

**BIJLAGEN BIJ CONVENANT
BEDRIJVENTERREIN
Regio Utrecht-West**

Opgesteld door Utrecht-West en Stec Groep B.V.
Februari 2012

 **BIJLAGE A**
HERSTRUCTURERINGS-
OPGAVE

Herstructureringsopgave Utrecht-West

In deze bijlage staat de herstructureringsopgave van Utrecht-West centraal. We gaan hier in op de fasering van deze opgaven en de ruimtewinst die kan worden geboekt op basis van herstructurering.

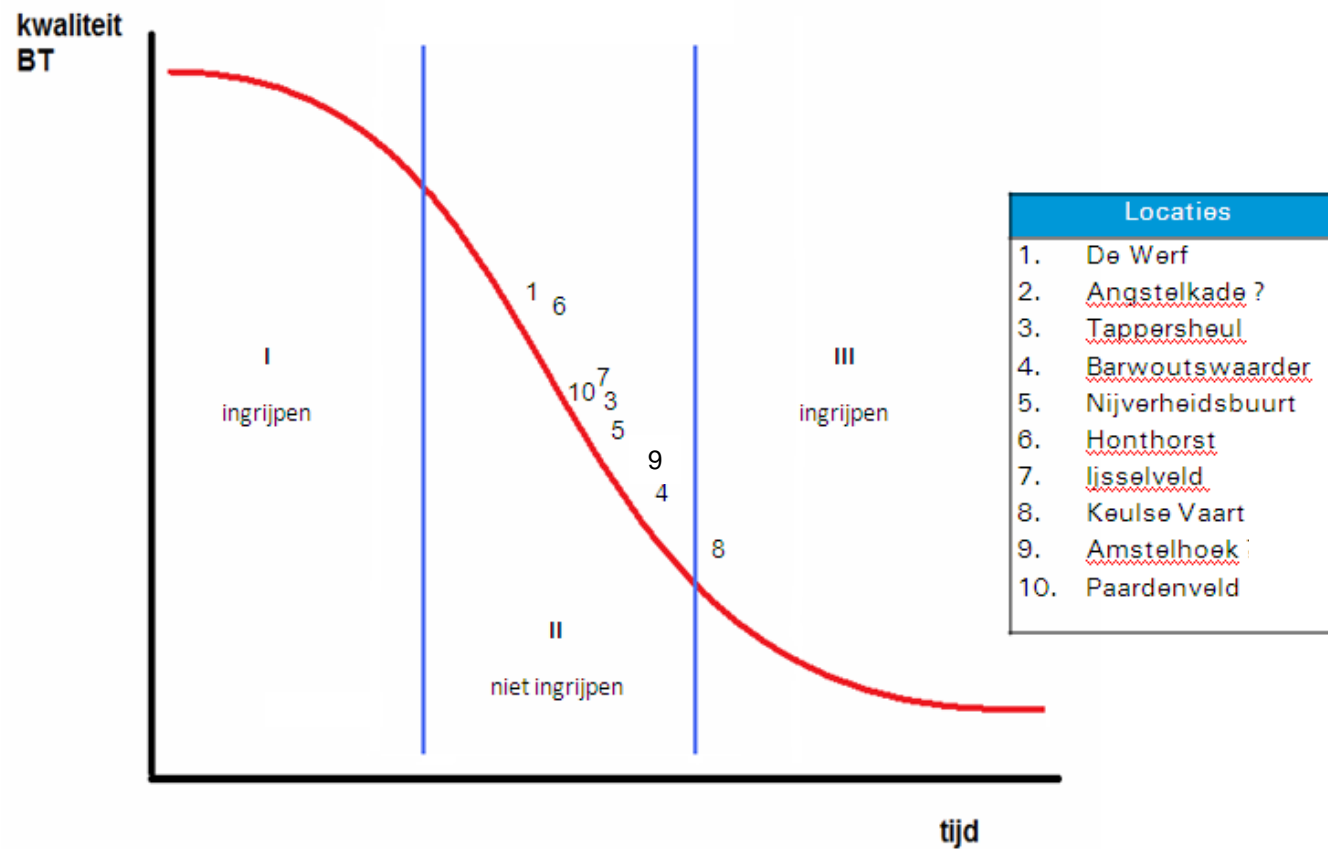
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de herstructureringsopgave in de regio Utrecht-West tussen nu en 2020. Hierbij is op basis van het Provinciaal Herstructurerings Programma (PHP) een indeling van drie fases gemaakt: reeds in uitvoering, 2009-2013, 2014-2020. Inhoudelijk is dit overzicht gebaseerd op het PHP en het rondje gemeenten dat is uitgevoerd in het kader van het opstellen van het regionaal convenant.

reeds in uitvoering	2009 – 2013	2014 – 2020
<ul style="list-style-type: none">• Mijdrecht (Ronde Venen)• De Copen (Lopik)• Heeswijk (Montfoort)• Lagedijk (IJsselstein)• IJsselveld (Montfoort)	<ul style="list-style-type: none">• De Werf (Loenen)• Angstelkade (Loenen)• Tappersheul (Oudewater)• Barwouterswaard (Woerden)• Nijverheidsbuurt (Woerden)• Honthorst (Woerden)	<ul style="list-style-type: none">• Keulse Vaart (Breukelen)• Amstelhoek (De Ronde Venen)¹• Paardenveld (IJsselstein)

Op de volgende bladzijde staat een figuur dat overzicht geeft in welke fase de te herstructureren terrein zich bevinden. Daarnaast een overzicht van de indicatief te boeken ruimtewinst door herstructurering per subregio. Deze ruimtewinst is afgerond op hele hectares².

¹ Herstructurering diverse bedrijvenlocaties De Ronde Venen hangt samen met de ontwikkeling van de locatie van het natte bedrijventerrein.

² Bij het berekenen van deze indicatieve ruimtewinst zijn de volgende vuistregels gehanteerd: revitalisering levert een ruimtewinst van 2 a 3% op, herprofilering circa 30%. Voor de case Snel is gerekend met een ruimtewinst van circa 70%.



Subregio	Indicatieve ruimtewinst door herstructurering tm 2020
<u>Stichtse Vecht en de Ronde Venen</u>	5
Woerden	1 (6)
<u>Lopik, Montfoort, lisselstein en Oudewater</u>	2
Totaal	8 (13)

 **BIJLAGE B REGIONALE
VOORKEURSLOCATIES VOOR
DE OMU**

Voorkeurslocaties van de regiogemeenten voor inbreng in de OMU

In deze bijlage tonen we een uitwerking van negen locaties die door de gemeenten (en Provincie) voor de OMU zijn ingebracht. We werkten deze cases uit aan de hand van kaartmateriaal en een tabel waarin de belangrijkste kenmerken van het terrein zijn opgenomen. Zo gaan we onder andere in op de omvang, de eigendomssituatie, parkmanagement, gewenste ingreep, bestuurlijk draagvlak en de kosten en opbrengsten. De uitwerking van de diverse cases is te vinden op de hierna volgende bladzijdes. De door de gemeenten uit de regio Utrecht-West aangeleverde business cases voor de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) zijn:

- UVO in Lopik;
- Lagedijk in IJsselstein;
- Keulsche Vaart in Stichtse Vecht;
- De Werf in Stichtse Vecht;
- BT Mijdrecht in De Ronde Venen;
- Tappersheul in Oudewater;
- Middelland-Noord in Woerden;
- De Mosterdmolenweg in Montfoort.

Daarnaast brengt de provincie de locatie Ooijen in, gelegen in de gemeente Woerden.

Nadat we alles cases uitwerkten, hebben we op basis van een aantal criteria de meest kansrijke cases geselecteerd. De keuze voor deze locaties is tot stand gekomen op basis van markttechnische grondslag. De volgende criteria speelden een rol:

- opgave in het private domein;
- terrein waar herontwikkeling kansrijk vanuit oogpunt van marktvrage en locatienkenmerken;
- terrein dat vanuit oogpunt van levenscyclus van bedrijventerrein aantrekkelijk is om tot herontwikkeling over te gaan;
- terrein waarvoor de herprofilering draagvlak heeft binnen de gemeente en de regio.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de meest kansrijke locaties.

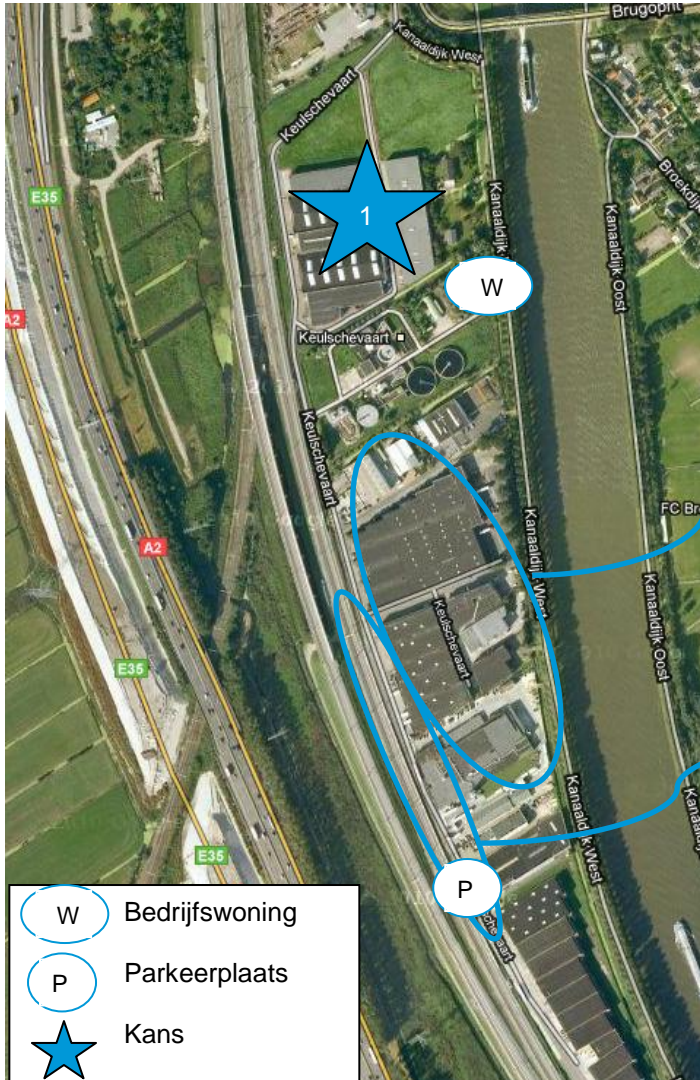
Voorkeurslocatie	Gemeente
Keulsche Vaart	Stichtse Vecht
Mijdrecht	De Ronde Venen
Middelland-Noord	Woerden

Keulschevaart (Stichtse Vecht)

Feiten en cijfers Keulschevaart

Kenmerk	Omschrijving
Kenmerken locatie	
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> Keulschevaart ligt in de kern Breukelen in de gemeente Stichtse Vecht. Het terrein is aantrekkelijk gelegen nabij snelweg (A2) en station. Het bedrijventerrein Keulschevaart is een doodlopende weg waarlangs bedrijven zich door de jaren heen hebben ontwikkeld.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> bruto 18 hectare en netto 12,5 hectare
Omschrijving veroudering	<ul style="list-style-type: none"> Zowel het vastgoed als het openbaar gebied is verouderd. Tevens is de bereikbaarheid een groot probleem. Al het verkeer van en naar het terrein gaat door de woonwijk Het Rode Dorp en langs het treinstation van Breukelen.
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein is volledig in private handen, dus inclusief de weginfrastructuur. Alle eigenaren (ca. 10) zijn verplicht lid van de stichting. De stichting is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de weginfrastructuur. Er is dus sprake van versnipperd eigendom. Er zijn echter aaneengesloten stukken van één eigenaar.
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> In de loop der jaren is een aantal bedrijven van het eerste uur vertrokken waardoor panden geheel dan wel gedeeltelijk leeg staan. Het terrein kent een leegstand van circa 15%. Deze leegstand is versnipperd over het terrein en over delen van panden.
Restkavels	<ul style="list-style-type: none"> Aan het begin van het terrein ligt een braakliggende stuk van circa 1 hectare (voor de Matrassenstad). Dit stuk komt voor uitbreiding in aanmerking.
Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none"> Nee
Kenmerken ingreep	
Gewenste herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente Stichtse Vecht wil met het project Hof van Breukelen de verrommeling tussen de dorpskern Breukelen en de A2 tegengaan. Dit uitbreidingsplan bestaat uit woningen, kantoren en winkels, versterking van het OV-knooppunt en verbetering van de verbinding met de A2. Het bedrijventerrein Keulschevaart heeft in dit plan een plaats gekregen als opvanglocatie voor bedrijven van het terrein Merwedeweg.
Kosten / opbrengsten	<ul style="list-style-type: none"> Grondprijzen zijn niet bekend, maar worden geschat tussen de 150 en 200 euro per m².
Draagvlak voor ingreep	
Bestuurlijk draagvlak	<ul style="list-style-type: none"> Het bestuur ziet de Keulschevaart als opvanglocatie voor bedrijven die in het kader van de Hof van Breukelen verplaatst moeten worden.
Draagvlak van ondernemers	<ul style="list-style-type: none"> Diverse eigenaren zijn bereid te investeren. Ook geven bedrijven aan te willen investeren in het realiseren van een aanlegkade om vervoer over water te stimuleren.

