

**Managementsamenvatting**

## **DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN IN UTRECHT-WEST**

**een onderbouwing van het regioconvenant bedrijventerreinen**

**Nieuwegein, 6 oktober 2011**

**STOGO onderzoek +advies**

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Conclusies en aanbevelingen .....	6
2.1	Economische Structuur.....	6
2.2	De markt voor bedrijventerreinen .....	7
2.3	De planningsopgave voor nieuwe bedrijventerreinen.....	8
2.4	De vraag naar vastgoed .....	11
2.5	Effecten van de SER-ladder .....	11
2.6	De segmentering van de vraag .....	13
2.7	Aanbevelingen .....	15

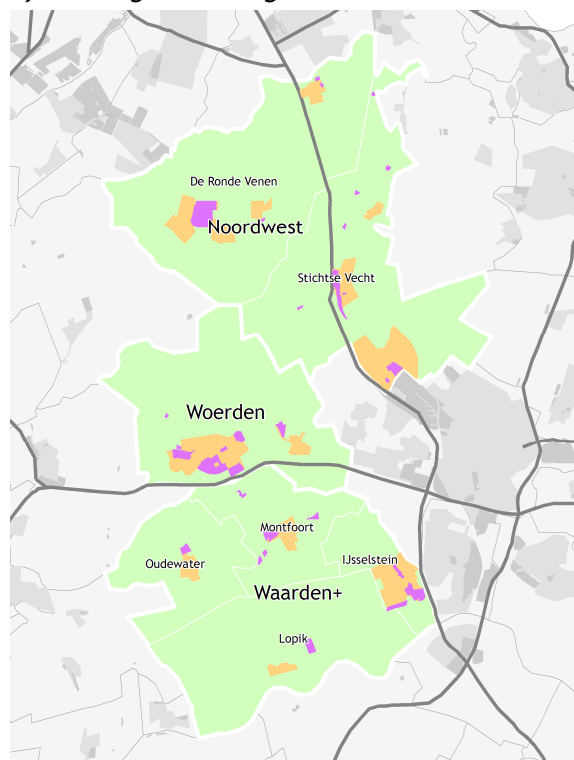
# 1 Inleiding

## Achtergrond

De provincie Utrecht heeft met de Utrechtse gemeenten afspraken gemaakt over de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen. In de loop van 2011 zullen de gemeenten in regionaal verband bestuurlijke convenanten sluiten, waarin zij afspraken vastleggen over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en over de aanpak van bestaande bedrijventerreinen. Deze regionale convenanten zijn een voorwaarde voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en voor de provinciale inzet bij de herstructureringsopgave. Een goede onderbouwing van de vraag in kwantitatieve en in kwalitatieve zin is een belangrijk onderdeel van de regionale planning.

Dit rapport besteedt aandacht aan de ontwikkeling van vraag en aanbod tot 2025 in de regio Utrecht-West. Deze regio bestaat uit de gemeenten De Ronde Venen, Stichtse Vecht, Woerden, Lopik, Montfoort, Oudewater en IJsselstein (figuur 1.1). Deze laatste gemeente valt formeel onder het Bestuur Regio Utrecht (BRU-gebied), maar heeft begin 2011 te kennen gegeven wat betreft bedrijventerreinen te willen samenwerken met de gemeenten in Utrecht-West. Daarnaast maakte de voormalige gemeente Maarssen, die sinds de gemeentelijke herindeling onder Stichtse Vecht valt, deel uit van het BRU-gebied.

*Figuur 1.1 Afbakening van de regio Utrecht-West en de deelgebieden*



De Utrechtse aanpak komt voort uit het nationale Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 dat het Rijk, de provincies en de gemeenten eind 2009 hebben gesloten. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en over de financiering van de herstructureringsopgave. Een cruciaal onderdeel van de afspraken is het toepassen van de SER-ladder. De SER-ladder is een denkkader om de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen af te stemmen op de herstructureringsopgave. De essentie is dat gemeenten nagaan of (een deel van) de gesignaleerde vraag naar bedrijventerreinen is te accommoderen door uitbreiding op eigen terrein, door gebruik te maken van het aanbod in bestaande bedrijfspanden of door ruimtewinst bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Uitgangspunt voor de regionale convenanten is de planningsopgave die in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 is afgesproken voor de provincie Utrecht. De provincie heeft deze verdeeld over vier regio's. Aan Utrecht-West (exclusief IJsselstein en Maarsse) is ruimte toebedeeld voor de aanleg van maximaal 58 hectare nieuw bedrijventerrein. Het is de bedoeling dat de gemeenten de regionale planningsopgave nader onderbouwen, rekening houdend met de effecten van het toepassen van de SER-ladder.

Voor een deel van de regio Utrecht-West heeft deze onderbouwing al plaatsgevonden in 2010. Het betreft het deelgebied Utrecht-Zuidwest, dat bestaat uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater en Woerden. Aanleiding hiervoor was de schaarste die is ontstaan, doordat het regionaal bedrijventerrein Woerden niet is gerealiseerd. In het streekplan Utrecht (2005) was aan de westkant van Woerden een zoeklocatie opgenomen voor een bedrijventerrein dat niet alleen bestemd was voor de opvang van vraag van het bedrijfsleven uit Woerden, maar ook voor de accommodatie van een groot gedeelte van de vraag naar bedrijventerreinen uit de drie landelijke gemeenten in de Utrechtse Waarden (Lopik, Montfoort en Oudewater).

