

Inleiding

Figuur 1. Plangebied van bedrijventerrein Van Zwietenweg in gemeente Woerden (bron: Antea Group, 2020)

Locatiekeuze: uitkomst van uitvoerig onderzoek

In 2018 heeft de gemeente Woerden een globaal ruimtelijk onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om binnen de gemeente schuifruimte voor groeiende bedrijven in te passen. In totaal zijn er vijf locaties beoordeeld met als doelstelling 2 tot 3 locaties te kiezen waarop bedrijfskavels kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van bedrijfsgebouwen met een grootte van netto 6 tot 9 hectare. Alle onderzochte locaties betreffen gebieden die voor het grootste deel of volledig buiten de bestaande binnenstedelijke gebieden liggen. Van de vijf locaties ligt de locatie Van Zwietenweg naast de uitbreiding van de Putkop het meest logisch ten opzichte van de huidige bestaande bebouwing en het bestaand stedelijk gebied (Kuiper Compagnons, 2019).

Bouwplan: bedrijfskavels van in totaal ca. 5,45 ha netto bedrijventerrein

Uiteindelijk is het gewenst om op 2 tot 3 locaties bedrijfskavels te realiseren. De ruimtevraag is vooral afkomstig van MKB-bedrijven met een ruimtevraag tussen de 1.000 m² en 5.000 m² per kavel en incidenteel tot 10.000 m².

De ontwikkeling van bedrijventerrein Van Zwietenweg is een van de locatie waar bedrijfskavels worden ontwikkeld. Het betreft ca. 5,45 ha netto uitgeefbare grond. Door OD205 is er een stedenbouwkundig plan opgesteld, zie figuur 2. In dit ontwerp zijn de uitgiftevlakken zo recht toe recht aan mogelijk. De vlakken zijn te verdelen in kavels tot 3000 m², afhankelijk van de vraag. De diepte van de kavels varieert van 35 tot 50 meter. Langs de randen is er ruimte voor kleinschaligere kavels, in het middengebied kunnen grotere bedrijven een plek vinden. De totale uitgifte binnen het Concept Stedenbouwkundig plan komt uit op 54.500 m². De percelen mogen voor maximaal 80% bebouwd worden. De rest van de kavel is bedoeld voor ontsluiting, parkeren en groen. Tot een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m² kunnen bedrijven gezamenlijk een pand bouwen.



Figuur 2. Stedenbouwkundig ontwerp ontwikkeling bedrijventerrein Van Zwietenweg (OD205, 2022)

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit

ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Er wordt geconcludeerd dat het hier niet om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er in de huidige situatie maar deels sprake is van een stedelijke functie. Het plangebied heeft namelijk in de bestaande situatie voor een groot deel de bestemming ‘agrarisch’ (bron: bestemmingsplan “Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld, herziening 2”).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van ca. 5,45 ha netto bedrijventerrein. Het betreft daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking moet daarom worden onderbouwd.

Behoefte

Onderzoeksgebied: Gemeente Woerden en U16

Om de behoefte aan bedrijventerreinen te bepalen moet eerst worden gekeken naar het marktgebied van de ontwikkeling. De meeste bedrijven verhuizen binnen de regio (94 procent) of zelfs binnen de eigen gemeente (75 procent) (Oort, et al., 2007). Hierbij wordt opgemerkt dat bedrijven rond de tijd van verhuizen anderhalf tot tweemaal zo snel zien groeien als bedrijven die niet verhuizen. De gemiddelde afstand dat bedrijven verhuizen is hierbij gemiddeld 7,5 kilometer (Pouwerls-Urlings & Wijnen, 2013). Op basis van deze bronnen kan dan ook geconcludeerd worden dat de gemeente Woerden een vraag naar groeiruimte vanuit de eigen gemeente en de omliggende regio mag verwachten. Dit sluit aan bij de beoogde doelstelling van Woerden die de Van Zwietenweg als doorschuiflocatie ziet voor bestaande MKB bedrijven die willen groeien of die vanwege herstructurering moeten verplaatsen. Als referentiekader voor het kwantitatieve onderzoek wordt dan ook gebruik gemaakt van de gemeente Woerden en op regionaal niveau de U16 regio waar Woerden toe behoort omdat het waarschijnlijk is dat de voornaamste behoefte hier vandaan komen. De U16 regio is een samenwerkingsverband van 16 gemeenten in Utrecht met een sterke economische samenhang. Daarnaast wordt gekeken naar de deelregio Utrecht-West.