Kansenkaart Keulschevaart



Verouderd vastgoed uit de jaren '70 en '80. Aan einde van het terrein voldoet vastgoed qua uitstraling aan huidige eisen.

Parkeerproblematiek veroorzaakte door met name vrachtwagens. Daarnaast ontbreekt draaicirkel.



Investeringskansen private kavels:

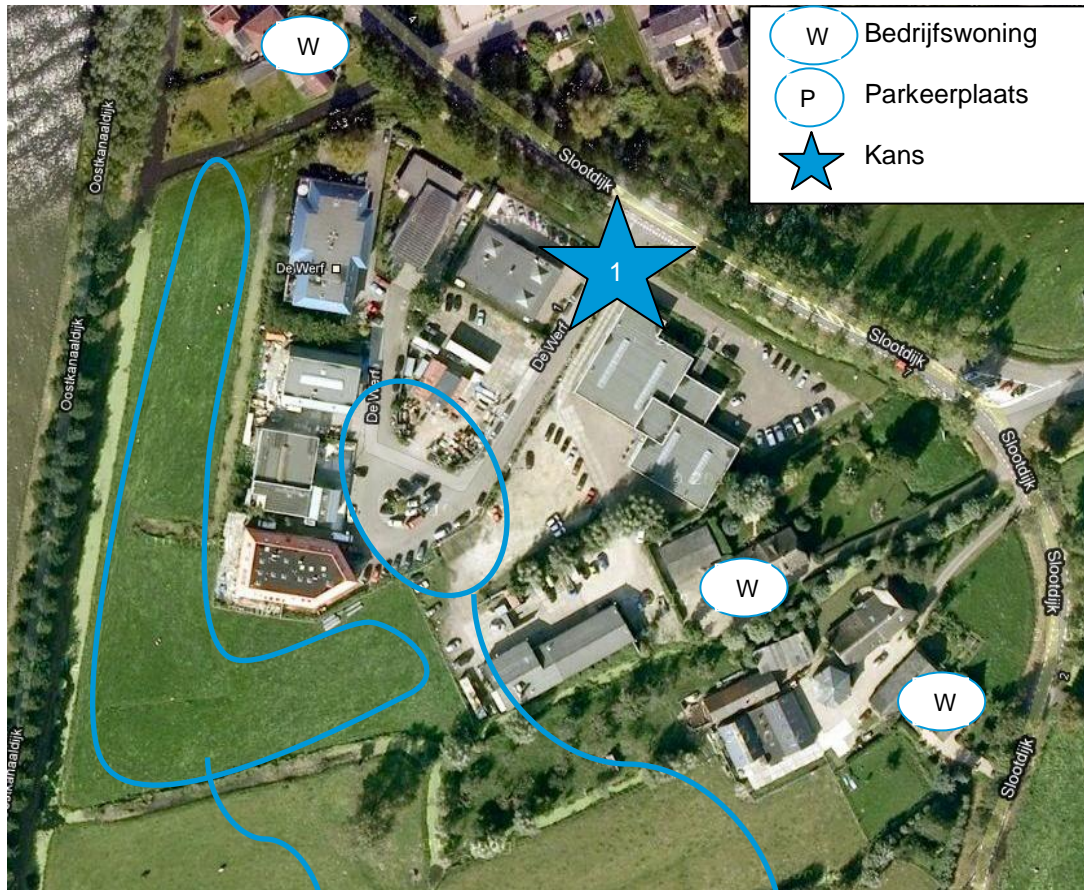
1. Twee panden van eind jaren '70 en begin jaren '90 hebben een verouderde uitstraling en delen van deze panden kampen met leegstand. Door de realisatie van het Hof van Breukelen vormen deze panden in de toekomst de entree van Keulschevaart. Herontwikkeling van deze panden in combinatie met het braakliggend stuk van circa 1 hectare biedt de mogelijkheid om een aantrekkelijk gezicht en entree van het terrein te realiseren. Kleinere bedrijfskavels (tot maximaal 2.500 m²) achten wij op deze locatie kansrijk.

De Werf
(Stichtse Vecht)

Feiten en cijfers De Werf

Kenmerk	Omschrijving
Kenmerken locatie	
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijventerrein De Werf ligt ten noorden van Loenen a/d Vecht, nabij het Amsterdam-Rijnkanaal. • Dit terrein is medio 1986 aangelegd als locatie om bedrijven ruimte te bieden die tot dan toe in de bebouwde kom van de dorpen van de gemeente Loenen gevestigd waren.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> • bruto 4,7 hectare; netto 1 hectare
Omschrijving veroudering	<ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijventerrein is in redelijke staat. • Er zijn enkele panden die opgewaardeerd kunnen worden. Daarnaast is bij diverse panden het onderhoud van de kavel matig. • Het gebrek aan voldoende parkeerplaatsen en parkerende vrachtwagens zorgt voor overlast.
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none"> • Op De Werf zijn bedrijfswoningen toegestaan waardoor er momenteel circa 35 bewoners zijn. • Daarnaast is er versnipperd eigendom van ondernemingen.
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> • In enkele panden is sprake van leegstand
Restkavels	<ul style="list-style-type: none"> • Nee, alle ruimte is benut.
Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Nee
Kenmerken ingreep	
Gewenste herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> • Herstructurering en uitbreiding van circa 2 hectare.
Kosten / opbrengsten	<ul style="list-style-type: none"> • Ekris heeft een over/opslag terrein op De Werf die getaxeerd wordt op € 135 per m².
Draagvlak voor ingreep	
Bestuurlijk draagvlak	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijventerrein De Werf is al zeer lange tijd een politiek beladen dossier. Met name de (bedrijfs)woningen op het terrein zorgen voor een gevoelige situatie. Bedrijven moeten rekening houden met bewoners en bewoners maken zich op hun beurt zorgen over de bedrijfsontwikkelingen.
Draagvlak van ondernemers	<ul style="list-style-type: none"> • Van Ekris heeft aangegeven te willen verhuizen naar de uitbreiding van het bedrijventerrein en Spruijt Beheer B.V. heeft in het verleden aangegeven geïnteresseerd te zijn in de uitbreiding van De Werf.

Kansenkaart De Werf



In vigerend bestemmingsplan is 1 hectare uitbreiding opgenomen, door de Provincie is echter 2 hectare toegezegd.

Parkeerdruk op terrein leidt tot parkeren in openbare ruimte.



Investeringskansen private kavels:

1. De twee panden aan het begin van het bedrijventerrein hebben een zichtlocatie richting de Slootdijk. Beide panden hebben een matige uitstraling. Herontwikkeling van de kavels en het vastgoed tot (kleinschaligere) panden met een aantrekkelijke uitstraling leiden tot een toename van de commerciële waarde van de omliggende panden.

De Copen (Lopik)

Feiten en cijfers De Copen

Kenmerk	Omschrijving
Kenmerken locatie	
Locatie	<ul style="list-style-type: none">• Bedrijventerrein De Copen ligt ten noordoosten van de kern Lopik.
Omvang	<ul style="list-style-type: none">• Het totale terrein heeft een bruto omvang van 33 hectare en een netto omvang van 26 hectare
Omschrijving veroudering	<ul style="list-style-type: none">• Het bedrijventerrein De Copen is door de recente revitalisering vrijwel niet verouderd.
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none">• Op bedrijventerrein De Copen is sprake van versnipperd eigendom.
Leegstand	<ul style="list-style-type: none">• Niet van toepassing
Restkavels	<ul style="list-style-type: none">• Niet van toepassing
Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none">• Op bedrijventerrein De Copen is parkmanagement aanwezig
Kenmerken ingreep	
Gewenste herstructurering	<ul style="list-style-type: none">• Er bestaat de wens één kavel aan te pakken. Het kavel wordt grotendeels gebruikt voor opslag van hout. Het kavel genereert hierdoor verhoudingsgewijs weinig arbeidsplaatsen.• De gewenste herstructurering is de uitplaatsing van het bedrijf en herontwikkeling met hoogwaardige functies.
Kosten / opbrengsten	<ul style="list-style-type: none">• De huidige grondprijzen is circa 200 euro per m²
Draagvlak voor ingreep	
Bestuurlijk draagvlak	<ul style="list-style-type: none">• Over deze locatie zijn geen bestuurlijke afspraken gemaakt en er is niets over opgenomen in het coalitieakkoord.
Draagvlak van ondernemers	<ol style="list-style-type: none">1. Ondernemers hebben niet aangegeven te willen participeren in de herstructurering van deze kavel.

Kansenkaart De Copen



Investeringskansen private kavels:

1. Dit kavel van circa 2,25 hectare wordt grotendeels gebruikt voor opslag van hout. Minder dan 10% van het kavel is bebouwd oppervlak. Het betreft een zichtlocatie aan de N210. Uitplaatsing van het bedrijf en herontwikkeling van de kavel met kleinere hoogwaardige bedrijfsunits leidt tot een toename van de commerciële waarde van het kavel en panden. Hierdoor worden meer meters vloeroppervlak toegevoegd en tegelijkertijd wordt de uitstraling van de rand van het terrein verbeterd.