### **Doelstelling**

De regionaal samenwerkende gemeenten in Utrecht-West hebben STOGO onderzoek + advies gevraagd het onderbouwende onderzoek voor de drie overige gemeenten in Utrecht-West (De Ronde Venen, Stichtse Vecht en IJsselstein) uit te voeren volgens dezelfde methodiek als eerder is toegepast in Utrecht-Zuidwest. Dit betekent dat het onderzoek zich richt op het regionaal economische profiel van de regio en de daaruit voortvloeiende vraag naar ruimte.

In het onderzoek komen zowel de vraag op de lange termijn (als basis voor strategische reservering in structuurvisies) als de vraag op de korte en middellange termijn (als basis voor de programmering in bestemmingsplannen) aan de orde. Tevens besteedt het onderzoek aandacht aan het mitigerend effect dat het toepassen van de SER-ladder heeft op de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen. Om een beeld te krijgen van de actuele vraag in de markt is een enquête gehouden onder ondernemers in de regio. In maart 2011 heeft STOGO de bedrijven in de gemeenten De Ronde Venen en Stichtse Vecht geënquêteerd. In IJsselstein heeft de Kamer van Koophandel de actuele vraag

begin 2011 in beeld gebracht in het kader van het project 'Bedrijven onder Dak'.<sup>1</sup> De resultaten van dit laatste onderzoek zijn waar mogelijk verwerkt in dit rapport.

In het rapport zijn drie deelgebieden onderscheiden:

- *Noordwest*: de gemeenten De Ronde Venen en Stichtse Vecht;
- *Woerden*
- *Waarden*<sup>†</sup>: IJsselstein en de drie landelijke gemeenten in de Utrechtse Waarden (Lopik, Montfoort en Oudewater).

Bij het interpreteren van de gegevens over de deelgebieden moet er rekening mee worden gehouden dat ontwikkelingen in de gemeenten kunnen afwijken van het regionale beeld. Tenzij anders vermeld, hebben de gegevens per gemeente steeds betrekking op de gemeenten die zijn ontstaan na de herindeling in 2010. Oudere gegevens zijn aan de nieuwe indeling aangepast.

### **Leeswijzer**

Om een samenhangend regionaal beeld te schetsen zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek geïntegreerd in het oorspronkelijke rapport van Utrecht-Zuidwest. De gegevens voor de vier gemeenten in Utrecht-Zuidwest zijn waar mogelijk geactualiseerd. Voor deze gemeenten betekent de geïntegreerde aanpak dat een aantal gedetailleerde gegevens niet meer is opgenomen in dit rapport. Hiervoor wordt verwezen naar het oorspronkelijke rapport, dat evenals dit nieuwe rapport deel blijft uitmaken van de door de provincie gevraagde onderbouwing van het regioconvenant.<sup>2</sup>

De opzet van de rapportage is gelijk aan de rapportage voor Utrecht-Zuidwest. Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek. Met deze inleiding vormt hoofdstuk 2 de managementsamenvatting. Een nadere onderbouwing van de conclusies en aanbevelingen is opgenomen in het hoofdrapport. De hoofdstukken 3 en 4 gaan respectievelijk over regionaal economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de regionale markt voor bedrijventerreinen. In hoofdstuk 5 komt de raming van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen aan de orde.

---

<sup>1</sup> Kamer van Koophandel Midden Nederland (2011), *Bedrijven onder Dak IJsselstein*, Utrecht.

<sup>2</sup> STOGO onderzoek+ advies (2010), *Vraag naar bedrijventerreinen Utrecht-Zuidwest*, Nieuwegein.

## 2 Conclusies en aanbevelingen

### 2.1 Economische Structuur

De uitgevoerde economische structuuranalyses in hoofdstuk 3 leiden tot de volgende conclusies:

- De regio Utrecht-West telde in 2010 ruim 92.000 arbeidsplaatsen op een beroepsbevolking van 108.000 personen. Woerden kent een positieve woonwerkbalans; de overige twee deelgebieden kennen een negatieve woonwerkbalans.
- Van de totale werkgelegenheid in het onderzoeksgebied bevindt zich 29% in Woerden, 42% in Utrecht Noordwest en 29% in de Utrechtse Waarden.
- Sinds 2000 is het aantal arbeidsplaatsen met 3% toegenomen. De groei blijft achter bij de provinciale en landelijke groei (respectievelijk +15% en +10%).
- In de Utrechtse Waarden groeide de werkgelegenheid tussen 2000 en 2010 (+18%) door een sterke groei van de werkgelegenheid in IJsselstein. In Woerden en in Utrecht-Noordwest liep het aantal arbeidsplaatsen terug met 2%.
- In Utrecht-Noordwest groeide de werkgelegenheid tussen 2000 en 2010 in De Ronde Venen; in Stichtse Vecht was sprake van een teruggang. Binnen Stichtse Vecht groeide de werkgelegenheid in Breukelen en was in Maarssen sprake van een snelle teruggang.
- De bedrijfstakken bouw en handel zijn in Utrecht-West oververtegenwoordigd ten opzichte van Nederland. De bedrijfstak overige dienstverlening is ondervertegenwoordigd.
- In het deelgebied Waarden<sup>+</sup> zijn landbouw, industrie en bouw sterker vertegenwoordigd dan in de andere deelgebieden. In Woerden springt de bedrijfstak overige dienstverlening eruit. In Noordwest zijn de handel en horeca en de zakelijke dienstverlening sterker vertegenwoordigd.
- De overige dienstverlening is snel gegroeid. De werkgelegenheid in de handel en horeca groeide wel, maar minder snel dan landelijk het geval was. De industrie en de zakelijke dienstverlening verloren relatief veel werkgelegenheid.
- De groei van de werkgelegenheid tussen 2000 en 2010 is het gevolg van het saldo van groei en krimp van de bestaande bedrijven. Het oprichtingsaldo is beperkt positief en het migratiesaldo beperkt negatief.
- De zakelijke dienstverlening en de (groot)handel zijn, in overeenstemming met het landelijke beeld, de meest mobiele bedrijfstakken. Gemeten naar werkgelegenheid laat de groothandel een vestigingsoverschot zien en de zakelijke diensten een vertrekoverschot. De industrie is nauwelijks mobiel.
- De bedrijfsmigratie binnen Utrecht-West is primair gericht op de eigen gemeente. Noch vanuit Utrecht-Noordwest noch vanuit het deelgebied Waarden<sup>+</sup> was er sprake van bedrijfsmigratie van enige betekenis naar Woerden.
- De enquête onderschrijft dit. Ondernemers met verplaatsingsplannen hebben voorkeur voor de eigen kern dan wel voor een andere kern in dezelfde gemeente. Er is buiten Woerden weinig belangstelling voor een locatie in Woerden.

