRS het belangrijk is om aan te tonen: dat het een urgent probleem is, dat het een lokaal probleem is en dat de beoogde locatie niet controversieel is. Deze notitie geeft dus ook richting het provinciaal bestuur argumenten. Met name voor de eerste twee: **urgent** en **lokaal**.

2.1 Ligging en omgeving

Figuur 2.1 Woerden en de omgeving



De gemeente Woerden bevindt zich in een complexe (planologische) omgeving:

- Gemeente Woerden behoort tot de provincie Utrecht. Voor de regionale behoefteraming bedrijventerreinen en de daarbij behorende verdeling van het planaanbod bedrijventerreinen, geregeld in de PRS wordt Woerden gerekend tot Utrecht-West. Sinds 2016 is Woerden ook onderdeel van het convenant voor de regio U10¹.
- De gemeente Woerden bestaat uit de kernen Harmelen, Kanis, Kamerik en Zegveld. Ondernemers uit al die kernen zijn sterk lokaal geworteld. Personeel woonachtig in de buurt en sociaal betrokken bij de lokale sportvereniging of de vrijwillige brandweer.
- De buurgemeenten ten westen van Woerden is Bodegraven-Reeuwijk. Deze gemeente behoort tot Zuid-Holland en voor regionale behoefteramingen bedrijventerreinen vallen die onder de regio Midden-Holland.
- De A12 is een belangrijke logistieke as. De gemeente zal deze eigenschap overigens niet inzetten om grootschalige logistiek vanuit de (boven)regionale markt te faciliteren. Dit is overigens ook de beleidsmatige inzet van Utrecht+ en de U10: wel L geen XXL.
- De gemeente Woerden ligt in het Groene Hart. Dit veenweidegebied is aangewezen als nationaal landschap en kent daarom restricties in ruimtelijk-economisch beleid. De karakteristieken van het gebied zorgen ook voor een eigen economisch karakter. Het dorps karakter in het gebied zorgt voor die genoemde, lokale dynamiek van de bedrijvigheid.

¹ Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020 – 2016: evaluatie, actualisatie en van BRU naar U10 eindrapport (Doorakkers Advies, mei 2016).

2.2 Economisch DNA

Met gegevens uit het LISA is een gedetailleerd beeld van de werkgelegenheid in Woerden te krijgen. In Tabel 2.1 is het totaal aantal banen, maar ook het aantal vestigingen in Woerden over de afgelopen jaren getoond.

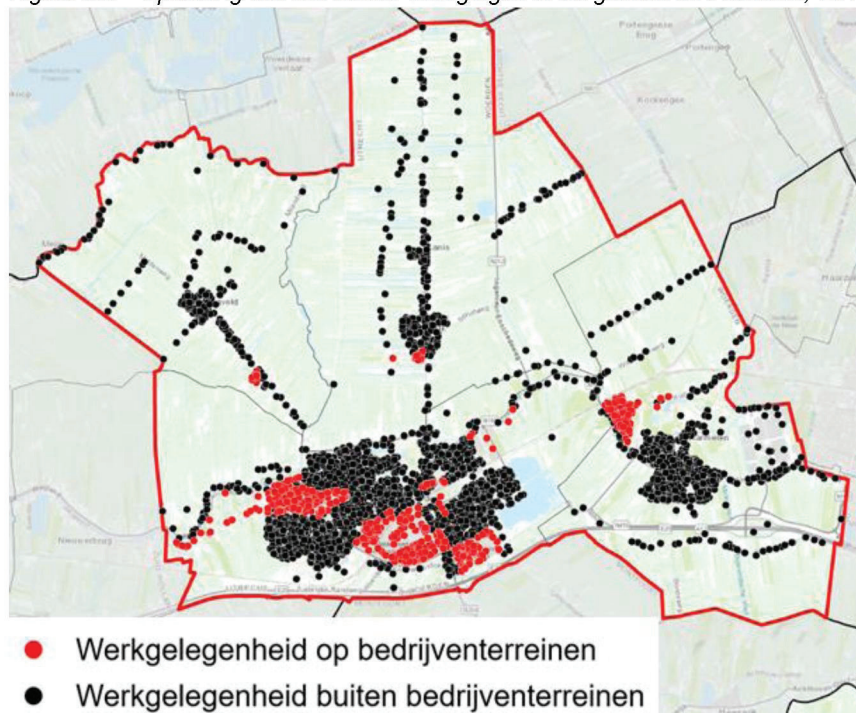
Tabel 2.1 totaal aantal banen en vestigingen in Woerden, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Aantal banen	27.763	27.690	27.620	27.431	27.947
Aantal vestigingen	4.402	4.586	4.741	4.917	5.019

- Het aantal banen is tussen 2013 en 2017 met bijna 1% toegenomen.
- Het aantal vestigingen zijn in dezelfde jaren met 14% toegenomen.

In Figuur 2.2 is de spreiding van het aantal vestigingen getoond in de gemeente Woerden. Uit die spreiding valt duidelijk op te maken, dat veel vestigingen zich concentreren in de kernen van de gemeente, maar ook duidelijk in linten naar en vanaf de kernen. In deze figuur is ook het onderscheid in vestigingen die wel of niet op een bedrijventerrein zijn gevestigd te zien.