**Tappersheul
(Oudewater)**

Feiten en cijfers Tappersheul

Kenmerk	Omschrijving
Kenmerken locatie	
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijventerrein Tappersheul ligt ten noorden van de kern Oudewater.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> • Tappersheul is 23,6 hectare bruto en 16,7 hectare netto.
Omschrijving veroudering	<ul style="list-style-type: none"> • De entree van het bedrijventerrein maakt een rommelige indruk van meerdere functies, onder andere bedrijfswoningen, een machinehandel met zeer veel opslag op het buitenterrein en een stadserf (met milieustraat), terwijl deze percelen wel een "zichtlocatie" vormen. Daarnaast maakt het vastgoed rond deze entree een erg rommelig indruk. Een aantal grote bedrijven levert een te grote parkeerdruk op voor hun omgeving (bijvoorbeeld Lunenburg). • Daarnaast zijn er nog parkeerproblemen, is er achterstallig onderhoud en slecht onderhoud van het openbaar gebied.
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none"> • Meerdere private kavels, openbare ruimte in bezit van de gemeente.
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> • Tappersheul heeft geen leegstand aangezien de vraag vele malen groter is dan het aanbod.
Restkavels	<ul style="list-style-type: none"> • Nee
Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Parkmanagement is in oprichting en wordt gestart als er meer bekend is over uitbreiding en financiering voor de herstructurering van het bedrijventerrein. Knelpunt ontstaan i.v.m. vervallen subsidies voor herstructurering openbare ruimte provincie Utrecht.
Kenmerken ingreep	
Gewenste herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> • Entreegebied van circa 4 hectare een betere uitstraling geven, passend bij het gebruik van een modern gemengd bedrijventerrein. Eventueel kan gedacht worden aan het ver- of uitplaatsen van bedrijven.
Kosten / opbrengsten	<ul style="list-style-type: none"> • Is op dit moment lastig in te schatten.
Draagvlak voor ingreep	
Bestuurlijk draagvlak	<ul style="list-style-type: none"> • Draagvlak voor parkmanagement en herstructurering is zowel bij de ondernemersvereniging als de gemeente Oudewater (politiek) aanwezig. Ideeën zijn deels verwoord in de economische beleidsvisie 2008-2015.
Draagvlak van ondernemers	<ul style="list-style-type: none"> • Na duidelijkheid van de gemeente over haar investering, zijn ondernemers naar alle waarschijnlijkheid bereid te investeren.

Kansenkaart Tappersheul



Percelen met een zichtlocatie op ontsluitingsweg met een rommelige uitstraling en parkeerdruk



Investeringskansen private kavels:

1. Aanpak van dit deel van Tappersheul zorgt voor een aantrekkelijkere entree. Met name het pand aan het eind van de Populierenweg (circa 3.000 m²) is kansrijk voor herontwikkeling. Momenteel maakt dit kavel een zeer verrommelde indruk, daarnaast is het goed zichtbaar vanaf de weg. Herontwikkeling van dit kavel kan in combinatie met de geplande herstructurering als vliegwiel functioneren om de kwaliteit van het terrein te verhogen.

Bedrijventerrein Mijdrecht (De Ronde Venen)

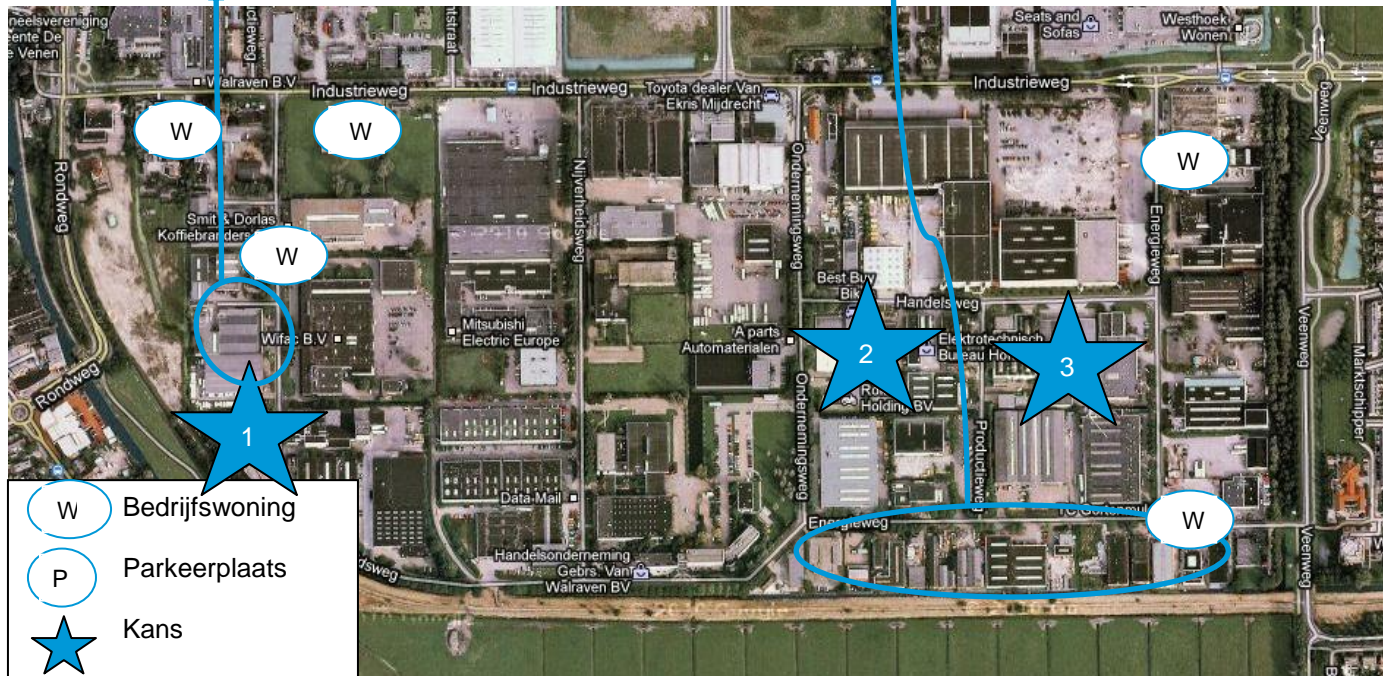
Feiten en cijfers bedrijventerrein Mijdrecht

Kenmerk	Omschrijving
Kenmerken locatie	
Locatie	<ul style="list-style-type: none">• Bedrijventerrein Mijdrecht ligt ten oosten van de kern Mijdrecht
Omvang	<ul style="list-style-type: none">• Het gehele terrein is 110 hectare bruto en 88 hectare netto.
Omschrijving veroudering	<ul style="list-style-type: none">• Met name het zuidelijk deel van het terrein is verouderd: onder andere verouderd vastgoed, matig onderhoud openbare ruimte, parkeerproblemen.
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none">• Meerdere private kavels, openbare ruimte in bezit van de gemeente.
Leegstand	<ul style="list-style-type: none">• De leegstand op het hele terrein ligt rond de 8%
Restkavels	<ul style="list-style-type: none">• Nee
Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none">• Ja
Kenmerken ingreep	
Gewenste herstructurering	<ul style="list-style-type: none">• Aanpak van het zuidelijk deel van het terrein waardoor de uitstraling van het gebied verbetert.
Kosten / opbrengsten	<ul style="list-style-type: none">• Is op dit moment lastig in te schatten.
Draagvlak voor ingreep	
Bestuurlijk draagvlak	<ul style="list-style-type: none">• Nb
Draagvlak van ondernemers	<ul style="list-style-type: none">• Nb

Kansenkaart bedrijventerrein Mijdrecht

Cluster van bedrijven met een matige pandkwaliteit. Daarnaast is er sprake van leegstand.

Cluster van panden met een matige uitstraling en veel buitenopslag.



Investeringskansen private kavels:

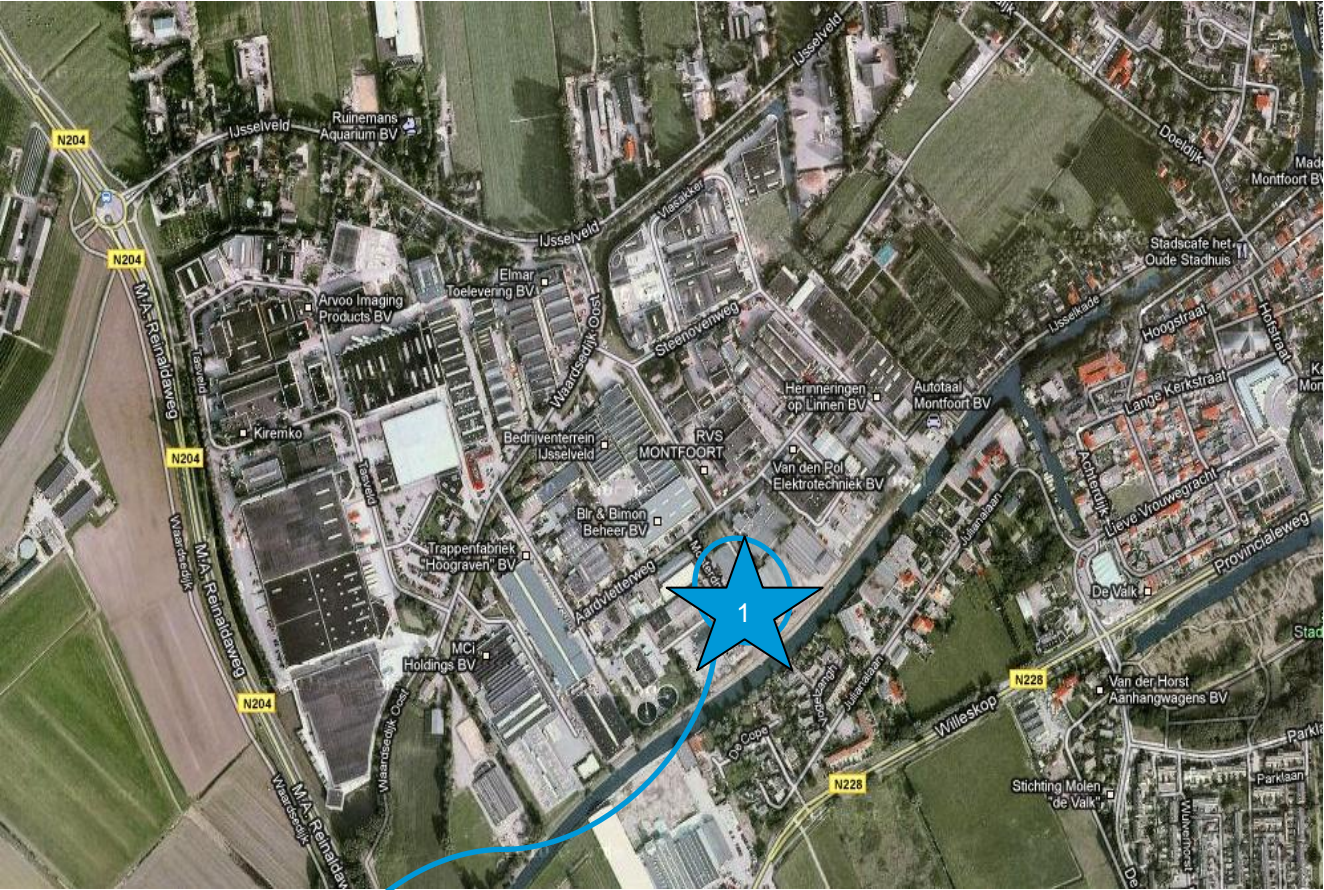
1. Dit pand heeft een groter aandeel kantoorvloer dan bedrijfsruimte. Juist dit type segment (tussen de 30 en 70% kantoorvloer) is moeilijk te verhuren, zowel in de nieuwbouw- als in de bestaande markt. Herontwikkeling van het kavel tot bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw is een aantrekkelijke mogelijkheid. Daarnaast is het ontwikkelen tot twee panden waarvan een met de bestemming bedrijfsruimte en dan ander kantoorruimte ook een aantrekkelijke mogelijkheid.
2. Cluster van bedrijven met een matige uitstraling en een behoorlijke leegstand. Herontwikkeling van de panden tot een segment iets boven de gemiddelde standaard (bijvoorbeeld showrooms) en dus een hogere commerciële waarde is hiervoor de meest aantrekkelijke optie.
3. Cluster met relatief grote panden en een relatief hoge leegstand. Deze geclusterde kavels (samen circa 3,5 hectare) bieden de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een logistiek kavel. In deze regio is namelijk een tekort aan kavels van deze omvang. Daarnaast is het terrein aantrekkelijk gelegen tussen Utrecht en Amsterdam. Pas bij een fsi van rond de 1 wordt deze herontwikkeling bedrijfseconomisch aantrekkelijk.