- Voor zover er migratie plaatsvindt naar regio's buiten Utrecht-West gaat het om migratie naar direct aangrenzende gemeenten.
- Van de beroepsbevolking in Utrecht-West werkt circa 50% in de eigen gemeente.

## **2.2 De markt voor bedrijventerreinen**

De uitgevoerde analyses in hoofdstuk 4 over de dynamiek op de regionale markt voor bedrijventerreinen leiden tot de volgende conclusies:

- Tussen 2000 en 2010 is het areaal uitgegeven bedrijventerrein in Utrecht-West met 58 hectare toegenomen tot 538 hectare. Van dit areaal bevindt zich 35% in Woerden; 40% in Utrecht-Noordwest en 25% in het deelgebied Waarden<sup>+</sup>.
- In de periode 2000 t/m 2009 is in Utrecht-West 58 hectare uitgegeven. Dit is gemiddeld 5,8 hectare per jaar. In Woerden is 8 hectare uitgegeven; in Utrecht-Noordwest 25 hectare en in het deelgebied Waarden<sup>+</sup> 25 hectare, waarvan 18 hectare in IJsselstein.
- Er zijn na 2000 geen bedrijventerreinen onttrokken; het totale areaal is nauwelijks uitgebreid (13 hectare in De Ronde Venen; 3 hectare in Woerden; 1 hectare in Lopik).
- Na 2004 is de uitgifte teruggelopen, doordat in de afgelopen tien jaar sterk is ingeteerd op het aanbod aan bouwrijpe grond. Vanaf 2008 speelt ook de economische recessie een rol in de teruggelopen uitgifte.
- Per 1-1-2010 is er in de regio volstrekt onvoldoende aanbod aan bouwrijpe grond op bedrijventerreinen beschikbaar. In het totaal is er 8 hectare bouwrijpe grond, waarvan 5 hectare privaat bezit is. In de gemeenten Stichtse Vecht, IJsselstein, Montfoort en Oudewater is geen bouwrijpe grond voor bedrijven meer beschikbaar. In De Ronde Venen is er nog enige grond beschikbaar op het bedrijventerrein Mijdrecht. Het gaat hier echter om een private ontwikkeling, waarover de gemeente geen zeggenschap heeft. In Woerden zijn alleen nog restkavels beschikbaar en in Lopik is er nog 2 hectare beschikbaar op het bedrijventerrein De Copen. Er is geen capaciteit in bestemmingsplannen om het aanbod aan bouwrijpe grond aan te vullen.
- Op de bedrijventerreinen in Utrecht-West zijn in 2010 ruim 31.000 arbeidsplaatsen te vinden. Met 35% heeft Utrecht-West een gemiddeld aandeel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (bindingspercentage).
- De verschillen in bindingspercentage zijn echter groot. In Woerden is het bindingspercentage relatief hoog (49%) door het hoge aandeel van de dienstverlenende bedrijven (kantoren) op de Woerdense bedrijventerreinen. In Utrecht-Noordwest is sprake van een relatief lage binding aan bedrijventerreinen (24%). Dit wordt vooral veroorzaakt door een extreem lage binding in Maarssen. Het deelgebied Waarden<sup>+</sup> heeft een gemiddeld bindingspercentage. Ook hier zijn er grote verschillen tussen de gemeenten.
- In afwijking van de landelijke ontwikkeling is de groei van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in Utrecht-West negatief. De belangrijkste oorzaak hiervan is de relatief ongunstige ontwikkeling van de zakelijke diensten op de bedrijventerreinen in Woerden.

- Het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen is intensief. Er zijn 58 personen werkzaam per hectare uitgegeven bedrijventerrein. Ook hier zijn grote verschillen tussen deelgebieden en de individuele gemeenten. De uitersten zijn De Ronde Venen met 36 werkzame personen per hectare en IJsselstein met 96 werkzame personen per hectare.

### 2.3 De planningsopgave voor nieuwe bedrijventerreinen

Uit de uitgevoerde analyses blijkt dat er in de regio Utrecht-West een urgent tekort aan bedrijventerreinen is. Op korte termijn (komende drie jaar) is er een vraag naar 54 hectare netto bedrijventerrein (tabel 2.1)<sup>3</sup>. In Woerden bedraagt de vraag 14 hectare netto; in Utrecht-Noordwest is dit eveneens 14 hectare en in de Waarden<sup>+</sup>-gemeenten is dit 26 hectare netto. Het gaat hier om ondernemers die een bouwka­vel willen kopen om een nieuw pand voor hun bedrijf te realiseren (eigenaarbouwers). Naast de vraag naar bouwka­vels moet vooral in Woerden en in de drie landelijke Waardengemeenten rekening worden gehouden met extra vraag als gevolg van het tekort aan bedrijfspanden. In het rapport over Utrecht-Zuidwest was deze extra vraag geraamd op 5 hectare.

