

stec
groep

Ruimte voor ondernemen in Woerden - behoefteonderzoek

Lokale behoefte­raming werklocaties

20 februari 2024

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Behoeftewerklocaties	3
1.3 Adviezen	4
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Inleiding	6
1.3 Beleidscontext	7
1.4 Proces	8
1.5 Leeswijzer	9
2. Uitgangspunten werklocaties	10
2.1 Economische structuur Woerden	10
2.2 Bedrijventerreinen Woerden	14
2.3 Kantoren Woerden	14
3. Input van ondernemers	16
3.1 Economisch profiel Woerden	16
3.2 Ruimtebehoefte werklocaties	16
3.3 Verduurzaming werklocaties	17
3.4 Woerden als vestigingslocatie	17
4. Behoeftewerklocaties	18
4.1 Behoeftebedrijventerreinen	18
4.2 Behoeftekantoren	22
4.3 Overige behoeftewerklocaties	24
5. Wat betekent dit voor uw visie op werklocaties?	25
5.1 Toelichting op dit hoofdstuk	25
5.2 Hoe staan de Woerdense werklocaties er voor?	25
5.3 Welke doelstellingen horen hierbij richting 2040?	27
5.4 Tot slot: wat betekent dit per kern?	33
6. Bijlage A: Samenvatting enquête	36
6.1 Huidige situatie respondenten	36
6.2 Toekomstplannen respondenten	40

Samenvatting

1.1 Aanleiding

De provincie Utrecht heeft in 2023 de behoefte-raming bedrijventerreinen en kantoren vastgesteld. De behoefte-raming geeft inzicht in de ruimtebehoefte tot en met 2030 en tot en met 2040 vanuit bedrijventerreinen en kantoren op provincie- en regioniveau in Utrecht. De gemeente Woerden maakt een verdiepingsslag op de provinciale behoefte-raming door de resultaten hiervan lokaal door te vertalen. De lokale behoefte-raming heeft drie doelen:

- 1 Input geven voor samenwerking met provincie en regio U10 rondom werklocaties
- 2 Input geven voor het programma werken dat concreet invulling geeft aan de gemeentelijke Omgevingsvisie.
- 3 Onderbouwing geven voor de benodigde (nieuwe) ruimte voor werklocaties in Woerden tot en met 2040 en een actualisatie voor de periode tot en met 2030.

1.2 Behoeftewerklocaties

Behoeftewerklocaties

Voor de gemeente Woerden kunnen we concluderen dat er momenteel een tekort is aan bedrijventerreinen tot en met 2030. Dit tekort bedraagt circa 5 tot 14 hectare bedrijventerrein. Er worden nieuwe bedrijventerreinen in Woerden gepland die dit tekort tot en met 2030 op kunnen lossen. Dat betekent wel dat er op dit moment al een grote krapte is op de lokale bedrijventerreinenmarkt omdat er feitelijk geen aanbod meer is. Richting 2040 voorzien we op basis van de analyses momenteel een tekort in een bandbreedte van circa 10 tot 25 hectare bedrijventerrein. Als de transformatieplannen op bedrijventerreinen (meest concreet op Middelland Noord) op gang komen wordt het tekort groter omdat ook vervangingsvraag ontstaat. Voor Woerden verwachten we dat het overgrote deel van de vraag voortkomt uit bedrijven die op zoek zijn naar een regulier werkmilieu.

In de regio U10 is ook een tekort aan bedrijventerreinen tot en met 2030, dit tekort loopt verder op tot 2040. Om dit tekort voor een deel op te vangen wordt er in de regio U10 gezocht naar ruimte voor regionale bedrijventerreinen. De gemeente Woerden kent mogelijk kansrijke locaties om een dergelijk terrein te ontwikkelen. Een regionaal bedrijventerrein met een omvang van circa 40 tot 60 hectare zou (grotendeels) kunnen voorzien in de vraag. Voor een regionaal bedrijventerrein in de regio U10 verwachten we dat vraag voortkomt uit bedrijven die op zoek zijn naar verschillende werkmilieus; regulier, XXL-logistiek en grootschalig HMC¹.

Behoeftewerklocaties

Over de hele linie verwachten we voor Woerden een afname van tussen de circa 15.000 en 25.000 m² kantoren tot en met 2030 ten opzichte van de huidige voorraad in gebruik. Kwalitatief is er echter wel vraag naar nieuwe, kleine(re) en moderne kantoren. Dit soort kantoren worden momenteel beperkt aangeboden in Woerden. Op basis van de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt verwachten we dat kantoorgebruikers zich vooral zullen willen clusteren in de buurt van het station omdat dit een multifunctioneel, levendig en goed bereikbaar gebied is. Voor de groeiende groep zelfstandigen op de kantorenmarkt zijn flexibele kantoren en verzamelconcepten interessant. Betaalbaarheid is wel een aandachtspunt voor dit soort gebruikers (zelfstandigen, startende en doorgroeiende bedrijven). Idealiter beschikt Woerden in de toekomst over een portfolio van verschillende soorten kantoren voor verschillende

¹ HMC staat voor hogere milieucategorie. Doorgaans worden milieucategorieën van 4 of hoger als hogere milieucategorie beschouwd. Denk aan bedrijven actief in de industrie of recycling.

doelgroepen: van gearriveerde bedrijven die een single-tenant kantoor willen tot startende bedrijven en zelfstandigen die vooral elkaar willen opzoeken.

Overige behoefte werklocaties

Dit onderzoek gaat alleen in op de behoefte aan kantoren en bedrijventerreinen. In algemene zin geldt wel dat het verschil tussen woon- en werklocaties voor een deel diffuser wordt. Wonen en werken laten zich namelijk steeds beter mengen. De ontwikkeling van Nieuw Middelland sluit hierbij aan: een gemengd stedelijk woongebied met ruimte voor verschillende vormen van werken en voorzieningen. Een deel van de vraag naar bedrijventerreinen kan binnen gemengde gebieden opgevangen worden. Het gaat dan in eerste instantie om de bedrijven die behoefte hebben aan een gemengd/stedelijk interactiemilieu. Hierbij is het wel belangrijk om er op te sturen dat deze vraag dan ook daadwerkelijk in een gemengd gebied landt. De vraag naar een gemengd/stedelijk interactiemilieu in Woerden is vanuit de bedrijventerreinen beperkt. Voor kantoren geldt dat ze over het algemeen goed inpasbaar zijn in gemengde gebieden.

1.3 Adviezen

Voldoende en passende ruimte op bedrijventerreinen

Advies 1: Breng zachte plannen voor bedrijventerreinen zo snel mogelijk op de markt...

Er is momenteel niet genoeg hard aanbod om in de (uitbreidings)vraag naar bedrijventerreinen te voorzien. Aanvullend daarop is het aanbod van panden op bestaande bedrijventerreinen erg laag. Er zijn wel vergevorderde zachte plannen voor bedrijventerreinen in Woerden. We adviseren om alle zachte plannen zo snel mogelijk op de markt te brengen omdat er grote behoefte is aan hard aanbod op de bedrijventerreinenmarkt.

Advies 2: ...en hou daarbij rekening met markteisen van lokale ondernemers

We adviseren bij het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente om rekening te houden met de kwalitatieve wensen van lokale ondernemers zodat het nieuwe aanbod goed de vraag vanuit lokaal MKB bedient. Woerdense ondernemers geven aan vooral behoefte te hebben aan de volgende ruimtes op bedrijventerreinen:

- Duurzame bedrijfspanden met een deel kantoren
- Grotendeels met een kavel tot 5.000 m²
- Grotendeels met een bouwhoogte tot 8 meter, incidenteel hoger
- Op een representatieve locatie

Advies 3: Maak nieuwe zachte plannen voor bedrijventerreinen in de gemeente

Bovenop het zo snel mogelijk op de markt brengen van bestaande zachte plannen adviseren wij om nieuwe zachte plannen voor bedrijventerreinen te maken. We adviseren om in ieder geval op zoek te gaan naar 10 hectare netto bedrijventerrein. Voor de periode 2031-2040 verwachten we namelijk als alle bestaande zachte plannen op de markt komen nog steeds een tekort van maximaal circa 12 hectare netto bedrijventerrein. Hierbij rekenen we eventuele vervangingsvraag die voortkomt uit de transformatie van Middelland Noord niet mee.

Advies 4: Zet in op regionaal bedrijventerrein mits van aantoonbare meerwaarde

Er is in de regio U10 behoefte aan (regionale) bedrijventerreinen. Ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein zou in de gemeente Woerden goed kunnen passen: Woerden is aan de A12 gelegen (met bestaande afritten), ligt nabij de stad Utrecht en kent een sterke lokale economie. We adviseren om in te zetten op het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein mits de ontwikkeling bijdraagt aan de ambities om lokaal mkb te versterken en de brede welvaart te verhogen. Een regionaal bedrijventerrein kan hieraan bijdragen doordat het schuifruimte kan bieden aan grote, doorgroeiende bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen. Houd bij het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein in Woerden rekening met mogelijke grote effecten op de lokale (groene) ruimte, arbeidsmarkt, mobiliteit en duurzaamheid.

Geheel toekomstbestendige voorraad werklocaties

Advies 5: Zorg komende jaren voor hoge inzet op toekomstbestendige werklocaties

Naast ontwikkelen van nieuwe werklocaties is het van belang om aandacht te hebben voor de toekomstbestendigheid van bestaande werklocaties in de gemeente.

Bedrijventerreinen

De gemeente Woerden heeft met haar Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2018-2030 al vigerend beleid voor het toekomstbestendig maken van een aantal bedrijventerreinen in Woerden. We adviseren om de eerste vijf jaar van het herstructureringsprogramma te evalueren. Afhankelijk van de evaluatie adviseren we om (a) door te gaan met het herstructureringsprogramma zoals gepland of (b) het herstructureringsprogramma te herzien zodat het beter aansluit bij de huidige situatie en de opgedane ervaringen uit de praktijk.

Kantoren

Een deel van de voorraad kantoren en kantorenlocaties in Woerden is niet toekomstbestendig. De herontwikkelingen van Middelland Noord en het stationsgebied zullen daar een positieve verandering in brengen. Daarbij zal de totale voorraad kantoren moeten krimpen. We adviseren de gemeente om toekomstbestendigheid als leidende principe uit te dragen in haar vergunningstrajecten. Dit houdt dus in dat:

- er wordt meegewerkt aan het uit de markt halen van grote incurante kantoren, door transformatie (op goede plekken);
- er wordt meegewerkt aan het toevoegen van kleine en duurzame kantoren op goede plekken mits de totale voorraad kantoren daalt;
- er niet wordt meegewerkt aan het toevoegen van kantoren die niet passen bij de kwalitatieve vraag in Woerden (bijvoorbeeld grote kantoren op een bedrijventerrein of buiten loopafstand van het station).

Advies 6: Stel ruimtelijke kaders op die passen bij werklocaties van de toekomst

We adviseren om ruimtelijke kaders te stellen die passen bij de werklocaties van de toekomst in Woerden. Deze kun je vastleggen in het omgevingsplan van de betreffende werklocatie. Voor bedrijventerreinen kun je daarbij denken aan een minimale milieucategorie en het uitsluiten van functies die ook elders in het stedelijk gebied passen. Voor kantoorlocaties kun je daarbij denken aan een ruimtelijk kader waarin de beoogde functiemix (kantoren, wonen, voorzieningen) wordt benoemd. Door hierop te sturen benut je de specifieke kracht van de verschillende werklocaties in de gemeente en borg je (langer) hun toekomstbestendigheid.

Optimaal benutte ruimte op bedrijventerreinen

Advies 7: Voeg een programma beter benutten toe aan het bedrijventerreinenbeleid

Het beter benutten van de schaarse ruimte op bedrijventerreinen wordt steeds belangrijker. We adviseren de gemeente om een programma beter benutten toe te voegen aan het bedrijventerreinenbeleid. Dit als aanvulling op het bestaande Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2018-2030. Het doel hiervan is om op de meest kansrijke bedrijventerreinen te werken aan het beter benutten van de ruimte. Enerzijds door het principe van 'het juiste bedrijf op de juiste plek' toe te passen en anderzijds door het fysieke ruimtegebruik op bedrijventerreinen te intensiveren.

1. Inleiding

Werklocaties staan centraal in dit onderzoek

In dit rapport staat de behoefte aan ruimte voor werken op werklocaties centraal. Onder werklocaties verstaan we de bedrijventerreinen en kantorenlocaties van Woerden. De behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren van de provincie Utrecht geeft hier op provincie- en regioniveau inzicht in en is een belangrijke bron in deze lokale behoefteraming. De behoefteraming die voor de provincie is gemaakt is beleidsneutraal. Beleidskeuzes kunnen de totale ruimtevrage, maar ook de kwalitatieve kant van de ruimtevrage, beïnvloeden. Op de werklocaties in Woerden vinden we verschillende soorten werk: van fabriek tot sportschool, van kantoor tot kinderdagverblijf en van transportbedrijf tot bioscoop. De behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen en op kantoorlocaties bestaat dus ook uit deze hele waaier aan soorten werk. Naast werklocaties wordt er uiteraard op heel veel andere plekken in de gemeente ook gewerkt. Aan huis, in het centrum, in het buitengebied en in de wijk. In hoofdstuk drie geven we meer inzicht in de ruimtelijke spreiding van de totale lokale economie van Woerden.

1.1 Aanleiding

De provincie Utrecht heeft in 2023 de behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren vastgesteld. De behoefteraming geeft inzicht in de ruimtebehoefte tot en met 2030 en tot en met 2040 vanuit bedrijventerreinen en kantoren op provincie- en regioniveau in Utrecht. De gemeente Woerden maakt een verdiepingsslag op de provinciale behoefteraming door de resultaten hiervan lokaal door te vertalen, ook voor de periodes tot en met 2030 en tot en met 2040. Beide trajecten lopen parallel aan elkaar en voor de lokale behoefteraming is dezelfde methodiek gehanteerd als de provinciale behoefteraming. De uitkomsten van de lokale behoefteraming kunnen dus direct meegenomen worden in de samenwerking met provincie en de regio U10. Deze lokale behoefteraming voor werklocaties is ook input voor het programma werken dat invulling geeft aan de gemeentelijke Omgevingsvisie. De huidige omgevingsvisie kijkt vooruit naar de behoefte aan werklocaties tot en met 2030. Vooral een actualisering van de behoefte aan werklocaties in Woerden tot en met 2030 en een doorkijk tot en met 2040 is hierin belangrijk. Tot slot geeft de lokale behoefteraming onderbouwing voor de benodigde (nieuwe) ruimte voor werklocaties tot en met 2030 en tot en met 2040 in Woerden.

1.2 Inleiding

De economische visie van Woerden is gericht op het verder ontwikkelen van de brede welvaart in de gemeente. Dit houdt in dat de lokale economie niet alleen gericht is op het creëren van economische waarde maar ook op het creëren van sociaal-maatschappelijke waarde op een gezonde en duurzame manier. In bredere zin wordt met de economische visie van Woerden ingezet op een goede balans tussen wonen, werken en recreëren en het op peil houden van de werkgelegenheid ten opzichte van de inwonersgroei de komende jaren in de gemeente.

De werklocaties in de gemeente spelen een belangrijke rol binnen de lokale economie van Woerden en daarmee ook in het realiseren van bovenstaande ambities. Met 53% van de totale werkgelegenheid hebben de werklocaties, met een mix van bedrijfsruimte en kantoren, een aanzienlijk aandeel in de totale werkgelegenheid binnen de gemeente. De omgevingsvisie van de

gemeente onderschrijft de belangrijke rol van de werklocaties in het faciliteren van de groei van de lokale economie en daarmee ook de brede welvaart in de gemeente. Hierbij wordt ook benoemd dat het nastreven van een vitale lokale economie in de gemeente op gespannen voet kan staan met het behouden van het bijzondere landschap van het Groene Hart. Om het Groene Hart zo min mogelijk te belasten zet de gemeente Woerden al langere tijd in op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik op werklocaties.

Op dit moment is er in de gemeente Woerden een tekort aan ontwikkelruimte voor bedrijven. Vooral de huidige krapte op de bedrijventerreinenmarkt is één van de voornaamste belemmeringen bij het (door)ontwikkelen van de economie. Bijna alle bedrijfskavels op bedrijventerreinen zijn verkocht en de leegstand in bedrijfstvastgoed is laag. Tegelijkertijd krijgt de gemeente wel verzoeken tot uitbreiding van ondernemers. Er zijn enkele plannen om bedrijventerreinen toe te voegen of uit te breiden maar dat levert naar verwachting niet genoeg aanbod op om ook op wat langere termijn in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien. Hiermee ontbreekt momenteel ontwikkelperspectief voor veel ondernemers, ook in de kleinere kernen van de gemeente. Het creëren van (meer) schuifruimte op werklocaties wordt in de omgevingsvisie genoemd als een belangrijk actiepoint om de krapte op bedrijventerreinen te verminderen.