Figuur 2.2 Spreiding van het aantal vestigingen in de gemeente Woerden, 2017



Bron: Lisa 2017

3.1 Bedrijventerreinen

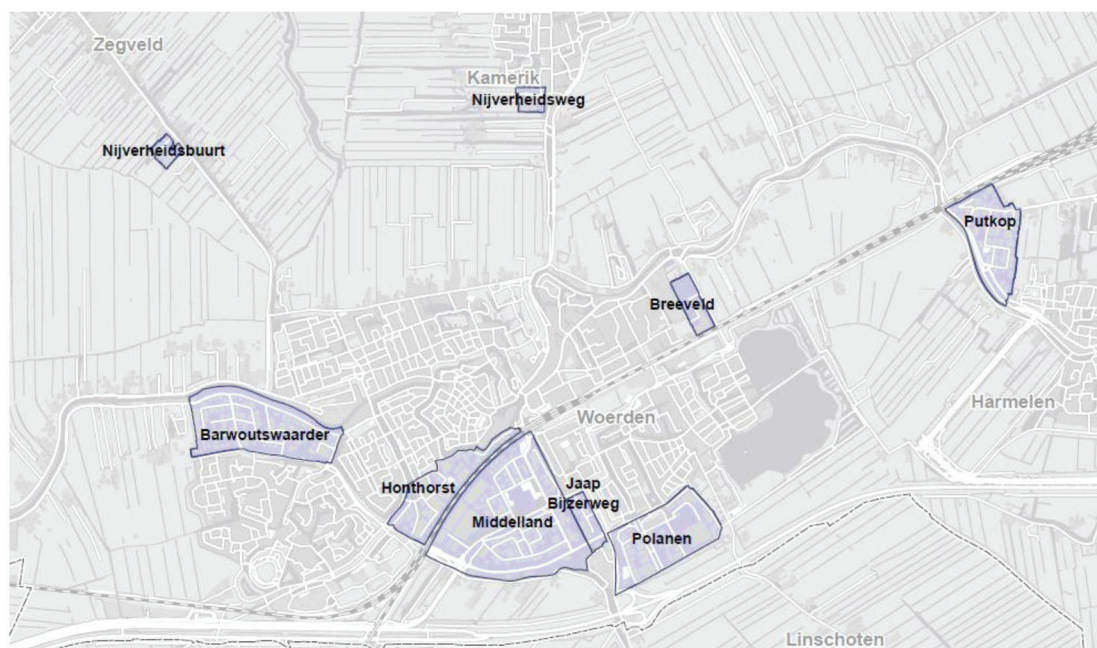
De bedrijventerreinen die we in beschouwing nemen, zijn de terreinen volgens IBIS. Zie Tabel 3.1 voor het gehele aanbod aan bedrijventerreinen. De terreinen met een * zijn niet opgenomen in Figuur 3.1, maar staan wel in de overzichten als bedrijventerrein beschreven.

Tabel 3.1 Overzicht actueel aanbod bedrijventerreinen

Plannaam	Kern	Direct uitgeefbaar	Netto omvang
Putkop	Harmelen	0,20	21,5
Handel/Nijverheid Kamerik	Kamerik	0	2
Utrechtsestraatweg *	Woerden	0	6
Middelland Noord	Woerden	0	36
Honthorst	Woerden	0	14
Breeveld	Woerden	0	6,5
Barwoutswaarder	Woerden	0	35
Polanen	Woerden	1	25,87
Middelland Zuid	Woerden	0	22,85
Leidsestraatweg *	Woerden	0	5
Wulverhorst *	Woerden	0	3,2
Zegveldse Uitweg *	Woerden	0	2
Handel/Nijverheid Zegveld	Zegveld	0	1,65
		1,20	181,57

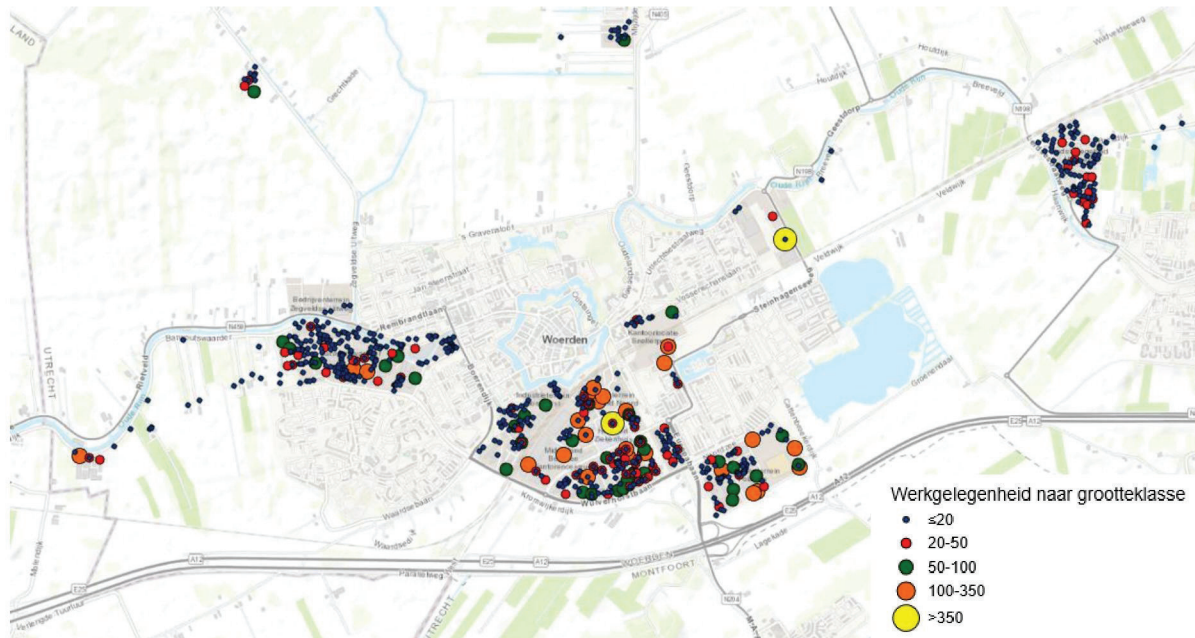
Bron: IBIS

Figuur 3.1 Bestaande bedrijventerreinen gemeente Woerden



In Figuur 3.2 **Error! Reference source not found.** worden de vestigingen op bedrijventerreinen naar grootteklasse (o.b.v. het aantal banen per vestiging) ingedeeld. In Tabel 3.2 wordt er ingegaan op de werkgelegenheidsontwikkeling op de bedrijventerreinen.

Figuur 3.2 Vestigingen volgens LISA op bedrijventerreinen ingedeeld naar grootteklasse (o.b.v. aantal banen)



Bron: LISA 2017

Tabel 3.2 Werkgelegenheidsontwikkeling op de bedrijventerreinen

Terreinnaam	Werkgelegenheid	
	Abs. 2017	Ontw. 12-17
Middelland Noord	3.357	-27%
Polanen	3.082	+37%
Middelland Zuid	2.970	-6%
Barwoutswaarder	2.258	+11%
De Putkop	909	+16%
Honthorst	724	+12%
Breeveld	542	-15%
Wulverhorst	303	+81%
Snellerpoort/Stationslocatie	256	+11%
Helsinkylaan	227	+34%
Handel/Nijverheid Zegveld	196	+87%
Handel/Nijverheid Kamerik	136	+15%
Johan de Wittlaan	136	-19%
Leidsestraatweg	102	-32%
Zegveldse Uitweg	17	-11%
Utrechtsestraatweg	5	-17%
Niet op bedrijventerreinen	12.727	+3%
Totaal	27.947	+1%

Bron: Lisa 2012-2017, bewerking BCI

LISA merkt een aantal locaties nog als bedrijventerrein aan, maar die zijn dat inmiddels niet meer, door o.a. functieverandering. De locaties Snellerpoort/stationslocatie, Helsinkylaan en Johan de Wittlaan worden daarom buiten beschouwing gehouden, al staan deze dus wel in bovenstaande tabel.

