

LADDERONDERBOUWING WOERDEN-DE VOORTUIN DEEL 1: BEDRIJVENTERREIN

18 MAART 2021



LADDERONDERBOUWING WOERDEN-DE VOORTUIN DEEL 1: BEDRIJVENTERREIN

18 MAART 2021

Status:

Eindrapport (aangepaste versie)

Datum:

18 maart 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken:

Arjen van Tellingen MSc
Valérie Noordink MSc

Voor meer informatie: Valérie Noordink MSc, vn@stedplan.nl

Review:

Drs. Toine Hooft

In opdracht van:

Gemeente Woerden



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20200251

Referentie: 20200251 Woerden De Voortuin LDV BT_180321

MANAGEMENTSAMENVATTING	6
INLEIDING	9
1 LOCATIE EN PLAN	10
2 LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREIN	12
2.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
2.2 BELEIDSKADER	
2.3 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN	
2.4 HET AANBOD VAN BEDRIJVENTERREINEN	
2.5 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	
2.6 RUIMTELIJKE EFFECTEN	
3 ALTERNATIEVE LOCATIES BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	24
BIJLAGE 1 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	

MANAGEMENTSAMENVATTING

De Voortuin betreft een particulier initiatief en is in particulier eigendom. De betreffende bedrijven geven aan dat de uitbreidingsvraag 4,4 ha bedraagt. Zowel de gemeente als de provincie zijn voornemens om de benodigde uitbreidingsruimte van deze bestaande lokaal gevestigde bedrijven te faciliteren. Het initiatief is vanwege de omvang aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan de verschillende functies inzichtelijk wordt gemaakt, kwantitatief (in aantallen en meters) en kwalitatief (qua concept, programmering, doelgroep en locatie). In dit rapport is de behoefte aan bedrijventerrein op De Voortuin onderzocht.

In de huidige Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening is het mogelijk om 2 hectare in De Voortuin te bebouwen. Hiermee is er overeenstemming over het toevoegen van 2 ha bedrijventerrein en gaat deze Ladderonderbouwing vooral over het motiveren van de behoefte voor de resterende 2,4 ha bedrijventerrein.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Woerden willen daarnaast 6 tot 9 hectare schuifruimte realiseren voor lokale bedrijven die groeien. Die ambitie staat verwoord in het coalitieakkoord 'Duurzaam en daadkrachtig midden in de samenleving' van 5 juni 2018, en bestaat al veel langer. De mogelijkheid om schuifruimte te realiseren staat ook verwoord in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening. De provincie Utrecht stelt als voorwaarden dat de gemeente de ruimtebehoefte kan aantonen en haar bestaande bedrijventerreinen herstructureert.

Om te kunnen voorzien in de behoefte vanuit de bedrijven in Woerden achten wij het noodzakelijk om De Voortuin en het project Schuifruimte beide tot ontwikkeling te brengen.

BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREIN

Onderzoeksgebied

Het merendeel van de bedrijven in Woerden verhuist binnen de eigen gemeente. De bedrijven die zich in De Voortuin willen gaan vestigen komen ook uit Woerden. Als onderzoeksgebied voor deze Ladderonderbouwing is daarom de gemeente Woerden gehanteerd.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in Woerden is in beeld gebracht voor de bestemmingsplanperiode van 10 jaar:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid bedraagt de vraag naar additionele bedrijventerreinen ca. 10 ha. Indien we de historische uitgifte van de afgelopen twintig jaar projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 13 ha tot 2030.
- Op basis van markconsultaties onder ondernemers in Woerden blijkt sprake te zijn van een directe behoefte van ca. 11 ha¹.
- De totale vraag bevindt zich hiermee naar verwachting in een bandbreedte van ca. 10 tot 13 ha.
- De transformatieopgave is nog niet te kwantificeren en is daarom niet meegenomen in deze raming. Dit leidt naar verwachting wel tot een additionele vraag.
- Het uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen bedraagt ca. 0,3 ha.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Woerden	10 tot 13 ha	0,3 ha	9,7 tot 12,7 ha

TABEL 1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

In de periode tot 2030 is daarmee sprake van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 10 tot 13 ha. De ontwikkeling op De Voortuin met 4,4 ha uitgeefbaar areaal past ruim binnen dit tekort. Daarnaast is er al overeenstemming over het toevoegen van 2 ha bedrijventerrein in De Voortuin.

Wij achten hierbij de bovenkant van de bandbreedte realistischer. Op dit moment ligt het huidige aanbod aan bedrijfsruimten in Woerden met 2% onder het gewenste frictieniveau van ca. 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. Hiermee past ook het project Schuifruimte binnen het tekort.

Kwalitatieve behoefte

Het merendeel van de vraag naar bedrijventerreinen in Woerden richt zich op gemengde bedrijventerreinen (naar verwachting minimaal 80% tot 100%). Ze zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4.

- Met een totale verwachte vraag van ca. 13 ha bedraagt de vraag naar gemengde terreinen daarmee ca. 10 tot 13 ha.
- De harde plancapaciteit aan gemengde bedrijventerreinen is ca. 0,3 ha.

