

Leidraad Herstructurering Bedrijventerreinen gemeente Woerden

versie 30 augustus 2013

Inhoud

1. Inleiding en aanleiding
2. Doelen
3. Kaders en richtlijnen
4. Samenwerking
5. Hoe gaat de gemeente te werk?
6. Criteria per locatie

Bijlagen: Overzicht bedrijventerreinen

- a. Overzicht locaties beschikbaar voor herstructurering
- b. Korte samenvatting Stogo onderzoek, *oktober 2011*
- c. Leidraad Herstructurering Bedrijventerreinen in schema
- d. Bedrijventerreinen beschikbaar voor herstructurering op kaart

1. Inleiding en aanleiding

De gemeenten in Utrecht-West en de Provincie Utrecht hebben overeenstemming bereikt over de gezamenlijke inzet, met betrekking tot de herstructurering van bedrijventerreinen en behoud van werkgelegenheid in de regio.

In de regio Utrecht West is in april 2012 een 'Regionaal convenant bedrijventerreinen regio Utrecht-West' afgesloten. Met dit convenant beogen partijen een actieve, regionale samenwerking ten behoeve van een optimale ruimtelijk en economische ontwikkeling van de regio Utrecht-West.

Als aanleiding voor de gewenste herstructurering van bedrijventerreinen is de grote hoeveelheid verouderde bedrijventerreinen in de provincie Utrecht en daarnaast de vraag naar nieuwe bedrijfslocaties.

Partijen hebben afspraken gemaakt. Over het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen primair door herstructurering. En over het aanbieden van voldoende, goed gesegmenteerde, bedrijventerreinen. Hiermee wordt oa. afgezien van een nieuw regionaal bedrijventerrein (Bijleveld) in Woerden. De resultaten van dit convenant hebben o.a. een plek gekregen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) die op 4 februari 2013 definitief is vastgesteld en de aangepaste Gemeentelijke Structuurvisie, vastgesteld op 28 maart 2013. De analyse van het Stogo onderzoek, oktober 2011 (*bijlage B*) laat zien dat tussen nu en 2020 wel degelijk sprake is van een krapte aan bouwkavels en bedrijfspanden in de gemeente. Uitbreiding is op termijn noodzakelijk.

De marktomstandigheden zijn sinds dit onderzoek wel sterk veranderd. De leegstand is toegenomen en de vraag naar nieuwe ruimte is gedaald.

Verder ontbreekt een juridische kader om herstructurering af te dwingen. Mogelijkheden zoals wijziging van een bestemming bij langdurige leegstand, of afspraken over grondprijzen kunnen daardoor niet optimaal worden ingezet.

De herstructurering van leegstaande kantoren wordt buiten deze leidraad gehouden, de provincie Utrecht en de Bestuursregio Utrecht (BRU) hebben hiervoor een aparte aanpak in het leven geroepen.

2. Doelen herstructurering en Leidraad herstructurering bedrijventerreinen

Het doel van herstructurering is:

- Zorgvuldig en duurzaam omgaan met beschikbare ruimte;
- Ruimte creëren voor concrete vraag en behoefte;
- Zorg dragen voor een goed investeringsklimaat in de Gemeente Woerden.

Het doel en resultaat van de Leidraad Herstructurering Bedrijventerreinen gemeente Woerden is:

- De “keten van herstructurering” op gang brengen aan de hand van de SER-ladder bedrijventerreinen.

Voor alle doelen stellen we dat binnen de bestaande bedrijventerreinen gekeken wordt waar schuifruimte zit of gecreëerd kan worden, en locaties geïntensiveerd worden voordat er nieuwe locaties ontwikkeld worden.

Een aantal onderdelen om de herstructurering en de flexibiliteit rond vestiging van bedrijven te bevorderen, is al opgepakt te weten:

- Bestemmingsplannen zijn en worden, bij actualisering veel flexibeler gemaakt, zodat niet voor elke aanpassing of nuancering van bestemming, lange procedures gevolgd moeten worden.
- Bij bedrijfsverplaatsing wordt de inruil van te verlaten locaties ten behoeve van de herstructurering opgenomen in te sluiten overeenkomsten per locatie of bedrijventerrein. De verplaatsing/nieuwbouw van het bedrijf van Van Ooijen is hiervan het eerste voorbeeld (*zie ook bijlage A*).