Op de kantorenmarkt van Woerden is er sprake van een kwantitatieve- maar vooral ook een kwalitatieve opgave. De kwantitatieve opgave bestaat uit het terugbrengen van de voorraad. De verwachting is dat er in de toekomst minder kantoorruimtes nodig zijn. En niet alleen minder, maar vooral ook andere kantoren. Dat is de kwalitatieve opgave. Veel van de kantoren in de gemeente zijn verouderd en de locaties waar kantoren nu liggen zijn te monofunctioneel. De bestaande voorraad kantoren voorziet daarom slecht in de toekomstige vraag. Om een toekomstbestendige en aantrekkelijke kantorenvoorraad te behouden in Woerden is het zaak om oude(re) incurante kantoren te vervangen door nieuwe (of gerenoveerde) courante kantoren. In totaal moet daarbij de totale omvang van de voorraad (het aantal vierkante meter kantoren) naar beneden. Daarnaast moet de omgeving van kantoren levendiger, met verschillende functies en zouden de nieuwe, kleinere kantoren zo dicht mogelijk bij het station moeten staan.

1.3 Beleidscontext

Deze lokale behoefteanalyse en visie voor werklocaties in Woerden bestaat binnen een bredere beleidscontext. Hieronder beschrijven we de beleidsstukken die het meest relevant zijn. Deze beleidsstukken zijn in de context van dit rapport bestudeerd en betrokken bij de verschillende analyses en teksten.

Tabel 1: Bestaand en relevant (economisch) beleid voor werklocaties Woerden

(Beleids)stuk	Relevantie voor lokale behoefte werklocaties
Behoeftanalyse BT en KT provincie Utrecht (2023)	De behoefteanalyse bedrijventerreinen voor bedrijventerreinen (BT) en kantoren (KT) van de provincie Utrecht is de directe aanleiding van dit rapport. We gebruik input vanuit de behoefteanalyse (de kwantitatieve en kwalitatieve vraaganalyse en de trends en ontwikkelingen die op werklocaties afkomen) om dit rapport op te stellen.
Economisch Actieplan 2022-2026	In het Economisch Actieplan van de gemeente Woerden worden concrete acties benoemd met als doel een gezonde lokale economie die bijdraagt aan de brede welvaart in de gemeente. Concreet voor bedrijventerreinen gaat dit bijvoorbeeld over het

	Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2018-2030 (zie ook hieronder) dat loopt in de gemeente.
Bestuursakkoord 2022-2026	In het Bestuursakkoord geven het college en de gemeenteraad aan welke opgaven ze het meest belangrijk vinden voor de gemeente in de periode 2022-2026. Onder andere de opgaven rondom 'vitale wijken, dorpen en het buitengebied', een 'sterke economie' en 'een duurzame toekomst' hebben betrekking op werklocaties.
Collegewerkprogramma 2023-2026	Het Collegewerkprogramma is een concrete uitwerking van het Bestuursakkoord met daarin een planning voor meetbare resultaten die bijdragen aan de doelen uit het Bestuursakkoord. Ook hierin hebben de geplande inspanningen rondom 'vitale wijken, dorpen en het buitengebied', een 'sterke economie' en 'een duurzame toekomst' effect op de werklocaties in Woerden.
Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen 2018-2030	Om de bestaande bedrijventerreinen een kwaliteitsimpuls te geven heeft de gemeente Woerden een herstructureringsprogramma bedrijventerreinen in het leven geroepen. Daarnaast is het programma randvoorwaardelijk voor het realiseren van 6 tot 9 hectare nieuw bedrijventerrein dat als schuifruimte kan fungeren. Het programma is gericht op het herstructureren van vijf bedrijventerreinen in Woerden.
Omgevingsvisie	De omgevingsvisie van de gemeente Woerden is een strategische visie op de (toekomstige) fysieke leefomgeving in de gemeente. De omgevingsvisie biedt een toekomstperspectief voor de werklocaties op gemeenteniveau en per kern. Vooral het thema 'werken' gaat veel in op werklocaties.
Toekomstperspectief Groene Hart	Woerden valt (onder andere) binnen de regio Het Groene Hart. Ook op dit regionale niveau worden er (ruimtelijke) keuzes gemaakt die over werklocaties gaan. Het toekomstperspectief is gebaseerd op negen uitgangspunten. Vooral het uitgangspunt dat gaat over de sterke voorkeur voor 'inbreiding boven uitbreiding' bij economische ontwikkeling heeft betrekking op werklocaties in Woerden.

1.4 Proces

Bij het opstellen van de lokale behoefteaming voor werklocaties in Woerden is een proces doorlopen met een begeleidingsgroep bestaande uit de gemeente Woerden en Ondernemend Woerden. Ook zijn diverse gesprekken gevoerd met (externe) stakeholders zoals bedrijven (MKB, maakbedrijven, grootschalige logistiek), vastgoedeigenaren, makelaars en Ondernemend Woerden. Tot slot hebben we een online ondernemersenquête breed uitgezet. Belangrijk uitgangspunt bij dit proces is het zo goed mogelijk van onderop opbouwen van de raming en het zorgen voor transparantie, begrip en draagvlak. Daarnaast halen we waardevolle input op uit de praktijk.

In maart 2023 hebben we het proces opgestart met de begeleidingsgroep, hierin hebben we onder andere vragen voor een enquête onder ondernemers besproken. Hierna hebben we de enquête uitgezet onder ondernemers. De enquête heeft tot en met mei 2023 opengestaan. In juni 2023 hebben we de uitkomsten van de enquête besproken met begeleidingsgroep en Ondernemend Woerden. In juni 2023 hebben we ook interviews gehouden met externe stakeholders over de werklocaties in Woerden, de uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de lokale

behoefteraming. In september is het bovenstaande (in combinatie met input uit de provinciale behoeferaming) verwerkt in een eerste conceptrapport. Het conceptrapport hebben we in oktober 2023 bestuurlijk besproken. Op 11 oktober zijn de eerste uitkomsten van het onderzoek gepresenteerd en besproken tijdens de bijeenkomst 'Ruimtebehoefte werklocaties' op het gemeentehuis. Hier waren ondernemers(vertegenwoordigers), makelaars, vastgoedeigenaren, provincie, Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) en gemeente bij aanwezig. De aanwezigen hebben hun input kunnen geven. Input uit deze sessie is meegenomen in het rapport. Het rapport is vervolgens in november 2023 weer voorgelegd aan de begeleidingsgroep.

1.5 Leeswijzer

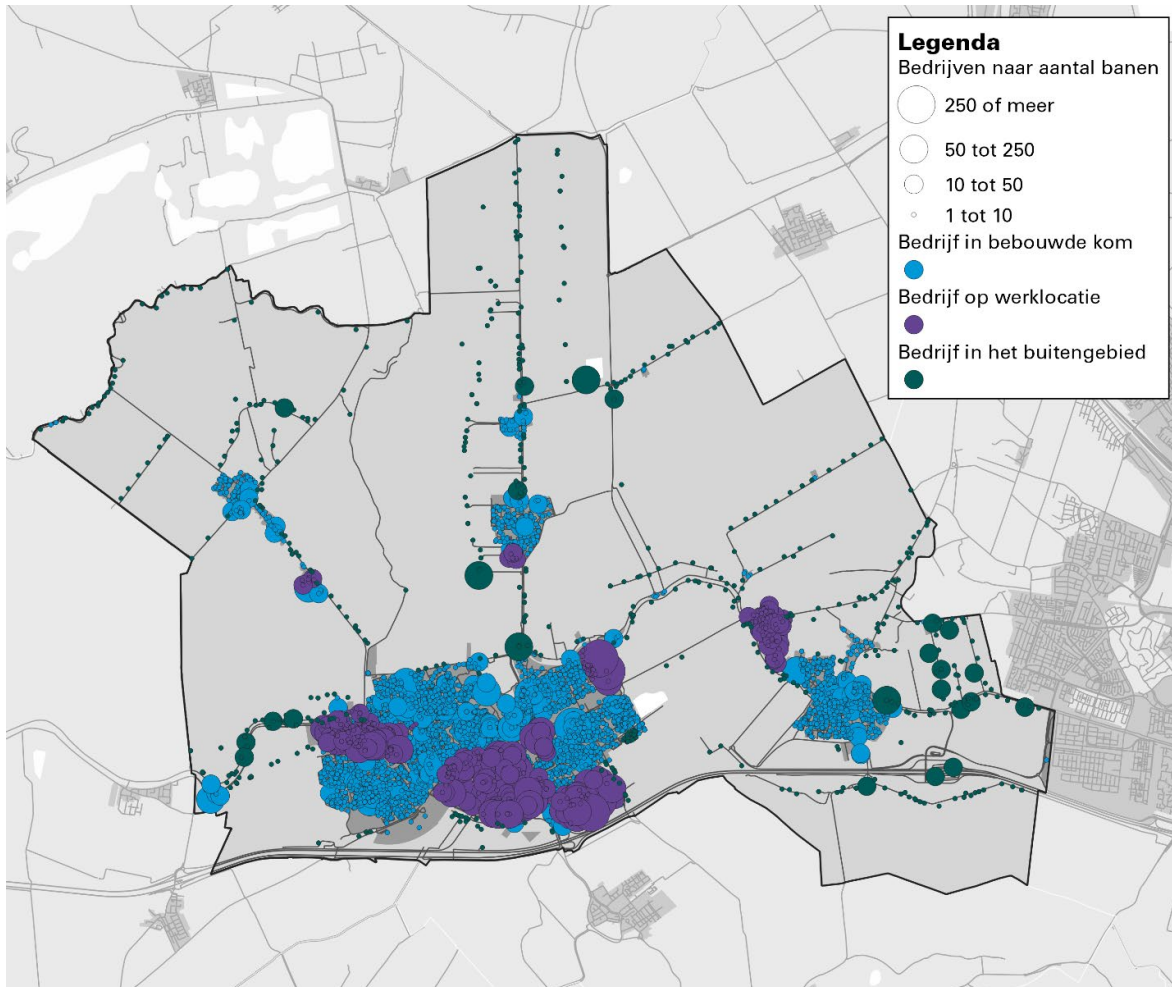
In het volgende hoofdstuk verdiepen we de economische structuur van Woerden en gaan we dieper in op de kenmerken van de verschillende werklocaties in de gemeente. Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting van de input die bij ondernemers is opgehaald via gesprekken en een enquête. Daarna volgt een hoofdstuk waarin de behoefte aan werklocaties, gebaseerd op de recente provinciale behoeferaming, uiteen wordt gezet. Alle informatie uit deze hoofdstukken komt samen in hoofdstuk 6. Daarin gaan we in op de vraag wat dit alles betekent voor de visie op de Woerdense werklocaties. Hierbij geven we ook adviezen. Daarin staat centraal wat de gemeente kan doen om de Woerdense werklocaties maximaal bij te laten dragen aan de lokale brede welvaart.

2. Uitgangspunten werklocaties

2.1 Economische structuur Woerden

Er zijn bijna 6.500 bedrijven in de gemeente Woerden gevestigd. Samen zijn deze bedrijven goed voor circa 30.000 banen. De afgelopen vijf jaar (2018 tot en met 2022) is het totaal aantal banen in Woerden gegroeid met 7%. Op onderstaande kaart is een overzicht gegeven van de bedrijven in de gemeente naar locatietype. Hoe groter de bol, hoe meer banen dit bedrijf huisvest.

Figuur 1: Economische structuur Woerden gevisualiseerd



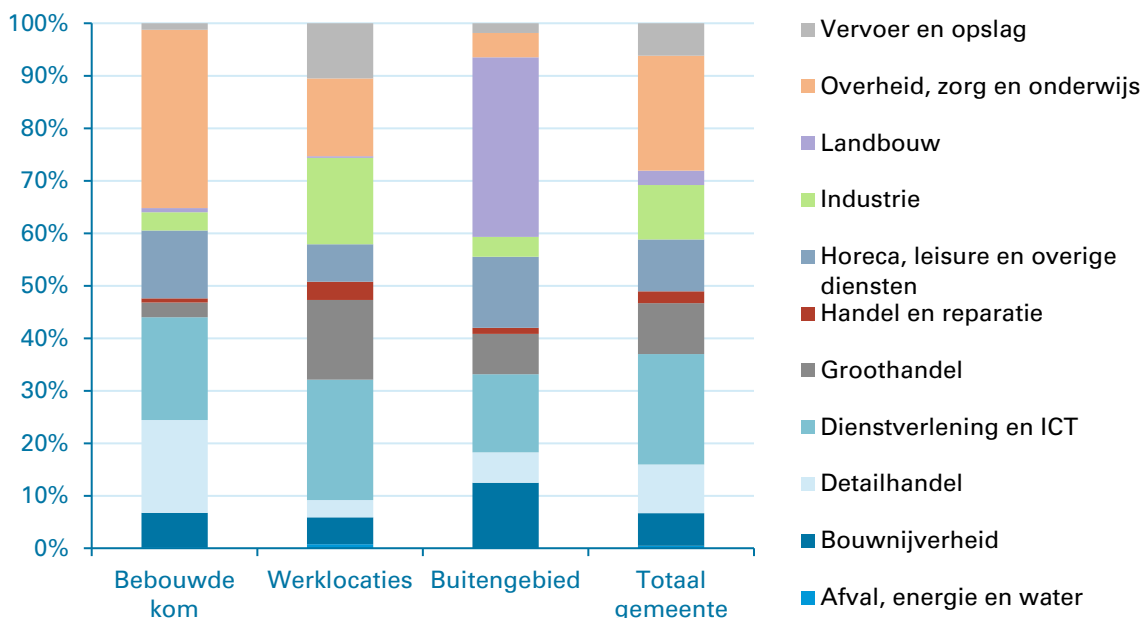
Van de circa 30.000 banen bevindt meer dan de helft (53% of circa 16.000 banen) zich op een werklocatie. 40% van de banen ligt op een andere locatie binnen de bebouwde kom, zoals de binnenstad of banen aan huis. De overige circa 7% van de banen bevindt zich in het buitengebied (circa 2.000 banen).

Tabel 2: Verdeling werkgelegenheid over locaties in Woerden

Locatietype	% van werkgelegenheid in Woerden (circa)	Aantal banen (circa)
Werklocaties	53%	15.900
Overig bebouwde kom	40%	12.100
Buitengebied	7%	2.000
Totaal	100%	29.700

De locatietypen die we hierboven onderscheiden hebben allemaal ook een andere sectorstructuur, zie ook figuur hierna. In de 'overige bebouwde kom' zijn de dienstensectoren ('overheid, zorg en onderwijs' en 'dienstverlening en ICT') sterk vertegenwoordigd. Ook is de horeca en detailhandel sterk aanwezig. Op de werklocaties zijn bijna alle sectoren in meer of mindere mate te vinden. Het zwaartepunt op bedrijventerreinen ligt op 'traditionele' bedrijventerreinsectoren zoals 'vervoer en opslag', 'industrie', 'groothandel' en 'bouwnijverheid'. Daarnaast zijn de dienstensectoren goed vertegenwoordigd. Dit komt doordat er relatief veel kantoren op de bedrijventerreinen zijn gevestigd in Woerden. Tot slot is er in het buitengebied ook een verscheidenheid aan sectoren te vinden. De sector 'landbouw' is – conform verwachting – het sterkst vertegenwoordigd in het buitengebied. Ook een aanzienlijk aandeel in de werkgelegenheid van de sector 'horeca, leisure en overige diensten' sluit aan bij het beeld van het Woerdense buitengebied als plek waar ruimte is voor recreatie en toerisme.

Figuur 2: Sectorverdeling per locatietype gemeente Woerden



Bron: PAR, 2023; IBIS, 2023; Provincie Utrecht, 2023, BBG, 2017. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Woerdense bedrijventerreinen lijken qua sectorsamenstelling erg op U10

Bedrijventerreinen in Woerden wijken qua sectorsamenstelling weinig af van de bedrijventerreinen in de regio. Dienstverlening en ICT en groothandel zijn zowel in Woerden als in de U10 de grootste sectoren. Woerden heeft wat meer overheids-, zorg- en onderwijsbanen op bedrijventerreinen, wat samenhangt met zowel het ziekenhuis als het gemeentehuis en scholen op Middelland. Ook kent Woerden wat meer industrie dan gemiddeld in de U10. Maximaal is de

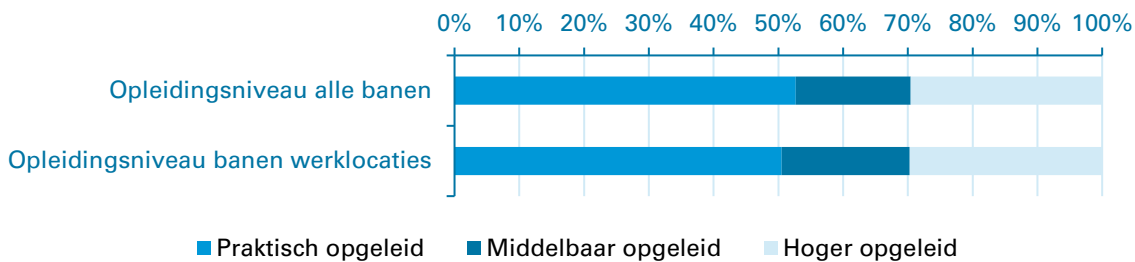
afwijking 5% meer of minder banen in een sector in vergelijking met de U10. We verwachten daarom niet dat de trends en ontwikkelingen zoals geschetst in de provinciale prognose op Woerdens schaalniveau significant anders uit zullen pakken.