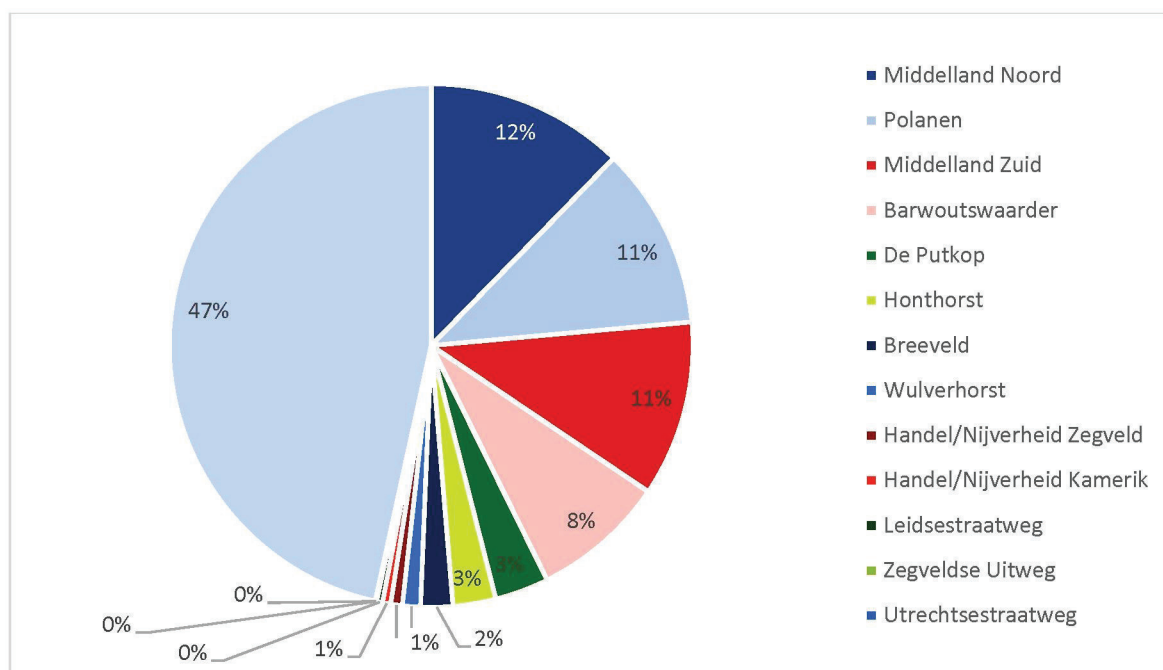
Iets meer dan de helft van de Woerdense banen is gevestigd op bedrijventerreinen, 53%. De overige 47% is verspreid over locaties in de wijken en in het landelijk gebied, niet zijnde bij IBIS aangemerkte bedrijventerreinen. Het totaal aantal banen op bedrijventerreinen is in de periode 2012 tot en met 2017 met 1% gestegen. Dat aandeel van 53% is overigens hoog ten opzichte van andere (middelgrote) gemeenten (doorgaans kennen gemeenten een aandeel van 35% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen).

Bedrijventerrein Middelland (Noord en Zuid) kent het grootste aandeel werkgelegenheid op een bedrijventerrein (12% en respectievelijk 11%). De werkgelegenheid op beide terreinen is de afgelopen jaren wel sterk gedaald, op Noord met ruim een kwart en op Zuid met 6%. Op basis van de werkgelegenheid worden deze terreinen gevolgd door bedrijventerreinen Polanen en Barwoutswaarder. Deze terreinen kennen wel een stijging van het aantal banen, wat op Polanen waarschijnlijk komt door de uitgifte van nieuwe kavels in dezelfde periode.

Bedrijventerrein Breeveld kent een ruime afname van het aantal banen. Dit terrein is de afgelopen jaren verder uitgebreid, waarbij een toename in aantal banen nog niet terug te zien is in de data. Zoals het bedrijf Blueprint Automation. Dit bedrijf verhuist van Polanen naar Breeveld en verwacht daarmee ook in aantal banen verder door te groeien.

Op 3,2 ha Wulverhorst zijn in de afgelopen periode veel banen gecreëerd. Terreinen Putkop (in de kern Harmelen) en Honthorst kennen ook een behoorlijke toename van het aantal banen, respectievelijk met 16% en 12%.

Figuur 3.3 Werkgelegenheid naar bedrijventerreinen (alleen voor opgegeven terreinen Woerden) en niet bedrijventerreinen, 2017



Bron: LISA 2017, bewerking BCI

Tabel 3.3 Aandeel in ruimtegebruik en aandeel in banen op die ruimte, 2017

	Netto Omvang (ha)	Banen	Aandeel in ha	Aandeel Banen
Putkop	21,5	909	12%	6%
Handel/Nijverheid Kamerik	2	136	1%	1%
Utrechtsestraatweg *	6	5	3%	0%
Middelland Noord	36	3.357	20%	23%
Honthorst	14	724	8%	5%
Breeveld	6,5	542	4%	4%
Barwoutswaarder	35	2.258	19%	15%
Polanen	25,87	3.082	14%	21%
Middelland Zuid	22,85	2.970	13%	20%
Leidsestraatweg *	5	102	3%	1%
Wulverhorst *	3,2	303	2%	2%
Zegveldse Uitweg *	2	17	1%	0%
Handel/Nijverheid Zegveld	1,65	196	1%	1%
	181,57	14.601		

Bron: Lisa 2017 en IBIS, bewerking BCI

Sectoren op bedrijventerreinen

Sectoren met doorgaans veel vierkante meters per persoon stijgen de afgelopen jaren sterk in werkgelegenheid (groot- detailhandel, industrie, vervoer en opslag), zie de eerste drie sectoren in de volgende tabel.