Tabel 2.1 Confrontatie vraag aanbod bouwka­vels op bedrijventerreinen in Utrecht-West (2011 t/m 2013)

	Woerden	Utrecht- Noordwest	Waarden <sup>+</sup>	Totaal
	<i>netto hectare</i>			
Vraag (komende drie jaar)	14	14	26	54
Aanbod (1-1-2011)	1	4	2	7
<b>Saldo</b>	<b>-13</b>	<b>-10</b>	<b>-24</b>	<b>-47</b>

Bron: STOGO 2010/2011

Het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen in de regio is ontoereikend om de gesignaleerde vraag op te vangen. Woerden heeft met uitzondering van enkele kleine ka­vels op Barwoutswaarder-West en op het lokale bedrijventerrein in Zegveld geen grond meer beschikbaar. In Utrecht-Noordwest is er nog een beperkt aanbod in Mijdrecht beschikbaar op private ka­vels. In Stichtse Vecht is geen ruimte meer beschikbaar. In de Waarden<sup>+</sup>-gemeenten heeft alleen Lopik nog 2 hectare netto grond beschikbaar op de Copen.

<sup>3</sup> De oppervlaktegegevens in dit rapport hebben betrekking op netto oppervlakte. Hierbij gaat het om de oppervlakte van uitgegeven of uit te geven ka­vels voor bedrijfsvestiging. Niet opgenomen in de netto oppervlakte is het openbare gebied (wegen, openbare parkeerplaatsen, groen, waterberging en dergelijke). Voor de totale bruto oppervlakte (inclusief openbaar gebied) dient het netto oppervlak met circa 30% te worden opgehoogd. Het exacte percentage verschilt van terrein tot terrein en is afhankelijk van het stedenbouwkundig ontwerp.



### Urgent tekort

Er is op de korte termijn een urgent tekort van 47 hectare netto. Het tekort is het grootst in Woerden en in Montfoort (tabel 2.2). In Montfoort wordt het tekort in sterke mate bepaald door enkele grote ruimtevragers.

In het deelgebied Noordwest is er zowel in De Ronde Venen als in Stichtse Vecht een tekort. Binnen De Ronde Venen spitst het tekort zich toe op Mijdrecht. De vraag in de kleine kernen is relatief beperkt. In Stichtse Vecht is de vraag verspreid over de kernen. Het tekort is het grootst in Loenen.

Tabel 2.2 *Het urgente tekort aan bedrijventerreinen in Utrecht-West per deelgebied in hectare (2011)*

	hectare
Woerden	-14
Noordwest	-10
De Ronde Venen	-7
Stichtse Vecht	-3
Waarden*	-23
IJsselstein	-3
Lopik	-3
Montfoort	-14
Oudewater	-3
<b>Totaal</b>	<b>-47</b>

Bron: STOGO 2010/2011

Er is onvoldoende capaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar om het tekort op te vangen. Alleen in Woerden is capaciteit beschikbaar op de locatie Breeveld (4 hectare netto.) In de Structuurvisie van de gemeente Woerden is Breeveld opgenomen als te transformeren locatie. In de deelgebieden Noordwest en Waarden<sup>+</sup> is geen capaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar. Wel zijn er zachte plannen voor ontwikkeling van het bedrijventerrein Amstelhoek bij Mijdrecht en voor een kleinschalige uitbreiding van Tappersheul in Oudewater.

### Inhaalvraag

Indien de gesignaleerde ruimtevraag zou worden geëffectueerd, zou in de komende drie jaar sprake zijn van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte die aanzienlijk boven de historische trend ligt (gemiddeld 5,8 hectare uitgifte per jaar). De relatief grote vraag naar bedrijventerreinen in de regio is vermoedelijk inhaalvraag, die is voortgekomen uit de schaarste die de afgelopen tien jaar is ontstaan. Sinds 2000 is er nauwelijks nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. In Woerden en in de drie landelijke gemeenten in het deelgebied Waarden<sup>+</sup> is dit sinds 2004 het geval. In de gemeenten De Ronde Venen, Stichtse Vecht en IJsselstein is door de gerealiseerde uitgifte ingeteerd op het beschikbare aanbod, met als gevolg dat ook in deze gemeenten schaarste is ontstaan.

### **Voorkeur voor vestiging in de eigen gemeente/kern**

In overeenstemming met het landelijke beeld heeft het regionale bedrijfsleven een duidelijke voorkeur voor hervestiging in de eigen gemeente/kern. Tussen de deelregio's in Utrecht-West vindt nauwelijks bedrijfsmigratie plaats. Hetzelfde geldt voor de migratie binnen de deelgebieden Utrecht-Noordwest en Waarden<sup>+</sup>. Voor zover er sprake is van voorkeuren voor een vestigingsplaats buiten de regio richt deze zich op de regio Utrecht (voor bedrijven uit Montfoort, Lopik en Stichtse Vecht), op de aangrenzende gemeenten in Zuid-Holland (voor bedrijven uit Oudewater) en op de aangrenzende gemeenten in Noord-Holland (voor bedrijven uit De Ronde Venen).