Beroepsbevolking sluit goed aan bij banen in de gemeente, werklocaties bijzondere rol

Het opleidingsniveau van de inwoners in Woerden sluit op hoofdlijnen goed aan bij het soort werk in de gemeente. Dat wil niet zeggen dat iedereen die in Woerden woont ook in Woerden werkt en andersom, zie ook paragraaf over dagelijkse woon-werkpendel hieronder. Volgens het CBS is circa 52% van de beroepsbevolking in Woerden praktisch of middelbaar geschoold en 48% hoog opgeleid (mbo-4 en hoger). Voorbeelden van sectoren die passend zijn of goed aansluiten voor praktisch tot middelbaar geschoolden zijn de bouw, handel en reparatie en logistiek en in mindere mate ook de industrie. Voorbeelden van sectoren grotendeels geschikt voor mensen die middelbaar tot hoog opgeleid zijn industrie, ICT en de financiële en zakelijke dienstverlening. Circa 53% van de banen in de gemeente vereisen een mbo (1 t/m 3) opleidingsachtergrond. Circa 18% van de banen vereisen een mbo-4 of hbo/wo bachelor opleiding. Circa 29% van de banen vereisen een universitaire master of hoger.

De werklocaties huisvesten bedrijven die werk bieden aan werknemers met verschillende opleidingsachtergronden. Circa 51% van de banen op de werklocaties vereisen een mbo (1 t/m 3) opleidingsachtergrond. Circa 20% van de banen op de werklocaties vereisen een mbo-4 of hbo/wo bachelor opleiding. Circa 29% van de banen vereisen een universitaire master of hoger. De werklocaties zijn dus voornamelijk gericht op banen waarvoor een mbo opleiding of lager vereist is. Mensen met een mbo opleidingsachtergrond reizen gemiddeld minder ver naar hun werk dan mensen met een hbo of wo-opleiding (bron: CBS ODIN, 2020). We zien dan ook dat mensen met een mbo-opleiding doorgaans vaker in de eigen gemeente werken dan mensen met een hbo- of wo-opleiding. Mensen met een mbo-opleiding zijn dus meer afhankelijk van het lokale banenaanbod en willen ook vaker lokaal werken. De werklocaties vervullen vanuit dit perspectief dus een grote sociaal-economische rol binnen de gemeente.

Figuur 3: Werkgelegenheid op werklocaties naar opleidingsniveau



Bron: CBS, ODIN (2020), bewerking Stec Groep 2023

Woerden opereert als satellietgemeente, veel inkomende pendel van omliggende gemeenten

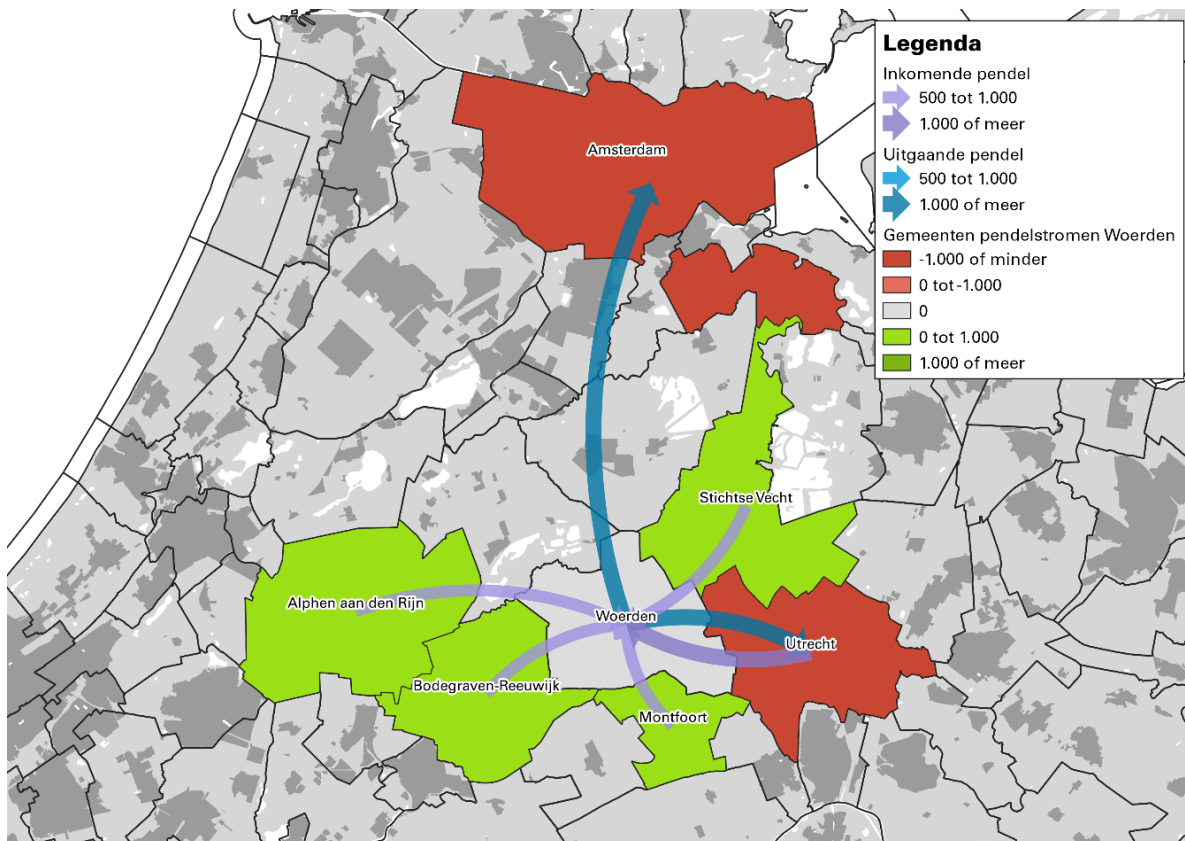
Het dagelijkse pendelsaldo van de gemeente Woerden is licht negatief; circa 15.800 werknemers vertrekken uit Woerden om elders te werken en circa 13.900 werknemers zijn afkomstig uit een andere gemeente en gaan naar Woerden voor werk. Er vertrekken dus dagelijks meer mensen (per saldo 1.900) naar een andere gemeente om te werken dan dat er mensen vanuit elders naar Woerden komen om te werken (zie ook tabel 2)². Op de kaart in het figuur hieronder zijn de meest omvangrijke pendelstromen (stromen van meer dan 500 personen) vanuit Woerden naar een andere gemeenten en andersom in kaart gebracht. De gemeente biedt vooral werk aan inwoners van nabijgelegen gemeenten zoals Bodegraven-Reeuwijk, Montfoort, Alphen a/d Rijn en Stichtse Vecht. Dit zullen vaak praktisch of middelbaar opgeleide mensen zijn, waarvan ook een deel op de werklocaties in Woerden werkt. Met Utrecht heeft Woerden een wederkerige relatie, er vertrekken

² Let op: CBS en PAR werkgelegenheidscijfers wijken van elkaar af. De cijfers van CBS hebben betrekking op de volledige gemeente en kijkt naar pendelstromen tussen gemeenten.

veel mensen dagelijks naar Utrecht en (in mindere mate) andersom. Mensen die in Woerden wonen werken ook vaak in andere grote gemeenten zoals Amsterdam en Rotterdam. Dit zullen vaak middelbaar of hoger opgeleide mensen zijn die eerder bereid zijn om verder te reizen voor hun werk.

Woerden kan getypeerd worden als satellietgemeente. Woerden heeft een aantrekkende werking op werknemers die wonen in kleinere gemeenten in de directe omgeving. Maar grotere gemeenten (vooral Utrecht, maar ook Amsterdam en Rotterdam) hebben weer een aantrekkende werking voor werknemers die in Woerden wonen.

Figuur 4: Pendelstromen van en naar Woerden



Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023)

Tabel 3: Pendelstromen per gemeente

Gemeente	Pendel vanuit Woerden	Pendel naar Woerden	Saldo
Utrecht	5.000	2.200	- 2.800
Bodegraven-Reeuwijk	400	900	+ 500
Montfoort	400	900	+ 500
Alphen a/d Rijn	300	600	+ 300
Stichtse Vecht	500	600	+ 100
Gouda	400	500	+ 100
IJsselstein	200	500	+ 300

Oudewater	200	500	+ 300
Rotterdam	500	500	0
Amsterdam	1.500	400	- 1.100
Overige gemeenten	6.400	6.300	- 100
Totaal	15.800	13.900	- 1.900

Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023)

In Woerden is aantrekkingskracht van Middelland Noord en -Zuid het grootst

In onze Database Locatiebeslissingen Nederland registreren we sinds 2000 strategische locatiebeslissingen van bedrijven. Het aantal bovenregionale locatiebeslissingen dat op een bedrijventerrein in een gemeente landt zegt iets over de aantrekkingskracht van de gemeente en de bedrijventerreinen daarbinnen. Er zijn de afgelopen vijf jaar nul bovenregionale locatiebeslissingen³ geweest die in Woerden zijn geland. Wel zijn drie toonaangevende⁴ bedrijven de afgelopen jaren naar Woerden verhuisd. Deze bedrijven verhuisden naar Middelland-Zuid en Polanen. Op Middelland Noord heeft één toonaangevend bedrijf twee bedrijfsuitbreidingen gerealiseerd. Een aantal bedrijven verhuist ook binnen de gemeente. Vier toonaangevende bedrijven zijn uit Woerden vertrokken de afgelopen vijf jaar. Tot slot hebben vijf toonaangevende Woerdense bedrijven elders een nieuwe locatie geopend.

2.2 Bedrijventerreinen Woerden

De gemeente Woerden kent 12 bedrijventerreinen zoals opgenomen in de landelijke IBIS database. Samen zijn deze terreinen goed voor circa 235 hectare bruto oppervlakte (totale omvang terreinen) en circa 177 hectare netto oppervlakte (totale oppervlakte kavels), waarvan circa 176 uitgegeven. Er werken in Woerden bovengemiddeld veel mensen op een bedrijventerrein. In Woerden werken circa 50% van de mensen op een bedrijventerreinen, landelijk ligt dit percentage in Nederland rond de 30%.

2.3 Kantoren Woerden

Woerden beschikt over een kantorenvorraad⁵ van circa 200.000 m². Woerden kent drie kantorenlocaties: Snellerpoort, Middelland Noord en Middelland Zuid. Daarnaast zijn er uiteraard solitaire kantoren, kantoren op bedrijventerreinen en kantoren in het stationsgebied aan de centrumzijde. De drie kantorenlocaties zijn goed voor circa 90-95% van de totale Woerdense voorraad en transacties, zo schatten we in. Het aanbod van kantoren in Woerden schommelt zo rond de 10-12%.⁶

Snellerpoort is opgenomen in de Thematische Structuurvisie Kantoren, waarbij de plancapaciteit die er ooit voor deze locatie was, is teruggebracht tot 3.000 m². Snellerpoort wordt volgens de nieuwe plannen ontwikkeld tot een woonwijk. Middelland Noord en -Zuid beschikken niet over plancapaciteit. Middelland Noord ontwikkelt zich tot een gemengd stedelijk woongebied onder

³ Een locatiebeslissing wordt als bovenregionaal aangemerkt als er (1) meer dan 25 kilometer tussen de locaties zit en (2) meer dan 50 banen bij de locatiebeslissing gemoeid zijn.

⁴ Met toonaangevend bedoelen we bedrijven die belangrijk genoeg worden bevonden om een nieuwsbericht aan te wijden. Deze transacties zijn opgenomen in onze Database Locatiebeslissingen Nederland.

⁵ Bron van de cijfers over de kantorenvorraad zijn een combinatie van de provinciale kantorenmonitor, de Bak kantorendatabase, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en eigen bewerkingen op deze data. Dezelfde bronnen zijn gebruikt voor provinciale behoefteprognose kantoren. De cijfers zijn daar dus helemaal mee in lijn. De peildatum van deze data is 1-1-2023.

⁶ De provinciale kantorenmonitor geeft het aanbod > 500 m² voor de periode 2015-2020. Medio 2023 bepaalden we voor de provinciale behoefteprognose kantoren dat het kantorenaanbod (dus inclusief kantoren < 500 m²) in Woerden circa 22.000 m² is.

het project Nieuw Middelland. Middelland Zuid blijft behouden als werklocatie. Middelland Zuid is van de drie locaties het verst van station Woerden gelegen. Het gebied kenmerkt zich door solitaire kantoren, voornamelijk in het middensegment (circa 1.000-3.000 m² vvo). Daarnaast is er enige bedrijfsruimte en ook voorzieningen (sport, horeca, kinderdagverblijf) in het gebied aanwezig. Kantoren zijn goed voor circa 25% van alle banen in Woerden en dat is een significant aandeel. Het ligt iets lager dan het gemiddelde voor de U10, waar gemeenten als Utrecht, Zeist en Nieuwegein het gemiddelde uiteraard naar boven beïnvloeden.

3. Input van ondernemers

Hoe is input opgehaald?

In het kader van de lokale behoefteraming en visie werklocaties is met verschillende ondernemers(vertegenwoordigers) gesproken. Ook hebben we een enquête uitgezet onder Woerdense ondernemers. Deze input gebruiken we om meer grip te krijgen op de thema's die voor lokale ondernemers belangrijk zijn. De uitkomsten zijn meegenomen in de visie op werklocaties tot 2040 voor Woerden. We hebben de input samengevat in vier thema's die belangrijk zijn voor de visie op werklocaties.

3.1 Economisch profiel Woerden

Het economisch profiel van Woerden is divers en grotendeels opgebouwd uit lokale midden- en kleinbedrijven (MKB)⁷. Hier zitten bedrijven tussen met een nationale of internationale oriëntatie en afzetmarkt. In het vorige hoofdstuk zijn we ingegaan op de verschillende sectorverdelingen per locatietype. Dit beeld is bevestigd door de gesprekken met ondernemers(vertegenwoordigers). In deze gesprekken is het economisch profiel van Woerden beschreven als grotendeels MKB met accenten op industrie (o.a. high tech en food). Een ander signaal uit de markt is dat het aantal (kleine) zorgpartijen toeneemt in Woerden. Deze bedrijven vinden vaak een plek in kleine kantoorruimtes. Veel van de ondernemers die we spraken geven aan op een of ander manier met andere Woerdense bedrijven samen te werken. Het diverse economische profiel van Woerden kwam ook terug in de enquête die is uitgezet onder ondernemers. De grootste sector onder de respondenten is de ICT, zakelijk en/of financiële dienstverlening. Daarnaast zijn de bouw, industrie en productie en overige handel, reparatie en/of onderhoud sterk vertegenwoordigd.

3.2 Ruimtebehoefte werklocaties

Een veel gehoord thema in de gesprekken met ondernemers(vertegenwoordigers) is de krapte op de bedrijfsruimtemarkt. We constateren (zie paragraaf 4.1) dat het aanbod van bedrijfsruimte op bedrijventerreinen zeer beperkt is in Woerden. Dit wordt bevestigd door verschillende ondernemers. Zo geven makelaars/vastgoedpartijen aan dat er weinig aanbod is op de markt in Woerden. Verschillende bedrijven geven aan dat zij moeite hebben met het vinden van uitbreidingsruimte in de gemeente. Er zijn ook een aantal bedrijven op werklocaties in de gemeente die qua activiteiten en schaal (o.a. recycling en logistiek) beter op een andere plek zouden passen in de gemeente. Ook dit levert ruimtelijke vraagstukken op. Uit de ondernemersenquête blijkt dat respondenten grotendeels tussen nu en drie jaar uitbreidingsruimte zoeken. Het gaat dan hoofdzakelijk over kleinschalige tot middelgrote reguliere bedrijfsruimte met een deel kantoor op een bedrijventerrein. Hierin kunnen de zachte plannen in de gemeente een rol spelen.

⁷ Dit blijkt uit data-analyse (zie paragraaf 2.1), gesprekken met ondernemers (zie ook hoofdstuk 4), gesprekken met de gemeente en relevante beleidsdocumenten van de gemeente Woerden (zie paragraaf 2.3).