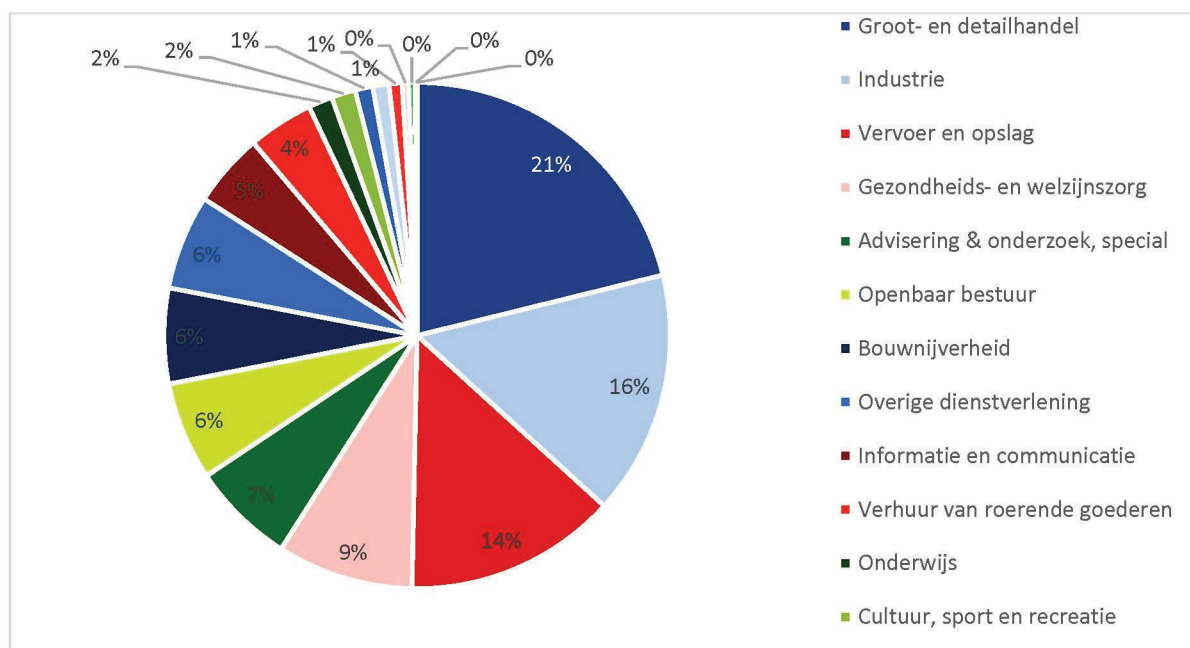
Tabel 3.4 Ontwikkeling aantal banen op bedrijventerreinen naar sector

Sector	2017	Ontw.12-17
Groot- en detailhandel	3.219	+10%
Industrie	2.376	+11%
Vervoer en opslag	2.064	+25%
Gezondheids- en welzijnszorg	1.326	-26%
Advisering & onderzoek, special	1.005	+4%
Openbaar bestuur	958	+35%
Bouwnijverheid	928	-28%
Overige dienstverlening	921	-9%
Informatie en communicatie	717	-32%
Verhuur van roerende goederen	637	-24%
Onderwijs	235	-10%
Cultuur, sport en recreatie	234	+60%
Financiële instellingen	171	-14%
Verhuur onroerend goed	158	+36%
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	126	+73%
Landbouw, bosbouw en visserij	63	+75%
Winning/distributie van water	62	+121%
Winning van delfstoffen	19	-27%
Productie elektriciteit en aardgas	1	-50%
Totaal	15.220	+1%

Bron: Lisa 2012-2017, bewerking BCI

Deze sectoren zijn in Woerden tegelijk ook belangrijke sectoren in termen van werkgelegenheid, zie hiervoor de volgende figuur.

Figuur 3.4 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar sectoren, 2017



Bron: LISA 2017. Bewerking BCI

Verwachtingen

De wereld om ons heen verandert in rap tempo. Er staan ons in de komende decennia veel en ingrijpende veranderingen te wachten, die nu al goed zichtbaar zijn in de economie. De nieuwe economie, ook wel Next Economy genoemd, zal ook in Woerden en het ruimtegebruik in Woerden van invloed zijn.

Trends in markt en technologie volgen elkaar steeds sneller op. Wat vandaag nieuw is, is morgen al weer oud. Er ontstaan nieuwe branches, zoals bedrijven die met nieuwe technologie aan de slag gaan zoals robotica, 3D printing en die nieuwe ketens opbouwen rond big data platforms. Maar ook en juist binnen bestaande sectoren en branches verandert van alles. Voorbeelden zijn nieuwe foodketens, nieuwe retailbedrijven, bedrijven die reststromen gaan opwaarderen tot nieuwe materialen en mineralen, ondernemingen met nieuwe recreatieconcepten op basis van big data, etc..

Digitalisering speelt in alle branches en zorgt voor veranderingen in de relaties tussen leverancier/producent en klant. Ook **verduurzaming** (met opkomst circulair en energietransitie) is van belang in alle branches. New Economy is dus niet iets alleen voor de grote steden, integendeel door de overzichtelijkheid van een kleine stad kan meer maatwerk worden geleverd. **Circulair** is van belang voor bedrijven met fysieke stromen en productie. Deze bedrijven vestigen zich in specifieke milieus op formele locaties zoals bedrijventerreinen of in gemengde werkmilieus. Bij vestiging op formele locaties (bedrijventerreinen) gaat het om grote bedrijven, voor logistiek of voor activiteiten met bijvoorbeeld milieucategorie 4 activiteiten (recycling of meer grootschalige productie/fabricage). In de gemengde werkmilieus vestigen zich bedrijven met kleinschalige activiteiten, zoals ambachtelijke productie, 3D printing etc.

Voor bedrijventerreinen hebben bovenstaande trends ook impact, bedrijven zoeken naar maatwerk. Ondernemingen willen bijvoorbeeld een grote kavel (voor grootschalige logistieke activiteiten) of over extra milieuruimte beschikken (voor recycling). Ze kunnen ook op zoek zijn naar kleinschalige en flexibele bedrijfsruimtes voor (groot)handel en kleinschalige productie. Op bedrijventerreinen zien we dan ook steeds vaker dat meerdere bedrijven in één pand gevestigd zijn. Die dynamiek moet bij de gemeente bekend zijn om vervolgens te kunnen bepalen wat bedrijven in de nabije toekomst wensen.