¹ Buck Consultants, 2018 & OMU, 2018 & Doorakkers advies, 2016

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Gemengde bedrijventerreinen	10 tot 13 ha	0,3 ha	9,7 tot 12,7 ha

TABEL 2 KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

Dit betekent dat er tot 2030 in Woerden sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen in het gemengde segment van ca. 10 tot 13 ha. De voorliggende ontwikkeling van De Voortuin voorziet in de realisatie van ca. 4,4 ha uitgeefbaar areaal aan bedrijventerrein binnen het gemengde segment. Hiervan betreft ca. 1,7 ha PDV. Dit past binnen het geconstateerde tekort aan gemengde bedrijventerreinen.

De locatie van De Voortuin van Woerden sluit bovendien goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven door de centrale ligging en de goede ontsluiting. Ook sluit de ontwikkeling aan op het beleid door meer ruimte te bieden aan lokale bedrijven. Als De Voortuin niet tot ontwikkeling kan komen, is de kans groot dat deze bedrijven Woerden en de regio verlaten.

Naast De Voortuin moeten er nog aanvullende locaties tot ontwikkeling komen in Woerden om in de behoefte te kunnen voorzien. Dit betreft 6 tot 9 hectare schuifruimte voor lokale bedrijven die groeien. De gemeente Woerden heeft hiervoor de locaties Putkop in Harmelen (uitbreiding met maximaal 3,2 hectare) en de Burgemeester van Zwietenweg in Woerden (uitbreiding met maximaal 5,7 hectare) aangewezen.² Om te kunnen voorzien in de behoefte vanuit de bedrijven in Woerden achten wij het noodzakelijk om De Voortuin en de schuifruimte beide tot ontwikkeling te brengen.

INPASSING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijke gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties beschikbaar zijn met voldoende omvang om te voorzien in de voorgenomen ontwikkeling op De Voortuin (totaal ca. 4,4 ha).

Uit de analyse blijkt dat het huidige aanbod niet kan voorzien in de additionele behoefte aan bedrijventerreinen in Woerden. De behoefte aan extra benodigde bedrijventerreinen kan niet worden ingepast in bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat de ontwikkeling van De Voortuin van Woerden past binnen de richtlijnen van de Ladder.

² Regio online, Schuifruimte op Putkop Harmelen en Burgemeester Van Zwietenweg, 2 februari 2021

INLEIDING

Om aan de vraag naar ruimte voor bedrijven te voldoen wil de gemeente Woerden een nieuw bedrijventerrein realiseren, te weten De Voortuin van Woerden. Dit betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Polanen. Met de realisatie van De Voortuin van Woerden wordt het particuliere initiatief van een aantal Woerdense bedrijven met een uitbreidingswens ondersteund. Er is al overeenstemming met de provincie Utrecht over het toevoegen van 2 ha bedrijventerrein in De Voortuin.

Drie lokale ondernemers uit Woerden – Elektro Internationaal, van der Woude auto's en QBTEC – zijn voornemens om dit gebied te ontwikkelen tot een representatieve bedrijvenzone. Naast de kavels voor de drie initiatiefnemers is er nog ruimte in het gebied voor drie andere bedrijven. Een deel van de bedrijven betreft reguliere bedrijvigheid en een deel volumineuze detailhandel (PDV-Automotive). Dit rapport is enkel gericht op reguliere bedrijvigheid

Het bedrijventerrein valt te kwalificeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder vereist dat de behoefte aan wordt gemaakt, kwantitatief en kwalitatief (zie Bijlage 1).

Verwijzingsbron niet gevonden. voor een uitgebreide toelichting). In dit rapport is de behoefte aan bedrijventerrein aangetoond, het eerste deel van de Ladderonderbouwing van De Voortuin. In deel 2 is de specifieke behoefte aan PDV Automotive onderbouwd.

De behoefteraming heeft betrekking op de periode 2020 t/m 2030. Hiermee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van 10 jaar.

LEESWIJZER >>

In het eerste hoofdstuk zijn de planlocatie en initiatieven in beeld gebracht. Hoofdstuk 2 bevat de Ladderonderbouwing waarbij de behoefte aan reguliere bedrijvigheid is onderbouwd. In het laatste hoofdstuk is gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet kan plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied.

1 LOCATIE EN PLAN

De Voortuin van Woerden is een groenstrook tussen bedrijventerrein Polanen en de snelweg A12. Het plangebied grenst enerzijds aan het bestaande bedrijventerrein Polanen en aan de andere kant aan de A12. De gronden hebben momenteel de bestemming agrarische doeleinden.



FIGUUR 1 LIGGING PLANGEBIED

Bron: ArcGIS

Drie lokale ondernemingen uit Woerden – Elektro Internationaal, van de Woude auto's en QBTEC – zijn voornemens om De Voortuin van Woerden te ontwikkelen tot een representatieve bedrijvenzone. Het projectgebied is 6,8 ha groot. Het uitgeefbaar areaal voor bedrijvigheid is ca. 4,4 ha.

KAVELS EN GEBRUIKERS	OPPERVLAK BEDRIJVENTERREIN IN M ²
<i>Reguliere bedrijvigheid</i>	
Kavel 1 (QBTEC):	5.065
Kavel 2 (Hoogendoorn):	3.959
Kavel 3 (Promatrix):	8.499
Kavel 5 (Elektro Internationaal):	9.708
<i>PDV</i>	
Kavel 4 (Hans Severs):	5.420
Kavel 6 (vd Woude):	11.232
Totaal:	43.883

TABEL 3 OPPERVLAKTE PER KAVEL IN DE VOORTUIN

Bron gemeente Woerden

Naast de kavels voor drie initiatiefnemers is er nog ruimte in het gebied voor drie andere bedrijven. In bovenstaande tabel zijn alle gebruikers en hun omvang weergegeven. De ondernemingen zijn onder te verdelen naar vier kavels voor

reguliere bedrijvigheid en twee kavels voor volumineuze detailhandel (PDV) exclusief bestemd voor automotive. Op deze twee kavels met automotive bestemming zullen twee autodealers komen: van der Woude en Hans Severs. Het betreft een verplaatsing en uitbreiding van twee bestaande bedrijven van het naastgelegen bedrijventerrein Polanen.