Naast de behoefte aan bedrijfsruimte is in de gesprekken een kwalitatieve opgave op de kantorenmarkt vaak benoemd. Ondernemers(vertegenwoordigers) geven aan dat er een kwaliteitsslag nodig is op de kantorenmarkt. Er zijn qua vierkante meters voldoende kantoren momenteel maar deze zijn vaak verouderd en/of voldoen niet (geheel) aan de huidige eisen van kantoorruimtegebruikers. Denk bijvoorbeeld aan een duurzaam kantoor met een goed energielabel op een makkelijk bereikbare en aantrekkelijke locatie waar voldoende voorzieningen aanwezig zijn. De ondernemersenquête bevestigt dit. Hier zijn locaties nabij het station en in de binnenstad vooral geschikt voor. Het op zoek zijn naar een duurzamer pand, een beter bereikbare locatie en een representatievere omgeving zijn redenen die vaak worden genoemd door respondenten die willen uitbreiden of verhuizen.

3.3 Verduurzaming werklocaties

In alle gesprekken met ondernemers(vertegenwoordigers) komt de notie naar voren dat duurzaamheid steeds belangrijker wordt. Zoals hierboven genoemd zijn ondernemers die willen uitbreiden of verhuizen vaak ook op zoek naar een duurzamer pand. Duurzaamheid (inclusief circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, et cetera) staat dus hoog op de agenda's van ondernemers in Woerden. Belangrijk aandachtspunt hierbij is volgens ondernemers dat de huidige netcongestie in Woerden het moeilijk(er) maakt om te verduurzamen momenteel. Als bedrijven geen (nieuwe) aansluiting kunnen krijgen op het elektriciteitsnet is het bijvoorbeeld ingewikkeld om het wagenpark te vernieuwen met elektrische trucks en bedrijfswagens. Dit kan ernstige problemen opleveren als gemeenten (waaronder Woerden) geplande milieuzones invoeren en als gevolg bedrijfstrucks/-wagens die niet op elektriciteit rijden gaan weren. Ook kunnen bijvoorbeeld de beperkte mogelijkheden om elektriciteit terug te leveren aan het net investeringen in zonnepanelen dwarszitten.

3.4 Woerden als vestigingslocatie

Veel van de ondernemers(vertegenwoordigers) die we spraken benadrukken de sterke binding die ze hebben met Woerden. Dit sluit aan bij het beeld van Woerden als gemeente waar veel verschillende MKB-ers actief zijn. Veel ondernemers geven aan dat veel (vaak 60% of meer) van hun werknemers in de gemeente Woerden wonen of zelfs grotendeels in dezelfde kern als het bedrijf. Daarnaast worden nabijheid van afnemers/leveranciers, investeringen in de huidige locatie en maatschappelijke binding met de kern vaak genoemd als reden om in Woerden gevestigd te zijn. Ondernemers beoordelen hun huidige locatie dan ook over het algemeen met een hoog rapportcijfer. Het vaakst gaven respondenten van de ondernemersenquête de huidige locatie een 8, gemiddeld beoordelen de respondenten hun huidige locatie met een 7,6. In een aantal van de gesprekken werd wel benoemd dat Woerden zichzelf wellicht beter kan vermarkten als vestigingslocatie. Hier horen dan ook keuzes bij, dus kiezen waar je wel en niet voor gaat in Woerden. Een gezamenlijk gedragen verhaal kan helpen om de onderlinge binding tussen ondernemers en de lokale economie te versterken.

4. Behoeftewerklocaties

4.1 Behoeftebedrijventerreinen

Begin november 2023 is de behoefteeraming bedrijventerreinen en kantoren door de provincie vastgesteld. De behoefteeraming geeft inzicht in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen per regio (Regio Amersfoort, Foodvalley en U10) en op totaalniveau van de provincie.

In onderstaande tabellen zijn de kwantitatieve conclusies voor de regio U10 uit de behoefteeraming voor bedrijventerreinen uiteengezet, deze vertalen we ook door naar het niveau van Woerden⁹. Voor de regio U10 en de gemeente Woerden specifiek geldt dat er een tekort is aan ruimte op bedrijventerreinen tot en met 2030. Als we doorkijken richting 2040 dan wordt het tekort nog groter. In de teksten onder de tabellen gaan we voor bedrijventerreinen dieper in op vraag en aanbod in de gemeente.

Vooraf: berekening op lager schaalniveau is altijd indicatief

Zoals gezegd maken we een vertaling van de regionale ruimtevraag naar een laag ruimtelijk schaalniveau. Omdat de eenheden klein worden, zijn (relatief grote) afwijkingen in de praktijk mogelijk. De inschatting van de lokale ruimtevraag moet daarom als indicatief worden gezien. We duiden de uitkomsten daarom zeer zorgvuldig en vullen de kwantitatieve berekening aan met lokale en regionale marktomstandigheden. Uit hoofdstuk 3 concluderen we onder andere dat de Woerdense bedrijventerreinen goed vergelijkbaar zijn met de bedrijventerreinen in de U10 wat sectorsamenstelling betreft. Dit is een belangrijke indicatie dat trends en ontwikkelingen voor Woerden vergelijkbaar kunnen uitpakken als in de regio. We vinden mede daarom de indicatieve vraagvertaling voldoende betrouwbaar als basis voor de voor Woerden te verwachten uitbreidingsvraag.

Tabel 4: Confrontatie vraag-aanbod U10 en Woerden (2023 t/m 2030)

Component behoefteeraming	U10	Woerden
Uitbreidingsvraag t/m 2030	63 tot 147 hectare	6 tot 15 hectare
Vervangingsvraag t/m 2030	27 hectare	0 hectare

⁸ De cijfers en teksten in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de cijfers uit de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen en kantoren en zijn daar dus mee in lijn. Voor uitleg over de methodiek en de achterliggende macro-economische ontwikkelingen verwijzen we naar die rapporten.

⁹ De regio U10 bestaat uit de gemeenten Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist. We schatten de uitbreidingsvraag voor Woerden op basis van het aandeel van de gemeente in de regionale werkgelegenheid en het regionale bedrijventerreinenareaal in netto hectares. Op basis van deze twee indicatoren komen we voor Woerden uit op een aandeel van 10% in de uitbreidingsvraag van de U10.

Beschikbaar hard aanbod	30 hectare ¹⁰	1 hectare
Tekort aan bedrijventerreinen t/m 2030	60 tot 144 hectare	5 tot 14 hectare

Tabel 5: Confrontatie vraag-aanbod U10 en Woerden (2023 t/m 2040)

Component behoefteeraming	U10	Woerden
Uitbreidingsvraag t/m 2040	111 tot 258 hectare	11 tot 26 hectare
Vervangingsvraag t/m 2040	27 hectare	0 (tot 16) ¹¹ hectare
Beschikbaar hard aanbod	30 hectare ¹²	1 hectare
Tekort aan bedrijventerreinen t/m 2040	108 tot 255 hectare	10 tot 25 hectare

Let op: Deze confrontatie gaat uit van gelijkblijvende vervangingsvraag en aanbod tot en met 2040. Er is voor beide componenten aanleiding om te verwachten dat ze toenemen.

Uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Woerden circa 6 tot 15 hectare tot en met 2030

Uitbreidingsvraag ontstaat wanneer bestaande bedrijven groeien of nieuwe bedrijven zich in de gemeente vestigen. Voor de regio U10 is er in de periode 2023 tot en met 2030 circa 63 tot 147 hectare uitbreidingsvraag geraamd. Voor de periode 2031 tot en met 2040 is aanvullend daarop circa 111 tot 258 hectare uitbreidingsvraag geraamd. Kwalitatief verwachten we in de U10 dat het grootste deel van de uitbreidingsvraag voortkomt uit bedrijven die op zoek zijn naar een regulier werkmilieu. In de regio is ook vraag naar de werkmilieus gemengd/interactie, XXL-logistiek en grootschalig HMC¹³ te verwachten. Zie ook tabel hieronder.

Voor Woerden is er in de periode 2023 tot en met 2030 circa 6 tot 15 hectare uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen geraamd. Bij een gelijkblijvend aandeel in de uitbreidingsvraag van de U10 heeft de gemeente Woerden in de periode 2031 tot en met 2040 indicatief circa 11 tot 26 hectare uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen. Ook na 2030 is er naar verwachting dus sprake van een groeiende ruimtevraag van bedrijven. Voor Woerden verwachten we dat het overgrote deel van de vraag voortkomt uit bedrijven die op zoek zijn naar een regulier werkmilieu. Zie ook tabel hieronder.

Tabel 6: Samenvatting werkmilieus behoefteeraming bedrijventerreinen

Werkmilieu	Toelichting type activiteiten	Type bedrijven	Herkomst bedrijven
Gemengd/interactie¹⁴	Fijnmazige last-mile stadsdistributie,	B2B & B2C ¹⁵ ; MKB	Lokaal tot bovenlokaal. In

¹⁰ Waarvan 13,7 in optie

¹¹ Naar verwachting gaat de transformatie van Middelland Noord vervangingsvraag opleveren alleen is nog niet precies bekend wanneer. Dit gaat om circa 16 hectare vervangingsvraag, conform de behoefteeraming bedrijventerreinen van de provincie Utrecht.

¹² Waarvan 13,7 in optie.

¹³ HMC staat voor hogere milieucategorie

¹⁴ De werkmilieus zijn niet exact 'met een schaar te knippen' en welke soorten functies dan wel en niet passend zijn dus ook niet. Maar over het algemeen geldt wel dat binnen het werkmilieu gemengd/interactie ook ruimte voor maatschappelijke functies, dienstverlening en consumentgerichte functies wenselijk is. Een deel van de vraag naar dit werkmilieu kan zelfs ook in gemengde gebieden landen. Dit geeft aan dat dit werkmilieu ook langzaam over kan gaan in een woon-werkmilieu. Werklocaties kunnen ook 'van kleur verschieten' al naar gelang de beleidsambities van de gemeente.

¹⁵ B2B staat voor 'business to business': bedrijven die producten of diensten leveren aan andere bedrijven. B2C staat voor 'business to consumer': bedrijven die producten of diensten leveren aan consumenten.

<ul style="list-style-type: none"> • Kavels tot 1 ha. • MC tot 2 	bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige (ambachtelijke) productie, R&D en innovatie		geval van R&D op innovatie-/campusomgeving ook (inter)nationaal
<p>Regulier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diverse kavels • MC 3.1 t/m 4.2 	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie	B2B; MKB	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)
<p>XXL-logistiek</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kavels vanaf 4 ha. • MC t/m 3.2 	Distributie, opslag/warehousing, value added logistics, assemblage	B2B; E-fulfilment (B2C); multinationals	Regionaal tot internationaal
<p>Grootschalig HMC</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kavels vanaf 1 ha. • MC 4.1 of hoger 	Productie, recycling, op- en overslag, circulaire activiteiten (hindergevende vormen van verzamelen, hergebruik en herfabriceren van reststromen en producten)	B2B; multinationals; nutsbedrijven	Regionaal tot internationaal

Uitbreidingsvraag in perspectief voor U10 en Woerden

Om een gevoel te geven bij de omvang van de uitbreidingsvraag voor de regio U10 en de gemeente Woerden zetten we de vraag in perspectief. Dit doen we ten opzichte van de historische uitgifte in de U10, de uitkomsten van de vorige prognose bedrijventerreinen voor de U10 en het onderzoek naar uitbreidingsvraag in Woerden uit 2018 van de OMU.

Op regionaal niveau concluderen we dat de jaarlijkse uitbreidingsvraag van de huidige raming voor bedrijventerreinen (tot en met 2030) in het lage EIB scenario fors hoger ligt dan de vorige raming. In het hoge EIB scenario ligt de jaarlijkse uitbreidingsvraag van huidige raming iets hoger dan de vorige raming. De jaarlijkse historische uitgifte in de U10 is iets hoger dan de jaarlijkse uitbreidingsvraag in de huidige raming. Dit is te verklaren doordat andere vraagcomponenten zoals vervangingsvraag en additionele vraag ook tot uitgifte kunnen leiden.

Op lokaal niveau concluderen we dat de huidige raming op hoofdlijnen hetzelfde beeld laat zien als de behoeftepeiling van de OMU uit 2018. Hierbij maken we de kanttekening dat beide onderzoeken sterk verschillen qua opzet en diepgang. Omgerekend kwam de OMU uit op een actuele behoefte van circa 11 hectare. Dit sluit kwantitatief aan bij de huidige uitbreidingsvraag tot en met 2030 voor de gemeente Woerden: circa 6 tot 15 hectare.

Vervangingsvraag naar bedrijventerreinen vanuit Middelland Noord het meest concreet

Vervangingsvraag ontstaat wanneer ergens bedrijventerrein wordt onttrokken aan de voorraad waardoor bedrijven elders vervangende ruimte zoeken, bijvoorbeeld bij een transformatie van een bedrijventerrein naar wonen. In Woerden wordt het bedrijventerreinen Middelland Noord getransformeerd tot een gemengd stedelijk woongebied. De transformatie loopt sinds 2020 op een organische manier, dit wil zeggen dat bedrijven die vrijwillig vertrekken worden vervangen

door woningbouw. Dit gaat om circa 16 hectare vervangingsvraag, conform de behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Utrecht. Wanneer deze vervangingsvraag precies optreedt is onduidelijk want sterk afhankelijk van individuele keuzes van bedrijven. Na 2030 komt er waarschijnlijk extra vervangingsvraag voort uit binnenstedelijke transformaties, maar de gemeente is hierbij ook afhankelijk van beslissingen van vastgoedeigenaren/bedrijven. Hiervoor zijn volgens de Omgevingsvisie de bedrijfsbebouwing langs de Hoge Rijndijk, kleine bedrijfslocaties in het Schilderskwartier en een deel van bedrijventerrein Honthorst in beeld.

Momenteel beperkt hard aanbod van kavels in Woerden

Er is momenteel nog beperkt hard aanbod van kavels beschikbaar in de gemeente. In totaal gaat het om circa 1,2 hectare. Op bedrijventerrein Polanen is nog circa 1 hectare beschikbaar, op bedrijventerrein De Putkop is nog slechts 0,2 hectare beschikbaar. Er zijn wel vergevorderde zachte plannen voor bedrijventerreinen in Woerden. Zie ook tabel hieronder. Daarnaast wordt er in regionaal verband (Regio U10/Utrecht-West gemeenten) gesproken over het programmeren van een regionaal bedrijventerrein.

Tabel 7: Zachte plannen bedrijventerreinen Woerden

Kern	Bedrijventerrein	Omvang (netto ha.)	Verwachte realisatie
Harmelen	De Putkop (uitbreiding)	3,6	2025/2026
Woerden	Burg. Van Zwietenweg	5,7	2025/2026
Woerden	De Voortuin	4,1	2024
Totaal		13,4	-

Beperkt aanbod bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in Woerden: circa 2%

In Woerden wordt er medio 2023 circa 2,4% van de vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen te huur of te koop aangeboden. Dit duidt op grote krapte op de lokale bedrijfsruimtemarkt. Indicatief zou in de gemeente in totaal 5 hectare extra bedrijventerrein met bebouwing (bij een FSI van 0,6) ontwikkeld moeten worden om een gezond leegstandsniveau van circa 5% te bereiken. Een gezond leegstandsniveau is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Een gezond leegstandsniveau geeft bedrijven bijvoorbeeld ruimte om te groeien binnen het bestaande vastgoed en helpt daarmee om de markt in beweging te houden. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in de bestaande voorraad, komt de markt op slot te zitten. Als gevolg komen nieuwe ontwikkelingen op bedrijventerreinen moeilijk van de grond.

Conclusie: tekort aan bedrijventerreinen in U10 en gemeente Woerden

In de regio U10 is een tekort aan bedrijventerreinen tot en met 2030, dit tekort loopt verder op tot en met 2040. Zie ook tabel 4. Om dit tekort voor een deel op te vangen wordt er in de regio U10 gezocht naar een regionaal bedrijventerrein, hier gaan we in het kader hieronder verder op in.

Voor de gemeente Woerden kunnen we op basis van bovenstaande analyses concluderen dat er momenteel een tekort is aan bedrijventerreinen tot en met 2030. Dit tekort bedraagt circa 5 tot 14 hectare bedrijventerrein. Er worden nieuwe bedrijventerreinen in Woerden gepland die dit tekort tot en met 2030 op kunnen lossen. Dat betekent wel dat er op dit moment al een grote krapte is op de lokale bedrijventerreinenmarkt omdat er feitelijk geen aanbod meer is. Aanvullend daarop is er ook beperkt aanbod van bedrijfsruimte op bestaande bedrijventerreinen. Indicatief zou circa 5 hectare extra bedrijventerrein ontwikkeld kunnen worden om weer een gezond frictieniveau van circa 5% leegstand te bereiken op de lokale bedrijfsruimtemarkt op bedrijventerreinen. Voor de periode 2023-2040 voorzien we op basis van de analyses momenteel een tekort in een

bandbreedte van circa 10 tot 25 hectare. Als de hierboven beschreven transformatieplannen op bedrijventerreinen op gang komen wordt het tekort groter omdat ook vervangingsvraag ontstaat.