**Mosterdmolenweg
(Montfoort)**

Feiten en cijfers Mostermolenweg (Montfoort)

Kenmerk	Omschrijving
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Mosterdmolenweg 1 Montfoort. Het betreft U.T.I. groothandel.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto kavel 3248 m². Bvo huidige locatie is 1.600 m². Ongeveer 50% van het kavel is op dit moment bebouwd. • In de nieuwe situatie zal dit 2.385 m² bvo worden en 60% bebouwd. • Parkeernorm verzamelgebouw = 1,25 x 100m².
Omschrijving veroudering	<ul style="list-style-type: none"> • Het pand op dit perceel is in gebruik als groothandel en dateert uit 1970. Het onderhoud is matig. Ondernemer wenst niet mee te werken aan de revitalisering.
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none"> • Het perceel en pand is sinds 1969 eigendom van één eigenaar
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> • Er is geen sprake van leegstand.
Restkavels	<ul style="list-style-type: none"> • Er zijn geen restkavels
Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Er is parkmanagement op het terrein aanwezig. Men doet aan gezamenlijke afvalinzameling en er is glasvezel.
Kenmerken ingreep	
Gewenste herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente wenst herontwikkeling van dit perceel. De gemeente heeft zelf geen mogelijkheden dit aan te kopen. Kijkend naar andere projecten zou deze langgerekte kavel uitermate geschikt zijn voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw. • De locatie krijgt hierdoor een fris en open karakter met ruimte voor parkeren en groen. Het verzamelgebouw zou optioneel aan te passen zijn in ruimten variërend van 150 tot 650 m² bvo.
Kosten / opbrengsten	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente schat de kosten op € 2.360.000: Aankoop circa: € 950.000. Sloop circa: € 50.000 en bouw circa: € 1.360.000. • De opbrengst schat de gemeente op € 2.420.000 • De huidige grondprijzen bedragen € 225 tot € 500 per m² gebaseerd op verkopen in de vrije markt. • De gemeente heeft als uitgangspunt residuele grondprijzen met een minimum van € 225 per m²
Draagvlak voor ingreep	
Bestuurlijk draagvlak	<ul style="list-style-type: none"> • Herontwikkelen van locaties zijn niet in het coalitieakkoord opgenomen. • Er zijn geen middelen voor een businessplan gereserveerd.
Draagvlak van ondernemers	<ul style="list-style-type: none"> • De betrokken ondernemer overweegt te willen verkopen. • De ondernemer wil niet participeren in de herstructurering van dit perceel.

Kansenkaart bedrijventerrein Montfoort



Pand zoals beschreven in tabel vorige bladzijde.



Investeringskansen private kavels:

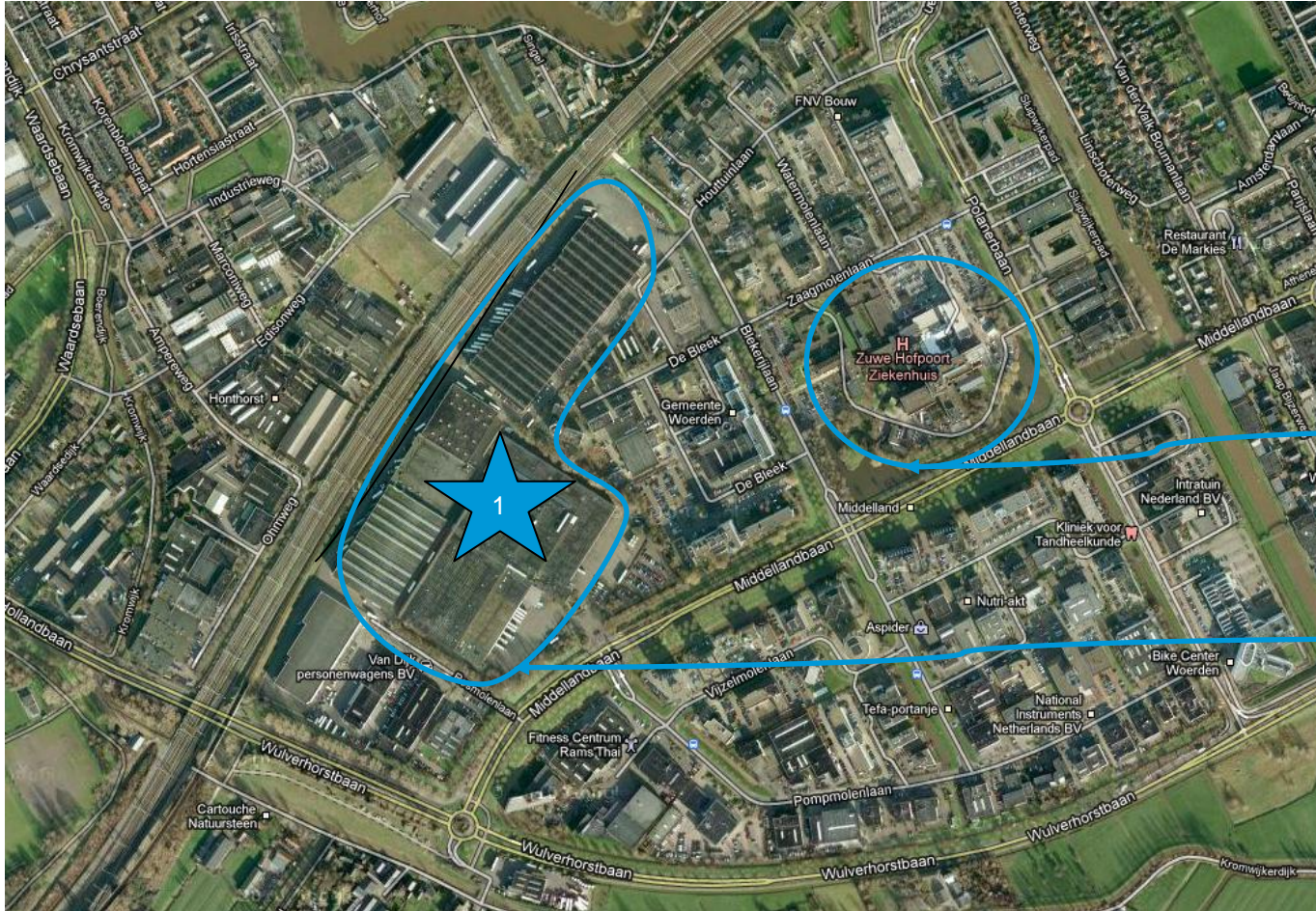
1. Pand zoals beschreven in tabel. Het onderhoud aan het pand is matig, daarnaast is het pand qua uitstraling verouderd. Gezien de vorm van het kavel is dit uitermate geschikt voor het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw met ruimtes rond de 500 m².

Middelland-Noord (Woerden)

Cijfers en feiten Middelland-Noord

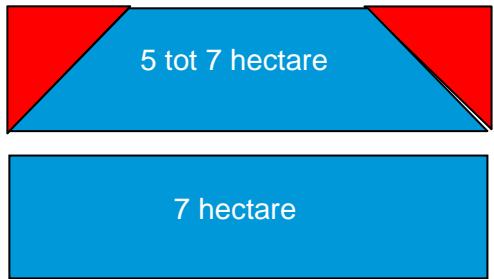
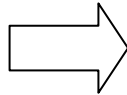
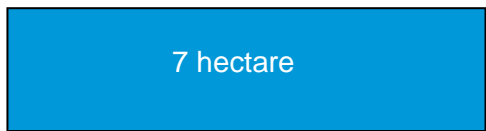
Kenmerk	Omschrijving
Kenmerken locatie	
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijventerrein Middelland-Noord ligt aan de zuidzijde van de historische binnenstad van Woerden. Het terrein is primair een kantoorlocatie. Naast kantoren zijn ook het ziekenhuis en enkele grote transport- en distributiecentra op het terrein gevestigd, waaronder de Bijenkorf en Snel.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> • Bruto 57 hectare en netto 36 hectare • De kavel van Snel is circa 7 hectare, waarvan 5 hectare opslagruimte en cross docking centrum.
Omschrijving veroudering	<ul style="list-style-type: none"> • De grote transport- en distributiecentra hebben geen mogelijkheden om verder uit te breiden op Middelland-Noord en overwegen te vertrekken. Ook laat de bereikbaarheid te wensen over.
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie Snel is in handen van één eigenaar
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> • Er is momenteel geen sprake van leegstand op de kavel.
Restkavels	<ul style="list-style-type: none"> • Nee
Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Niet aanwezig op het terrein
Kenmerken ingreep	
Gewenste herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> • In Ruimtelijke structuurvisie van 2009 van de gemeente Woerden staat dat als deze grootschalige bedrijvigheid uitwijkt naar een andere locatie er op Middelland-Noord door herprofilering grote bedrijfskavels beschikbaar komen die na opdeling kunnen voorzien in een vraag naar kleine kavels voor kleinschalige en lokale bedrijvigheid, bijvoorbeeld van bedrijven die op bedrijventerreinen als Honthorst niet meer kunnen groeien. • Door ruimte- en arbeidsintensievere bedrijvigheid te laten landen op deze locatie is een aanzienlijke ruimtewinst te behalen. Gemeente geeft aan een ruimtewinst van 70 tot 100% tot willen realiseren (referentie Barendrecht).
Kosten / opbrengsten	<ul style="list-style-type: none"> • De grondprijs is momenteel minimaal 225 euro per m²
Draagvlak voor ingreep	
Bestuurlijk draagvlak	<ul style="list-style-type: none"> • In het coalitieakkoord 2010-2014 'keuze voor perspectief' staat dat het college inzet op herstructurering en revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen in intensieve samenwerking met de provincie.
Draagvlak van ondernemers	<ul style="list-style-type: none"> • Snel heeft aangegeven dat haar wens tot uitbreiding niet gerealiseerd kan worden op de huidige kavel.

Kansenkaart Middelland-Noord



Het Zuwe Hofpoort Ziekenhuis

Kavel van Snel zoals beschreven in tabel op vorige bladzijde.



Afbeelding: overgang van extensieve naar intensieve bebouwing en arbeidsquote leidt tot toename van de ruimteproductiviteit



Investeringskansen private kavels:

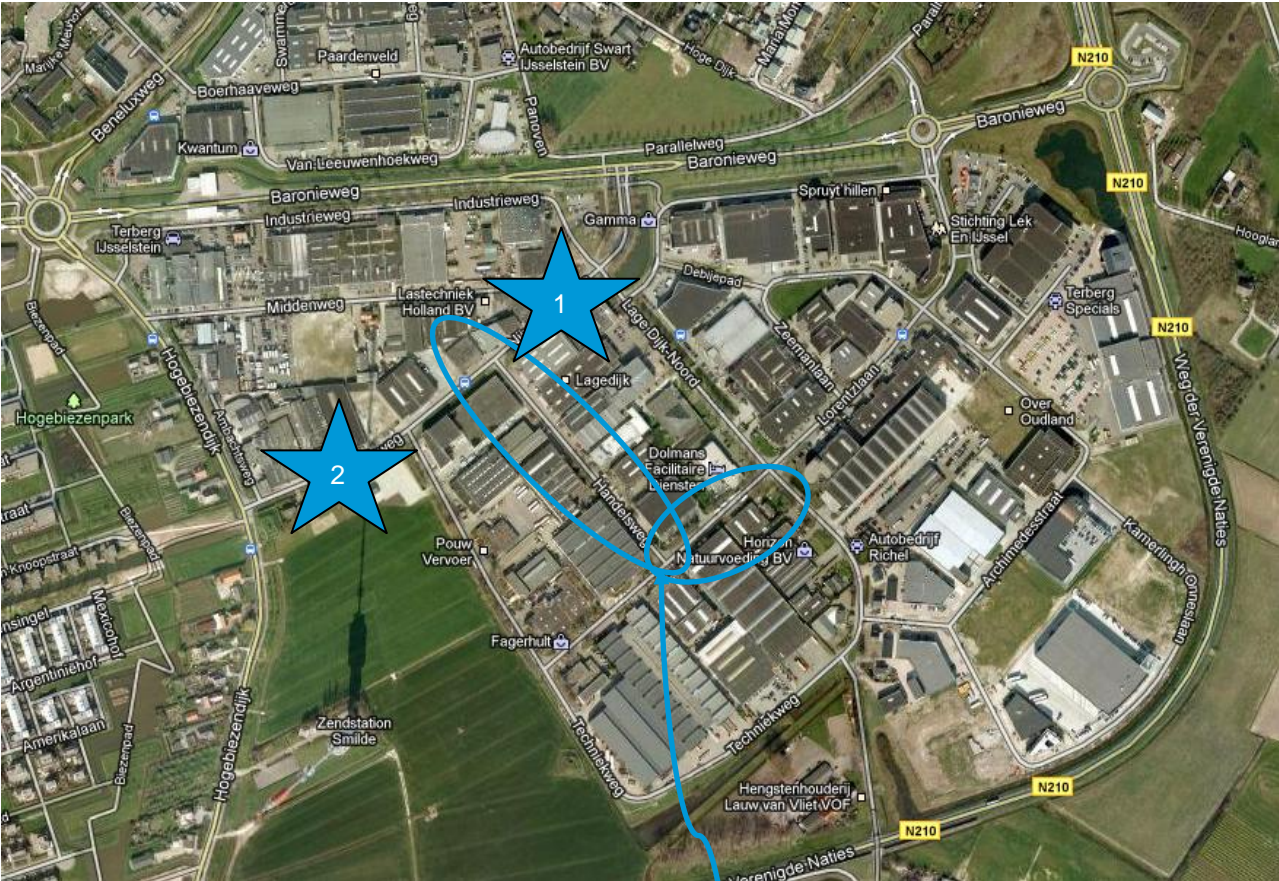
1. Pand zoals beschreven in tabel. Ondernemer heeft geen ruimte om verder uit te breiden. Daarnaast is de bereikbaarheid matig. Relocatie van deze onderneming maakt opdeling van het pand of kavel mogelijk om te kunnen voorzien in een vraag naar kleine kavels voor kleinschalige en lokale bedrijvigheid door ruimte- en arbeidsintensievere bedrijvigheid. Gemeente geeft aan op deze manier een aanzienlijke toename in de ruimteproductiviteit te kunnen realiseren (70 tot 100%).

**Lagedijk
(IJsselstein)**

Cijfers en feiten Lagedijk

Kenmerk	Omschrijving
Kenmerken locatie	
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie Lagedijk ligt in het zuiden van de gemeente IJsselstein
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> • De gehele locatie is 21,5 hectare bruto. De gehele locatie komt in aanmerking voor herstructurering
Omschrijving veroudering	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeerproblemen, achterstallig onderhoud en slecht onderhouden openbaar gebied.
Eigendomsverhouding	<ul style="list-style-type: none"> • Er is sprake van versnipperd eigendom op het terrein
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> • Het leegstandscijfer is lager dan 5%
Restkavels	<ul style="list-style-type: none"> • Op het terrein zijn geen restkavels
Parkmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Op het terrein is geen parkmanagement aanwezig
Gewenste herstructurering	
Gewenste herstructurering	Voor de locatie is een revitalisering voorgesteld; uit te voeren in 2 fasen. De 1 ^e fase is uitgevoerd in de periode 2007-2010. De 2 ^e fase zal in 2012 worden uitgevoerd.
Kosten / opbrengsten	<ul style="list-style-type: none"> • De kosten van deze herstructurering zijn: Fase 1: 1.340.138 euro (werkelijke kosten) en fase 2 600.000 euro (begroot) • De huidige grondprijzen zijn niet bekend maar worden geschat op 150 euro per m²
Bestuurlijk draagvlak	
Bestuurlijk draagvlak	<ul style="list-style-type: none"> • De revitalisering wordt niet expliciet in het collegeprogramma genoemd omdat de uitvoering al plaats vond • Er zijn nog geen middelen vrijgemaakt voor de tweede fase.
Draagvlak van ondernemers	2. Naar aanleiding van de 1 ^e fase heeft een flink aantal ondernemingen aangehaakt door het uitvoeren van o.a. gevelverbetering en aanpassing van terreininrichting. Met betrekking tot de 2 ^e fase hebben inmiddels twee bedrijven aangegeven te willen participeren in de herstructurering.

Kansenkaart Lagedijk

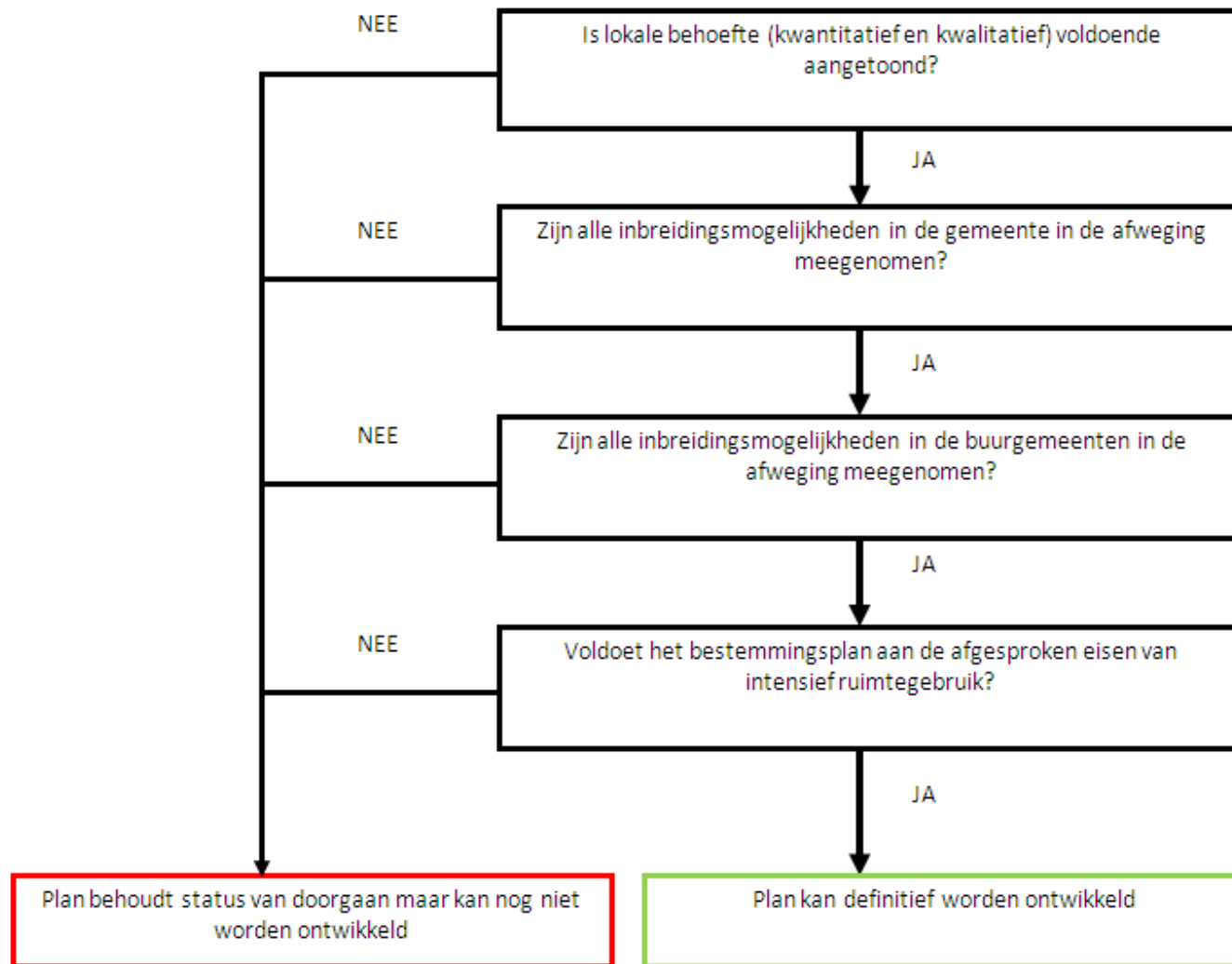


Twee straten met zeer rommelige uitstraling maar beperkte leegstand in het bedrijventerrein

Investeringskansen private kavels:

1. Beeldbepalend pand staat voor een gedeelte leeg. Veel naastgelegen panden zijn al herontwikkeld.
2. Oude fabriekshallen die regelmatig van eigenaar wisselen. Matige staat van onderhoud. De herontwikkelingen verderop in de straat steken sterk af tegen deze oude panden. Kansrijk vanwege relatief grote omvang en aantrekkelijke locatie.

 **BIJLAGE C REGIONAAL
PROTOCOL VOOR DE SER-
LADDER**



Leeswijzer
 De figuur hiernaast toont het regionaal protocol voor de SER-ladder. Deze figuur toont dat pas als de lokale behoefte kwantitatief en kwalitatief is aangetoond, alle inbreidingsmogelijkheden in de gemeente en buurgemeenten zijn meegenomen en het bestemmingsplan aan de afgesproken eisen van intensief ruimtegebruik voldoet een plan definitief kan worden ontwikkeld. Indien aan één van deze eisen niet wordt voldaan, kan het plan (nog) niet ontwikkeld worden.

 **BIJLAGE D**
OPGAVE NIEUWE
TERREINEN

Regionaal gedragen voorstellen van locaties voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein ten behoeve van de Provinciale Structuurvisie

Deze bijlage bestaat uit drie delen:

1. Een overzicht van de potentiële locaties tot en met 2015 (eerste fase) en vanaf 2015 (tweede fase). Deze zijn beschreven op regioniveau. Het gaat om locaties die binnen de regio sterk gedragen worden om op zo kort mogelijke termijn te voorzien in de directe behoefte aan bedrijventerrein zoals die naar voren komt in de rapportage van Stogo (oktober 2011). Het gaat allereerst om een lijst van locaties die in de eerste fase moeten worden gerealiseerd (vanaf 2011 tot 2015). Deze lijst is hieronder aangegeven in een groene kleur. Daarnaast gaat het om een tweede fase van terreinen die nodig zijn om op korte en/of middellange termijn te realiseren om daarmee te voorzien in de behoefte. Deze lijst is aangegeven met een oranje kleur. Voor deze potentiële locaties geldt dat deze regionaal gedragen zijn maar om verschillende redenen van landschappelijke, juridische en/of economische aard naar verwachting minder snel ontwikkeld kunnen worden.
2. Op basis van bovenstaande is een vraag-aanbod confrontatie per subregio samengesteld. In de uitgifte van deze terreinen hanteren de regiogemeenten het regionaal vastgestelde uitgifteprotocol op basis van de SER-ladder (bijlage C). Daarnaast streven gemeenten ernaar de lokale bedrijventerreinenbehoefte zoveel mogelijk binnen de eigen subregio te realiseren, waarbij een onderscheid in drie subregio's wordt gemaakt. Te weten:
 - Woerden;
 - Ronde Venen en Stichtse Vecht, (noord-west);
 - Lopik, Montfoort, IJsselstein en Oudewater (zuid-west).

In de afwegingen over de uitgifte wordt de omvang van de vraag en de segmentatie van de vraag afgewogen tegen:

- omvang en kwaliteit van beschikbare panden;
- omvang en kwaliteit van beschikbare kavels op bestaande terreinen;
- de ruimtewinst die mogelijk gerealiseerd kan worden binnen bestaand bebouwd domein als gevolg van bijvoorbeeld herstructurering;
- omvang en kwaliteit van nieuw uitgeefbaar terrein op nieuwe bedrijventerreinen.