De strook langs de snelweg krijgt de bestemming groen en wordt ingericht als De Voortuin van Woerden.



FIGUUR 2 OPPERVLAK BEDRIJVENTERREIN PER KAVEL VAN WEST NAAR OOST
Bron Stedenbouwkundig plan De Voortuin

KENMERKEN LOCATIE

- **Ligging:** Het plangebied ligt relatief centraal in de randstad nabij Utrecht. Het is gesitueerd tussen bedrijventerrein Polanen en de snelweg A12.
- **Bereikbaarheid:** Het plangebied is goed ontsloten door de ligging nabij afrit 14 vanaf de A12. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 10 minuten loopafstand.
- **Ruimtelijke kwaliteit:** De Voortuin wordt de begrenzing van het bedrijventerrein Polanen, de entree van Woerden en gaat de overgang markeren van een waardevolle landschappelijke zone naar het stedelijk gebied van Woerden. Deze overgang wordt vormgegeven door vanaf de snelweg tot aan de gebouwen de historische landschappelijke structuur te herstellen.



FIGUUR 3 PLANGEBIED DE VOORTUIN VAN WOERDEN

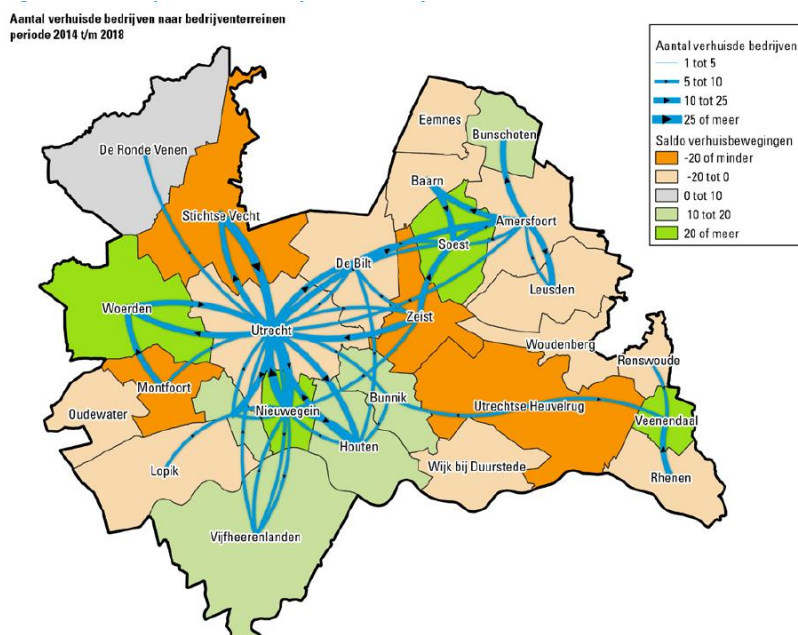
2 LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENTERREIN

2.1 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Bij de Ladder wordt onder de regio verstaan het 'marktgebied' of 'onderzoeksgebied' van de betreffende ontwikkeling. De inhoudelijke onderbouwing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet zich dus richten op het markt- of onderzoeksgebied. Voor het afbakenen van het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand. 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio en 75% binnen de eigen gemeente (Ruimtelijk Planbureau).

Uit een analyse van verhuisbewegingen van bedrijven in Woerden in de periode 2011 tot september 2019 blijkt dat de meeste bewegingen plaatsvinden binnen Woerden³. Tevens zijn de bedrijven die zich willen vestigen in De Voortuin reeds bekend: deze bedrijven komen allemaal uit Woerden. Daarnaast blijkt dat Woerden een positief verhuissaldo heeft (Figuur 4). Om bovenstaande redenen hanteren wij Woerden als onderzoeksgebied voor deze Ladderonderbouwing.

FIGUUR 4 VERHUISDYNAMIEK VAN BEDRIJVEN NAAR BEDRIJVENTERREINEN



Bron PAR & Stec Groep, 2019

³ Vastgoeddata, 2019

2.2 BELEIDSKADER

PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Provinciale ruimtelijke verordening Utrecht (2013, herijking 2016)

- Het plan is gelegen op gronden die aangewezen zijn als 'Stedelijk gebied'. Hier is verstedelijking toegestaan. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de provinciale verordening.
- Voor bedrijventerreinen geldt dat de ontwikkeling van nieuwe terreinen gekoppeld moet zijn aan de herstructurering van bestaande terreinen. Er is een verantwoording nodig waarbij de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen als gevolg van de vervangings- en uitbreidingsvraag wordt onderbouwd en daarnaast dient de ontwikkeling in overeenstemming te zijn met het regioconvenant.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2013 – 2028 (2016)

- Ambitie is om voldoende ruimte te bieden voor het functioneren en versterken van een vitale en innovatieve regionale economie.
- Er is in de PRS van 2013 een programma van in totaal 6 ha bedrijventerrein opgenomen. Voor Polanen is een uitbreiding opgenomen richting de A12 in het segment 'Modern gemengd' met maximaal 2 hectare (De Voortuin). Hiermee is er al overeenstemming over het toevoegen van 2 hectare bedrijventerrein in De Voortuin.
- In 2018 is gestart met een procedure tot herziening van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening. In het ontwerp hiervan was een verruiming opgenomen voor het aantal ha bedrijventerrein binnen Woerden. Voor De Voortuin specifiek van 2 naar 5 ha (netto), waarmee de realisatie past binnen het provinciale beleid. Op dit moment zijn bedrijventerreinen echter uit de herziening gelaten.