3. Kadern en richtlijnen

Landelijk

Landelijk beleid is gericht op behoud van “groen” en inzet op herstructurering van de bestaande voorraad bedrijventerreinen. De landelijk ontwikkelde *SER-ladder bedrijventerreinen*, bijlage C (Ministerie van VROM, EZ, IPO en VNG) is ontwikkeld om in een duidelijk kader, stappen te benoemen bij de ontwikkeling en vraag naar bedrijventerreinen.

Provincie

In de PRS ligt het accent op vernieuwen en intensiveren. Ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen is alleen mogelijk in combinatie met het gelijktijdig opknappen van bestaande locaties. Door het nieuwe aanbod bewust “te verkleinen” ontstaat schaarste. Schaarste heeft effect op de prijs, waardoor het aantrekkelijker kan worden, om bestaande terreinen te herstructureren.

De provincie vraagt gemeenten bovendien om samen te werken, zodat er op regionaal niveau voldoende variatie in het aanbod gewaarborgd blijft. Hiervoor zijn regioconvenanten opgesteld.

In de PRS is voor Woerden, naast de direct uitgifbare 1 ha. bij Barwoutswaarder-West en de uitbreiding van Putkop, 6 ha. bedrijventerreinen opgenomen¹. Bij de vaststelling van de PRS is voor Woerden de locatie Kromwijkerwetering geschrapt als benodigde schuifruimte voor herstructurering. Er is toegezegd in gezamenlijkheid te zoeken naar een andere geschikte locatie van maximaal 6 ha..

Door de opname in de PRS van de Fa. van Ooijen om hun wegenbouwbedrijf van de Wagenmakersweg te mogen verplaatsen naast de bestaande locatie van hun baggerbedrijf aan de Parallelweg-west langs de A12, komt ca. 3.500 m². beschikbaar. Dit kan de gemeente inzetten voor herstructurering van bedrijventerreinen. Bij het aangaan van de anterieure overeenkomst zal dit verder worden uitgewerkt.

Gemeente

Met het ondertekenen van het regionaal convenant is afgesproken dat wordt afgezien van een nieuw regionaal bedrijventerrein Bijleveld in Woerden en dat wordt ingezet op inbreiding bij de bestaande bedrijventerreinen. Echter, de analyse van het Stogo onderzoek (6 oktober 2011) laat zien dat tussen nu en 2020 sprake is van een krapte aan bouw kavels en bedrijfspanden in de gemeente. Uitbreiding is op termijn noodzakelijk. Een korte telefonische enquête in het voorjaar 2013 onder bedrijven uit het Stogo onderzoek laat zien dat sommige bedrijven nog altijd een ruimtebehoefte hebben, terwijl andere bedrijven een andere oplossing gevonden hebben.

Er wordt ingezet om de bestaande bedrijventerreinen efficiënter te gebruiken door de “herstructureringsketen” op gang te brengen middels de *SER-ladder bedrijventerreinen*. Voor de benodigde schuifruimte bij herstructurering wordt samen met de Provincie naar een oplossing gezocht.

¹ Bron PRS 2013-2018: *Er is een programma van in totaal 6 ha. bedrijventerrein opgenomen, geheel in het stedelijk gebied. Dit betreft de uitbreiding van Barwoutswaarder tussen het bestaande bedrijventerrein en de rioolwaterzuivering in het segment ‘1e klas bedrijvenpark’ (1,5 ha.), de uitbreiding van Breeveld ten oosten van het bestaande terrein in het segment ‘Modern gemengd’ (2,5 ha.) en de uitbreiding van Polanen tussen het bestaande terrein en de A12 in het segment ‘Modern gemengd’ (max. 2 ha.). Bij de planvorming en ontwikkeling van de locaties Breeveld en Polanen dient rekening te worden gehouden met de lange termijn gevolgen en bijkomende hogere kosten door de ligging in voor bodemdaling gevoelig gebied.*

Indien dit voor de voortgang van de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk is, zo mogelijk blijkend uit een advies van de OMU, zal binnen de afspraken uit het regionaal convenant naar een aanvullende locatie van maximaal 6 ha. worden gezocht voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein, niet zijnde een eerder overwogen locatie aan de Kromwijkerwetering.