Voor bedrijven met een meer regionale oriëntatie, zoals havengerelateerde terreinen en logistieke terreinen is het zoekgebied voor bedrijven mogelijk groter dan de subregio en is het zoekgebied overwegend regionaal. Dit geldt bijvoorbeeld voor het natte bedrijventerrein Amstelhoek. De regio overweegt daarnaast op termijn te komen tot een regionale locatie voor logistieke bedrijfsruimte.

3. Tenslotte geven we een overzicht van de potentiële locaties per gemeente. Deze zijn vastgesteld tijdens de ambtelijke en bestuurlijke sessies.

Deel 1: regionaal gedragen locatievoorstellen voor bedrijventerreinen in eerste en tweede fase

Tabel: regionaal gedragen locatievoorstellen voor bedrijventerreinen in de eerste fase

Gemeente	Naam terrein	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
De Ronde Venen	Amstelhoek	10-20	Kadegerelateerd terrein, gefaseerd te ontwikkelen ³
De Ronde Venen	Stationslocatie Mijdrecht	1-2	Kleine uitbreiding aan de westzijde van bedrijventerrein Mijdrecht
IJsselstein	A2 zone	7	
IJsselstein	Panoven	1,5	Ruimte voor vestiging van 1 of 2 supermarkten icm bedrijven en kleinschalige kantoren
Lopik	Vrachtwagenparkeerterrein De Copen	4	Provincie is akkoord met deze uitbreiding
Montfoort	IJsselveld uitbreiding kop	2	Moet wachten op ondertekening van Convenant. Uitgeefbaar 2013.
Montfoort	Terrein tussen Jan Snel en Krekenburg	0 - 1,5	Gesprekken met Provincie lopen nog.
Oudewater	Tappersheul	3	Is door gemeenteraad geaccordeerd
Stichtse Vecht	De Werf	2	
Stichtse Vecht	Keulsche Vaart	1	
Woerden	Uitbreiding Breeveld	2,5	
Woerden	Locatie aan A12	2	Van de 3 ha uitgeefbaar is 1 ha al uitgegeven
Woerden	<i>Kromwijkerwetering</i>	7	<i>Status aparte: herprofilering van de huidige locatie, expliciet te gebruiken als schuifruimte voor Snel</i>
Woerden	Barwoutswaarder-West	1,5	
Woerden	Putkop	0,5	Omvang wordt vastgesteld obv vraag uit de markt. 0,5 hectare is hard.
Woerden	Werklint Nieuwerbrug	3	Afstemmen met Bodegraven/ Reeuwijk
TOTAAL EERSTE FASE (2011-2015)		41 – 53,5⁴	

³ Oplevering omlegging N201: 2012. Mogelijkerwijs kunnen bedrijven uit de regio geïnteresseerd zijn in vestiging op dit terrein vanwege de ligging aan en goederenvervoer over water. Daarnaast zal naar verwachting een aantal hectare in gebruik worden genomen door bedrijven die nu gevestigd zijn in of tegen de (woon)bebouwing en daar knelpunten ervaren.

⁴ exclusief Kromwijkerwetering

Van deze locaties zijn alleen Tapperheul, het Vrachtwagenparkeerterrein De Copen en Putkop geen 'nieuwe' locaties

Tabel: regionaal gedragen locatievoorstellen voor bedrijventerreinen in de tweede fase

Gemeente	Naam terrein	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
Lopik	Locatie ten noorden van De Copen	17	Voorheen Defensie complex
Montfoort	Kern Linschoten uitbreiding van vrachtwagenparkeerplaats	0	
Montfoort	IJsselveld ten noorden van N204	10-15	Vermengd met bestaande bedrijvigheid en een goede landschappelijk inpassing.
Montfoort	Herstructurering Mastwijkerdijk	1	Bedrijfsconcentratie in het buitengebied van 29.207 m ²
Woerden	Werklint Nieuwerbrug	3	Ligt in het verlengde van het werklint. Afstemmen met Bodegraven/Reeuwijk. Eerst akkoord Provincie Zuid-Holland dan Provincie Utrecht.
TOTAAL TWEEDE FASE (VANAF 2015)		31 - 36	

Deel 2: subregionale vraag- aanbodconfrontatie op basis van vraag, kansrijk aanbod eerste fase, ruimtewinst en herstructureringsopgave

Hieronder volgt per subregio een overzicht van de vraag-aanbod confrontatie. Deze is onder andere gebaseerd op het memorandum van de Provincie over de toepassing van de SER-ladder in de regionale planning. De tabel bestaat uit een aantal stappen:

1. de vraag naar bedrijventerreinen voor de komende drie jaar. Deze is gebaseerd op het onderzoek van Stogo.
2. het kansrijke locatievoorstellen (groene terreinen) plus het huidige aanbod.
3. de indicatieve ruimtewinst door herstructurering (zie ook bijlage A)
4. saldo van confrontatie vraag en aanbod uitgedrukt in + (overschot), 0 (evenwicht), en – (tekort). Deze is als volgt berekend: (kansrijk of huidig aanbod + indicatieve ruimtewinst) minus vraag.

Tabel: subregio Noordwest: Ronde Venen en Stichtse Vecht

Ronde Venen en Stichtse Vecht			
	hoogwaardig	modern-gemengd	functioneel
Resterende vraag komende 3 jaar (Stogo,	1 - 2	5-6	5-6

2011)			
Kansrijk / huidig aanbod	Breukelerwaard 2 ha <i>Totaal 2 ha</i>	De werf 2 ha (vanaf 2012) <i>Bovenlokaal kadegebonden terrein Amstelhoek⁵ 3 ha (vanaf 2012)</i> Amstelhoek 7 ha (2015) Stationslocatie Mijdrecht 1 a 2 ha Huidig aanbod Mijdrecht 8 ha <i>Totaal circa 21 ha</i>	Keulse vaart 1 ha (vanaf 2012) <i>Regionaal terrein Amstelhoek 5 ha (vanaf 2012)</i> <i>Amstelhoek 5 ha (vanaf 2015)</i> <i>Totaal 11 ha</i>
Indicatieve ruimte winst	1 ha	2 ha	3 ha
Herstructureringsopgave	Mijdrecht (in uitvoering) Amstelhoek (vanaf 2014-2020) Keulse Vaart (vanaf 2014-2020) De Werf (2012-2013) Angstelkade (2012-2013)		
saldo	0	+ (uitgaande van regionaal kadegebonden terrein Amstelhoek)	+ (uitgaande van regionaal kadegebonden terrein Amstelhoek)

Tabel: subregio Zuidwest: Lopik, Oudewater, Montfoort en IJsselstein

Lopik, Oudewater, Montfoort en IJsselstein			
	hoogwaardig	modern-gemengd	functioneel
Resterende vraag komende 3 jaar vraag	3 – 4	15 – 17	4 – 5

⁵ Bij Amstelhoek wordt uitgegaan van de maximale variant.

Kansrijk aanbod eerste fase (tot 2015)	A2 zone 7 ha <i>Totaal 7 ha</i>	De Copen (2 ha) Ijsselveld (2 ha uitbreiding kop) Tappersheul (3 ha) Tussen Jan Snel en Krekenburg (0-1,5 ha) Huidig aanbod IJsselstein en Lopik 3 ha (Panoven (1,5 ha HP)) <i>Totaal 10 (11,5 ha)</i>	De Copen (2 ha) <i>Totaal 2</i>
Indicatieve ruimtewinst		2 ha	
Herstructurerings opgave	De Copen (uitvoering) Heeswijk (uitvoering) Lagedijk (uitvoering) Tappersheul (2012-2013) Paardenveld (vanaf 2014-2020)		
Indicatief saldo	+	-	-

Aan de indicatieve vraag aanbodconfrontatie in de subregio Zuidwest valt op dat de vraag groter is dan het kansrijke aanbod in de eerste fase. Dit betekent dat in deze subregio in aanvulling op de locaties van de eerste fase waar mogelijk aanvullende bedrijventerreinenlocaties uit de tweede fase zou wensen aanbieden.

Tabel: subregio Woerden

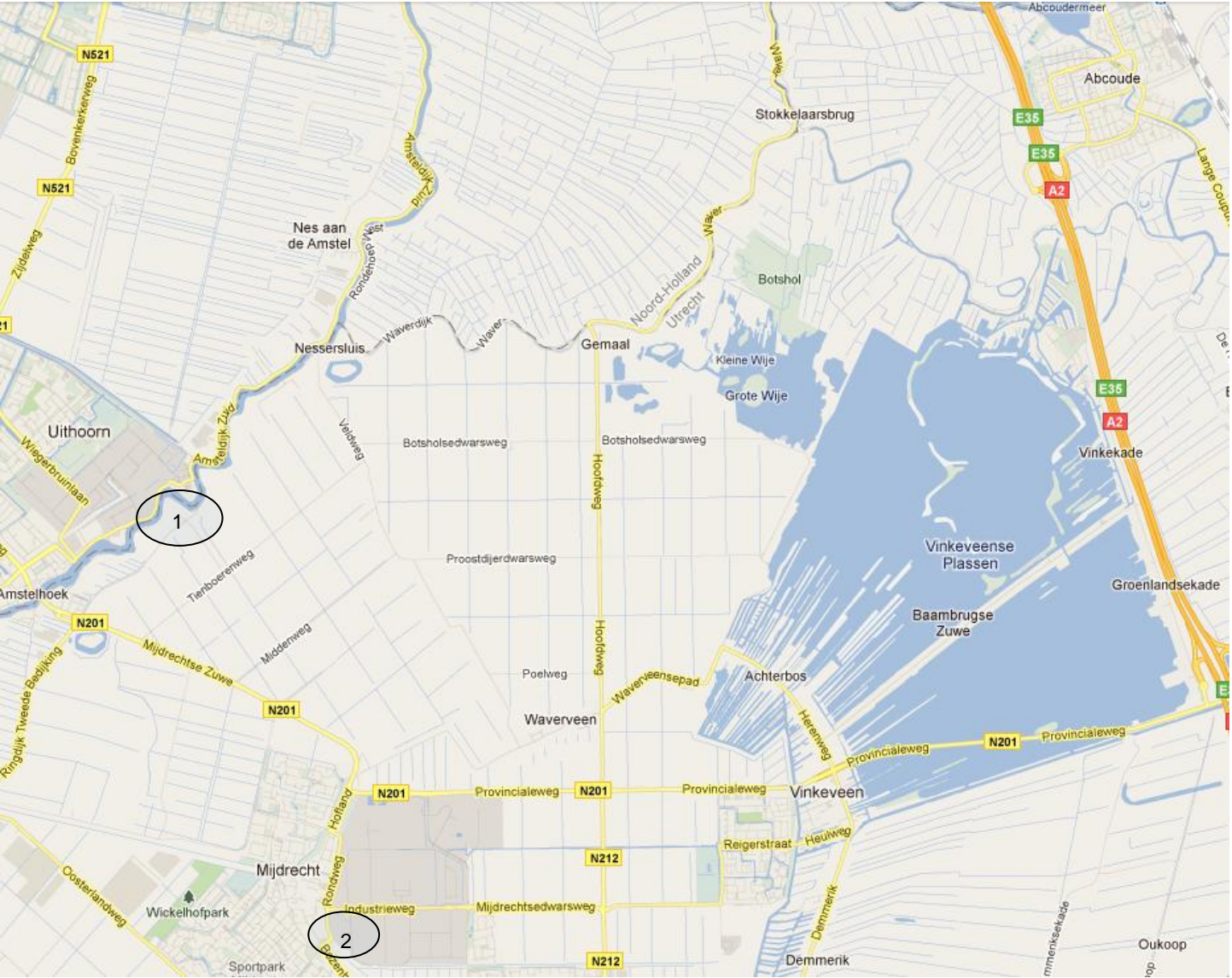
Woerden			
	hoogwaardig	modern-gemengd	functioneel
Resterende vraag komende 3 jaar	2 – 3	9 – 11	2

kansrijk aanbod tot 2015	Locatie A12	Putkop (0,5) Uitbreiding Breeveld (2,5) Barwoutswaarder West (1,5) Werklint Nieuwerbrug (3) <i>Kromwijkerwetering (7 ha, expliciet schuifruimte voor Snel)</i> <i>Huidig aanbod 5 ha</i> <i>Totaal 12,5 (19,5)</i>	0
Indicatieve ruimte winst	<i>Totaal 2</i>	1-6 ha (<i>direct samenhangend met schuifruimte Snel</i>)	
Herstructureringsopgave	Honthorst (van start) Barwoutswaarder (van start) Nijverheidsbuurt (van start)		
saldo	0	0 (+)	-

Deel 3: overzicht van de potentiële ontwikkellocaties per gemeente

Op de volgende bladzijdes volgen de locatievoorstellen voor nieuw bedrijventerrein per gemeente.