Regionaal convenant bedrijventerreinen Regio Utrecht-West (2012)

De gemeenten De Ronde Venen, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Oudewater, Stichtse Vecht en Woerden werken samen in regionaal verband, waarbij de volgende afspraken centraal staan:

- Opstellen van herstructureringsplannen alvorens over te gaan tot het vaststellen van bestemmingsplannen voor nieuwe terreinen.
- Zorgen voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod in de regio (kwantitatief en kwalitatief). Uit de raming blijkt een tekort aan bedrijventerreinen in Woerden.

Prognose ruimtebehoefte bedrijventerreinen provincie Utrecht (vastgesteld door gedeputeerde staten, 2019)

- Recentelijk is het onderzoek Prognose Ruimtebehoefte Bedrijventerreinen (uitgevoerd door Stec Groep) afgerond. Deze raming van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen is opgesteld als belangrijke input voor de Omgevingsvisie. Er was behoefte aan een meer up-to-date raming. Het

onderzoek geeft zicht op de vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen in verhouding tot andere functies die ruimte vragen. De afweging welke keuzes hierin te maken, vindt plaats in de Omgevingsvisie.

- In de ontwerp Omgevingsvisie (17 december 2019) wordt de totale extra behoefte aan bedrijventerrein tot 2030, inclusief vervanging van mogelijk te transformeren bedrijventerrein, door de provincie geraamd op ca. 212 hectare.

GEMEENTELIJK BELEID

Ruimtelijke structuurvisie Woerden 2009 - 2030 (2009)

- Het betreffende gebied is voor bedrijfsdoeleinden aangewezen. Voor het gebied geldt een aantal spelregels, waaronder een groenblauwe inrichting.
- Bij de entree wordt een hotel gebouwd als nieuw stadsicoon.

Programma Herstructurering Schuifruimte

- De projecten Herstructurering verouderde bedrijventerreinen & Schuifruimte bedrijventerreinen zijn in 2018 door de gemeenteraad van Woerden vastgesteld in het "Programma Herstructurering Schuifruimte". De beoogde realisatie van De Voortuin betreft een particulier initiatief om extra ruimte voor bedrijven te faciliteren. De realisatie van De Voortuin staat daarmee los van het "Programma Herstructurering Schuifruimte". In dit onderzoek wordt daarom niet verder op het bedoelde programma voor de schuifruimte ingegaan, maar wordt de behoefte aan de beoogde realisatie van De Voortuin onderzocht.

CONCLUSIE

De ontwikkeling van dit plangebied is al lange tijd (gedeeltelijk) opgenomen in het provinciaal, regionaal en gemeentelijke beleid en sluit daarmee ook goed aan bij de beleidsdoelstellingen om ruimte te bieden aan bedrijven. Het gaat hier om een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein dat is gelegen in stedelijk gebied.

2.3 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

De vraag naar bedrijventerreinen is berekend met een prognose van de werkgelegenheid en de historische uitgifte.

KWANTITATIEVE VRAAG

Prognose werkgelegenheid

- In 2018 telde Woerden ca. 9.690 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen⁴.
- Het CPB (2015) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het scenario Hoog en het scenario Laag. Het scenario Laag gaat uit van geen groei. Het scenario Hoog gaat voor de komende periode (tot 2030) uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in de provincie Utrecht van ca. 0,78% per jaar.
- In de recent vastgestelde ramingen van de Provincie Utrecht naar de behoefte aan bedrijventerreinen wordt het scenario Hoog het meest realistisch geacht. Dit gezien de langjarige historische ontwikkeling van de voorraad, de historische uitgifte en de ontwikkeling van de werkgelegenheid⁵.
- In de ontwerp omgevingsvisie van de provincie Utrecht (besluit Gedupeerde Staten, 17 december 2019) is het totale tekort geraamd op ca. 212 ha tot 2030 door de provincie. Dit betreft het hoge scenario van de raming.
- De werkgelegenheid in de betreffende sectoren in Woerden is in de afgelopen vijf jaar jaarlijks gestegen met ca. 0,89%. Hiermee achten wij hier het scenario Hoog ook het meest realistisch.
- Een jaarlijkse groei van 0,78% betekent dat de werkgelegenheid voor de betreffende sectoren in Woerden toeneemt met ca. 790 banen in de periode van 2019 tot 2030.

De terreinquotiënt in Woerden voor bedrijventerreinen bedraagt gemiddeld 124⁶. Hiermee leidt de toename van ca. 790 arbeidsplaatsen tot een vraag van ca. 10 ha naar bedrijventerreinen tot 2030.