4.Samenwerking

In samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU), de Kamer van Koophandel Midden Nederland (KvK), de Ondernemers Kring Woerden (OKW), Ondernemend Harmelen (OH), Rabobank Rijn en Veenstroom en de Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU) is deze leidraad ontwikkeld.

De KvK, OKW en OH onderschrijven het belang van herstructurering. Zij zullen als -lokale-belangenorganisaties alle activiteiten entameren, die het proces van herstructurering in positieve zin bewerkstelligen, zoals het beschikbaar stellen van relevante informatie (waaronder de marktbehoefte van lokale bedrijven), het (informatief) communiceren van informatie naar haar leden c.q. belanghebbenden, alsmede ondersteunende activiteiten, zoals het creëren van draagvlak voor de beoogde resultaten.

Vanuit de KvK, de OKW, OH en de Rabobank kunnen echter niet zomaar bedrijven en namen worden genoemd die interesse hebben in uitbreiding of verplaatsing. Dit heeft te maken met de vertrouwelijkheid van bepaalde informatie. Algemeen wordt gesteld dat er een actuele vraag in Woerden is, met name gericht is op uitbreiding van productiebedrijven.

Het OKW vindt het belangrijk om vast te houden aan de analyse van Stogo onderzoek van oktober 2011.

De Rabobank en de NMU vinden, mede gelet op de huidige economische crisis, een update van het Stogo onderzoek noodzakelijk om de huidige behoefte goed in beeld te krijgen.

De NMU is verder van mening dat er gewerkt moet worden aan herstructureringsplannen per locatie, en dat daarvoor draagvlak gezocht moet worden bij ondernemers. De kansen per bestaand bedrijventerrein moeten optimaal benut worden.

OH wil een vervolg geven aan de werkzaamheden rondom het Stogo onderzoek door nader onderzoek te verrichten bij haar leden.

De aanpak van de NV OMU is ondersteunend bij herstructurering, maar richt zich met name op kansen bij de herstructurering van private kavels.

5. Hoe gaat de gemeente te werk?

Herstructurering realiseren is een complex proces dat verschillende elementen bevat. Het vraagt oa. om actuele en gedegen kennis van de bestaande marktsituatie en de behoefte van ondernemers. Maar heeft ook een relatie met duurzame kwaliteitsverbetering, en planmatig onderhoud van de bestaande terreinen. Voor de herstructurering worden de volgende vijf gemeentelijke stappen beschreven bij aanvragen van ondernemers en bedrijven die willen uitbreiden of vernieuwen/verplaatsen. Hiermee volgen we de *SER-ladder bedrijventerreinen*, bijlage C:

1. Behoefte

Er is een vraag naar uitbreiding.

De aanvragen of plannen van lokale of nieuw te vestigen bedrijven zijn leidend en worden in behandeling genomen. Hierbij is de concrete vraag en behoefte leidend. In algemene zin is het van belang voor de werkgelegenheid in de gemeente, om deze groei en ontwikkeling, te stimuleren.

2. Intensivering bestaande terreinen

De bestaande terreinen en kavels worden geïntensiveerd.

Hierbij stellen we vast of de mogelijkheden van verbouw, intensivering ruimtegebruik en het oprekken van parkeernormen mogelijkheden geven tot groei op de bestaande locaties. Aanpassing van het bestemmingsplan kan hiervoor worden ingezet.

3. Uitrust van locaties

Er is binnen de Gemeente Woerden passende ruimte beschikbaar.

Hierbij toetsen we of de vraag naar uitbreiding gerealiseerd kan worden binnen de bestaande bedrijventerreinen in Woerden. Dit vraagt een proactieve opstelling van alle betrokken partijen. De gemeente zal hierin het voortouw nemen. Na bepaling van de 6 ha. schuifruimte worden per bedrijventerreinen ontwikkelplannen gemaakt.

4. Mogelijkheden op bedrijventerreinen elders

Er is passende ruimte beschikbaar bij buurgemeenten.

Hiermee volgen we de voorwaarden in, en geven invulling aan, het regionaal convenant². De beschikbare kavels en locaties worden regionaal getoetst. Zo is met IJsselstein gekeken naar regionale invulling van de locatie A2. Voor bedrijven die georiënteerd zijn op transport over water, zijn afspraken gemaakt voor vestiging met De Ronde Venen (*locatie Amstelhoek*).

5. Nieuwe terreinen

Nieuwe locaties blijven nodig.