Behoefte regionaal bedrijventerrein in regio U10

Om het tekort aan bedrijventerreinen in de regio U10 te verlichten wordt er in de regio gezocht naar een locatie voor een nieuw regionaal bedrijventerrein. De gemeente Woerden kent mogelijk kansrijke locaties om een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Vanuit regionaal perspectief zijn goede redenen om een regionaal bedrijventerrein in Woerden te ontwikkelen. Woerden is namelijk aan de A12 gelegen (met bestaande afritten), ligt nabij de stad Utrecht en kent een sterke lokale economie. De gemeente Woerden kan met een nieuw regionaal bedrijventerrein een aantal ruimtelijke vraagstukken oplossen. Zo zijn er enkele bedrijven op werklocaties in de gemeente (grootschalige logistiek en recycling/circulair) die beter op een regionaal bedrijventerrein thuishoren. Een regionaal bedrijventerrein in de gemeente betekent dat niet alleen kavels uitgegeven worden aan lokale bedrijven maar ook aan bedrijven met een regionaal verzorgingsgebied. Op basis van de provinciale behoefteeraming is er vraag naar regionale bedrijventerreinen (vanuit werkmilieus XXL-logistiek en grootschalig HMC¹⁶) van 22 tot 51 hectare tot en met 2030. Hier staat nauwelijks (beschikbaar) aanbod tegenover in de regio. Ook na 2030 verwachten we vraag naar een regionaal bedrijventerrein in de regio U10. Bij een gelijkblijvende verdeling naar werkmilieus gaat dit indicatief om nog eens circa 16 tot 38 hectare vraag. Het tekort loopt dus verder op. Een regionaal bedrijventerrein met een omvang van circa 40 tot 60 hectare zou (grotendeels) kunnen voorzien in de vraag naar een regionaal bedrijventerrein in de regio U10.

4.2 Behoefte kantoren

Parallel aan de behoefteeraming bedrijventerreinen heeft de provincie in november 2023 ook de behoefteeraming kantoren vastgesteld. De behoefteeraming geeft inzicht in vraag naar en aanbod van kantoren. Voor de regio U10 als geheel wordt er een negatieve uitbreidingsvraag verwacht, zie onderstaande tabel.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag (incl. 5% frictielegstand) 2023 t/m 2030 naar locatietype, regio U10

Locatietype	Katalysatorscenario	
	EIB laag	EIB hoog
Utrecht Centraal Stationsgebied	140.000	165.000
Centrum/stationsgebied	-10.000 m ²	0 m ²
Solitaire kantoren	-20.000 m ²	-10.000 m ²
Kantoren op bedrijventerrein	-65.000 m ²	-35.000 m ²
OV-knooppuntlocatie	-22.500 m ²	-10.000 m ²
Snelweglocatie	-70.000 m ²	-45.000 m ²

¹⁶ HMC staat voor hogere milieucategorie. Doorgaans worden milieucategorieën van 4 of hoger als hogere milieucategorie beschouwd. Denk aan bedrijven actief in de industrie of recycling.

Totaal

-47.500 m²

+65.000 m²

Voor de periode 2031 tot en met 2040 wordt op totaalniveau voor de regio U10 een afname van circa 62.000 m² (EIB laag) tot een toename van circa 44.000 m² (EIB hoog) voorzien. De uitbreidingsvraag naar kantoren is alleen voor de periode tot en met 2030 uitgesplitst naar locatietypen en kantoorlocaties. We gaan daarom in dit hoofdstuk verder alleen in op vraag en aanbod voor die periode. Het marktbeeld voor de periode 2031 tot en met 2040 is redelijk vergelijkbaar met de periode tot en met 2030 voor wat betreft de voorspelde toe- of afname van de totale kantorenvoorraad. Daarom mag worden verondersteld dat de uitwerking voor Woerden voor die twee periodes ook vergelijkbaar zal zijn.

Deze behoefteeraming is opgesteld naar werklocatietypen. Snellerpoort en Middelland Noord zijn OV-knooppuntlocaties. Middelland Zuid is een kantorenterrein (formeel: kantoren op een bedrijventerrein). Voor beide locatietypen is de verwachte uitbreidingsvraag in de U10 negatief. Woerden heeft een beperkt marktaandeel op basis van transacties en de totale voorraad van kantoren in de U10. We nemen in de verdeling van de vraag over locaties ook mee dat Middelland Noord transformeert en verkleurt van een werkgebied naar een gemengd stedelijk woongebied. Over de hele linie verwachten we voor Woerden een afname van tussen de circa 25.000 en 15.000 m² kantoren ten opzichte van de huidige voorraad in gebruik. De geraamde uitbreidingsvraag is verdeeld naar locaties. Hiervoor is gebruik gemaakt van een aantal gegevens: het aandeel van een locatie in de totale voorraad, het aandeel van een locatie binnen de historische opnames en de huidige leegstandscijfers. Daarnaast gebruiken we bureauexpertise en de input vanuit een panel van kenners van de Utrechtse kantorenmarkt. Omdat het om kleine aantallen gaat op locatieniveau geldt dat deze uitsplitsing vooral als indicatief moet worden gezien.

Tabel 9: Uitbreidingsvraag kantoren tot en met 2030 in varianten laag en hoog

Locatie		Uitbreidingsvraag laag	Uitbreidingsvraag hoog
Snellerpoort	OV-knooppunt	0	0
Middelland Noord	OV-knooppunt	-12.500	-10.000
Middelland Zuid	Kantorenterrein	-12.500	-5.000
Totaal Woerden		-25.000	-15.000

We verwachten netto dus een afname van het aantal kantoometers op deze locaties. Kwalitatief is er echter wel vraag naar nieuwe, moderne kantoren. We verwachten dat die kantoren kwalitatief wel anders zijn dan de kantoren die we nu vooral zien op Middelland Noord en – Zuid. Ook de huidige kantooromgeving op deze locaties voldoet slecht aan de toekomstige vraag¹⁷.

Op basis van de trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt (voor een uitgebreide beschrijving van trends en ontwikkelingen verwijzen we naar de provinciale behoefteprognose) verwachten we dat kantoorgebruikers zich vooral zullen willen clusteren in de buurt van het

¹⁷ In de enquête zijn slechts enkele respondenten die aangeven op zoek te zijn naar een kantoorpand bij uitbreiding of verhuizing. Een 'duurzamer pand' en een 'representatievere omgeving' worden daarbij door bijna alle respondenten genoemd. Ondanks de zeer kleine steekproef geeft dit een aardige indruk van de kantorenlocaties en het kantorenvastgoed dat een groot deel van de huidige kantorenlocaties en -voorraad kenmerkt. Daarnaast is een gesprek gevoerd met een partij die zich bezighoudt met transformatie en renovatie van kantoren. In dat gesprek is dit beeld, onafhankelijk van de uitkomsten van de enquête, bevestigd.

station omdat dit een multifunctioneel, levendig en goed bereikbaar gebied wordt (als de plannen voor Nieuw Middelland en Stationsgebied binnen de Poort van Woerden tot uitvoering komen). Andere belangrijke trends die impact hebben op het vastgoed van kantoren zelf zijn schaalverkleining, flexibilisering, de opkomst van bedrijfsverzamelconcepten en meer ruimte voor ontmoeting in kantoren. Dit sluit ook aan bij de vraag vanuit een doelgroep die groeit: zelfstandigen. Flexibele kantoren en verzamelconcepten zijn voor hen interessant maar kunnen ook startende en doorgroeïende ondernemers de ruimte te bieden. Voor deze doelgroep zijn kantoren die mee kunnen groeien met een bedrijf belangrijk. Betaalbaarheid is wel een aandachtspunt voor dit soort gebruikers (zelfstandigen, startende en doorgroeïende bedrijven). Vanwege de prijs is een minder duurzaam, verouderd kantoor voor dit soort gebruikers vaak interessant. Nieuwbouw zal altijd een hoger prijsniveau kennen, wat het lastig bereikbaar maakt voor deze doelgroep.

Nieuw Middelland ontwikkelt zich tot een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. Daar past een kwalitatief kantoorprogramma in. De totale omvang van het programma kantoren hangt af van hoeveel kantoren er in Woerden op andere locaties, maar ook op Middelland Noord en Zuid, worden onttrokken aan de voorraad. Er is geen totaaloverzicht van het aantal meters kantoren dat getransformeerd wordt. Dit is ook afhankelijk van individuele beslissingen van eigenaren van kantoorvastgoed. De circa 200.000 m² kantoren in Woerden zijn ongeveer gelijk verdeeld over Middelland Noord en Zuid. De verwachte afname tot en met 2030 zou voor Middelland Noord dus 'organisch', dat wil zeggen door al voorgenomen of geplande transformaties van kantoren naar wonen kunnen plaatsvinden. Voor alle deelgebieden geldt dat er netto weliswaar geen uitbreidingsruimte nodig is, maar tegelijk is het ook belangrijk dat er kantoren in de voorraad blijven die kwalitatief aan de vraag voldoen van gebruikers in Woerden. Een onderdeel daarbij is ook dat er kantoren blijven die betaalbaar zijn. Idealiter beschikt Woerden dus over een portfolio van verschillende soorten kantoren voor verschillende doelgroepen: van gearriveerde bedrijven die een single-tenant kantoor willen tot startende bedrijven en zelfstandigen die vooral elkaar willen opzoeken.

In overige kernen in de gemeente zien we nauwelijks tot geen zelfstandige kantoorruimte op enkele uitzonderingen na. Uiteraard zijn beroepen aan huis en zelfstandigen overal in de gemeente aanwezig, ook in de kleine kernen. We verwachten daar geen uitbreidingsvraag naar kantoren, maar ook geen grote krimp van de (zeer) kleine voorraad die er is en in de lokale behoefte voorziet.

4.3 Overige behoefte werklocaties

Dit onderzoek gaat alleen in op de behoefte aan kantoren en bedrijventerreinen. In algemene zin geldt wel dat het verschil tussen woon- en werklocaties voor een deel diffuser wordt. Wonen en werken laten zich voor sommige soorten werken steeds beter mengen. De ontwikkeling van Nieuw Middelland sluit hierbij aan: een gemengd stedelijk woongebied met ruimte voor verschillende vormen van werken en voorzieningen. Een deel van de vraag naar bedrijventerreinen kan binnen gemengde gebieden opgevangen worden. Het gaat dan in eerste instantie om de bedrijven die behoefte hebben aan een gemengd/stedelijk interactiemilieu. Die vraag is voor Woerden beperkt. Het is wel belangrijk om er op te sturen dat de vraag ook daadwerkelijk in een gemengd gebied landt. Want een kavel op een uitleglocatie zal voor veel van deze bedrijven ook een logische optie zijn. Bovendien zijn op bedrijventerreinen relatief vaak bedrijven gevestigd in lage milieucategorieën op plekken die eigenlijk bedoeld zijn voor bedrijven die wél milieuhinderlijk zijn. Als deze lichtere bedrijvigheid op andere locaties in het stedelijk gebied kan worden gehuisvest, ontstaat op bedrijventerreinen ruimte die beter benut kan worden.

5. Wat betekent dit voor uw visie op werklocaties?

5.1 Toelichting op dit hoofdstuk

In hoofdstukken 2, 3 en 4 geven we inzicht in de uitgangspunten op werklocaties, de input van ondernemers over werklocaties en de lokale behoefte als afgeleide van de provinciale behoefteraming. Dit geeft allemaal een goed beeld van de stand van zaken op de werklocaties en waar kansen en uitdagingen zitten voor de komende jaren. In dit hoofdstuk trekken we conclusies over wat dit betekent voor de Woerdense visie op werklocaties tot 2040 en geven we adviezen.

5.2 Hoe staan de Woerdense werklocaties er voor?

Een sterke lokale economie is belangrijk voor het creëren van voldoende werkgelegenheid en het verhogen van de brede welvaart in de gemeente. Werklocaties spelen hier een belangrijke rol in, zoals in hoofdstukken 2 en 3 beschreven. Zo is meer dan de helft van de werkgelegenheid in Woerden op een werklocatie te vinden. Daarnaast spelen de werklocaties een belangrijke sociaal-economische rol. Omdat ze werk bieden aan praktisch geschoolde inwoners en stageplekken te bieden hebben aan de werknemers van de toekomst.

De Woerdense werklocaties zijn krachtig. Dit blijkt onder ander uit de groei van de werkgelegenheid. Die is de afgelopen vijf jaar met circa 8% gestegen, dit is hoger dan in de gehele gemeente. Er zijn ook belangrijke partners voor bedrijven op werklocaties in Woerden gevestigd. Denk aan de TechnoHUB (opleidingslocatie gericht op techniek) en Techniek Nederland (ondernemersvereniging voor techniekbedrijven). Ook zijn er enkele ontwikkelingen van toonaangevende bedrijven geweest op de werklocaties. De ondernemers op werklocaties in de gemeente beoordelen hun huidige locatie met een hoog rapportcijfer.

Er komt ook nog veel op de werklocaties in Woerden af. Voor de visie richting 2040 formuleren we de vier belangrijkste aandachtspunten. Dat zijn (1) de krapte op de bedrijfsruimtemarkt (2) leegstaande kantoren en negatieve toekomstige uitbreidingsvraag (3) toekomstbestendigheid van werklocaties en (4) intensief ruimtegebruik op werklocaties. Hieronder gaan we dieper op deze aandachtspunten in.

Netcongestie: ook in gemeente Woerden uitdaging

Net als op veel andere plekken in Nederland heeft de gemeente Woerden te maken met netcongestie. In juni 2023 kondigde de netbeheerder netcongestie af voor grootverbruik in de hele gemeente. In de toekomst worden mogelijk ook kleingebruikers met netcongestie geconfronteerd. Voor afname van stroom zouden de knelpunten in 2029 opgelost moeten zijn. Voor opwek kan het ook tot na 2030 duren. Dit heeft mogelijk gevolgen voor eventuele nieuwe vestigingen van bedrijven, bijvoorbeeld op een eventueel nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein of voor aansluitingen voor nieuwvestigings op te herontwikkelen locaties.

1. Krapte op de bedrijfsruimtemarkt

Ten eerste is er een enorme en aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Woerden. Er is veel vraag naar ruimte vanuit bedrijven, vooral naar bedrijventerreinen en bedrijfstvastgoed. Hiertegenover staat zeer beperkt aanbod op de bestaande bedrijfsruimtemarkt. En het aanbod dat er is voldoet niet altijd aan moderne standaarden van ondernemers. Ook is er nog maar zeer beperkt hard aanbod van kavels op bedrijventerreinen. Wel zijn er enkele uitbreidingsplannen voor bedrijventerreinen. Maar de vraag is of wat er in de pijplijn zit aan zachte plannen voldoende is om in de vraag te voorzien. Sowieso duurt het nog enkele jaren voor dit zachte aanbod daadwerkelijk beschikbaar is. Daarmee kan het niet de acute ruimtevraag die ondernemers nu dagelijks ervaren, opvangen.

Transformatie van bedrijfsruimte naar andere functies, zoals wonen, hangt boven Middelland Noord. Dit kan zorgen voor vervangingsvraag. En dat zorgt voor extra druk op de markt voor bedrijfsruimte. Op korte termijn zijn uitleglocaties nodig om in de vraag te kunnen voorzien. De logistieke bedrijvigheid die gevestigd is op Middelland Noord is niet op een ander bestaand bedrijventerrein te huisvesten. Hoe meer vervangingsvraag optreedt, hoe groter een nieuwe uitleglocatie zal moeten zijn. Het is uiteraard een (beleids)keuze of ook alle (vervangings)vraag gefaciliteerd moet worden en hoeveel daarvan dan op een eventuele uitleglocatie(s).

2. Leegstaande kantoren en negatieve toekomstige uitbreidingsvraag

Woerden heeft een substantiële voorraad kantoren van circa 200.000 m². Binnen de U10 valt Woerden daarmee in een 'middengroep' gemeenten die voornamelijk regionaal tot enkele landelijk verzorgende bedrijvigheid bedienen. In dezelfde 'middengroep' vallen bijvoorbeeld gemeenten als Nieuwegein, Zeist en Houten. Kantoren nemen nu met circa 25% van de totale werkgelegenheid een belangrijk aandeel in van de Woerdense economie. De huidige kantorenmarkt kenmerkt zich vooral door een centralisatie naar levendige knooppuntlocaties met een goede functiemix. Mogelijk neemt het aandeel van werkgelegenheid in kantoren relatief wat af. Maar kantoren zullen voor Woerden, zeker voor lokaal tot regionaal verzorgende bedrijven, een belangrijk aandeel van de werkgelegenheid blijven huisvesten. Kwalitatief moet er echter wel wat veranderen aan de voorraad. Op termijn moet er uiteraard ook geen tekort aan kantoren ontstaan omdat er meer transformaties plaatsvinden dan de geprognosticeerde afname.