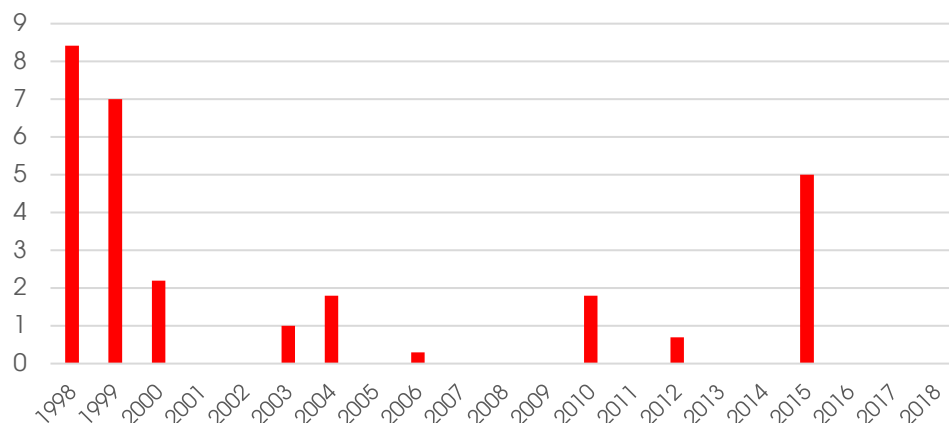
Historische uitgifte

- Aangezien er in de afgelopen tien jaar nauwelijks nieuw aanbod was in Woerden, is de uitgifte beperkt geweest. Daarom kijken wij naar de uitgifte in de afgelopen twintig jaar. Hierin zijn jaren met hoog- en laagconjunctuur geweest.
- In de periode van 1998-2018 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in Woerden ca 1,3 ha per jaar (Figuur 5). Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 13 ha tot 2030.

⁴ Dit zijn de sectoren industrie, bouw, autohandel, groothandel, goederenvervoer, opslag, uitgeverijen, verhuur en lease van roerende goederen en reparatie

⁵ Stec Groep voor Provincie Utrecht (2019), Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht

⁶ In 2018 waren er 14.328 banen op de bedrijventerreinen in Woerden. Daarnaast betrof de omvang van deze terreinen 181,57 ha. Dit leidt tot een terreinquotiënt van 127. In 2017 lag de terreinquotiënt op 123 en in 2019 op 121.



FIGUUR 5 UITGIFTE VAN BEDRIJVENTERREINEN IN WOERDEN

Bron: IBIS – landelijke informatie bedrijventerreinen.

Hiermee is er naar verwachting sprake van een uitbreidingsvraag van ca. 10 tot 13 ha in Woerden.

Marktconsultaties bedrijven in Woerden

Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren diverse marktconsultaties geweest naar de behoefte aan bedrijventerreinen in Woerden. Hierbij vond een bottom-up benadering plaats (met gesprekken met bijna 50 ondernemers) waaruit blijkt dat er 5 ha nodig is voor bedrijven op zoek naar uitbreiding en 6 ha voor verplaatsingen van de oude naar een nieuwe locatie, oftewel in totaal 11 ha. Dit betreft een dringende behoefte vanuit de markt. Indien niet in deze behoefte kan worden voorzien bestaat het risico dat deze bedrijven Woerden en de regio verlaten.

Bron: Buck Consultants, 2018 & OMU, 2018 & Doorakkers advies, 2016

KWALITATIEVE VRAAG NAAR GEMENGDE TERREINEN

Een groot deel van de vraag naar bedrijventerreinen is gericht op gemengde bedrijventerreinen. Op deze terreinen wordt een grote diversiteit aan bedrijven en sectoren gehuisvest. Dit type terrein is bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4. In het Regionaal convenant bedrijventerreinen Regio Utrecht-West wordt ook onderstreept dat de grootste vraag naar verwachting gericht zal zijn op de segmenten gemengd en campussen.

De historische uitgifte in Woerden betrof uitgifte op gemengde terreinen. De verwachting is dat dit ook zo zal zijn in de komende periode. Hiermee richt naar verwachting de komende periode minimaal 80% tot 100% van de vraag in Woerden zich op gemengde bedrijventerreinen. Dit aandeel leidt tot een verwachte vraag naar gemengde bedrijventerreinen van ca. 10 tot 13 ha tot 2030 (80 tot 100% van 10 tot 13 ha).

Vestigingscriteria reguliere bedrijven

- Goed bereikbaar voor bezoekers, een groot autobereik en voldoende parkeervoorzieningen.
- Er is een toenemende vraag naar bereikbare, functionele werkmilieus in, om en nabij stedelijke netwerken door de opkomst van de stadslogistiek. Consumenten hebben de keuze uit meerdere distributiekkanalen, willen elk moment kunnen bestellen en producten op elke plek en zo snel mogelijk geleverd krijgen. Dit heeft als gevolg dat bedrijven anders moeten gaan werken en zich vaak dichterbij de stad vestigen.
- Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed, onder andere omdat ze steeds meer waarde hechten aan imago. Een goede zichtbaarheid en een hoogwaardige kwaliteit van vastgoed en omgeving horen daarbij.
- Vanuit het oogpunt van kwaliteit en efficiëntie wordt ook duurzaamheid steeds belangrijker. Hierbij valt te denken aan duurzame energie, circulariteit en gebruik van duurzame materialen.