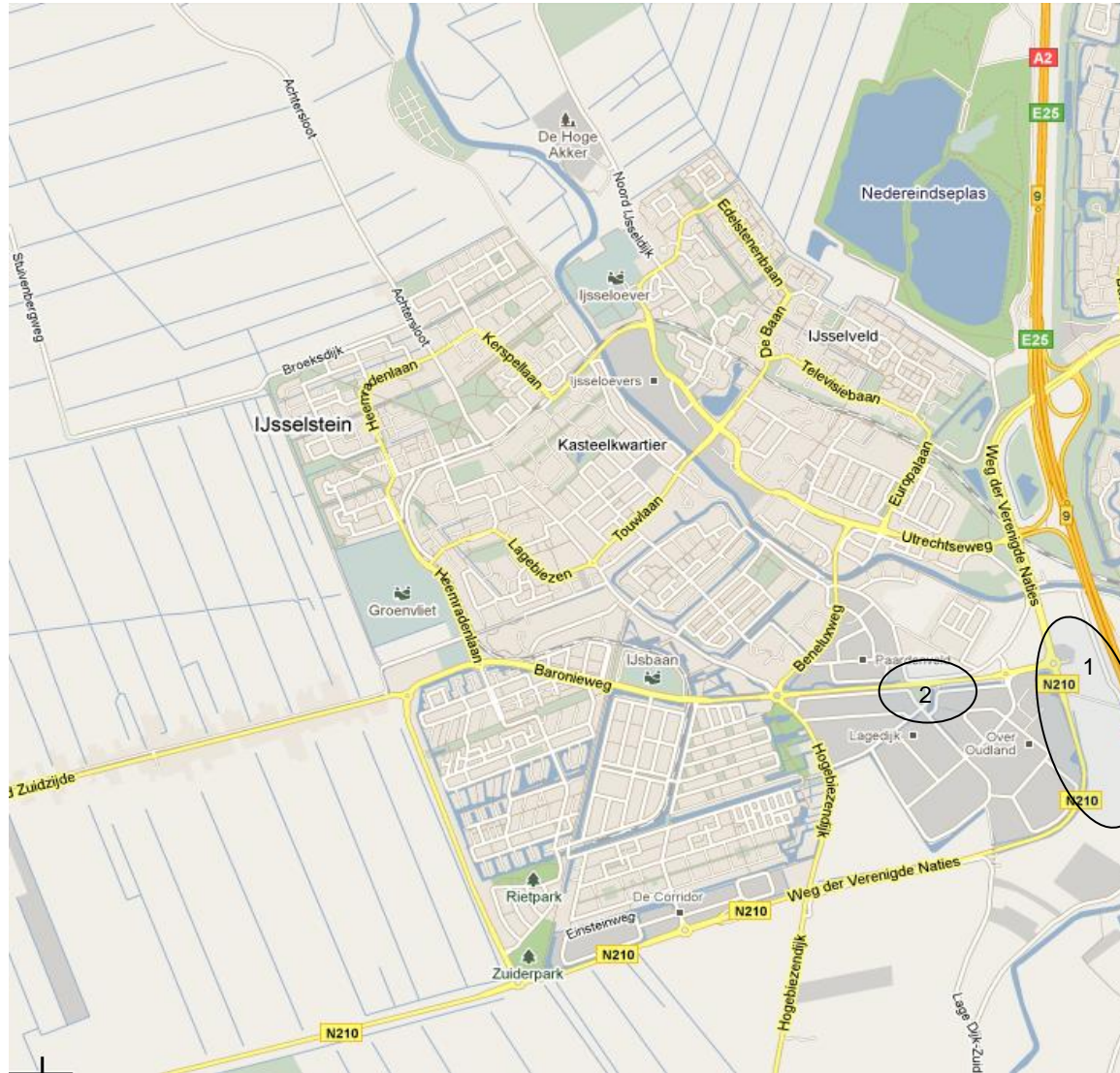
De Ronde Venen



#	Naam	1 ^e of 2 ^{de} fase?	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
1	Amstelhoek	1	10-20	Kadegerelateerd terrein, gefaseerd te ontwikkelen ⁶
2	Stationslocatie Mijdrecht	1	1-2	Kleine uitbreiding aan de westzijde van bedrijventerrein Mijdrecht
Totaal			11-22	

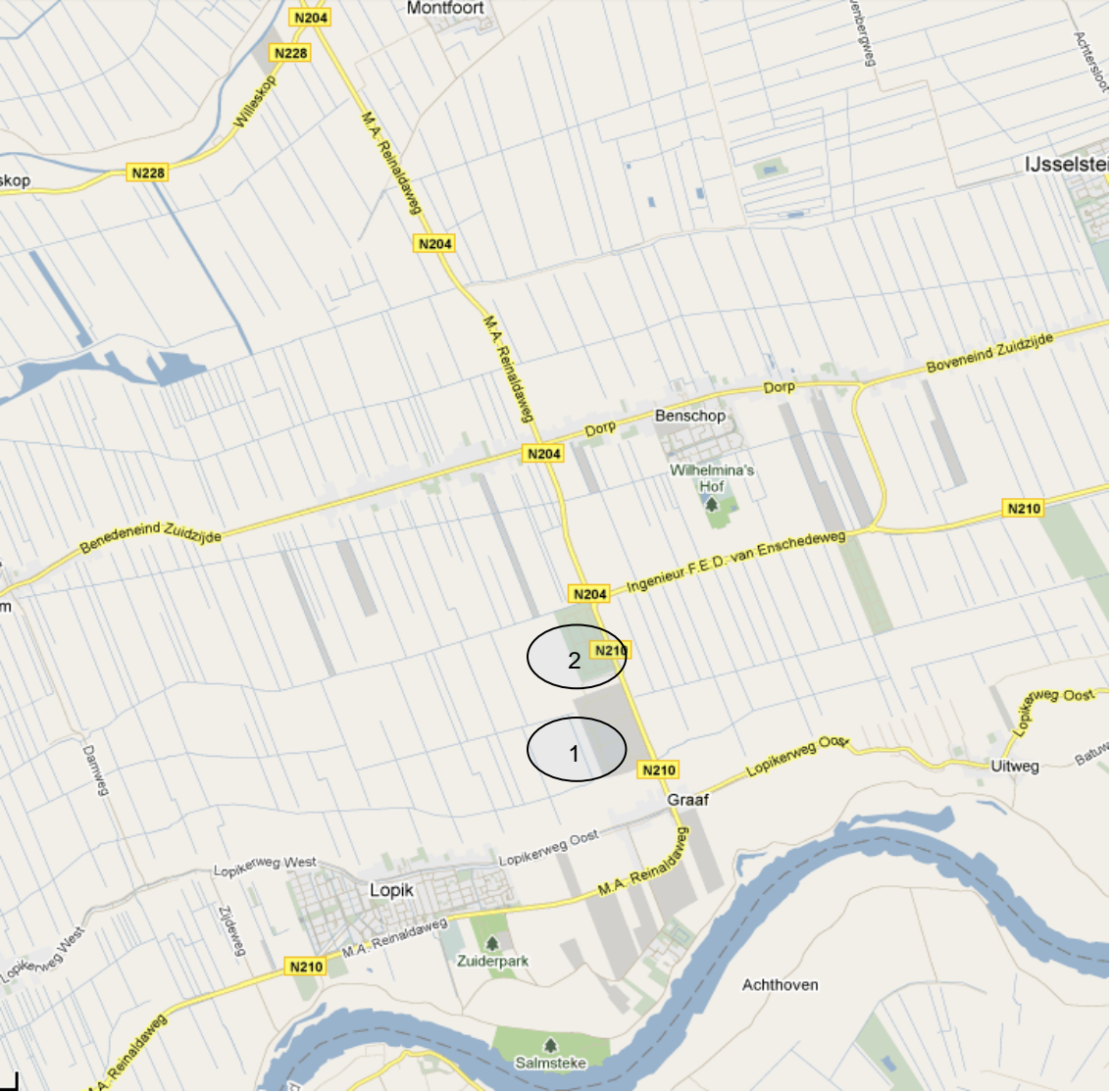
⁶ Oplevering omlegging N201: 2012. Mogelijkerwijs kunnen bedrijven uit de regio geïnteresseerd zijn in vestiging op dit terrein vanwege de ligging aan en goederenvervoer over water. Daarnaast zal naar verwachting een aantal hectare in gebruik worden genomen door bedrijven die nu gevestigd zijn in of tegen de (woon)bebouwing en daar knelpunten ervaren.

IJsselstein



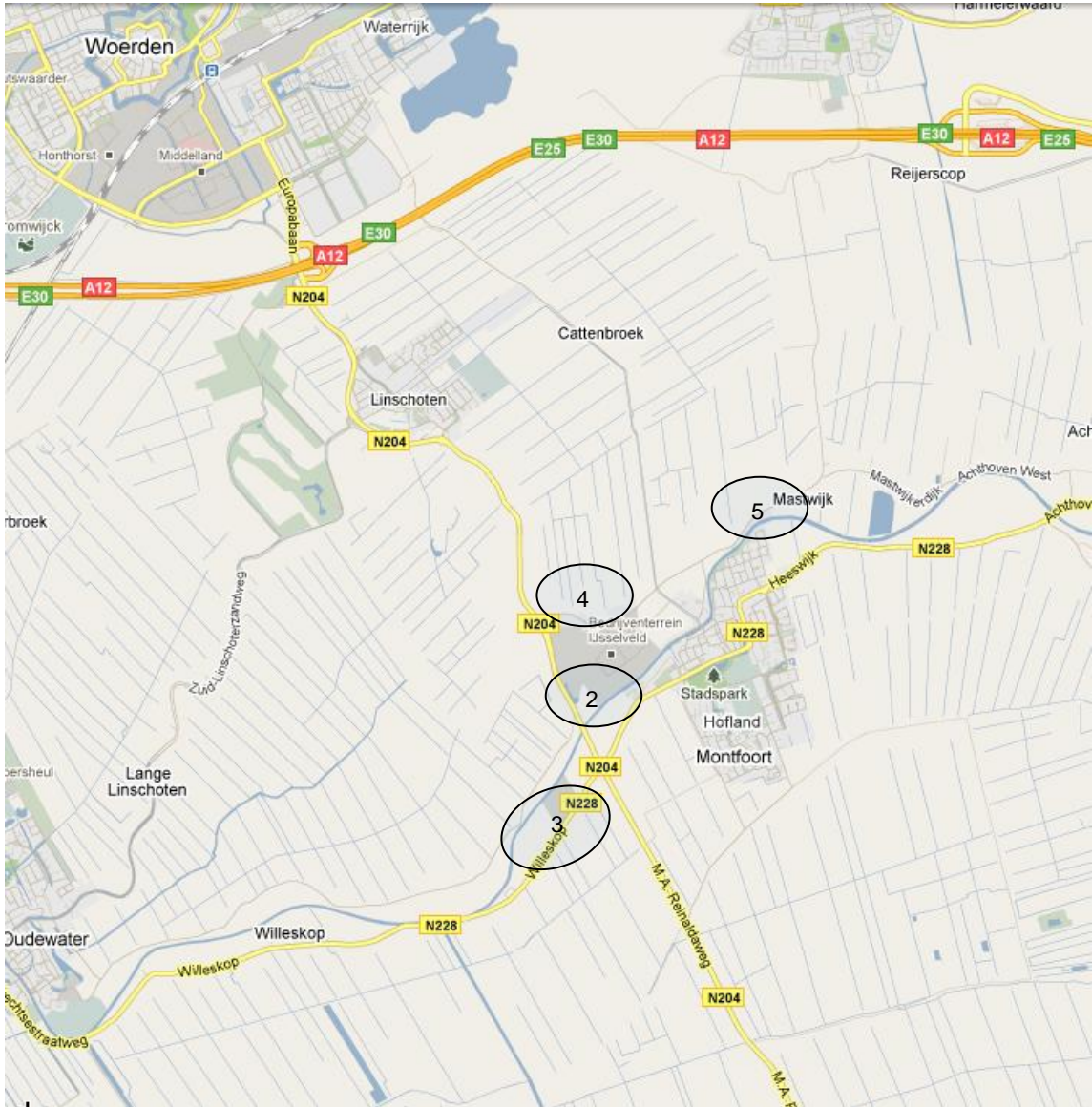
#	Naam	1 ^e of 2 ^{de} fase?	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
1	A2 zone	1	7	
2	Panoven	1	1,5	Ruimte voor vestiging van 1 of 2 supermarkten icm bedrijven en kleinschalige kantoren
Totaal			8 – 9	