Geruime tijd behoefte naar schuifruimte voor bedrijven in Woerden

In het coalitieakkoord 2018-2022 ‘Duurzaam en daadkrachtig in de samenleving’ staat de ambitie verwoord om bedrijven die nu in Woerden gevestigd zijn de mogelijkheid te geven door te groeien op kwalitatief goede bedrijventerreinen. Vanuit het huidige provinciale beleid wordt er ruimte geboden voor 6 hectare schuifruimte. Dit

beleid dateert van 2012 en er is sindsdien geen schuifruimte ontwikkeld, terwijl er wel sprake is geweest van forse economische groei in die jaren. Er zijn in de afgelopen 5 jaar meerder onderzoeken uitgevoerd naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Woerden. Een samenvatting van deze onderzoeken is in de bijlage opgenomen. Op basis van deze onderzoeken werken wij de behoefte voor een periode van 10 jaar uit.

Vraaguitstel als gevolg van Corona

De onderzoeken zijn slechts enkele jaren oud, waardoor actualisatie niet nodig is. Dit heeft ook te maken met mogelijke vraaguitstel als gevolg van Corona. Buck Consultants (2020) heeft naar de gevolgen gekeken van Corona op de behoefte aan bedrijventerreinen. Buck stelt dat door de effecten van Covid-19 op korte termijn vraaguitstel kan optreden, maar op termijn zal de vraag zich gaan herstellen. De concrete vraag van lokale ondernemers is al langer aan de orde en bij het merendeel onveranderd aanwezig, vanwege de kracht van hun bedrijf en de centrale ligging in Nederland. Bedrijventerreinen worden ontwikkeld voor de lange termijnbehoefte en in eerdere studies is op meerdere manieren gekomen tot een robuuste onderbouwing van de ruimtevraag.

Ruimtevraag: 13 ha in Woerden, 82 ha in Utrecht-West en 209 ha in U16

Gemeenten streven ernaar de groei van banen in de U16 gelijk op te laten gaan met de groei van de beroepsbevolking. Op die manier blijven we een evenwichtige regio en blijft de groei van het woon/werkverkeer beperkt. Het gaat tot 2040 om ruim 80.000 arbeidsplaatsen erbij. Om de groei aan arbeidsplaatsen te kunnen opvangen is er op 1 januari 2019 een uitbreidingsvraag van circa 209 hectare netto formeel bedrijventerrein tot en met 2030 (bron: Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht, 2019). Hierbij is het WLO Hoog scenario voor de werkgelegenheid als uitgangspunt gehanteerd. Voor de periode 2031-2040 wordt uitgegaan van een aanvullende 93 hectare uitbreidingsvraag (excl. te behalen ruimtewinst door intensivering). Voor de deelregio Utrecht-West is de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag) circa 82 hectare in het WLO Hoog scenario (Stec Groep, 2019).

Bureau Stedelijke Planning (2020) stelt dat de totale vraag binnen de gemeente Woerden zich bevindt in een bandbreedte van circa 10 tot 13 hectare tot 2030. BSP acht daarbij de bovenkant van de bandbreedte realistischer.

Bestaand aanbod: 0,2 ha in Woerden, 5,5 ha in Utrecht-West en 37 ha in U16

De hoeveelheid terstond uitgeefbare grond in gemeente Woerden is teruggelopen van 8,5 ha in 2015 tot 0,2 ha in 2020 (IBIS, 2021). Het gaat om grond op het bestaande bedrijventerrein de Putkop. Het is onduidelijk of deze grond al is uitgegeven. Op basis van kaartmateriaal kan namelijk geen locatie worden gevonden op het bedrijventerrein dat nog onbebouwd, danwel ongebruikt is. Op basis van Fundainbusiness is kort gekeken naar het aantal aangeboden bedrijfshallen in gemeente Woerden. Op peildatum 30-5-2022 zijn dit 5 panden met een gezamenlijke omvang van 4.221 m² BVO. BSP concludeerde ook al in 2020 dat het huidige aanbod aan bedrijfsruimten in Woerden met 2% onder het gewenste frictieniveau van circa 5% van de voorraad. Dit betekent dat er een sterk tekort is aan bedrijfsruimten.