CONCLUSIE

- In Woerden is tot 2030 naar verwachting sprake van een vraag naar bedrijventerreinen die zich beweegt in een bandbreedte van ca. 10 tot 13 ha.
- Een groot deel van de vraag naar bedrijventerreinen bestaat uit een vraag naar gemengde bedrijventerreinen. De komende periode richt naar verwachting minimaal 80 tot 100% van de vraag zich op gemengde bedrijventerreinen, oftewel ca. 10 tot 13 ha tot 2030.

2.4 HET AANBOD VAN BEDRIJVENTERREINEN**KWANTITATIEF AANBOD****Plancapaciteit**

Voor de Ladder dient al het aanbod waarvoor een (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld meegenomen te worden als harde plancapaciteit. Aanbod waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld geldt als zacht. Of en wanneer het zachte aanbod ontwikkeld wordt is onzeker.

Op dit moment is er ca. 0,3 ha aan uitgeefbaar areaal in Woerden. Dit betreft een kavel op Polanen waar nu een grasveld ligt (Figuur 6). Dit kan gekenmerkt worden als gemengd bedrijventerrein.



FIGUUR 6 BRAAKLIGGENDE KAVEL MET BEDRIJVENBESTEMMING OP POLANEN

Transformatie en herstructurering bedrijventerreinen

In Woerden zijn plannen voor de transformatie van twee bedrijventerreinen⁷. Indien hiermee bestaande bedrijven zich moeten verplaatsen leidt dit tot een vervangingsvraag.

Woerden is voornemens om het noordelijk deel van Middelland te transformeren tot een nieuw gemengd stedelijk woongebied in de periode 2018-2030. De totale omvang van het noordelijk deel van bedrijventerrein Middelland is ca. 50 ha, waarvan ca. 15 ha de bestemming bedrijventerrein heeft. Dit deel van het bedrijventerrein valt buiten de scope van het onderzoek voor de transformatie gezien de huidige vitale werkfuncties. Het overige deel betreft vooral incourante grootschalige kantoorruimte. De verwachting is daarom dat dit in de periode tot 2030 geen extra vraag naar bedrijventerreinen genereert.

Echter zijn er wel plannen voor gedeeltelijke verkleuring van bedrijvenlocaties naar voornamelijk woningen. Daarbij zorgt het besluit voor de komst van de Rembrandtbrug dat een aantal bedrijven op bedrijventerrein Barwoutswaarder moeten uitwijken naar een andere locatie.⁸ Aangezien deze ontwikkelingen op dit moment nog niet te kwantificeren zijn, is de transformatieopgave nog niet meegenomen in deze raming. Dit leidt naar verwachting wel tot een additionele vraag in de toekomst.

Daarnaast ligt er een herstructureringsopgave in de gemeente Woerden voor drie bedrijventerreinen, te weten: Nijverheidsbuurt, Barwoutswaarder en Nijverheidsweg. De totale omvang van de herstructurering is ca 50 ha. Op het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt is de herstructurering gestart en op de andere locaties vindt dit plaats voor 2024.

⁷ Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen gemeente Woerden 2018-2030

⁸ Raadsbesluit 20R.00783 8 september 2020

HUIDIG AANBOD BEDRIJVENTERREINEN

Het huidig aanbod aan leegstaande bedrijfsruimten⁹ in Woerden is ca. 13.400 m². De leegstand betreft hiermee 2% van de totale voorraad. Een frictieleegstand van ca. 5% à 6% wordt over het algemeen gezien als een gezonde leegstand die nodig is voor een noodzakelijke investerings- en verhuisdynamiek. Hiermee is het huidige aanbod niet beschikbaar om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien en is er een tekort. Dit hangt waarschijnlijk mede samen met het feit dat er nauwelijks nieuw aanbod aan bedrijventerreinen is geweest de afgelopen periode.

CONCLUSIE

- Het aanbod aan bedrijfsruimte in Woerden bedraagt ca. 0,3 ha. Dit betreft een gemengd bedrijventerrein.
- 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 leegstand van bedrijfsruimten in Woerden ligt met 2% onder de grens van frictieleegstand ligt (5% a 6%). Hiermee is er sprake van een dringend tekort.

2.5 BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in Woerden is in beeld gebracht voor de bestemmingsplanperiode van 10 jaar:

- Op basis van een prognose van de werkgelegenheid bedraagt de vraag naar additionele bedrijventerreinen ca. 10 ha. Indien we de historische uitgifte van de afgelopen twintig jaar projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 13 ha tot 2030.
- Op basis van markconsultaties onder ondernemers in Woerden blijkt sprake te zijn van een directe behoefte van ca. 11 ha¹⁰.
- De totale vraag bevindt zich hiermee naar verwachting in een bandbreedte van ca. 10 tot 13 ha. Het uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen bedraagt ca. 0,3 ha.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Woerden	10 tot 13 ha	0,3 ha	9,7 tot 12,7 ha

TABEL 4 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁹ Funda in business, peildatum november 2019

¹⁰ Buck Consultants, 2018 & OMU, 2018 & Doorakkers advies, 2016

In de periode tot 2030 is daarmee sprake van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 10 tot 13 ha. De ontwikkeling op De Voortuin met 4,4 ha uitgeefbaar areaal past ruim binnen dit tekort. Daarnaast is er al overeenstemming over het toevoegen van 2 ha bedrijventerrein in De Voortuin.