Lopik



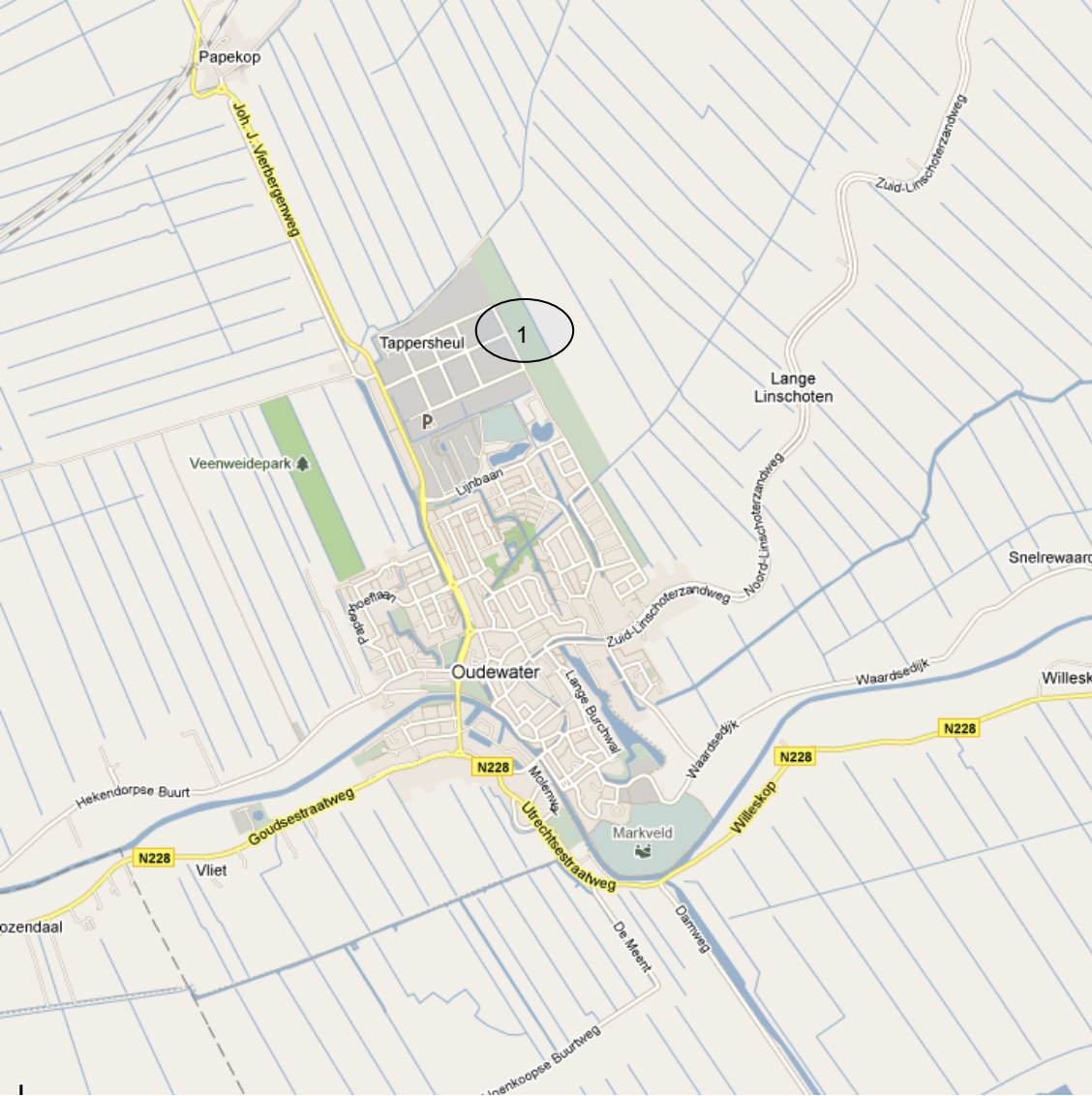
#	Naam	1 ^e of 2 ^{de} fase?	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
1	Vrachtwagenparkeerterrein De Copen	1	4	Provincie is akkoord met deze uitbreiding
2	Locatie ten noorden van De Copen	2	17	Voorheen Defensie complex
Totaal			21	

Montfoort



#	Naam	1 ^e of 2 ^{de} fase?	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
1	Kern Linschoten uitbreiding van vrachtwagenparkeerplaats		0	
2	IJsselveld uitbreiding kop	1	2	Moet wachten op ondertekening van Convenant. Uitgeefbaar 2013.
3	Terrein tussen Jan Snel en Krekenburg	1	0 - 1,5	Gesprekken met Provincie lopen nog.
4	IJsselveld ten noorden van N204	2	10-15	Vermengd met bestaande bedrijvigheid en een goede landschappelijk inpassing.
5	Herstructurering Mastwijkerdijk	2	1	Bedrijfsconcentratie in het buitengebied van 29.207 m ²
Totaal			13 – 19,5	

Oudewater



#	Naam	1 ^e of 2 ^{de} fase?	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
1	Tappersheul	1	3	Is door gemeenteraad geaccordeerd
Totaal			3	

Stichtse Vecht



#	Naam	1 ^e of 2 ^{de} fase?	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
1	De Werf	1	2	
2	Keulsche Vaart	1	1	
Totaal			3	

Woerden






#	Naam	1 ^e of 2 ^{de} fase?	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
1	<i>Kromwijkerwetering</i>	1	7	<i>Status aparte: herprofilering van de huidige locatie ten behoeve van firma Snel</i>
2	Barwoutswaarder-West	1	1,5	
3	Uitbreiding Breeveld	1	2,5	
4	Locatie aan A12	1	2	Van de 3 ha uitgeefbaar is 1 ha al uitgegeven
5	Putkop	1/2	4 - 6	Omvang wordt vastgesteld obv vraag uit de markt. 0,5 hectare is hard.
6	Werklint Nieuwerbrug	1	3	Afstemmen met Bodegraven/ Reeuwijk
Totaal			20 - 22	

 **BIJLAGE E:**
SEGMENTATIE VAN
BEDRIJVENTERREINEN

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste kenmerken van de drie typologieën. Daarnaast zijn aan het eind van de tabel voorbeelden gegeven uit de regio.

Tabel: kenmerken typologie naar verschijningsvorm bedrijventerreinen

	1 ^e klas bedrijvenpark/hoogwaardig	Modern-gemengd terrein	Werk-/functioneel terrein
Kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsruimtevestigers met hoog % kantoorvloer of R&D-ruimte, showrooms, kantoorvestigers die in semi-industriële omgeving gevestigd willen zijn. • Hoogwaardige bedrijvenparken zijn qua uitstraling vergelijkbaar met kantoorlocaties. 	<ul style="list-style-type: none"> • Brede mix van sectoren en activiteiten. • De uitstraling van het terrein is gemiddeld, het heeft duidelijk een functioneel karakter. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reparatie/onderhoud, handel, uitplaatsers ('onderkant'). Ook: zware industrie. • Puur functionele uitstraling. Er is zodoende weinig aandacht voor kwaliteit en uitstraling van het terrein en de gebouwen erop.
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogwaardige bedrijfsruimtevestigers, meestal met een relatief hoog % kantoorvloer of R&D-ruimte en een hoge toegevoegde waarde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Groothandel en logistiek • Reparatie en onderhoud • Industrie en bouw • Productie 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven uit het MKB voor de lokale markt. • Vooral reparatie en onderhoud en productie, maar ook handel.
Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk 1 en 2, deels 3 	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk 1-3 	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk 3-5
Vraag in Utrecht-West	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 10-15% van de vraag, ofwel circa 6 tot 8 ha netto t/m 2015 	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 60-70% van de vraag, ofwel circa 33 tot 39 ha netto t/m 2015 	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 15-20% van de vraag, ofwel circa 8 tot 11 ha netto t/m 2015
Voorbeeld			
Potentiële	<ul style="list-style-type: none"> • Breukelerwaard • Locatie A12 (Woerden) 	<ul style="list-style-type: none"> • De Copen (MOB) • IJsselveld 	<ul style="list-style-type: none"> • De Copen (MOB) • Kromwijkerwetering

ontwikkel- locaties	<ul style="list-style-type: none">• A2 zone IJsselstein	<ul style="list-style-type: none">• Tappersheul• De Werf• Barwoutswaarder-West• Breeveld• Putkop• Amstelhoek• Panoven	<ul style="list-style-type: none">• Amstelhoek• Keulschevaart
------------------------	---	---	--

Bron: Stec Groep, 2011

 **BIJLAGE F LOCATIES DIE
ALS UITGANGSPUNT DIENEN
VOOR DE ONTWERP PRS EN
PRV**

Locaties die als uitgangspunt dienen voor de ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Gedeputeerde Staten hanteren voor de ontwerp Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening de volgende locaties als uitgangspunt voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen:

- Amstelhoek, De Ronde Venen (10 ha)
- Stationslocatie, De Ronde Venen (2 ha)
- Uitbreiding Barwoutswaarder, Woerden (1,5 ha)
- Uitbreiding Breeveld, Woerden (2,5)
- A12-locatie, Woerden (2 ha)
- Uitbreiding Tappersheul, Oudewater (3 ha)
- Uitbreiding Kop IJsselveld, Montfoort (2 ha)
- A2-locatie, IJsselstein (7 ha)
- Panoven, IJsselstein (1,5 ha)

- Kromwijkerdijk, Woerden. Deze locatie is uitsluitend aan de orde bij de uitplaatsing van een transportbedrijf van het huidige bedrijventerrein Middelland. Hiervoor is dan wel een toekomstige aanpassing van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening noodzakelijk.

Gedeputeerde Staten behouden hun zelfstandige verantwoordelijkheid om op basis van zienswijzen een nadere afweging van deze en eventueel andere locaties te maken.

 **BIJLAGE G:**
SAMENVATTING
RAPPORTAGE STOGO