De U16 beschikte (peildatum ultimo 2019) over een uitgeefbaar (plan)aanbod van circa 85,5 hectare (hiervan is echter januari 2021 nog maar circa 37 ha beschikbaar. Hierbij gaat het om terstond aanbod, zowel in gemeentelijk als particulier eigendom. Voor het deelgebied Utrecht-West is het aanbod terstond uitgeefbare gronden slechts 5,5 ha (Stec Groep, 2021).

Toekomstig aanbod: 0 ha in Woerden, 8 ha in Utrecht-West en 94 ha in U16

In gemeente Woerden zijn er geen harde plannen voor bedrijventerreinen. Wel wordt naast de ontwikkeling van de Van Zwietenweg ook de uitbreiding van De Putkop en de Voortuin mogelijk gemaakt. Dit zijn echter nog zachte plannen. In de deelregio Utrecht-West is het harde planaanbod aan bedrijventerrein 8 hectare. In de hele U16 is het harde planaanbod van bedrijventerreinen 94 hectare.

Behoefte: 12,8 ha in Woerden, 68,5 ha in Utrecht-West en 78 ha in U16

In gemeente Woerden betreft de behoefte aan bedrijventerreinen 9,8 tot 12,8 ha netto bedrijventerrein. In Utrecht-West betreft de behoefte 68,5 ha netto bedrijventerrein, uitgaande van het WLO hoog scenario. In de U16 is er nog behoefte aan 78 ha netto bedrijventerrein (op basis van WLO hoog) (BSP, 2020; Stec Groep, 2019 & 2021). De behoefte in Woerden is maximaal 12,8 ha. Met de ontwikkeling van de Putkop (3,5 ha), de Voortuin (2,7 ha) en de Van Zwietenweg (5,45 ha) wordt voorzien in 11,65 ha aan bedrijventerrein. Dit past binnen de behoefte-raming, zie tabel 1.

Type	Gemeente Woerden	Utrecht-West	U16
Ruimte vraag	10 - 13 ha	82 ha	209 ha
Bestaand aanbod	0,2 ha	5,5 ha	37 ha
Toekomstig aanbod*	0 ha	8 ha	94 ha
Behoeft	8,8 – 12,8 ha	68,5 ha	78 ha

Tabel 1. Behoeft aan bedrijventerreinen in gemeente Woerden, Utrecht-West en U16 (bron: BSP, 2020; Stec Groep, 2019 & 2021)

Kwalitatieve behoeft: schuifruimte voor groeiende lokale bedrijven

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), een zelfstandige uitvoeringsorganisatie van de provincie Utrecht, heeft in samenwerking met de gemeente en de ondernemersverenigingen in 2018 gesprekken gevoerd met bijna 50 Woerdense ondernemers. Daarvan zijn 44 cases als voldoende concreet en relevant beoordeeld om mee te nemen in een inventarisatie van de huidige ruimtebehoefte. De meerderheid van de door OMU geïnventariseerde bedrijven komt uit het MKB en heeft een lokaal of hoogstens een regionaal verzorgingsgebied. Zij zijn doorgaans honkvast en kennen een sterke binding met de gemeente of zelfs met de eigen kern. Uitzonderingen vormen enkele bedrijven die landelijk of zelf internationaal werken. Toch hebben ook zij binding met de gemeente Woerden (historie, woonadressen en reistijd personeel etc.) en willen zij eveneens het liefst in Woerden blijven, maar welke kern of welk bedrijventerrein is daarbij minder belangrijk. Een representatieve locatie in nabijheid tot de A12 is voor deze bedrijven wel een pré. De ruimtebehoefte concentreert zich op kavels met een oppervlakte tussen 1.000 m² en 5.000 m². Enkele ondernemers hebben behoefte aan een kleinere kavel dan dat. Aan de andere kant zoekt een vijftal bedrijven een kavel van tenminste een hectare. Twee ondernemers hebben aangegeven behoefte te hebben aan een zichtlocatie aan de A12. Voor alle andere geïnterviewde ondernemers is een zichtlocatie niet van belang.