De impact van de nieuwe economie op bedrijven in Woerden zal concreet worden uitgewerkt aan de hand van interviews met 5 tot 8 bedrijven, die op dit moment een acute vraag naar een nieuwe locatie hebben.

Dit onderdeel lopen we langs volgens de “voorwaarden” die de provincie stelt om de vraagbehoefte te onderbouwen.

1. Modelmatige vraagraming;
2. Marktconsultatie;
3. Ontwikkeling (plan)aanbod;
4. Transformatie;
5. Herstructurering.

Hiervoor zijn de volgende rapporten in beschouwing genomen:

- Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020 – 2016: evaluatie, actualisatie en van BRU naar U10 eindrapport (Doorakkers Advies, mei 2016).
- Analyse ter onderbouwing van de aanpak van de herstructureringsopgave in de gemeente Woerden – analyserapport (Doorakkers Advies, mei 2017).
- Schuifruimte in relatie tot de herstructurering van bedrijventerreinen in de gemeente Woerden – Plan van aanpak (Doorakkers Advies, augustus 2017).
- Analyse tussentijdse resultaten inventarisatie ruimtebehoefte Woerdense ondernemers – memo (N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), juli 2018).
- Ruimtelijk-economische strategie voor Utrecht+ “In Utrecht+ komt alles samen” (mei 2018).
- Ontmoetingsplaats voor Healthy Urban Living – Ruimtelijk-economische koers U10.
- Uitdieping economisch beeld U10: Ruimtelijke vertaling werklocaties (Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies BV, september 2018).

Om de ruimtebehoefte verder te onderbouwen voegen we in dit deel ook de verwachting van de trends specifiek op de ruimtebehoefte toe. Omdat het voor provinciale onderbouwing belangrijk is om de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te motiveren, voegen we hier een paragraaf over toe, waarna we conclusies trekken m.b.t. de ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Woerden.

4.1 Modelmatige vraagramingen

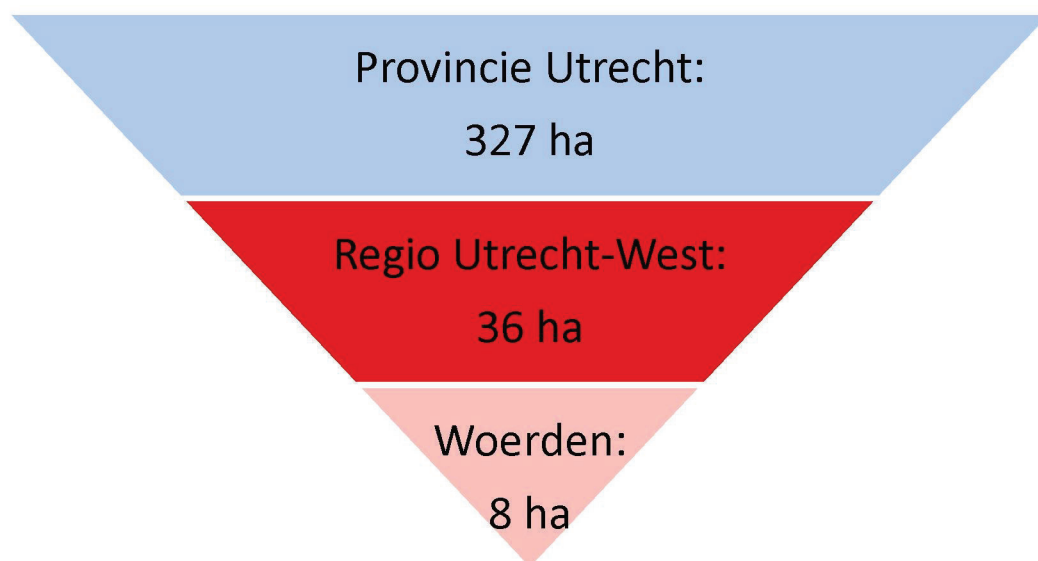
Modelmatig kan er voor Woerden worden uitgegaan van een **behoefte aan 6 ha tot 8 ha** bedrijventerrein op korte termijn, blijkt uit de modelmatige vraagraming.

De afgelopen jaren zijn er diverse studies verricht naar de ruimtebehoefte van bedrijventerreinen, door vertaald naar Woerden. Voor de provincie Utrecht is de vraagraming 2016-2027 basis geweest voor de PRS. De gemeente Woerden maakt in de PRS onderdeel uit van de regio Utrecht-West en de regionale raming bevat in totaal 36 ha aan uitbreidingsvraag bedrijventerreinen. Als er vervolgens gekeken wordt wat er in de PRS aan ruimte is gereserveerd in Woerden (concrete locaties en niet de schuifruimte), zien we dat neerkomt op 19% van de

regionale raming Utrecht West. In het regionale convenant is 25% van de vraag toegerekend aan de gemeente Woerden. Als deze twee als bandbreedte worden gehanteerd, zou dit een jaarlijkse vraag naar bedrijventerreinen opleveren van 0,6 tot 0,8 ha per jaar. Tot 2026 komt dit uit op 6 tot 8 ha ruimtebehoefte.

Een marktconsultatie uitgevoerd door Stogo liet een actuele vraag van 1 ha per jaar zien. Op basis hiervan is in de Evaluatie en actualisatie van het Convenant BRU (Doorakkers Advies, 2017) geconcludeerd dat de bovenkant van de zojuist benoemde bandbreedte voor de hand ligt. Het convenant dat hier geactualiseerd is, bevatte eerder geen uitspraken over de ruimtebehoefte in Woerden. Pas sinds 2016 maakt de gemeente Woerden onderdeel uit van de vernieuwde BRU, dat nu U10 genoemd wordt. In het convenant wordt op basis van 0,8 ha per jaar tot 2026 **8 ha ruimtebehoefte** aan Woerden toebedeeld.

Tabel 4.1 Samenvatting diverse rapporten met vraagramingen



Volgens de evaluatie en actualisatie van het convenant is er in de afgelopen jaren als gevolg van de recessie (tot 2016) sprake van vraaguitval geweest. De verwachting is dat die vraag zich daarom vooral in de periode 2016-2020 zal manifesteren.

4.2 Marktconsultatie

Op basis van de marktconsultatie in 2016 blijkt een uitbreidings-, dan wel vervangingsvraag van 1 ha per jaar. Deze is als referentie gebruikt om de vraagraming naar realiteit op te bouwen voor Woerden.