Het stationsgebied van Woerden is een klein OV-knooppunt waar we geen extra uitbreidingsvraag verwachten. Het verlevendigen van de omgeving, zoals in Poort van Woerden centraal staat, voegt kwaliteit toe aan het gebied. De lokale kantorenmarkt kent nog een behoorlijke leegstand. De situatie op de kantorenmarkt is daarmee substantieel anders dan de markt voor bedrijventerreinen en bedrijfstvastgoed. Er is een (verouderde) deel van de voorraad kantoren die niet toekomstbestendig is. De opgave die voorligt is om de totale voorraad kantoren in Woerden te verminderen en daarnaast kwalitatief te verbeteren. Eventuele nieuwe, moderne kantoren moeten kleiner en flexibeler inzetbaar zijn om goed aan te kunnen sluiten bij de standaarden van toekomstige kantoorgebruikers. Om de kantoren en omgeving in Woerden toekomstbestendig te maken is het nodig om deze plekken beter in te richten voor ontmoeting en samenwerking dan de huidige (grotendeels) monofunctionele locaties en gebouwen.

3. Toekomstbestendigheid van werklocaties

Niet op elke werklocatie zit 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Dit kan ruimtelijke vraagstukken opleveren en heeft negatieve gevolgen voor de toekomstbestendigheid van werklocaties. Op dit moment zitten er op de bedrijventerreinen functies die ook op andere plekken in het stedelijk weefsel (denk aan gemengde gebieden) gevestigd zouden kunnen zijn. Het kan gaan om, maar is niet beperkt tot, zorgfuncties, detailhandel, sportscholen, leisure-functies, maatschappelijke functies, kantoren et cetera. Huidige bestemmingsplannen maken de vestiging van dit soort bedrijvigheid op bedrijventerreinen vaak mogelijk. Dit terwijl er schaarste is aan ruimte op bedrijventerreinen voor bedrijven die daar ook echt gevestigd moeten zijn (bijvoorbeeld vanwege

milieuruimte, omvang van vastgoed of vervoersbewegingen). Voor kantoorlocaties zien we juist dat er een overaanbod is en dat de kantorenmarkt van de toekomst vraagt om veel meer gemengde gebouwen en gebieden en kleinschaligere, flexibeler kantoren dan in de huidige situatie het geval is.

Hiernaast komt er op werklocaties de komende jaren veel op ondernemers af. De werklocaties van de toekomst zijn onder andere circulair, energiezuinig, gevoed door hernieuwbare energie, biodivers en klimaatadaptief. Maar een beperkt deel van de bedrijven in Woerden levert hier al voldoende inspanning op. Verduurzaming staat bij ondernemers wel hoog op de agenda, zo blijkt onder andere uit de input die zij gaven (zie ook hoofdstuk 3). Vooral voor kantoren is zuinig gebruik van energie (uitgedrukt in het energielabel) een belangrijk thema in Woerden. Voor alle energie-intensieve bedrijven die werken aan bedrijfsvoering op basis van zuinig(er) gebruik van hernieuwbare energie geldt dat netcongestie een enorme belemmerende factor is.

Nieuw betaalt (mee) voor oud

Er zijn verschillende plekken op werklocaties in Woerden waar herstructurering zou kunnen bijdragen aan het beter benutten van de ruimte. Als gemeente bent u op verschillende terreinen actief, in nauwe samenwerking met andere partners zoals OMU en ondernemers(verenigingen). Een principe dat u nog niet heeft toegepast, maar dat wel kan bijdragen aan herstructurering is 'nieuw betaalt voor oud'. Als u zelf grond uitgeeft kunt u een deel van de grondopbrengsten oormerken voor het behoud van kwaliteit van bestaande terreinen of het herontwikkelen van (onderbenutte) locaties op bestaande werklocaties. De gemeente Hoorn past dit principe toe voor de financiering van Parkmanagement voor bestaande terreinen. Het parkmanagement wordt mede gefinancierd door bij nieuw uit te geven kavels een kleine opslag te rekenen op de kavelprijs, die dus via Parkmanagement wordt gebruikt om de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen op peil te houden.

4. Beter benutten van de ruimte op bedrijventerreinen

Op verschillende bedrijventerreinen in Woerden is de ruimte beter te benutten. Door beter benutten kan een deel van de ruimtevraag opgevangen worden op bestaande bedrijventerreinen. Ook kan het werken aan intensiever ruimtegebruik investeringsmomentum opwekken bij private eigenaren op bedrijventerreinen. Dit draagt bij aan het verhogen van de (ruimtelijke) kwaliteit van het bedrijventerrein. Er is (terecht) veel aandacht voor nieuwe locaties in Woerden, maar tegelijk mag daarbij het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van bestaande locaties niet uit het oog verloren worden. Hier zet de gemeente Woerden met haar beleid op bedrijventerreinen al langere tijd op in. Onder beter benutten verstaan we ook dat ruimte op bedrijventerreinen optimaal wordt gebruikt door bedrijven waarvoor die ruimte bedoeld is.

5.3 Welke doelstellingen horen hierbij richting 2040?

Om de lokale economie sterk te houden, de brede welvaart in de gemeente te verhogen en om bovenstaande aandachtspunten het hoofd te bieden formuleren we de volgende doelstellingen voor de werklocaties in Woerden in 2040. Deze sluiten ook goed aan op wat er in de Omgevingsvisie is benoemd.

- 1 Een economisch profiel gericht op lokaal MKB en met als doel hoge brede welvaart
- 2 Voldoende en passende ruimte voor ondernemers op werklocaties
- 3 Geheel toekomstbestendige werklocaties

4 Optimaal benutte ruimte op werklocaties

Hieronder werken we de doelstellingen verder uit.

1. Een economisch profiel gericht op lokaal MKB en met als doel hoge brede welvaart

De gemeente Woerden richt zich op het optimaal faciliteren en stimuleren van het lokale bedrijfsleven in plaats van het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid (van buiten de gemeente of regio). Het doorontwikkelen van een gezonde en duurzame economie helpt bij het verhogen van de brede welvaart in de gemeente. In 2040 is het economische profiel van Woerden dus grotendeels hetzelfde als nu: grotendeels lokaal MKB (al dan niet met een internationaal klantenbestand) met accenten op maakindustrie (vaak op bedrijventerreinen) en zorg (vaak in kantoren)¹⁸. Maar de bedrijven in de gemeente staan de komende jaren natuurlijk niet stil. Er zal economische dynamiek plaatsvinden op de werklocaties. Er zullen nieuwe bedrijven opgericht worden, bedrijven stoppen, bedrijven naar de gemeente verhuizen en bedrijven zullen vertrekken. Ook zullen veel bedrijven met verduurzaming van hun bedrijfsvoering aan de slag gaan, dit brengt veranderende eisen aan hun omgeving met zich mee. Het is belangrijk hierin een gezonde balans te vinden voor de komende jaren.

De overige doelstellingen dragen hier aan bij. Voor bedrijven moet voldoende passend aanbod (zowel vastgoed als kavels) zijn op werklocaties. Daarnaast moeten de werklocaties toekomstbestendige plekken zijn waar het gezond, veilig en prettig werken is. Tot slot moet ruimte op de werklocaties zo optimaal mogelijk benut worden.

2. Voldoende en passende ruimte op bedrijventerreinen

We constateren dat er momenteel niet genoeg aanbod is om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien (zie ook 4.1). Als het lukt om binnen afzienbare tijd de zachte plannen voor bedrijventerreinen (ook wel schuifruimte genoemd) te realiseren dan verwachten we dat dit voldoende aanbod biedt om de vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2030 te faciliteren. Maar het biedt nog geen directe oplossing voor de acute ruimtevraag die ondernemers nu al hebben. We verwachten dat er ook na 2030 vraag is naar bedrijventerreinen. Om in deze vraag te voorzien moeten extra bedrijventerreinen worden ontwikkeld bovenop de al bestaande zachte plannen. Dit moet zo snel mogelijk omdat het ontwikkelen van een bedrijventerrein jaren duurt. Het is dus van groot belang om nu te beginnen met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen om na 2030 in de vraag te kunnen voorzien.

De lat moet op nieuwe bedrijventerreinen hoog liggen op het gebied van intensief ruimtegebruik, maatregelen die klimaatadaptief zijn (zoals ruimte voor groen en water op de kavel), energieverbruik en -opwek, duurzame mobiliteitsoplossingen, et cetera. Om te zorgen dat de nieuwe bedrijventerreinen lang toekomstbestendig blijven moeten hoge (maar marktconforme) eisen gesteld worden aan de ondernemers die zich op nieuwe bedrijventerreinen vestigen. Een uitgifteprotocol met duurzame maatregelen waar ondernemers uit kunnen kiezen is een goede manier om dit te borgen. Ook kunnen het omgevingsplan en een duurzaam beeldkwaliteitsplan hier een rol in spelen. Daarnaast moet de openbare ruimte helemaal toekomstbestendig ingericht worden. Het ontwikkelen van een nieuw toekomstbestendig bedrijventerrein kan zorgen voor een groter bruto ruimtebeslag op bedrijventerreinen.

Naast de ruimte op bedrijventerreinen en kantoorlocaties levert een groei van inwoners uiteraard ook een ruimtevraag op van verschillende maatschappelijke voorzieningen zoals zorg, onderwijs en sport. Het in beeld brengen van die ruimtevraag valt buiten de scope van dit onderzoek maar is uiteraard wel wezenlijk, ook omdat die een deel van de functiemix op kantoorlocaties van de toekomst invult.

¹⁸ Dit blijkt uit data-analyse (zie 3.1), gesprekken met ondernemers (H4), gesprekken met de gemeente en relevante beleidsdocumenten van de gemeente Woerden (zie 2.3)

Adviezen voldoende en passende ruimte op bedrijventerreinen

Advies 1: Breng zachte plannen voor bedrijventerreinen zo snel mogelijk op de markt...

Er is momenteel niet genoeg hard aanbod om in de (uitbreidings)vraag naar bedrijventerreinen te voorzien, zie ook paragraaf 4.1. Aanvullend daarop is het aanbod van panden op bestaande bedrijventerreinen erg laag. Er zijn wel gevorderde zachte plannen voor bedrijventerreinen in Woerden: een uitbreiding van De Putkop (circa 3,6 hectare te Harmelen), de Burg. Van Zwietenweg (circa 5,7 hectare te Woerden) en De Voortuin (circa 4,1 hectare te Woerden). We adviseren om alle zachte plannen zo snel mogelijk op de markt te brengen omdat er grote behoefte is aan hard aanbod op de bedrijventerreinenmarkt.

Advies 2: ...en hou daarbij rekening met markteisen van lokale ondernemers

We adviseren bij het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen in de gemeente om rekening te houden met de kwalitatieve wensen van lokale ondernemers zodat het nieuwe aanbod goed de vraag vanuit lokaal mkb bedient. Denk hierbij aan de juiste kavelgrootte, bouwhoogtes en type panden. Woerdense ondernemers geven aan vooral behoefte te hebben aan de volgende ruimtes op bedrijventerreinen:

- Duurzame bedrijfspanden met een deel kantoren
- Grotendeels met een kavel tot 5.000 m²
- Grotendeels met een bouwhoogte tot 8 meter, incidenteel hoger
- Op een representatieve locatie

Bovenstaande eisen zullen voor het gros van de mkb-ers in Woerden gelden. Er zal echter ook voor een deel behoefte zijn aan grotere kavels en/of hogere panden. Een regionaal bedrijventerrein kan eventueel ook in die vraag naar grotere kavels en/of panden voorzien.

Advies 3: Maak nieuwe zachte plannen voor bedrijventerreinen in de gemeente

Bovenop het zo snel mogelijk op de markt brengen van bestaande zachte plannen adviseren wij om nieuwe zachte plannen voor bedrijventerreinen te maken. We constateren dat de bestaande zachte plannen kwantitatief voldoende zijn om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien tot en met 2030. Voor de periode 2031-2040 verwachten we als alle bestaande zachte plannen op de markt komen nog steeds een tekort van maximaal circa 12 hectare netto bedrijventerrein. Hierbij rekenen we eventuele vervangingsvraag die voortkomt uit de transformatie van Middelland Noord niet mee. Er zijn dus nieuwe zachte plannen voor bedrijventerreinen nodig om in de vraag na 2030 te kunnen voorzien. Hierbij adviseren we om in ieder geval op zoek te gaan naar 10 hectare netto bedrijventerrein. Dit met het oog op de uitbreidingsvraag die na 2030 wordt verwacht en de vervangingsvraag die voortkomt uit de beoogde transformatie van Middelland Noord. Mocht de gemeente een regionaal bedrijventerrein willen ontwikkelen dan trekt de gemeente ook regionale vraag aan waardoor (veel) meer ruimte nodig kan zijn.

Advies 4: Zet in op regionaal bedrijventerrein mits van aantoonbare meerwaarde

Er is in de regio U10 behoefte aan (regionale) bedrijventerreinen. In de U10 wordt al (o.a. vanuit het Integraal Ruimtelijk Perspectief van de regio) actief gezocht naar locaties voor een regionaal bedrijventerrein. Ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein zou in de gemeente Woerden goed kunnen passen. Woerden is namelijk aan de A12 gelegen (met bestaande afritten), ligt nabij de stad Utrecht en kent een sterke lokale economie. We adviseren om in te zetten op het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein mits het een aantoonbare meerwaarde heeft voor gemeente of regio. Die meerwaarde kan bijvoorbeeld bestaan uit een bijdrage aan de ambities om lokaal mkb te versterken en de brede welvaart in de gemeente te verhogen. Concrete lokale

meerwaarde kan ook zijn dat een nieuw regionaal bedrijventerrein schuifruimte biedt aan grote, doorgroeende bedrijven op de bestaande bedrijventerreinen. Als deze bedrijven verplaatsen naar een regionaal bedrijventerreinen komen plekken vrij die ruimte kunnen bieden aan lokale en startende bedrijven. Dit biedt weer nieuwe ruimte voor ondernemers op (kleinschalige) lokale terreinen. Daarnaast kan een deel van een regionaal bedrijventerrein gereserveerd worden voor bedrijven die door transformatie van een werklocatie niet meer op de huidige plek kunnen blijven. Dit speelt op Middelland Noord het meest concreet. We adviseren om tijdig te starten met gesprekken met (mogelijk) geïnteresseerde bedrijven en afspraken te maken met regiogemeenten. Een uitgifteprotocol of -criteria kunnen borgen dat er voldoende ruimte is voor doorgroeende bedrijven op het terrein. Kies tot slot bij het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein in Woerden voor aspecten die meerwaarde toevoegen, zoals intensief ruimtegebruik (positief effect op de lokale (groene) ruimte), bijdrage aan lokale en regionale arbeidsmarkt, mobiliteit en duurzaamheid. Aspecten of criteria die hierbij kunnen worden meegewogen zijn bijvoorbeeld typen bedrijvigheid, arbeidsintensiviteit, vervoersbewegingen, et cetera.

3. Geheel toekomstbestendige voorraad werklocaties

Het is niet voldoende om alleen te zorgen dat nieuwe werklocaties toekomstbestendig zijn. Ook op de bestaande werklocaties moeten stappen gezet richting toekomstbestendigheid. We behandelen hieronder het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen en kantoren apart.

Bedrijventerreinen

Om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken zijn zowel publieke als private investeringen nodig. Vaak wordt er publiek geïnvesteerd in de openbare ruimte op bedrijventerreinen. Publieke investeringen kunnen ook ingezet worden om ondernemers te helpen bij het toekomstbestendig maken van hun vastgoed en kavel. De gemeente stimuleert al sinds 2018 kwaliteitsverbetering op bedrijventerreinen door middel van het Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2018-2030. Ook de OMU draagt concreet bij aan intensivering en herstructurering op bedrijventerrein Barwoutswaarder. Om voor echt toekomstbestendige werklocaties te zorgen is het van groot belang dat ook ondernemers hun verantwoordelijkheid pakken. In aanvulling op publieke investeringen op werklocaties moeten ondernemers zorgen voor private investeringen in de toekomstbestendigheid van hun bedrijfslocatie.