De uitbreiding van de Van Zwietenweg voorziet in kavels tot 3.000 m², welke ook in kleinere kavels kunnen worden opgedeeld. Daarnaast kunnen bedrijven tot een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m² gezamenlijk een pand bouwen. Daarmee voorziet de ontwikkeling in de kwalitatieve behoeft aan schuifruimte voor groeiende lokale bedrijven.

Onderbouwing buiten bestaand stedelijk gebied

De huidige bestemming van het projectgebied is grotendeels agrarisch. Er is daardoor geen sprake van bestaand stedelijk gebied. In de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking zijn richtlijnen opgesteld waarmee een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied kan worden gemotiveerd. Daarbij is de centrale vraag of andere plekken binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar zijn om als alternatieven te kunnen dienen. Ingevolge jurisprudentie is bepaald dat het niet nodig is eerst alle (mogelijke) inbreiding- en transformatie mogelijkheden te bebouwen voordat tot uitbreiding kan worden besloten indien de behoefte groter is dan de in bestaand stedelijk gebied aanwezige mogelijkheden. De geschiktheid van locaties in bestaand stedelijk gebied c.q. noodzaak tot ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt aan de hand van drie argumenten onderzocht:

1. Kwalitatieve aspecten van de behoefte.
2. Andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of worden beoogd (bijv. ander type bedrijvigheid).
3. Aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken.

Geen alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied

Zoals hierboven uiteengezet is de vraag naar bedrijventerreinen groter dan het aanbod, waardoor er behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen c.q. bedrijfsruimte in gemeente Woerden en de omliggende regio. Voor het afwegen van de kwalitatieve aspecten van de behoefte wordt onderzocht in hoeverre de ontwikkeling van 5,45 ha netto uitgeefbare grond ook binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Bestaand stedelijk gebied wordt hierbij bepaald op basis van de vigerende bestemming. Om deze vraag te kunnen beoordelen wordt gekeken naar de reeds uitgevoerde locatieonderzoeken.

Gemeente Woerden heeft voor de ontwikkeling van schuifruimte voor 6 tot 9 ha aan netto bedrijventerrein een grootschalig locatieonderzoek (2020) uitgevoerd. Voor vijf onderzoekslocaties is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. De locaties zijn allen aan de hand van acht beoordelingscriteria (milieu, verkeer en bereikbaarheid, financiële haalbaarheid, economische doelmatigheid, juridische haalbaarheid en realisatietijd, ruimtelijke en landschappelijk inpassing, toekomstperspectief en draagvlak/proces) ten opzichte van elkaar gewogen. In het kader van het

haalbaarheidsonderzoek is als de Ladder meegenomen om een indicatie te krijgen over de kansrijkheid van een ontwikkeling op de onderscheiden locaties, gelet op hun ligging.

Alle locaties liggen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de zogenaamde rode contouren die de provincie daarvoor hanteert. Locatie Van Zwietenweg kent naast de uitbreiding van de Putkop de meest logische aansluiting op stedelijk gebied. De locatie Van Zwietenweg ligt in de groene kernrand van Woerden gelegen aan stedelijk gebied en met onderbreking van een historisch lint aan het bestaande bedrijventerrein Middelland (Zuid). Daardoor is sprake van een redelijk logische aansluiting op de stedelijke structuur.

Door BSP is er in 2020 onderzocht of er binnen bestaand stedelijk gebied locaties beschikbaar zijn. Uit deze analyse blijkt dat het huidige aanbod niet kan voorzien in de additionele behoefte aan bedrijventerreinen in Woerden en dat de behoefte aan extra benodigde bedrijventerreinen niet kan worden ingepast in bestaand stedelijk gebied.