Op basis van een marktconsultatie voor Woerden van de OMU (juli 2018) blijkt er sprake te zijn van een grotere vraag, die bestaat uit de volgende componenten:

- **5 ha vraag** van bedrijven die geen achterlaatlocatie aanbieden. Deze bedrijven willen of:
 - Uitbreiden op de bestaande locatie;

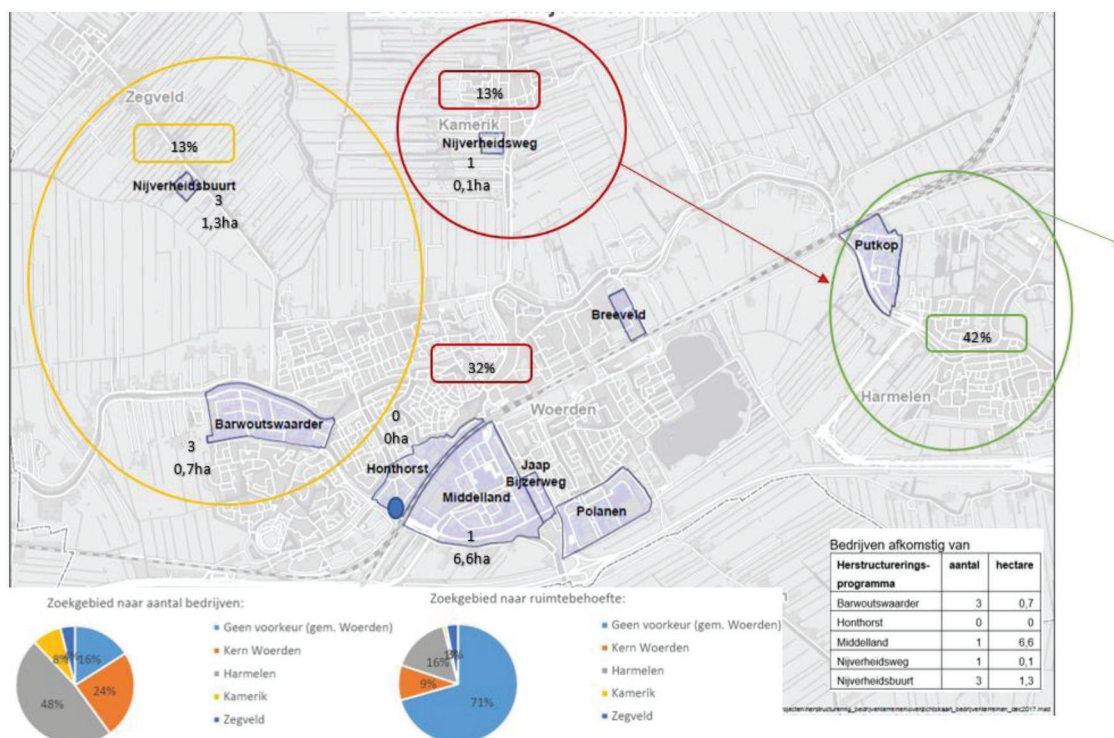
- Uitbreiding van bedrijf in woning naar bedrijfspand;
- Bedrijven die verhuizen, maar de achterlaat locatie wordt woningbouw.
- 17 ha aanvullende ruimtevraag, maar daar komt 11 ha mogelijk weer beschikbaar voor andere bedrijven. Netto gaat dit om dus om maximaal 6 ha, maar in de praktijk blijkt dat een deel van de 11 ha niet op geheel opnieuw beschikbaar komt, omdat herstructureringen ook extra ruimte vraagt voor bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Een **ruimte****vraag van > 6 ha**.
- Er wordt 5 ha aan bedrijventerrein aangeboden, door bedrijven die geen nieuwe ruimte-vraag hebben. Ook hiervoor geldt dat niet al die ruimte beschikbaar is als nieuw uit te geven kavels, dus **< 5 ha komt beschikbaar**.

Conclusie uit de marktconsultatie is dat er 5 ha nodig is voor bedrijven op zoek naar uitbreiding en 6 hectare voor verplaatsingen van de oude naar een nieuwe locatie. Onduidelijk blijft of verlaten locaties ook volledig weer beschikbaar komen. Dat laatste is zeker niet het geval gezien de noodzaak tot herstructurering van een groter aantal verouderde terreinen.

BCI adviseert een bandbreedte van **6 ha tot 11 ha** aan te houden voor de ruimtevraag op korte en middellange termijn tot 2026.

Op basis van de marktconsultatie zijn ook de **vestigingsvoorkeuren** (globaal) te bepalen. Hieruit blijkt uit dat de vraag van Woerdense bedrijven zich met name richt op de eigen kern of in Woerden zelf.

Figuur 4.1 zoekgebieden van de bedrijven met behoefte aan ruimte



Bron: samenvatting van memo OMU (20 juli 2018)

4.3 (Plan) aanbod ontwikkelingen

Vanaf 2019 heeft Woerden **geen aanbod** aan bedrijventerreinen meer voor uitgifte.

In PRS 2013-2028 is voor Utrecht-West 32,5 ha gereserveerd, waarvan 16,5 ha binnenstedelijk en 16 ha op nieuwe uitbreidingslocaties. Voor de gemeente Woerden gaat het om 6 ha binnenstedelijk, gereserveerd als:

- Uitbreiding van Barwoutswaarder met 1,5 ha;
- Uitbreiding van Breeveld met 2,5 ha;
- Uitbreiding van Polanen met 2 ha.

Naast deze uitbreidingslocaties mag, indien dit noodzakelijk is voor de voortgang van de herstructurering mag er binnen de afspraken gekeken worden naar een aanvullende locatie van 6 ha. Dit staat bekend als de 'schuifruimte'.