Denk bij toekomstbestendige investeringen in de openbare ruimte aan het toevoegen van hoogwaardige groene en blauwe structuren, het toevoegen van (hoogwaardig) straatmeubilair en verlichting, het plaatsen van bewegwijzering en het verbeteren van de interne logistiek door toevoegen van (bijvoorbeeld) rotondes, fietspaden en looppaden. Denk bij toekomstbestendige private investeringen aan het gebruiken van halfopen verharding in plaats van compleet verharde parkeerplaatsen, het toepassen van gevelrenovatie (al dan niet in combinatie met groene gevels), het plaatsen van zonnepanelen op daken en het scheiden van grondstoffenstromen op eigen terrein. Bij toekomstbestendige werklocaties hoort ook toekomstbestendige mobiliteit. Een voorbeeld hiervan is een elektrische wagenpark. Hiervoor moet dan wel voldoende laadinfrastructuur (en netcapaciteit) aanwezig zijn.

Kantoren

Voor toekomstbestendige kantoorlocaties Woerden wordt ingezet op een verandering van monofunctionele naar multifunctionele gebied: met werken, voorzieningen en wonen. Op gebouwniveau moet meer aandacht zijn voor flexibiliteit en kleinere kantoren waarin veel ruimte is voor samenwerken en ontmoeten. Nieuwbouw van moderne kantoren die aan deze voorwaarden voldoen en op loopafstand van het station staan kan alleen als er tenminste evenveel kantormeters worden onttrokken. Zo vernieuwt de voorraad zonder uit te breiden en

behoudt Woerden een gezonde kantorenvoorraad die bijdraagt aan de lokale en regionale economie. Alternatieve functies voor verouderde kantoren zijn bedrijfsruimte of wonen (of een combinatie van die twee). De gemeente en OMU zijn al actief op dit vlak waarbij (o.a. op Middelland Zuid) onderzocht wordt of incurante kantoren aan de voorraad kunnen worden onttrokken, gesloopt en na herontwikkeling van de kavel als ruimte voor bedrijfsvastgoed kan worden verkocht. Vanwege de onrendabele top van transformatie van kantoren naar bedrijfsruimte zal de markt dit niet snel helemaal zelfstandig oppakken. Ook hier is samenwerking met private eigenaren sterk van belang.

Adviezen geheel toekomstbestendige voorraad werklocaties

Advies 5: Zorg komende jaren voor hoge inzet op toekomstbestendige werklocaties

Naast ontwikkelen van nieuwe werklocaties is het van belang om aandacht te hebben voor de toekomstbestendigheid van bestaande werklocaties in de gemeente. De nieuwe plannen voor werklocaties in Woerden betreffen namelijk maar een beperkt deel van de totale voorraad. In andere woorden: het grootste deel van de (toekomstige) werklocaties ligt er al in de gemeente.

Bedrijventerreinen

De gemeente Woerden heeft met haar Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2018-2030 al vigerend beleid voor het toekomstbestendig maken van een aantal bedrijventerreinen in Woerden. We adviseren om de eerste vijf jaar van het herstructureringsprogramma te evalueren. We stellen ons daarbij voor dat onder andere de volgende vragen worden gesteld: *Zijn de herstructureringen op tijd opgestart en (waar van toepassing) op tijd afgerond? Zijn de gestelde ambitieniveaus gehaald en heeft dat meer of minder gekost dan geraamd? Is de prioritering van de herstructureringen hetzelfde gebleven? Zijn er nog andere terreinen die (inmiddels) toe zijn aan herstructurering? Leiden de investeringen van de gemeente tot de gewenste investeringen vanuit ondernemers op de terreinen?* Afhankelijk van de antwoorden op deze vragen adviseren we om (a) door te gaan met het herstructureringsprogramma zoals gepland of (b) het herstructureringsprogramma te herzien zodat het beter aansluit bij de huidige situatie en de opgedane ervaringen uit de praktijk.

Kantoren

Een deel van de voorraad kantoren en kantorenlocaties in Woerden voldoet slecht aan de toekomstige eisen die gebruikers aan vastgoed en locaties stellen. De herontwikkelingen van Middelland Noord en het stationsgebied zullen daar op twee manieren een positieve verandering in brengen; (1) door grote verouderde en incurante kantoren uit de voorraad te onttrekken en ruimte te maken voor wonen en gemengde gebouwen en (2) door ruimte te maken voor kleinere, duurzame kantoren op een kwalitatief hoogstaande locatie. Daarbij zal de totale voorraad kantoren wel moeten krimpen. Uiteraard moet de voorraad niet meer krimpen dan we aan afname van de voorraad in gebruik prognosticeren, maar aangezien de opgave aanzienlijk is en u rond het stationsgebied zeker ook nog nieuwe, kleinschalige kantoren wilt toevoegen, verwachten we niet dat deze situatie zich snel voor zal doen. We adviseren de gemeente om bovenstaande lijn uit te dragen in haar vergunningstrajecten. Dit houdt dus in dat:

- er wordt meegewerkt aan het uit de markt halen van grote incurante kantoren, door transformatie (op goede plekken);
- er wordt meegewerkt aan het toevoegen van kleine en duurzame kantoren op goede plekken mits de totale voorraad kantoren daalt;
- er niet wordt meegewerkt aan het toevoegen van kantoren die niet passen bij de kwalitatieve vraag in Woerden (bijvoorbeeld grote kantoren op een bedrijventerrein of buiten loopafstand van het station).

Advies 6: Stel ruimtelijke kaders op die passen bij werklocaties van de toekomst

We adviseren om per werklocatie ruimtelijke kaders te stellen die passen bij de werklocaties van de toekomst. Hiervoor is het van belang dat de gemeente een beeld vorming van hoe de economie van de toekomst in Woerden eruit moet komen te zien. Wat draagt er bijvoorbeeld bij aan de brede welvaart van Woerden en welke sectoren krijgen de ruimte om te groeien?

Vastleggen van ruimtelijke kaders kan in het omgevingsplan van de betreffende werklocatie. Passende ruimtelijke kaders kunnen zorgen voor ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’ en de juiste functiemix op werklocaties in Woerden. Denk bij passende ruimtelijke kaders voor bedrijventerreinen aan een minimale milieucategorie en het uitsluiten van functies die ook elders in het stedelijk gebied passen. Voor kantoorlocaties (en/of interactiemilieus) kunnen ruimtelijke kaders de beoogde functiemix (bijvoorbeeld: kantoren, wonen, voorzieningen) benoemen. Hierop sturen benut de specifieke kracht van de verschillende werklocaties in de gemeente en borgt de toekomstbestendigheid. Het is hiervoor van belang om een integrale visie te hebben op de toekomstige economie van de gemeente en welke werkmilieus hierbij horen. In deze visie ligt de nadruk op de werklocaties. Maar functies in de binnenstad (onder andere horeca, kantoren, detailhandel) en het buitengebied (onder andere landbouw, solitaire locaties, recreatie & toerisme) kunnen ook van invloed zijn op de vraag naar andere werklocaties, ook in de toekomst.

Hieronder geven we per werklocatie in Woerden het huidige werkmilieu. Op hoofdlijn leest u ook een eerste advies over een passend werkmilieu in de toekomst gelet op de uitkomsten van onze analyses, de huidige uitgangssituatie op de werklocaties, de vraag naar werkmilieus en het economische profiel van Woerden nu en in de toekomst. Er kunnen uiteraard andere redenen zijn om in de toekomst een ander profiel voor een werkmilieu te ambiëren. We redeneren in deze analyse vooral vanuit de vraag naar ruimte voor economie. Maar de vraag naar woningen is een andere invalshoek die bij deze beslissingen een rol kunnen spelen. Bij verkleuring (verandering van werkmilieu) kan het nodig zijn om alternatieve ruimte te faciliteren voor bedrijven die minder goed passen in het toekomstige werkmilieu.

Tabel 10: Huidige en mogelijk toekomstig werkmilieu per werklocatie

Werklocatie	Huidig werkmilieu	Mogelijk toekomstig werkmilieu
Barwoutswaarder	Regulier bedrijventerrein	Regulier bedrijventerrein
Binnenstad	Gemengd-/interactiemilieu	Gemengd-/interactiemilieu
Breeveld	Regulier bedrijventerrein	Regulier bedrijventerrein
De Putkop	Regulier bedrijventerrein	Regulier bedrijventerrein
Handel/Nijverheid Kamerik	Regulier bedrijventerrein	Regulier bedrijventerrein
Handel/Nijverheid Zegveld	Regulier bedrijventerrein	Regulier bedrijventerrein
Honthorst	Regulier bedrijventerrein	Regulier bedrijventerrein en deels gemengd-/interactiemilieu
Jaap Bijzerweg	Gemengd-/interactiemilieu	Gemengd-/interactiemilieu
Leidsestraatweg	Regulier bedrijventerrein	Transformatie / gemengd-/interactiemilieu
Middelland Noord	Kantorenlocatie, regulier bedrijventerrein en XXL-logistiek	Gemengd-/interactiemilieu

Middelland Zuid	Kantorenlocatie en regulier bedrijventerrein	Kantorenlocatie en regulier bedrijventerrein
Polanen	Regulier bedrijventerrein en XXL-logistiek	Regulier bedrijventerrein en XXL-logistiek
Poort van Woerden	Gemengd-/interactiemilieu	Gemengd-/interactiemilieu
Zegveldse Uitweg	Regulier bedrijventerrein	Regulier bedrijventerrein

4. Optimaal benutte ruimte op bedrijventerreinen

Uitleglocaties in het groen stuiten op steeds meer bezwaren. In regionaal verband is afgesproken dat de gemeenten in het Groene Hart zo veel als mogelijk bouwen in het groen proberen te vermijden. Door een deel van de ruimte vraag op te vangen door intensivering op bestaande werklocaties kan de ruimte voor nieuwe werklocaties in het groen beperkt worden. Tegelijk zien we dat het opvangen van ruimte vraag binnen de bestaande voorraad op korte termijn lastig is. Daarom is ook schuifruimte nodig. Zo kunnen bedrijven die nu krap zitten verplaatsen en 'achterblijvende' locaties komen dan mogelijk in aanmerking voor herontwikkeling. Daarbij kan dan worden ingezet op intensiever ruimtegebruik. De provincie Utrecht en individuele ondernemers zijn belangrijke partners bij het intensiveren van werklocaties in Woerden. De gemeente heeft hierbij uiteraard een belangrijke faciliterende rol. Richting 2040 is het streven te stoppen op uitbreiding in het groen voor werklocaties in de gemeente Woerden. Dat wil zeggen dat nieuwe ruimte vraag op de bestaande werklocaties landt door slimmer en intensiever gebruik van de ruimte. Het is dus nog wel nodig om tot die tijd nieuwe locaties te ontwikkelen voor schuifruimte.

Advies optimaal benutte ruimte op bedrijventerreinen

Advies 7: Voeg een programma beter benutten toe aan het bedrijventerreinenbeleid

Het beter benutten van de schaarse ruimte op bedrijventerreinen wordt steeds belangrijker. Dit geldt vooral in de provincie Utrecht waar de ruimtedruk nog hoger is dan andere delen van het land. We adviseren de gemeente om een programma beter benutten toe te voegen aan het bedrijventerreinenbeleid. Dit als aanvulling op het bestaande Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2018-2030. Het doel hiervan is om op de meest kansrijke bedrijventerreinen te werken aan het beter benutten van de ruimte. Enerzijds door het principe van 'het juiste bedrijf op de juiste plek' toe te passen en anderzijds door het fysieke ruimtegebruik op bedrijventerreinen te intensiveren. Hiervoor is eerst onderzoek nodig naar de ruimtewinst die te behalen is. Vervolgens kunnen in een programma beter benutten concrete locaties, acties en instrumenten opgenomen worden en een strategie uiteengezet.

5.4 Tot slot: wat betekent dit per kern?

We geven nog een aantal adviezen per kern. Deze adviezen dragen aan verschillende hierboven genoemde doelstellingen bij.

Adviezen per kern

Woerden:

- De kern Woerden is goed voor het grootste deel van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de gemeente. Er is momenteel niet voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. Daarbij komen plannen voor een ingrijpende transformatie van (o.a.) Middelland Noord. Dit kan vervangingsvraag opleveren. We adviseren om rondom de kern Woerden zo snel mogelijk aanvullende plannen te maken voor nieuwe ruimte op bedrijventerreinen. Denk hierbij aan een bedrijventerrein van minimaal 10 hectare.
- Op de kantorenmarkt moeten grote(re) incourante kantoren van de markt voordat er kleine(re) moderne kantoren toegevoegd kunnen worden. Dit komt doordat er in totaal te veel kantoorruimtes zijn in Woerden en een deel van de kantoren(locaties) in Woerden slecht voldoet aan de (toekomstige) eisen die gebruikers aan vastgoed en locaties stellen. Werk daarom in Woerden aan het terugbrengen van de voorraad. Sta alleen nieuwe, kleine en flexibele kantoren toe op loopafstand van het station en liefst in gemengde gebouwen, op voorwaarde dat elders kantoren transformeren.
- Middelland Noord transformeert naar een gemengd stedelijk woongebied. Als u de bedrijven die hier nu gevestigd zijn voor Woerden wilt behouden, is het belangrijk om aanbod te scheppen dat deze vervangingsvraag kan faciliteren. Er moet voldoende vervangend aanbod beschikbaar zijn en het moet kwalitatief goed aansluiten bij de gebruikers die u voor Woerden wilt behouden. Werk duidelijk uit welk soort bedrijvigheid wel binnen het toekomstige gewenste economische profiel van Woerden valt, en welke soorten bedrijvigheid niet. Voor nieuwe locaties kan een uitgifteprotocol of uitgiftecriteria helpen om dit voor iedereen klaar te maken.

Harmelen:

- Maak het zachte plan voor uitbreiding van De Putkop zo snel mogelijk hard. Bedrijventerrein De Putkop is belangrijk voor de werkgelegenheid en draagt bij aan de brede welvaart van Harmelen en de gehele gemeente.
- Onderzoek welke bedrijven op De Putkop eventueel open staan voor verplaatsing naar een grootschalig(er regionaal) bedrijventerrein. Dit kan deel van de onderbouwing vormen voor het ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein in Woerden. We adviseren bij verhuizingen van bedrijven goed te kijken wat voor ruimte het bedrijf achterlaat en of er kansen zijn om de kavel te intensiveren en/of te verduurzamen. In ieder geval is het gezien de huidige krapte op de bedrijventerreinenmarkt van belang om achtergebleven vastgoed of kavels snel weer op de markt te krijgen.

Kamerik en Zegveld:

- In zowel Kamerik als Zegveld wordt gesproken over de mogelijkheid om de kleinschalige lokale bedrijventerreinen (beperkt) uit te breiden. Voor de lokale leefbaarheid is het belangrijk dat er doorgroei mogelijkheden zijn voor kleine lokale bedrijven op de bedrijventerreinen in Kamerik en Zegveld. Dit sluit goed aan bij de vraag die er vanuit ondernemers in deze kernen is. Voor beide beoogde kleinschalige ontwikkelingen geldt in ieder geval dat ze binnen de behoefte naar bedrijventerreinen tot en met 2040 passen.
- Gezien de beperkte afstand tussen beide kernen en Woerden (en in mindere mate Harmelen) adviseren we op langere termijn om de lokale bedrijventerreinen in Kamerik en Zegveld niet te blijven uitbreiden. We adviseren om in beide kernen ruimte te blijven bieden aan kleine lokale ondernemers door in te zetten op (1) ruimtewinst door het beter benutten van de ruimte op beide bedrijventerreinen en/of (2) doorstroming van grote(re) bedrijven naar een grotere

locatie binnen de gemeente (in Woerden of Harmelen) of een regionaal bedrijventerrein zodat er weer ruimte vrijkomt voor meerdere kleine bedrijven op de achtergebleven locatie.

6. Bijlage A: Samenvatting enquête

Om grip te krijgen op de ruimtevraag en kwalitatieve wensen vanuit ondernemers is door gemeente Woerden in overleg met ondernemersverenigingen Ondernemerskring Woerden, Ondernemend Woerden, Stadshart Woerden, Kamerik en Zegveld een online enquête opgesteld. De enquête richt zich op de (toekomstige) ruimtevraag van het bestaande bedrijfsleven gevestigd in gemeente Woerden. De enquête geeft alleen inzicht in de actuele lokale ruimtevraag en is daarmee een momentopname. Mogelijke ruimtevraag van buiten de gemeente, bijvoorbeeld vanuit buurgemeenten, is niet in beeld gebracht. Op 1 juni 2023 hebben de gemeente Woerden, bovenstaande ondernemersverenigingen en Stec Groep de resultaten van de ondernemersenquête besproken. Hieronder zetten we de belangrijkste inzichten uit de enquête over de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag naar bedrijventerreinen op een rij.