Schuifruimte is nodig om de keten van herstructurering op gang te brengen. Hierbij hanteren we als voorwaarde dat deze stapsgewijs worden aangelegd als aangetoond is, dat er geen uitbreiding en uitrust mogelijk is op bestaande locaties. Dit instrument voor ontwikkeling van locaties is opgenomen in de PRS en de gemeentelijke structuurvisie. Per gebied kan de gemeenteraad met postzegelbestemmingsplannen dit planologisch mogelijk maken, en daarbij toetsen of de voorgaande stappen 1 t/m 4 zorgvuldig zijn beoordeeld en

gezet. Schuifruimte buiten de bestaande terreinen is alleen bedoeld voor lokale bedrijven die aantoonbaar niet kunnen voldoen aan de criteria voor vestiging op bestaande terreinen, en het perceel dat wordt achtergelaten wordt ingezet voor de herstructurering.

Bij een eventuele vestiging op schuifruimte buiten de bestaande terreinen zal natuurcompensatie aan de orde zijn

² Opgenomen in het convenant: "Indien het maatschappelijk en ecologisch belang groter is dan het economisch verlies is het (met name bij grote ruimtevragers) mogelijk de vraag buiten de regio te accommoderen".

6. Criteria per locatie

Per bedrijfsterrein worden criteria vastgelegd waarmee een besluit genomen wordt voor vestiging of uitbreiding van een bedrijf. Deze zijn ook opgenomen in bijlage A. Deze criteria staan los van de processtappen die onder 5 beschreven zijn.

De criteria zijn tenminste:

- Impact op de lokale werkgelegenheid van een bestaande, of bij nieuwe vestiging in de gemeente;
- De mate van geluidshinder en milieu belastende activiteiten op de locatie;
- De impact op de verkeersmobiliteit van de locatie.

Algemene criteria bij de beoordeling van verplaatsingen/nieuwbouw zijn bovendien nog:

- Mate van inzet op duurzaamheid/inpasbaarheid;
- Beschikbaarstelling van de achterlatende locatie(s).

Flexibiliteit/hardheidsclausule

Bij de voorbereiding van en discussie over verplaatsing van bedrijven en vestiging van nieuwe bedrijven kunnen zaken aan de orde komen, die niet in deze leidraad “*tot de laatste cijfer achter de komma*” geregeld kunnen worden met criteria. Te denken valt bijvoorbeeld aan fusie/overname/faillissement/doorstart/etc.

Daarvoor is flexibiliteit nodig bij de toetsing en een hardheidsclausule in deze leidraad teneinde de gemeente niet vast te pinnen aan de eigen regelgeving en het in welke mate dan ook doelmatiger is om aan een bepaalde ontwikkeling mee te werken.

Bij herbestemmingen loopt dit altijd langs de gemeenteraad voor toetsing en besluitvorming.

Bijlagen

Bijlage A. Overzicht locaties beschikbaar voor herstructurering

Direct uitgeefbaar (gereed, ontsloten, bouwrijp en gemeente eigenaar):

Plannaam	Netto hectare	Opmerking	Vestigingscriteria
Barwoutswaarder-West	0,5 ha.	2 kavels	Bedrijven à la Barwoutswaarder, max. cat. 3 Productie, opslag Geen transport en distributie
Uitbreiding Putkop	0,5 ha.		Aangrenzende bedrijven uit Putkop en nieuwe bedrijven die geïnteresseerd zijn. Productie en opslag, max cat. 3
Totaal	1 ha.		

Plannen in ontwikkeling:

Plannaam	Netto hectare	Opmerking	Vestigingscriteria
Breeveld/den Oudsten	3 ha.	Status aparte: zeer specifieke bestemming carrosseriebedrijven.	Geen transport en distributie Beperkte mobiliteit Productie, opslag, max. cat 3
Kavel van Maanen	1,5 ha.		Zie Barwoutswaarder-West
Locatie A12	2 ha.	Geen bestemmingsplan, zichtzone: alleen geschikt voor moderne, hoogwaardige bedrijvigheid	Hoogwaardige uitstraling. Productie, handel en dienstverlening. Belangenorganisaties
Totaal	6,5 ha.		