Tabel 4.2 Ontwikkeling van het aanbod, stand van zaken per 1 januari 2018

Terreinnaam	Oppervlakte			Uitgifte huidig jaar	Uitgeefbare grond		Terrein vol ja/nee
	Bruto	Netto	Uitgege- ven		Ter- stond	Niet ter- stond	
De Putkop	26,5	21,5	21,3	0	0,2	0	NEE
Barwoutswaarder	45	35	35	0	0	0	JA
Middelland Noord	57	36	36	0	0	0	JA
Utrechtsestraatweg	6	6	6	0	0	0	JA
Leidsestraatweg	6	5	5	0	0	0	JA
Zegveldse Uitweg	3	3	3	0	0	0	JA
Handel/Nijverheid Zeg- veld	3	1,65	1,65	0	0	0	JA
Handel/Nijverheid Ka- merik	2	2	2	0	0	0	JA
Honthorst	18	14	14	0	0	0	JA
Middelland Zuid	26,6	22,85	22,85	0	0	0	JA
Polanen	32,62	25,87	24,87	0	1	0	NEE
Breeveld	7,53	6,5	6,5	0	0	0	JA
Wulverhorst	6,2	3,2	3,2	0	0	0	JA
Totaal	239,45	182,57	181,37	0	1,2	0	

Bron: IBIS

Er is nog 1,2 ha uitgeefbare grond beschikbaar, waar op dit moment concrete belangstelling voor bestaat. De verwachting bestaat dat deze snel wordt uitgegeven, waardoor er in Woerden vanaf 2019 geen bedrijventerrein meer is uit te geven. De locaties die in de PRS waren aangeduid als uitbreidingslocaties zijn dus bijna uitgegeven, op de 6 ha schuifruimte na.

In 2016 heeft de provincie op een eerdere onderbouwing van de 'schuifruimte', gereageerd met de reactie dat er ook zonder schuifruimte in de regio in kwantitatieve zin voldoende ruimte beschikbaar is voor bedrijventerreinen, zie tabel 4.3.

Tabel 4.3 Buurgemeenten en planaanbod ontwikkelingen, 2017

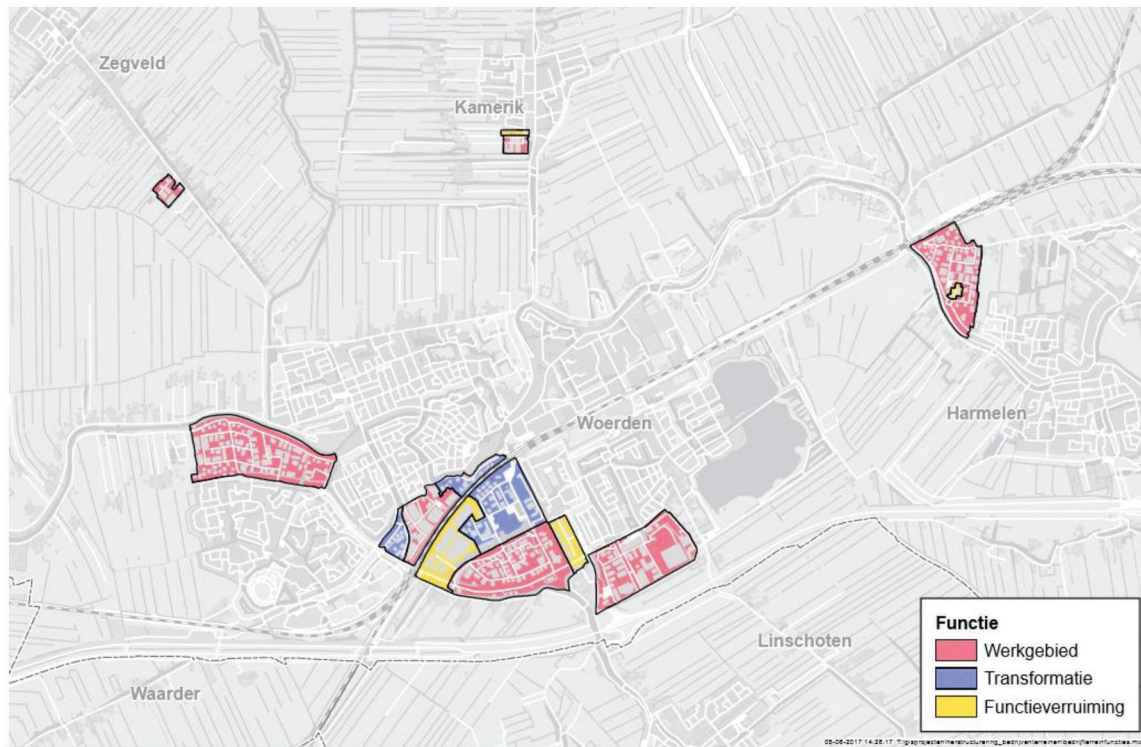
Gemeente	Oppervlakte			Uitgifte huidige jaar	Uitgeefbare grond	
	Bruto	Netto	Uitgegeven		Terstond	Niet terstond
Bodegraven-Reeuwijk	148,2	106,9	88,6	1,6	4,5	11,7
De Ronde Venen	192,4	163,8	156,9	0	5,1	1,8
Montfort	70,1	47,6	44,6	0,3	1,1	1,5
Nieuwkoop	102,7	77,4	67,1	0	3,7	6,6
Oudewater	23,6	16,7	16,7	0	0	0
Stichtse Vecht	107,1	64,2	61,9	0,3	1,1	1
Utrecht	841,5	472,4	413,3	1,5	29,8	27,8
Eindtotaal	1485,6	949	849,1	3,7	45,2	50,4

Bron: IBIS 2017

Hieruit blijkt dat de provincie Utrecht wil als onderbouwing op de 'schuifruimte' een beschouwing van het regionale aanbod en vraag. Het is dan ook belangrijk om aan te tonen dat deze vraag en aanbodanalyse voor Woerden niet op gaat. De ruimtebehoefte in Woerden is een lokale behoefte, laten ook eerdere paragrafen (en eerdere onderzoeken) zien.

4.4 Transformatie

Op dit moment is niet concreet te maken om hoeveel hectares vervangingsvraag het hier zal gaan. In diverse andere studies en vraagramingen wordt voor vervangingsvraag 30% van de totale transformatie-opgave gehanteerd.



Bron: gemeente Woerden

4.5 Herstructurering

Voor de overtuiging bij de provincie is deze paragraaf belangrijk en voor de uiteindelijke procedure naar de schuifruimte zullen deze plannen concrete invulling moeten krijgen. De gemeente is hard bezig aan planvorming om de kwaliteit op bestaande terreinen op te knappen. De schuifruimte gaat de gemeente helpen bij het opknappen van die terreinen waar dit nodig is. De schuifruimte kan ingevuld worden door uit te plaatsen bedrijven, waarna de ruimte gebruikt kan worden voor meer kwaliteit openbare ruimte en betere veiligheid voor verkeer (o.a. parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden).