De analyses laten zien dat Woerden nauwelijks in beeld is als vestigingslocatie voor bedrijven uit de regio. Dit blijkt zowel uit de recente bedrijfsverplaatsingen als uit de voorkeur van ondernemers met verplaatsingsplannen. Woerden speelt bovendien maar een beperkte rol als werkgemeente voor de inwoners van de landelijke Waardengemeenten (5% van de beroepsbevolking uit deze gemeenten werkt in Woerden). Het streekplanbeleid om de vraag uit de drie landelijke Waardengemeenten op te vangen in Woerden vindt geen steun bij de huidige voorkeuren vanuit het bedrijfsleven en bij de oriëntatie van de beroepsbevolking. De voorkeur van het bedrijfsleven vraagt om een beleid dat de vraag naar ruimte zoveel mogelijk opvangt in de eigen kern dan wel in de eigen gemeente.

### **De planningsopgave voor de langere termijn**

Het gesignaleerde urgente tekort is op te vangen binnen de ruimte die is toegedeeld op basis van het nationale Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. De provincie heeft voor de periode tot 2020 58 hectare toegedeeld aan Utrecht-West (exclusief IJsselstein en Maarssen). Het accommoderen van de gesignaleerde vraag op de korte en de middellange termijn betekent wel dat 80% van de toegedeelde ruimte voor 2015 is verbruikt.

Op grond van de ramingen in hoofdstuk 5 kan de ruimtevraag tot 2025 worden geschat op 67 hectare netto tot 2025 (24 hectare uitbreidingsvraag en 43 hectare vervangingsvraag). De vervangingsvraag kan oplopen als uitvoering van de herstructureringsopgave niet of niet volledig van de grond komt. Het verdient aanbeveling gezien het urgente tekort de geraamde 67 hectare als ruimtebudget in het regionaal convenant op te nemen. Hierdoor blijft er ook voor de langere termijn voldoende capaciteit beschikbaar.

Mogelijkheden voor het creëren van extra ruimtebudget zijn te motiveren door:

- het toedelen van de budgetten van IJsselstein en Maarssen die nu nog zijn meegenomen in de planningsopgave van het BRU-gebied aan Utrecht-West;
- het inzetten van de niet gebruikte ruimte uit het Streekplan; dit is te motiveren doordat een deel van de vraag inhaalvraag is die tussen 2005 en 2010 niet is geëffectueerd door het schaarse aanbod in delen van de regio;
- het opnemen van extra vervangingsvraag als gevolg van de voorgenomen transformaties.

## **2.4 De vraag naar vastgoed**

### **Vooraf vraag naar bedrijfspanden**

Behalve vraag naar bouwrijpe grond op bedrijventerreinen is er ook vraag naar bedrijfspanden. Van de totale in de enquête geregistreerde vraag naar vastgoed is tweederde gericht op bedrijfspanden (63.500 m<sup>2</sup> b.v.o.).<sup>4</sup> Hiervan wordt 28.500 m<sup>2</sup> b.v.o. gevraagd in Woerden; 8.900 m<sup>2</sup> b.v.o. in Utrecht-Noordwest en 26.100 m<sup>2</sup> b.v.o. in het deelgebied Waarden<sup>†</sup>. Ondernemers die op zoek zijn naar een bedrijfspand hebben een voorkeur voor vestiging op een bedrijventerrein. In Woerden stond tegenover deze vraag in april 2011 een aanbod van ruim 24.400 m<sup>2</sup> b.v.o. In Utrecht-Noordwest was er zowel in De Ronde Venen als in Stichtse Vecht een fors kwantitatief overschot aan bedrijfspanden. Het totale aanbod bedroeg ruim 57.000 m<sup>2</sup> b.v.o. In het deelgebied Waarden<sup>†</sup> is sprake van een tweedeling. IJsselstein heeft een fors overschot. In de drie landelijke Waardengemeenten staat er tegenover de vraag (20.900 m<sup>2</sup> b.v.o.) nauwelijks aanbod aan bedrijfspanden (circa 7.900 m<sup>2</sup> b.v.o.).<sup>5</sup> Het tekort zal in deze gemeenten waarschijnlijk groter zijn, omdat een deel van het beschikbare aanbod kwantitatief niet aansluit bij de vraag. Het tekort aan bedrijfspanden leidt mogelijk tot een extra vraag naar bedrijventerrein.

### **Overschot aan kantoorruimte in Woerden en Maarsse**

Er is bij het regionale bedrijfsleven weinig vraag naar kantoorpanden (bijna 20.000 m<sup>2</sup> b.v.o.) en naar winkelpanden (8.000 m<sup>2</sup> b.v.o.) In Woerden en Maarsse is hierdoor sprake van een groot overschot aan kantoorpanden. Tegenover een lokale vraag van 13.000 m<sup>2</sup> b.v.o. stond in Woerden in april 2011 een aanbod van bijna 45.000 m<sup>2</sup> b.v.o. In Utrecht-Noordwest is het overschot nog groter (bijna 50.000 m<sup>2</sup> b.v.o.) Omdat er in de huidige markt maar beperkte perspectieven zijn om nieuwe kantoorgebruikers te acquireren, dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een omvangrijk structureel aanbod. In de landelijke drie Waardengemeenten en in De Ronde Venen is er nauwelijks vraag naar kantoorpanden geregistreerd (1.800 m<sup>2</sup> b.v.o.). Het aanbod aan kantoorruimte is hier eveneens beperkt.

## **2.5 Effecten van de SER-ladder**

De effecten van de SER-ladder hebben betrekking op:

- de uitbreidingsruimte op eigen terrein;
- de mogelijkheden een deel van de vraag onder te brengen in de bestaande voorraad bedrijfspanden;
- de mogelijke ruimtewinst door herstructurering.

---

<sup>4</sup> Het gaat hier om de vraag van bedrijven die hebben aangegeven een pand te willen kopen of te willen huren. Het vastgoed dat de perceelkopers willen bouwen, is hierin niet meegenomen.