Overige plannen:

Plannaam	Netto hectare	Opmerking	Vestigingscriteria
Middelland-Noord	PM	Mogelijk als verplaatsing "Snel" en stadhuis actueel wordt	Productie, handel en dienstverlening, belangenorganisaties in bestaande kantoren
Snellerpoort	PM	Mogelijk in "delen" ontwikkeld met combinatie woningbouw en spoorzone voor bedrijven	Lichte bedrijvigheid cat. 1, 2 Combinatie met wonen Dienstverlening, belangenorganisaties Beperkte mobiliteit
Kromwijkerwetering	6 ha.	Reservelocatie met voorkeursrecht; Uitsluitend in te zetten voor herstructureringsproces.	Nog in gemeentelijke Structuurvisie in afwachting van vervangende schuifruimte van 6 ha.
Werklint Bodegraven-Reeuwijk	Ca.9 ha. (Bruto)	Reservelocatie met voorkeursrecht;	Productie, handel, Max. cat 3.

Plannaam	Netto hectare	Opmerking	Vestigingscriteria
		Uitsluitend in te zetten voor herstructureringsproces	Transport, distributie na upgrading aansluiting op A12
Verplaatsing GWW Bedrijf, (Parallelweg West)	1 ha.	Opgenomen in PRS in afwachting van 6 ha. schuifruimte	Specifiek voor Fa. Van Ooijen
Totaal	PM		

Een aantal locaties is niet opgenomen:

- Honthorst: geen actuele plannen, herstructurering is met name gericht geweest op de openbare ruimte.
- Polanen: geen plannen. Is geluid-gezoneerd bedrijventerrein.
- Middelland-Zuid: geen actuele plannen, hier speelt met name leegstand kantoren.
- Nijverheidsweg Kamerik: geen actuele plannen, bedrijventerrein wordt voornamelijk door lokale ondernemers gebruikt.
- Nijverheidsbuurt Zegveld: geen actuele plannen, verplaatsing van een bedrijf uit de dorpskern naar een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein is actueel, evenals intensivering van ruimtegebruik van bestaande panden.
- Diverse kleine snippers verspreid over de diverse bedrijventerreinen: Binnen de gemeente Woerden zijn mogelijk nog diverse kleine locaties die kunnen worden ingezet bij de herstructurering.

Bijlage B. Korte samenvatting Stogo onderzoek, oktober 2011

In 2010 zijn er onder het regionale bedrijfsleven in de regio West enquêtes gehouden die inzicht geven in de vraag naar bedrijfshuisvesting op de korte termijn. Uit de uitgevoerde analyses blijkt dat er in de regio Utrecht West een urgent tekort is aan bedrijventerreinen: de vraag voor 2011 t/m 2013 is 54 ha., het aanbod is geraamd op 7 ha..

Voor Woerden bedraagt de vraag 14 ha.. Het gaat hier om ondernemers die een bouwkaavel willen kopen om een nieuw pand voor hun bedrijf te realiseren. Daarnaast wordt er ook rekening gehouden met een extra vraag, als gevolg van het tekort aan bedrijfspanden. Het directe aanbod nieuw te realiseren bedrijfslocaties in Woerden (op 1-1-2011) is geraamd op 1 ha..

Natuurlijk is er ook aanbod op de bestaande terreinen, die wordt geschat op ca. 4 tot 5 ha (april 2013) .Een onderverdeling naar bedrijfstak voor Woerden is hieronder in het kort weergegeven:

Vraag naar bouwkaavels (<i>bedrijventerreinen, buitengebied en bebouwde kom</i>):	166.600 m ²
Vraag naar bouwkaavels (<i>bedrijventerrein en buitengebied</i>)	141.100 m ²

Vraag naar bouwkaavels per bedrijfstak	
Industrie	18.500 m ²
Bouw	20.000 m ²
Autohandel	4.300 m ²
Groothandel	800 m ²
Detailhandel	15.300 m ²
Horeca	10.000 m ²
Transport	94.500 m ²
Zakelijke diensten	2.700 m ²
Overige diensten	500 m ²
Totaal	166.600 m²

In het Stogo onderzoek is de behoefte vanuit de ondernemers in Harmelen niet meegenomen.

Uit informatieavonden bij de actualisatie bestemmingsplannen, is gebleken dat er een uitbreidingsbehoefte bestaat bij Harmelense ondernemers op bedrijventerrein Putkop.

Bijlage C. Leidraad Herstructurering bedrijventerreinen in schema