4.6 Trends ruimtevraag huidige bedrijven

In deze paragraaf wordt de ruimtebehoefte extra onderbouwd vanuit de huidige trends die ook op de ruimtebehoefte van toepassing kunnen zijn. Digitalisering en verduurzaming (energietransitie en circulair) zijn belangrijke trends, zoals eerder beschreven. Bedrijven zoeken naar maatwerk. Ondernemingen willen bijvoorbeeld een grote kavel (voor grootschalige logistieke activiteiten) of over extra milieuruimte beschikken (voor recycling). Ze kunnen ook op zoek zijn naar kleinschalige en flexibele bedrijfsruimtes voor (groot)handel en kleinschalige productie. Op bedrijventerreinen zien we dan ook steeds vaker dat meerdere bedrijven in één

pand gevestigd zijn. Die dynamiek moet bij de gemeente bekend zijn om vervolgens te kunnen bepalen wat bedrijven in de nabije toekomst wensen. Voor de belangrijke sectoren die aanwezig zijn op de Woerdense bedrijventerreinen gaan deze trends ook op en voor verduurzaming kan de herstructurering een grote bijdrage leveren.

Uit de stukken (Ruimtelijk-economische strategie voor Utrecht+ “In Utrecht+ komt alles samen” (mei 2018)) valt overigens op te maken dat zowel provincie Utrecht als gemeente Woerden beleidsmatig niet zal inzetten op het aantrekken van grootschalige logistiek van buiten.

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de herziening in de PRS te kunnen starten zijn de argumenten genoemd in 4.1 t/m 4.5 voldoende om in te gaan op een van de vragen van de gedeputeerde: is het urgent?

Maar om een plan voor de ontwikkeling van de schuifruimte te kunnen onderbouwen is de Ladder voor duurzame verstedelijking een noodzakelijk onderdeel. Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking, maar eigenlijk ook voor de vraag “is het lokaal” is het belangrijk om het ruimtelijk verzorgingsgebied vast te stellen. Deze wordt vastgesteld om vanuit de doelgroep van het mogelijke bedrijventerrein de marktregio vast te stellen.

De schuifruimte is bedoeld om de herstructurering op gang te helpen, waarbij diverse bedrijven door te verhuizen naar de locatie “schuifruimte” plek achterlaten voor andere bedrijven die ruimte zoeken op bedrijventerreinen, maar ook plek achterlaten die op termijn is in te vullen als woningbouwlocatie. De schuifruimte is dus bedoeld voor bedrijven die al in Woerden gevestigd zijn en erg lokaal gebonden zijn (komt ook voort uit de marktconsultatie), daarmee is de doelgroep van de schuifruimte ook lokale bedrijven. Hiermee valt voor het grootste deel van deze bedrijven op te maken dat de schuifruimte zal worden ingevuld door bedrijven uit de gemeente Woerden. En het ruimtelijk verzorgingsgebied is dus Woerden. De gemeente Woerden geeft ook nadrukkelijk aan, met deze schuifruimte geen aanbod te willen creëren voor bovenregionale vraag.

4.8 Conclusie

De huidige problematiek van Woerden zit in een tekort aan nieuwe ruimte. Het probleem wordt veroorzaakt doordat de vraag vanuit de lokale markt toeneemt en het aanbod afneemt door onttrekking op bestaande terreinen. Hierdoor functioneert het mechanisme van een lokale bedrijventerreinenmarkt niet goed. Op basis van modelberekeningen van de vraag afgezet tegen het aanbod (er is nog 1,2 ha uitgeefbaar, maar daar is concrete belangstelling voor) is er sprake van **nut en noodzaak**. De marktconsultatie bevestigt dit. De marktconsultatie bevestigt tevens een **lokale dynamiek** in de gemeente Woerden. De bedrijven met uitbreidings- of verplaatsingsbehoefte zijn lokaal geworteld en hebben een klein zoekgebied. De verwachting is bovendien dat de vraag zich vooral op de **korte termijn** zal manifesteren, tot

2020, omdat er in de crisisjaren sprake is geweest van vraaguitval. Bovendien is de schuifruimte nodig om de herstructurering op enkele verouderde bedrijventerreinen op gang te helpen.

Daarnaast worden er (delen van) bedrijventerreinen getransformeerd, waardoor er geen sprake is van een even grote toename in het areaal aan bedrijventerreinen. Wel moet rekening gehouden worden met ongeveer 30% van die transformatie-opgave aan vervangingsvraag.

BCI adviseert daarom een bandbreedte van **zes tot elf ha** aan te houden voor de ruimtevrage voor de korte en middellange termijn tot 2026.

- Modelmatig wordt een groei verwacht van 6 tot 8 hectare.
- Bottom up analyses naar de situatie in Woerden (op basis van gesprekken met ondernemers) gaan uit van maximaal 11 hectare.

BCI adviseert om op kort termijn niet te veel af te wijken van de afspraken uit het recente verleden met de provincie (**6 ha schuifruimte**), maar wil met de bandbreedte wel aangeven dat de vraag momenteel **groter** is dan 6 hectare.

Met het zoeken naar schuifruimte op de korte termijn kan de vraag voor de langere termijn nog niet worden ingevuld. Die extra vraag (in de bandbreedte tot 11 ha) blijkt onder meer uit de marktconsultatie van OMU, en zal ook in de gesprekken met ondernemers door BCI aan de orde worden gesteld. Vandaar dat het in de komende jaren ook nodig is om met regiogemeenten aan de slag te gaan om een nieuwe locatie te zoeken in de A12-corridor. Uit de marktconsultatie vallen enkele zaken af te leiden voor de uiteindelijk te ontwikkelen locatie(s), namelijk:

- a. Ruimtebehoefte voor korte en langere termijn, vraagt een ruime, toekomstbestendige locatie(s) met ruime kavels, centraal gelegen en goed ontsloten.
- b. Voor de lokale dynamiek in de kernen van Woerden is er ruimtebehoefte voor kleine, noodzakelijke uitbreidingen aan bepaalde kernen.

BCI adviseert om langs de A12 een geschikte locatie te vinden voor de invulling van de eerste categorie. Voor beide categorieën locaties geldt dat een integrale afweging moet plaatsvinden tussen economie, bereikbaarheid, effecten naar de woonomgeving en natuur en landschap. Deze notitie legt het accent op de economische achtergronden.

20181274