In 2021 is er door de U16 tevens een grootschalig locatieonderzoek uitgevoerd naar zoekgebieden voor regionale bedrijventerreinen in de U16. Daarin is ook gemeente Woerden meegenomen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen geschikte locaties zijn in gemeente Woerden die redelijkerwijs een alternatief zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Om de ontwikkeling van het bedrijventerreinen Van Zwietenweg in Woerden mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- De ontwikkeling van het bedrijventerrein Van Zwietenweg is één van de twee locatie waar bedrijfskavels worden ontwikkeld. Het betreft ca. 5,45 ha aan netto uitgeefbare grond.
- Er is al geruime tijd behoefte naar schuifruimte voor bedrijven in Woerden. Er zijn in de afgelopen jaren meerdere onderzoeken uitgevoerd, waarin telkens naar voren komt dat er behoefte is aan extra bedrijventerreinen.
- In gemeente Woerden betreft de behoefte aan bedrijventerreinen 9,8 tot 12,8 ha netto bedrijventerrein. In Utrecht-West betreft de behoefte 68,5 ha netto bedrijventerrein, uitgaande van het WLO hoog scenario. In de U16 is er nog behoefte aan 78 ha netto bedrijventerrein (op basis van WLO hoog) (BSP, 2020; Stec Groep, 2019 & 2021).
- De ontwikkeling van de Van Zwietenweg voorziet in kavels tot 3.000 m², welke ook in kleinere kavels kunnen worden opgedeeld. Daarnaast kunnen bedrijven tot een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m² gezamenlijk een pand bouwen. Daarmee voorziet de ontwikkeling in de kwalitatieve behoefte aan schuifruimte voor groeiende lokale bedrijven.
- De locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Er is door de gemeente Woerden een uitvoerig locatieonderzoek uitgevoerd naar alternatieve locaties. Alle mogelijk geschikte locaties liggen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de zogenaamde rode contouren die de provincie daarvoor hanteert. Locatie Van Zwietenweg kent naast de uitbreiding van de Putkop de meest logische aansluiting op stedelijk gebied door aantakking op de bestaande stedelijke structuur.
- Ook uit eerder onderzoek van BSP (2020) en de U16 (2021) komt naar voren dat er geen geschikte locaties zijn in gemeente Woerden die redelijkerwijs een alternatief zijn binnen bestaand stedelijk gebied.
- Gezien de behoefte in het onderzoeksgebied is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

De uitbreiding van bedrijventerrein de Van Zwietenweg in Woerden voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage 1. Bestaande behoefteonderzoeken bedrijventerreinen

Doorakkers Advies (2017): Schuifruimte in relatie tot de herstructurering van bedrijventerreinen in de gemeente Woerden

Bureau Doorakkers Advies berekende in 2016 een ruimtebehoefte van 6,9 hectare tot 9 hectare in de gemeente Woerden voor de periode tot en met 2027. Onderzoeker Jan Doorakkers gaf aan dat de leegstand van bedrijfsruimten in Woerden op dat moment slechts 2,6% bedroeg. Dit is erg laag en eigenlijk te laag. Er wordt over het algemeen vanuit gegaan dat een 'gezonde' frictieleegstand (circa 5-6%) nodig is om investerings- en verhuisdynamiek te waarborgen. Sinds 2017 is er door de gemeente geen grond uitgegeven en is de bezettingsgraad van de bedrijfsgebouwen door de economische groei verder gestegen. De druk op de bestaande bedrijfsruimte is groot en de leegstand minimaal. Om de Woerdense economie te stimuleren en de bestaande bedrijventerreinen kwalitatief op orde te houden, moeten verhuisketens op gang worden gebracht.