Wij achten hierbij de bovenkant van de bandbreedte realistischer:

- Het huidige aanbod aan bedrijfsruimten in Woerden ligt met 2% onder het gewenste frictieniveau van ca. 5% van de voorraad. Dit betekent dat er een sterk tekort is aan bedrijfsruimten en hiermee een goede verhuisdynamiek voor bedrijven wordt verhinderd (groei, krimp etc.). Om tot het gewenste frictieniveau te komen zou er ca. 1,5 ha aan aanbod bij moeten komen.
- Aangezien er beperkt aanbod is geweest aan bedrijfsruimten en aan nieuw areaal voor bedrijventerreinen in de afgelopen periode is er naar verwachting ook sprake van een inhaalvraag.
- Op dit moment is de vervangingsvraag in Woerden nog onbekend, maar aangezien er zachte plannen zijn voor gedeeltelijke transformatie van bedrijventerreinen is de verwachting dat het tekort verder toeneemt. In de afgelopen jaren is ook al een deel van de bedrijventerreinen onttrokken aan de voorraad.
- Uit de Provinciale raming blijkt ook sprake te zijn van een tekort aan bedrijventerreinen in de regio. Zie hiervoor ook onderstaand kader.

Provinciale prognose behoefte naar bedrijventerreinen (2019)

- Uit de confrontatie van vraag en aanbod per regio in de Provincie Utrecht blijkt dat in het WLO Hoog scenario in elke regio een (acuut) kwantitatief tekort aan bedrijventerrein tot en met 2030 is. Wanneer hier de vervangingsvraag ook wordt meegerekend, neemt dit tekort alleen maar toe.
- In de regio Utrecht West (waar Woerden onderdeel van is) is sprake van een kwantitatief tekort, ofwel een behoefte van 17 tot 74 ha aan additionele bedrijventerreinen tot 2030.
- Daarnaast blijkt dat de grote steden Utrecht en Amersfoort een negatief verhuissaldo kennen, zowel in vestigingen als banen. Daarmee lijkt er op bedrijventerreinen sprake van een trek uit de steden. Gemeenten die daarvan profiteren zijn bijvoorbeeld Bunnik, Houten, Nieuwegein, Soest en Woerden.
- Op korte termijn is er nog beperkt ruimte voor lokale MKB-bedrijven in de provincie Utrecht. Maar, er zijn nu al meerdere gemeenten die niet meer beschikken over noodzakelijke uitbreidingsruimte voor het lokale bedrijfsleven.

Bron: Stec (december 2019), Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht

KWALITATIEVE BEHOEFTE

Het merendeel van de vraag naar bedrijventerreinen in Woerden richt zich op gemengde bedrijventerreinen (naar verwachting minimaal 80% tot 100%). Ze zijn bestemd voor reguliere bedrijvigheid in milieuhindercategorie 1, 2, 3 en eventueel 4.

- Met een totale verwachte vraag van ca. 13 ha bedraagt de vraag naar gemengde terreinen daarmee ca. 10 tot 13 ha.
- De harde plancapaciteit aan gemengde bedrijventerreinen is ca. 0,3 ha.

	VRAAG	AANBOD	BEHOEFTE
Gemengde bedrijventerreinen	10 tot 13 ha	0,3 ha	9,7 tot 12,7 ha

TABEL 5 KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

Dit betekent dat er tot 2030 in Woerden sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen in het gemengde segment van ca. 10 tot 13 ha. De voorliggende ontwikkeling van De Voortuin voorziet in de realisatie van ca. 4,4 ha uitgeefbaar areaal aan bedrijventerrein binnen het gemengde segment. Hiervan betreft ca. 1,7 ha PDV. Dit past binnen het geconstateerde tekort aan gemengde bedrijventerreinen.

De locatie sluit bovendien goed aan op de vestigingscriteria van bedrijven door de centrale ligging in stedelijk gebied en de goede ontsluiting. De ontwikkeling van De Voortuin is al lange tijd opgenomen in het beleid en bovendien is er al overeenstemming met de Provincie over het toevoegen van 2 ha bedrijventerrein in De Voortuin. Als De Voortuin niet tot ontwikkeling kan komen, is de kans groot dat deze bedrijven Woerden en de regio verlaten. Naast De Voortuin moeten er nog aanvullende locaties tot ontwikkeling komen in Woerden om in de behoefte te kunnen voorzien. De gemeente Woerden heeft hiervoor de locaties Putkop in Harmelen (uitbreiding met maximaal 3,2 hectare) en de Burgemeester van Zwietenweg in Woerden (uitbreiding met maximaal 5,7 hectare) aangewezen.

AANSLUITING PROVINCIAAL BELEID

De ontwikkeling sluit goed aan op het provinciaal beleid:

- Er is behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen in Woerden op basis van een uitbreidingsvraag. Dit blijkt uit deze behoefteanalyse. De urgentie blijkt ook uit het feit dat het aanbod aan bedrijfsruimten ver onder het frictieniveau ligt.
- De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) maakt 2 hectare bedrijventerrein in De Voortuin mogelijk. Hiermee is er al overeenstemming over het toevoegen van 2 ha bedrijventerrein in De Voortuin. Het particuliere initiatief heeft behoefte aan 4,4 ha. Deze Ladderonderbouwing motiveert de behoefte voor de resterende 2,4 ha.

- Er is een herstructureringsprogramma opgesteld voor de bedrijventerreinen in Woerden. De bedrijventerreinen Nijverheidsbuurt, Barwoutswaarder en Nijverheidsweg worden in de periode tot 2030 geherstructureerd. De totale omvang hiervan betreft ca. 50 ha. Bovendien vindt op dit moment een transformatie plaats van Middelland naar een gemengd stedelijk gebied.
- Het regionale convenant bedrijventerreinen dateert uit 2012. Hier blijkt uit de analyse al een tekort aan bedrijventerreinen in Woerden.