<sup>5</sup> Het aanbod in de Waarden is groter dan in het rapport van Utrecht-Zuidwest. Dit komt doordat er één nieuw pand van ruim 4.000 m<sup>2</sup> in Montfoort is toegevoegd aan het aanbod. Het gaat echter om een incurant pand waarvan de kwaliteit niet goed aansluit bij de gesignaleerde vraag.

### **Uitbreidingsruimte op eigen terrein**

Uit de enquête onder het regionale bedrijfsleven blijkt dat er bij de bedrijven in Utrecht-West (exclusief IJsselstein) circa 24 hectare ruimte is voor uitbreiding op eigen terrein. Slechts een beperkt deel van de bedrijven gaat deze ruimte daadwerkelijk gebruiken. In het totaal gaat het om 9 hectare. De overige 15 hectare is overwegend in gebruik bij bedrijven die geen concrete uitbreidingsplannen hebben. Van de totale vraag naar bouwkavels op bedrijventerreinen is 8 hectare afkomstig van bedrijven met uitbreidingsruimte op eigen terrein. Voor de meeste bedrijven geldt dat er op eigen terrein volgens de ondernemers te weinig ruimte is voor de gewenste uitbreiding.

### **Ruimte in de bestaande voorraad bedrijfspanden**

In Woerden en in de drie landelijke Waardengemeenten zijn er op dit moment geen mogelijkheden een deel van de vraag naar bedrijventerreinen op te vangen in de bestaande voorraad bedrijfspanden. In deze gemeenten is al sprake van een tekort in het aanbod om de vraag naar bedrijfspanden op te vangen. Of het in De Ronde Venen, in Stichtse Vecht en in IJsselstein mogelijk is een deel van de vraag naar bedrijfskavels onder te brengen in het bestaande aanbod aan bedrijfspanden is afhankelijk van de courantheid van de aangeboden bedrijfspanden. Omdat in het kader van dit onderzoek geen vastgoedscans zijn gehouden, is hierover geen uitspraak mogelijk. Wij adviseren de vestigingsmogelijkheden in het bestaande aanbod mee te nemen in het kader van het uitgiftebeleid. Op grond van het programma van eisen van ondernemers kan dan de geschiktheid van het aanbod alsnog worden beoordeeld.

### **Ruimtwinst door herstructurering**

De mogelijkheden van ruimtwinst door herstructurering worden vooral bepaald door het hergebruik van vrijkomende bedrijfspanden. De mogelijkheden voor fysieke ruimtwinst door herstructurering zijn beperkt. De bedrijventerreinen in Utrecht-West zijn vrijwel volledig uitgegeven en de intensiteit van het ruimtegebruik (58 werkzame personen per hectare) is al relatief hoog. Voor zover er op bestaande bedrijventerreinen nog uitbreidingsruimte is op private kavels, is deze in het bezit van ondernemers die op korte termijn geen uitbreidingsplannen hebben.

De mate van hergebruik is mede afhankelijk van de courantheid van de desbetreffende panden. Courante panden zullen uiteindelijk hun weg naar de gebruikers vinden. Voor niet courante panden geldt dat een grondige renovatie dan wel sloop/nieuwbouw nodig is. De mate waarin dit plaats vindt, is mede afhankelijk van de voortgang van de herstructureringsopgave. Gezien de complexiteit van de herstructureringsopgave is het niet realistisch te veronderstellen dat herontwikkeling van verouderd vastgoed op korte termijn een oplossing kan bieden voor de urgente ruimtevraag.

### **Transformatie leegstaande kantoren financieel niet aantrekkelijk**

In Woerden en Maarsse en Waam zijn er theoretisch mogelijkheden voor ruimtwinst door het overschot aan kantoorruimte. In de praktijk zal dit nauwelijks leiden tot extra aanbod op de markt voor bedrijfsruimten, omdat het transformeren van kantoor- naar bedrijfsruimte financieel niet aantrekkelijk is. Transformatie naar woningbouw ligt eerder voor de hand. Incidenteel zouden er in Woerden en Maarsse en Waam in leegstaande kantoren

mogelijkheden kunnen zijn voor een bedrijfsverzamelgebouw om te voorzien in de vraag naar kleinschalige bedrijfshuisvesting, waaronder die van zzp'ers.

## **2.6 De segmentering van de vraag**

Een belangrijk aandachtspunt in het onderzoek is de segmentering van de vraag naar bedrijventerreinen. Dit is vanuit twee invalshoeken relevant:

- het ontwikkelen van een marktgericht aanbod dat aansluit bij het programma van eisen van het regionale bedrijfsleven;
- de ruimtelijke accommodatie van de vraag, zodanig dat bedrijven naar aard en schaal passen bij de kern waar zij zijn gevestigd.

### **Nabijheid belangrijker dan kwaliteit**

Uit het onderzoek komt naar voren dat aan de segmentatie primair geografische factoren ten grondslag liggen. Het regionale bedrijfsleven heeft bij verplaatsing een sterke voorkeur voor hervestiging in de gemeente/kern waar zij zijn gevestigd (paragraaf 2.1). Nabijheid tot de oude vestigingsplaats is belangrijker dan een kwalitatief gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen. De basiseisen die ondernemers aan bedrijventerreinen stellen, zijn voor bijna alle bedrijven gelijk en hebben primair betrekking op factoren die een directe invloed hebben op de bedrijfsvoering (goede bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, ruimte voor opslag in de open lucht en uitbreidingsruimte). Aanvullende kwaliteitseisen komen veel minder prominent naar voren.