OMU (2018): Inventarisatie ruimtebehoefte Woerdense ondernemers

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), een zelfstandige uitvoeringsorganisatie van de provincie Utrecht, heeft in samenwerking met de gemeente en de ondernemersverenigingen in 2018 gesprekken gevoerd met bijna 50 Woerdense ondernemers. Daarvan zijn 44 cases als voldoende concreet en relevant beoordeeld om mee te nemen in een inventarisatie van de huidige ruimtebehoefte. De inventarisatie is een momentopname die niet volledig representatief is, maar wel richting geeft en veel informatie levert. De OMU heeft de cases in drie categorieën opgedeeld:

1. De voor schuifruimte belangrijkste categorie betreft de ondernemers die ruimte vragen op een nieuwe locatie en een bestaande locatie achterlaten. Dit betreft 25 ondernemers die totaal bijna 19 hectare vragen en in totaal bijna 10 hectare achterlaten.
2. Een tweede categorie betreft 7 ondernemers die gaan verhuizen en ruimte achterlaten van in totaal bijna 5 hectare.
3. De derde categorie betreft 12 ondernemers die vragen om uitbreiding, maar geen bedrijfsruimte achterlaten. Deze vraag bedraagt bijna 7 hectare.

De meerderheid van de door OMU geïnventariseerde bedrijven komt uit het MKB en heeft een lokaal of hoogstens een regionaal verzorgingsgebied. Zij zijn doorgaans honkvast en kennen een sterke binding met de gemeente of zelfs met de eigen kern. Uitzonderingen vormen enkele bedrijven die landelijk of zelf internationaal werken. Toch hebben ook zij binding met de gemeente Woerden (historie, woonadressen en reistijd personeel etc.) en willen zij eveneens het liefst in Woerden blijven, maar welke kern of welk bedrijventerrein is daarbij minder belangrijk. Een representatieve locatie in nabijheid tot de A12 is voor deze bedrijven wel een pré. De ruimtebehoefte concentreert zich op kavels met een oppervlakte tussen 1.000 m² en 5.000 m². Enkele ondernemers hebben behoefte aan een kleinere kavel dan dat. Aan de andere kant zoekt een vijftal bedrijven een kavel van tenminste een hectare. Twee ondernemers hebben aangegeven behoefte te hebben aan een zichtlocatie aan de A12. Voor alle andere geïnterviewde ondernemers is een zichtlocatie niet van belang. De helft van de ondernemers met ruimtebehoefte zijn nu gevestigd op één van de vijf geprioriteerde bedrijventerreinen die aangepakt worden in het kader van het Programma Herstructurering Bedrijventerreinen (2018-2030).

BCI (2018): Een economische onderbouwing van de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Woerden

Buck Consultants International (BCI) heeft in 2018 een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de economische behoefte van bedrijven in Woerden. Zij hebben geconstateerd dat sectoren met doorgaans een bovengemiddelde ruimtevraag (groothandel, industrie, vervoer en opslag), in Woerden behoorlijk fors zijn gegroeid. 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 groei van bedrijven in Woerden, mede door de strategische centrale ligging van Woerden in de Randstad. De 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 (bijvoorbeeld Honthorst).
- Om herstructurering van bedrijventerreinen van de grond te krijgen, zullen enkele bedrijven uitgeplaatst moeten worden om ruimte te creëren voor meer kwaliteit van de openbare ruimte en veiligheid voor verkeer (parkeren, fiets- en voetpaden). Buck Consultants komt in haar analyse tot een bandbreedte van 8 tot 11 hectare voor de korte

termijn maar adviseert met de omvang in de buurt te blijven van de in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie vermelde 6 hectare schuifruimte. Buck Consultants adviseert verder om voor de schuifruimte in te zetten op kleine uitbreidingen van de kernen, met een voorkeur voor de A12-corridor. Voor de ruimtebehoefte op de lange termijn (vanaf 2025) wordt een centrale, robuuste locatie in overleg met de regiogemeenten geadviseerd.

Stec Groep (2019): Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht

In 2019 is onderzoek gedaan door Stec Groep naar de kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen in de provincie Utrecht. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er in de periode tussen 2019 en 2030 een uitbreidingsvraag is van 101 ha in het lage groeiscenario en tot 323 ha in het hoge groeiscenario. Dit resulteert in een jaarlijkse autonome groeivraag van circa 8 tot 27 ha exclusief vervangingsvraag in de provincie.