2.6 RUIMTELIJKE EFFECTEN

De ontwikkeling van De Voortuin zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bestaande bedrijventerreinen en is daarmee planologisch acceptabel. De bedrijven die zich vestigen in De Voortuin van Woerden laten in totaal ca. 11.000 m² aan bedrijfsruimte achter (exclusief de PDV bedrijven).

- Qbtec: laat niets achter, betreft een uitbreiding
- Hoogendoorn: ca. 1.000 m²
- Elektro Internationaal: 3 panden met een gezamenlijk bvo van ca. 5.500 m²
- Promatrix: 2 panden met een geschatte gezamenlijk bvo van ca. 4.700 m²

Dit betreffen courante bedrijfspanden die goed ontsloten zijn. Aangezien de krapte op de bedrijfsruimten markt met een leegstand van slechts ca. 2% is het wenselijk dat er nieuw aanbod op de markt komt. Binnen de gemeente zijn er bedrijven die op de huidige locatie beperkt worden in groeiambities. Het beschikbaar komen van nieuw aanbod is daarom planologisch acceptabel. Bovendien is de behoefte aan bedrijventerreinen in Woerden groter dan het beoogde areaal in De Voortuin. Naast De Voortuin is het van belang om aanvullende locaties tot ontwikkeling te brengen om in de behoefte te kunnen voorzien.

3 ALTERNATIEVE LOCATIES BINNEN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Voor bedrijventerreinen zijn alternatieve vestigingslocatie gezocht in het onderzoeksgebied. De Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling hier niet mogelijk is, is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijke gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties beschikbaar zijn voor met voldoende omvang om te voorzien in de voorgenumen ontwikkeling op De Voortuin (totaal ca. 5 ha.).

Braakliggende kavels Woerden met bedrijfsbestemming

Op de bedrijventerreinen in Woerden is geïnventariseerd in hoeverre er kavels beschikbaar zijn met een bedrijfsbestemming¹¹.

- Op Barwoutswaarder is in principe nog ca. 0,6 ha beschikbaar met een bedrijfsbestemming. Dit betreft een locatie waar nu een grasveld ligt. Maar dit is in particulier eigendom dus niet beschikbaar.
- Op Honthorst is een groenstrook van ca. 0,6 ha met een bedrijfsbestemming. Hier is nu begroeiing aanwezig en dit is in particulier eigendom dus niet beschikbaar. Bovendien is de verkaveling van deze strook niet courant.
- Op de braakliggende kavel op Breeveld vinden ontwikkelingen plaats met betrekking tot de uitbreiding van BluePrint Automation. De kavel is hierdoor niet beschikbaar.

Hiermee zou in theorie ca. 1,2 ha van de behoefte hier kunnen worden ingepast. Deze terreinen kunnen gekenmerkt worden als gemengd bedrijventerrein. In de praktijk zijn deze gronden echter niet beschikbaar en dit is onvoldoende om in de behoefte te voorzien.

¹¹ Ruimtelijkeplannen.nl



FIGUUR 7 BRAAKLIGGENDE KAVEL MET BEDRIJVENBESTEMMING OP BARWOUTSWAARDER



FIGUUR 8 BRAAKLIGGENDE KAVEL MET BEDRIJVENBESTEMMING OP HONTHORST

Huidig aanbod bedrijfsruimten

Indien er sprake is van een omvangrijke leegstand op bedrijventerreinen biedt dit mogelijkheden voor nieuwe invulling en/of herstructurering en het opnieuw op de markt brengen van kavels. Het aanbod aan bedrijfsruimten in Woerden is vanuit deze overweging geïnventariseerd¹²:

- Het merendeel van het aanbod betreft kleinschalige panden. De omvang van de panden voldoet niet aan de behoefte van de bedrijven die zich in De Voortuin willen vestigen. Het grootste aangeboden pand betreft ca. 2.200 m². De behoefte van de bedrijven sluit hier niet op aan (deze wensen een metrage tot wel 12.000 m²).
- De huidige leegstand van bedrijfsruimten in Woerden is 2%. Dit is ver onder een gewenste frictieleegstand (5% a 6%). Hiermee is het huidige aanbod niet beschikbaar.

Het huidige aanbod kan niet voorzien in de additionele behoefte aan bedrijventerreinen in Woerden. Uit bovenstaande analyse blijkt dat de 5 ha aan extra benodigde bedrijventerreinen niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat de ontwikkeling van De Voortuin van Woerden past binnen de richtlijnen van de Ladder.

¹² Funda in business, peildatum november 2019

BIJLAGE 1 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt het volgende:

Artikel 3.1.6 lid 2

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.

Een onderzoek naar de behoefte heeft tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet erop toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een behoefte aan voorzieningen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt in dit geval op het totale aanbod aan bedrijventerreinen en kwalitatief op het segment, het soort locatie en/of de functie. Daarnaast dienen de effecten op het bestaand aanbod (ook buiten het plangebied) in beeld te worden gebracht

Het middel om de behoefte in beeld te brengen is marktonderzoek. De behoefte is gelijk aan de (extra) vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode. In dit rapport is de behoefte vastgesteld bedrijventerrein op De Voortuin van Woerden tot 2030.