### **Op bedrijventerreinen worden bedrijfspanden het meest gevraagd**

Wat betreft vraag naar vastgoed laat het onderzoek zien dat er op bedrijventerreinen vooral vraag is naar bedrijfspanden met productie- en opslagruimten. Het aandeel van kantoorruimte in de gevraagde panden is relatief beperkt (maximaal 30%). Ook is er weinig vraag naar bedrijfsruimten gecombineerd met winkelruimten. De nadruk op productie- en opslagruimten was te verwachten, aangezien de ruimtevragers vooral te vinden zijn in de traditioneel bedrijventerreinbehoevende sectoren, bouw, groothandel en transport. Voor zover er sprake is van vraag naar kantoor- en winkelpanden heeft deze betrekking op locaties buiten bedrijventerreinen. Er is slechts vraag naar drie kleine kavels (kleiner dan 500 m<sup>2</sup>) op een bedrijventerrein voor de bouw van een kantoorpand. Daarnaast is er vraag naar twee percelen voor perifere detailhandel met een gezamenlijke oppervlakte van 4.000 m<sup>2</sup>.

### **Grootte gevraagde kavels loopt sterk uiteen**

Grote verschillen zijn er wat betreft de gevraagde omvang van de kavels. De omvangrijke vraag naar bouwkavels op bedrijventerreinen wordt sterk beïnvloed door vijftien bedrijven die 36,3 hectare netto grond vragen (tweederde van de gesignaleerde vraag). Het gaat om bedrijven die minimaal 1 hectare grond vragen. Hiervan zijn drie bedrijven met een totale vraag van 11 hectare netto afkomstig uit Woerden, vijf bedrijven met een vraag van 9,6 hectare afkomstig uit Utrecht-Noordwest (De Ronde Venen) en zeven bedrijven met een vraag van 15,7 hectare netto uit de drie landelijke Waarden-gemeenten, waarvan vijf afkomstig uit Montfoort.

### **Ondernemers tevreden over gemengde bedrijventerreinen**

De gesignaleerde vraag is goed te accommoderen op gemengde bedrijventerreinen, zoals dat in het verleden ook het geval was. Uit het onderzoek komt naar voren dat de meeste ondernemers tevreden zijn over de huidige bedrijventerreinen. Voor zover ondernemers knelpunten ervaren, hangen die vooral samen met gebrek aan ruimte om te parkeren en om te laden en te lossen. Daarnaast spelen vooral factoren een rol die gerelateerd zijn aan de huisvesting (pand te klein; geen ruimte om uit te breiden op het perceel). Kwaliteitseisen kunnen heel goed invulling krijgen via de stedenbouwkundige inrichting van gemengde bedrijventerreinen. Dit is regionaal/lokaal maatwerk afhankelijk van de specifieke vragers die in de markt zijn.

### **Passend naar aard en schaal breed beoordelen**

Tot nu toe heeft het principe 'naar aard en schaal passend' vooral een ruimtelijke invulling gekregen. Wij adviseren een bredere invalshoek te kiezen. Het is gewenst naast ruimtelijke overwegingen ook economische en sociale overwegingen in de afweging te betrekken. De volgende criteria kunnen hierbij een rol spelen:

- regionale werkgelegenheidsfunctie;
- de verankering van bedrijven in de lokale werkgelegenheidsstructuur;
- de vestigingsvoorkeuren van de ondernemers;
- de bijdrage van een bedrijf aan een levendig en vitaal platteland;
- de ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- de verkeersaantrekkende werking;
- de omvang van de kavel;
- de hindercategorie (blijft de milieuoverlast voor de omgeving beperkt);
- de terreinomvang als resultante van het accommoderen van de ruimtevragers;
- het probleemoplossend vermogen van een verplaatsing;
- de financiële haalbaarheid van de aanleg van lokale bedrijventerreinen.

De uiteindelijke afweging zal altijd maatwerk zijn. Een algemeen geldende definitie van 'passend naar aard en schaal' is niet mogelijk. Het kiezen van te hanteren criteria en het toekennen van gewichten is mede afhankelijk van beleidsmatige prioriteiten en kan voor de subregio's of individuele gemeenten verschillen. Het regioconvenant is het kader waarbinnen dit invulling moet krijgen. Vooral de vestiging van de grote ruimtevragers uit de landelijke gemeenten van de Utrechtse Waarden en uit De Ronde Venen vragen hierbij aandacht.

Verdere uitwerking kan plaatsvinden in het kader van het uitgiftebeleid, waarbij de ruimtevragers op de voorafgaande criteria kunnen worden beoordeeld. Een uitgifteprotocol (paragraaf 2.7) kan hierbij ondersteunend werken. Hierbij kunnen ook de effecten van de SER-ladder worden betrokken. Op grond van de voorkeur van de ondernemers en de beperkte economische samenhang binnen de regio adviseren wij in Utrecht-West waar mogelijk te kiezen voor gespreide opvang van de vraag. De ruimtelijke inpassing van de grote ruimtevragers dient hierbij wel specifieke aandacht te krijgen.

## 2.7 Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek doen wij de volgende aanbevelingen:

### 1. Ga uit van een ruime reservering in het regioconvenant.

Een ruime reservering in het regioconvenant maakt het mogelijk flexibel in te spelen op niet voorziene ontwikkelingen, zoals een incidenteel grote vraag, planuitval en tegenvallende resultaten bij de uitvoering van de herstructureringsopgave. Het door de provincie toebedeelde ruimtebudget aan Utrecht-West (58 hectare) biedt onvoldoende ruimte voor de gewenste flexibiliteit, gezien de urgente vraag op de korte en middellange termijn. Het is realistisch een ruimere reservering op te nemen. Op grond van het onderzoek adviseren wij 67 hectare netto als ruimtebudget op te nemen in het regioconvenant. De extra ruimte is te motiveren door:

- het meerekenen van de ruimtevraag in Maarssen en IJsselstein;
- het meenemen van de uitgestelde vraag door de schaarste aan bedrijfslocaties tussen 2005 en 2010;
- het opnemen van extra vervangingsvraag als gevolg van de voorgenomen transformaties.