Utrecht West

Gemeente Woerden valt onder de deelregio Utrecht West. Tegenover de vraag (uitbreidingsvraag plus de vervangingsvraag met een 'harde' status) van circa 25 tot 82 hectare in regio Utrecht West tot en met 2030, staat een hard aanbod van 8 hectare. Dat betekent dat er sprake is van een kwantitatief tekort, ofwel behoefte van 17 tot 74 hectare. Daarnaast is er op basis van de huidige plannen een potentiële vervangingsvraag van 34 hectare. We merken daarbij op dat de status van deze plannen nog onzeker is.

U16

Regio Utrecht Midden en Utrecht West zijn onderling sterk verbonden, zoals we onder andere zien in de verhuisbewegingen. Er wordt dan ook in Regio U16 verband samengewerkt. Tegenover de vraag (uitbreidingsvraag plus de vervangingsvraag met een 'harde' status) van circa 61 tot 209 hectare in regio U16 tot en met 2030, staat een hard aanbod van 94 hectare. Dat betekent dat er sprake is van een kwantitatief overaanbod van 33 hectare in het WLO laag scenario, en een kwantitatief tekort (behoefte) van 116 hectare in het WLO hoog scenario. Daarnaast is er op basis van de huidige plannen een potentiële vervangingsvraag van 39 hectare. We merken daarbij op dat de status van deze plannen nog onzeker is.

BCI (2020): Covid-19 effecten op de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Woerden

Buck Consultants International (BCI) stelt in een recent memo (25 september 2020) dat de ruimtevraag op lange termijn robuust is onderbouwd en anno 2020 nog steeds valide is. Er kan door de effecten van Covid-19 sprake zijn van korte termijn vraaguitstel, maar op termijn zal de vraag zich gaan herstellen. De concrete vraag van lokale ondernemers is al langer aan de orde en bij het merendeel onveranderd aanwezig, vanwege de kracht van hun bedrijf en de centrale ligging in Nederland. BCI adviseert om de vinger aan de pols te houden bij het tijdig voorzien in de juiste kwaliteit werklocaties voor bedrijven, zodat de gemeente over de juiste locaties beschikt voor als de economie weer uit het dal klimt, niet in de minste plaats voor behoud van werkgelegenheid. Het overall beeld is dat de gehele Nederlandse economie in 2020 geraakt wordt, met verschil tussen sectoren. De sterk aanwezige sectoren op de bedrijventerreinen in Woerden lijken op dit moment zich over het algemeen bij de sectoren aan de positieve kant van de economie te bevinden, bij de sectoren die zich spoedig zullen herstellen, zoals handel en de maakindustrie. Bedrijventerreinen worden ontwikkeld voor de lange termijnbehoefte en in eerdere studies is op meerdere manieren gekomen tot een robuuste onderbouwing van de ruimtevraag.

BSP (2020): Ladderonderbouwing De Voortuin van Woerden

Bureau Stedelijke Planning heeft in 2020 een onderzoek uitgevoerd naar de economische onderbouwing van het project De Voortuin. Dit project betreft een particulier initiatief van enkele Woerdense ondernemers die hier bedrijfspanden (voornamelijk) voor eigen gebruik willen ontwikkelen. De Voortuin is gesitueerd bij het bedrijventerrein Polanen langs de A12. Zowel de gemeente als de provincie zijn voornemens om de benodigde uitbreidingsruimte van deze bestaande lokaal gevestigde bedrijven te faciliteren. In de zogenaamde ladderonderbouwing is de behoefte aan de beoogde realisatie van de Voortuin onderzocht.

Bureau Stedelijke Planning stelt dat de totale vraag binnen de gemeente Woerden zich bevindt in een bandbreedte van circa 10 tot 13 hectare tot 2030. Het bureau acht daarbij de bovenkant van de bandbreedte realistischer. Op dit moment ligt het huidige aanbod aan bedrijfsruimten in Woerden met 2% onder het gewenste frictieniveau van circa 5% van de voorraad. Dit betekent dat er een sterk tekort is aan bedrijfsruimten. Uit de Provinciale raming blijkt ook sprake te zijn van een tekort aan bedrijventerreinen in de regio Utrecht-West, waar Woerden onderdeel van is. De transformatieopgave is nog niet te kwantificeren en is daarom niet meegenomen in deze raming. Dit leidt naar

verwachting wel tot een additionele vraag. De Voortuin krijgt een omvang van 4,4 hectare. Schuifruimte gaat uit van een bandbreedte van 6 tot 9 hectare. Daarmee passen zowel De Voortuin als het project Schuifruimte binnen het tekort. Om te kunnen voorzien in de behoefte vanuit de bedrijven in Woerden acht Bureau Stedelijke Planning het noodzakelijk om de Voortuin en het project Schuifruimte beide tot ontwikkeling te brengen.

Stec Groep (2021): Regionaal Programma wonen en werken U16 CONCEPT

Gemeenten streven ernaar de groei van banen in de U16 gelijk op te laten gaan met de groei van de beroepsbevolking. Op die manier blijven we een evenwichtige regio en blijft de groei van het woon/werkverkeer beperkt. Het gaat tot 2040 om ruim 80.000 arbeidsplaatsen erbij, waarvan 70.000 gerelateerd aan de stad Utrecht. Bedrijventerreinen vormen een belangrijke drager onder de werkgelegenheid in de U16. Het betreft circa 20% van de werkgelegenheid en verwacht wordt dat er een extra behoefte is van circa 15.000 arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen. Tot 2030 gaat het om een ruimtebehoefte van in totaal ca. 200 ha en circa 10.000 arbeidsplaatsen. Dit eerste regionale programma werken richt zich op de opgave op bedrijventerreinen tot 2030. Op termijn willen de U16-gemeenten het regionaal programma werken verbreden met kantoren, wetenschap en andere segmenten van werklocaties.

Om de groei aan arbeidsplaatsen te kunnen opvangen is er op 1 januari 2019 een uitbreidingsvraag van circa 209 hectare netto formeel bedrijventerrein tot en met 2030 (bron: Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht, 2019). Hierbij is het WLO Hoog scenario voor de werkgelegenheid als uitgangspunt gehanteerd. Voor de periode 2031-2040 wordt uitgegaan van een aanvullende 93 hectare uitbreidingsvraag (excl. te behalen ruimtewinst door intensivering).

De U16 beschikte (peildatum ultimo 2019) over een uitgeefbaar (plan)aanbod van circa 85,5 hectare (hiervan is echter januari 2021 nog maar circa 37 ha beschikbaar. Hierbij gaat het om terstond aanbod, zowel in gemeentelijk als particulier eigendom. Bij een volgend regionaal programma worden behoefte en aanbod geactualiseerd. In gemeente Woerden is dit slechts 0,2 ha.

Wanneer we vraag en aanbod confronteren naar terreintype (exclusief de ambitie om 20-30% van de uitbreidingsvraag te intensiveren), ontstaat het beeld dat er tot 2030 tekorten zijn naar alle typen terreinen.

De provincie Utrecht heeft de in tabel 16 opgenomen plannen voor uitbreiding reeds planologisch aanvaardbaar geacht. Het gaat in totaal om circa 40 hectare. Dit is het realisatiedeel van het regionaal programma. De druk op de ruimte geeft de noodzaak om bij ieder plan voor nieuw bedrijventerrein af te wegen hoe dit terrein maximaal bij kan dragen aan de kwalitatieve criteria en de regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Voor Woerden betreft het 5 ha netto uitgeefbaar voor De Voortuin en 9 ha netto uitgeefbaar voor de Putkop en Van Zwietenweg.

Wanneer we vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode met elkaar confronteren, signaleren we dat er op termijn nog aanvullende ruimtebehoefte is aan vooral grootschalige functionele terreinen. Deze tekorten blijven met de huidige plannen bestaan. Zonder verdere planvorming is het tekort aan bedrijventerrein tot en met 2029 circa 12 ha.