### 2. Kies voor een gespreide opvang van de ruimtevraag.

Een gespreide opvang maakt het mogelijk de ruimtevraag te accommoderen in de gemeente/kern waar de desbetreffende bedrijven zijn gevestigd. Dit sluit aan bij de voorkeuren van het regionale bedrijfsleven. Het geclusterd opvangen van (een deel van) de vraag op een regionaal bedrijventerrein heeft onvoldoende draagvlak onder het regionale bedrijfsleven. Analyses van de vraag laten zien dat vrijwel alle ruimtevragers gespreid kunnen worden opgevangen. Het belangrijkste aandachtspunt is de opvang en inpassing van de grote ruimtevragers.

### 3. Zet in op gemengde bedrijventerreinen.

Gezien de samenstelling van de gesignaleerde vraag verdient het aanbeveling de ontwikkeling vooral te richten op modern en functioneel gemengde bedrijventerreinen, waar zich een breed scala aan bedrijven kan vestigen. De analyses laten zien dat gemengde terreinen goed aansluiten bij de vraag. Er is niet of nauwelijks vraag naar hoogwaardig aanbod of naar thematerreinen, gericht op specifieke doelgroepen. Het uiteindelijke kwaliteitsprofiel voor de te ontwikkelen bedrijventerreinen is maatwerk en kan worden uitgewerkt in het kader van de planologische procedures op basis van de specifieke lokale vraag.

### 4. Start planologische procedures voor de aanleg van bedrijventerreinen.

Gezien de urgentie van de ruimtevraag is het gewenst dat de gemeenten in Utrecht-West zo snel mogelijk starten met de planologische voorbereiding voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Daarom is van groot belang op korte termijn in het regioconvenant afspraken te maken over de ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen, over te ontwikkelen locaties en over de fasering van de



ontwikkelingen. Om snel te kunnen starten, verdient het aanbeveling de afgesproken locaties op te nemen in de provinciale structuurvisie.

**5. Stel een uitgifteprotocol op.**

Om de betrokken bedrijven op de juiste plaats te kunnen accommoderen, is het gewenst dat de gemeenten afspraken maken over een uitgifteprotocol waarbij zij individuele ruimtevragers beoordelen op grond waarvan zij een locatie toewijzen. Naast de beoordeling of een ruimtevrager naar aard en schaal passend is, dient hierbij ook de SER-ladder te worden toegepast. Dit betekent dat dient te worden nagegaan of er mogelijkheden zijn voor uitbreiding op eigen terrein, voor vestiging in de bestaande voorraad bedrijfspanden of voor intensivering van het ruimtegebruik op een eventueel nieuwe locatie.

**6. Voer vervolgesprekken met de ruimtevragers.**

Als beleidsmatige follow-up van het onderzoek verdient het aanbeveling dat de gemeentelijke contactfunctionarissen nader overleg voeren met de bedrijven die hebben aangegeven te willen verplaatsen. De gesprekken moeten zijn gericht op het toetsen van de hardheid van de gesignaleerde vraag en op het in beeld brengen van het onderliggende programma van eisen. Een uitgifteprotocol kan hierbij leidraad zijn.

**7. Werk flankerend beleid uit.**

Op basis van de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen dient het flankerend beleid aandacht te krijgen in het regioconvenant. Hierbij gaat het om het uitgiftebeleid, het grondprijnsbeleid, de uitvoering van de herstructureringsopgave, het stimuleren van intensivering, het realiseren van (stedenbouwkundige) kwaliteit en de organisatie van het beheer.

**8. Monitor de vraag.**

Gezien de onzekerheden van de vraag op de lange termijn verdient het aanbeveling als onderdeel van de regionale planning en programmering een systeem van monitoren te ontwikkelen. Monitoren is nodig om de fasering op de korte en op de middellange termijn (komende vijf jaar) af te stemmen op de actuele vraag in de markt. Hiermee kan de regio invulling geven aan het 'naar behoefte aanleggen'. Bij het monitoren dienen zowel de ontwikkeling van vraag als de stand van zaken bij het aanbod aandacht te krijgen. Om de regionale planning up to date te houden, is het gewenst de marktpeiling periodiek te actualiseren.

**9. Richt de herstructurering op herontwikkeling van verouderd vastgoed.**

Aangezien de oudere bedrijventerreinen in toenemende mate te maken krijgen met verouderde incurante bedrijfspanden vraagt de herontwikkeling van een nadrukkelijk aandacht. Waardevermeerdering van het vastgoed is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Mogelijkheden hiertoe zijn het toelaten van functies met een hogere residuele grondwaarde en het bieden van mogelijkheden voor verdichting. Het verdient aanbeveling de mogelijkheden voor waardevermeerdering uit te werken in integrale stedenbouwkundige gebiedsvisies voor te herstructureren en te transformeren bedrijventerreinen.



**10. Ontwikkel een visie op de leegstand van kantoren.**

Gezien de omvang van de structurele leegstand in Woerden en Maarssen en de beperkte perspectieven om deze leegstand op te lossen, adviseren wij de gemeente Woerden en Stichtse Vecht een visie te ontwikkelen op de aanpak van structureel leegstaande kantoren. Het provinciale kantorenbeleid biedt hiervoor de nodige handvatten.