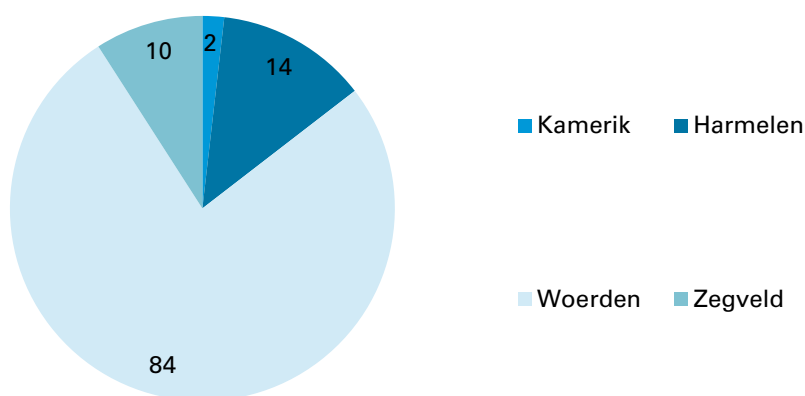
RESPONS BEDRIJFSLEVEN WOERDEN: 112 INGEVULDE ENQUÊTES

In totaal hebben 112 respondenten de enquête ingevuld. In totaal hebben 65 respondenten verhuis- en/of uitbreidingsplannen. Dit is 62% van het totaal aantal respondenten. Dit betekent dat een groot aantal ondernemers stil staat bij de ruimtevraag en toekomst van het bedrijf: waar moeten pand, kavel en bedrijfsomgeving aan voldoen?

6.1 Huidige situatie respondenten

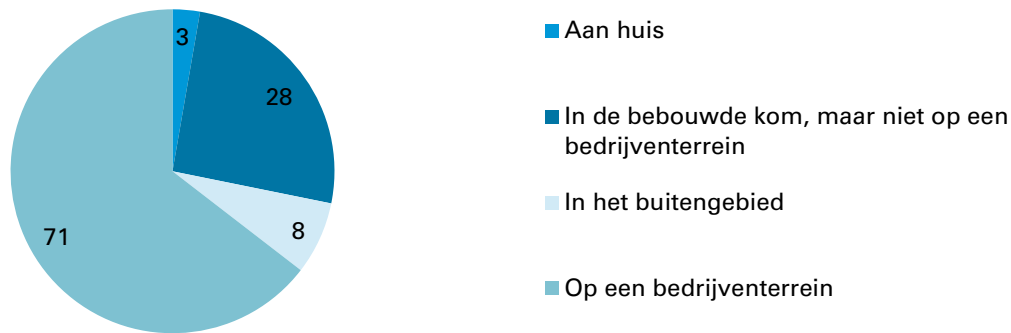
Het overgrote deel van de respondenten komt uit Woerden. Een deel van de respondenten komt uit Harmelen en Zegveld. Een beperkt deel van de respondenten komt uit Kamerik.

Figuur 1: Herkomst respondenten

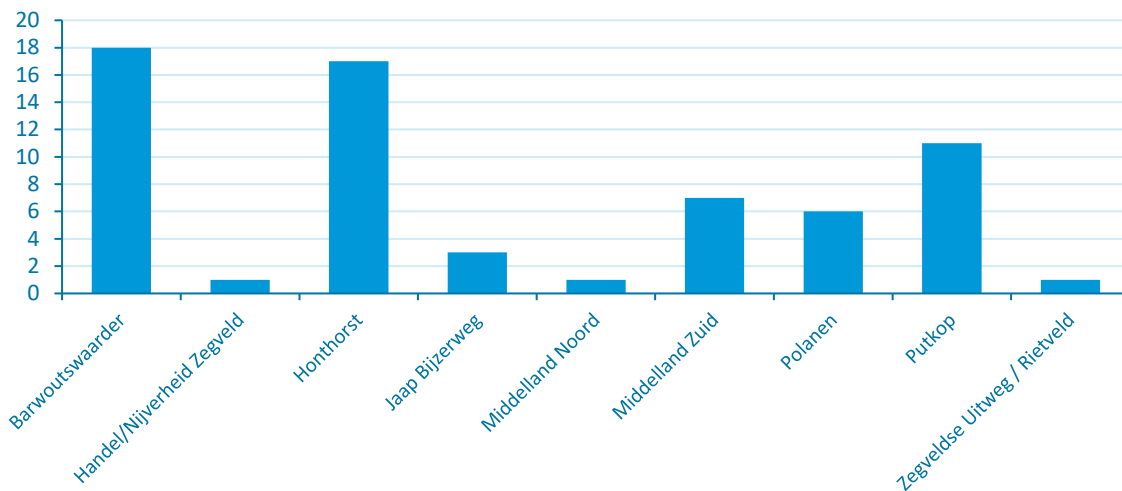


Het grootste deel van de respondenten geeft aan op een bedrijventerrein gevestigd te zijn. Van de respondenten die aangeeft op een bedrijventerrein gevestigd te zijn zitten de meeste op de bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Honthorst of de Putkop. Circa een kwart van de respondenten geeft aan in de bebouwde kom gevestigd te zijn maar niet op een bedrijventerrein. Een deel hiervan zit in het centrum van Woerden gevestigd. Een beperkt aantal bedrijven geeft aan in het buitengebied of aan huis gevestigd te zijn.

Figuur 2: Locatietype respondenten

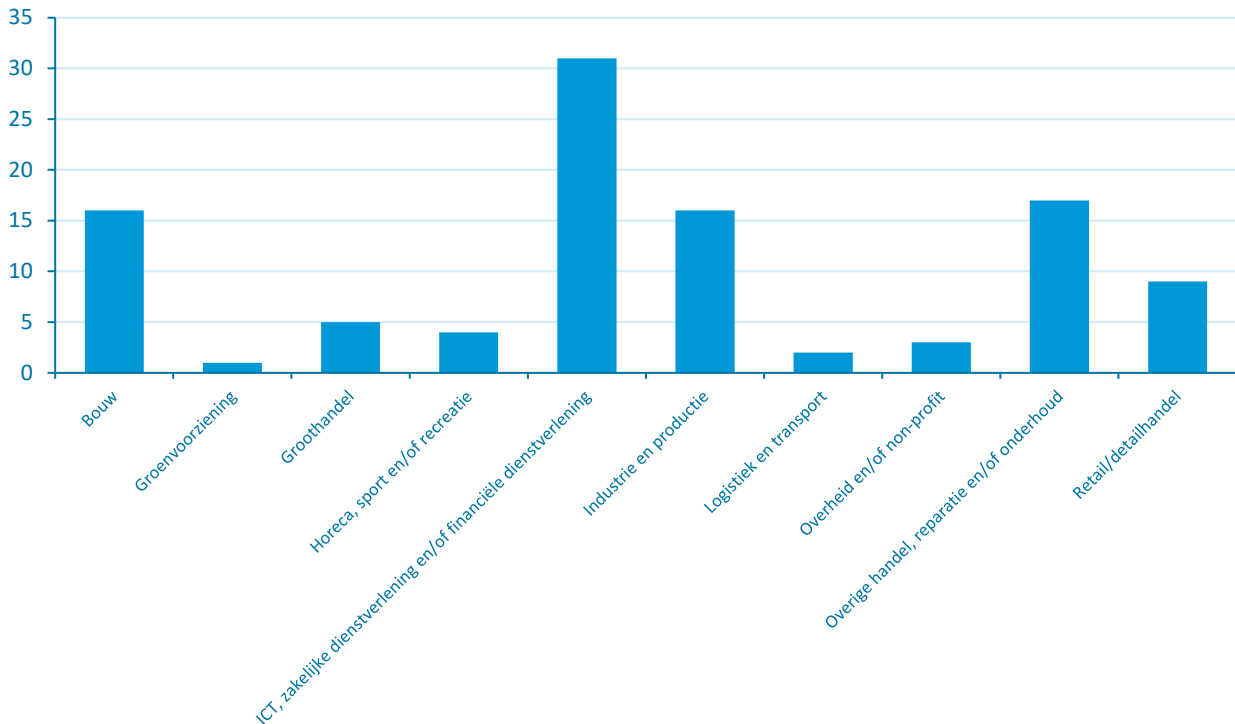


Figuur 3: Huidig locatie op bedrijventerrein respondenten



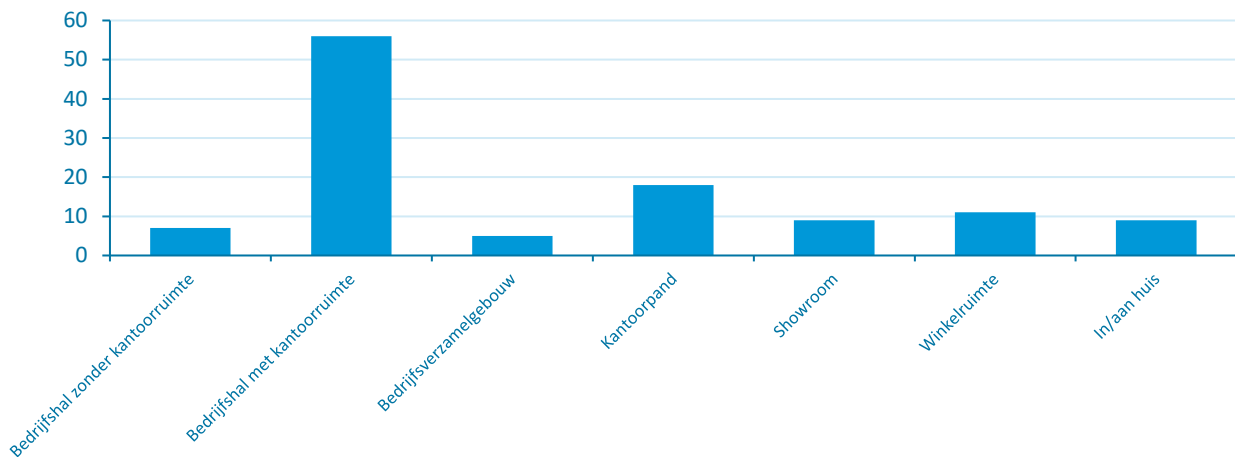
De grootste sector onder de respondenten is de ICT, zakelijk en/of financiële dienstverlening. Daarnaast zijn de bouw, industrie en productie en overige handel, reparatie en/of onderhoud sterk vertegenwoordigd. Een groot deel respondenten dat actief is in de ICT, zakelijk en/of financiële dienstverlening is opvallend aangezien een groot deel van de respondenten op een bedrijventerrein gevestigd is. Dit is goed te verklaren doordat op de bedrijventerreinen Middelland Noord, Middelland Zuid en Barwoutswaarder al langere tijd veel kantoren gevestigd zijn. In het algemeen is op bedrijventerreinen in Nederland vaak een hoger aandeel in de sectoren bouw, groothandel, industrie en productie en logistiek/transport te vinden.

Figuur 4: Sectorverdeling respondenten



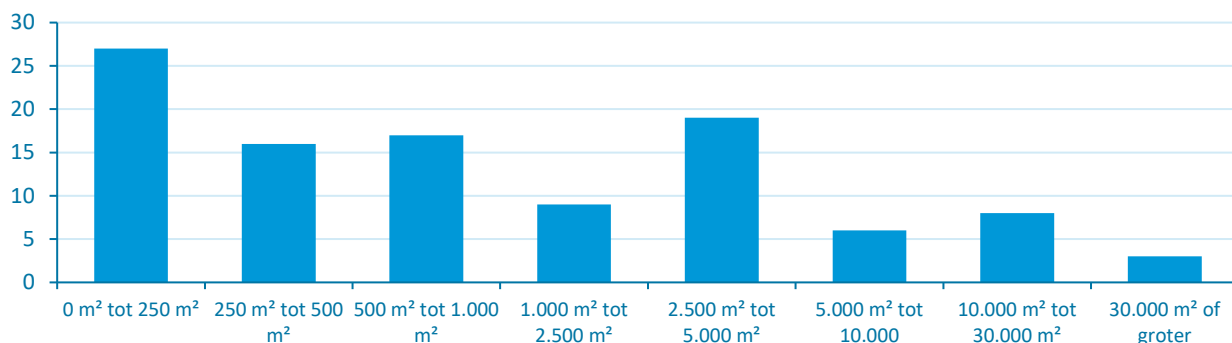
Het grootste deel van de respondenten geeft aan in een bedrijfshal gevestigd te zijn. Dit sluit aan bij de overwegende locatietype van de respondenten; een bedrijventerrein. Daarnaast geeft een deel van de respondenten aan in een kantoor gevestigd te zijn.

Figuur 5: Huidige vastgoedtype respondenten



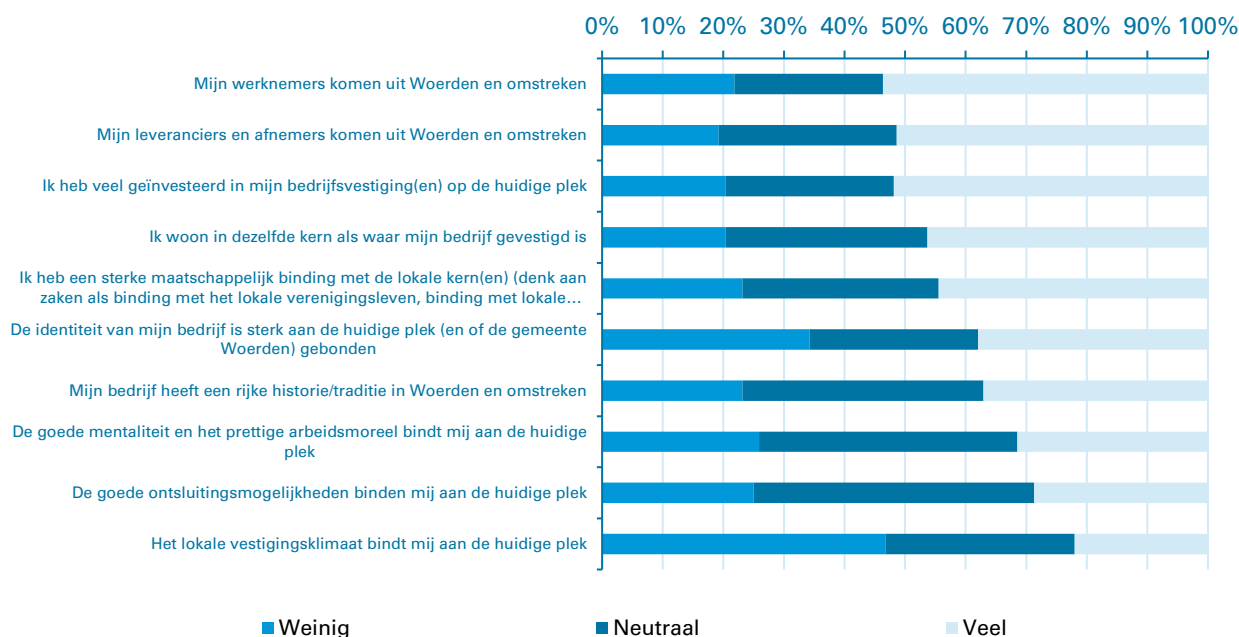
De respondenten geven aan een grote bandbreedte aan kavels te gebruiken, van zeer klein (tot 250 m²) tot groot (30.000 m² of groter). Er zijn meer respondenten die een kleinere kavel gebruiken dan een grotere kavel.

Figuur 6: Huidige kavel respondenten



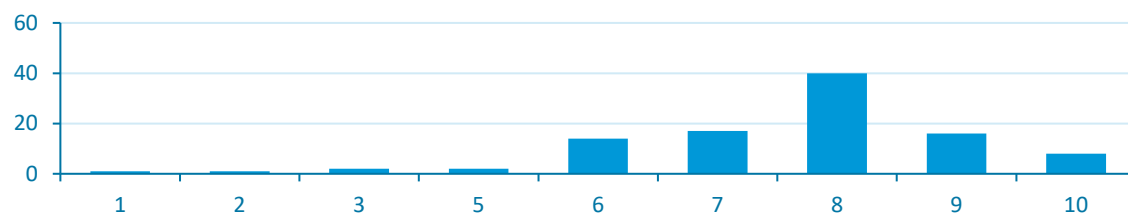
Vervolgens hebben de respondenten inzicht gegeven in de redenen voor vestiging in Woerden. Hierbij konden de respondenten aangeven dat een reden weinig, neutraal of veel invloed heeft op hun vestiging in Woerden. De woonplaats van werknemers (en de ondernemer zelf) en nabijheid van afnemers/leveranciers worden het vaakst genoemd als redenen om in Woerden gevestigd te zijn. Daarnaast zijn investeringen in de huidige locatie en maatschappelijke binding met de kern belangrijke redenen. Dit resultaat sluit goed aan bij de vele lokale MKB-ers die in Woerden gevestigd zijn.

Figuur 7: Redenen om in de huidige kern gevestigd te zijn



Tot slot zijn de respondenten over het algemeen tevreden met de huidige locatie. De respondenten beoordelen de huidige locatie gemiddeld met een 7,6.

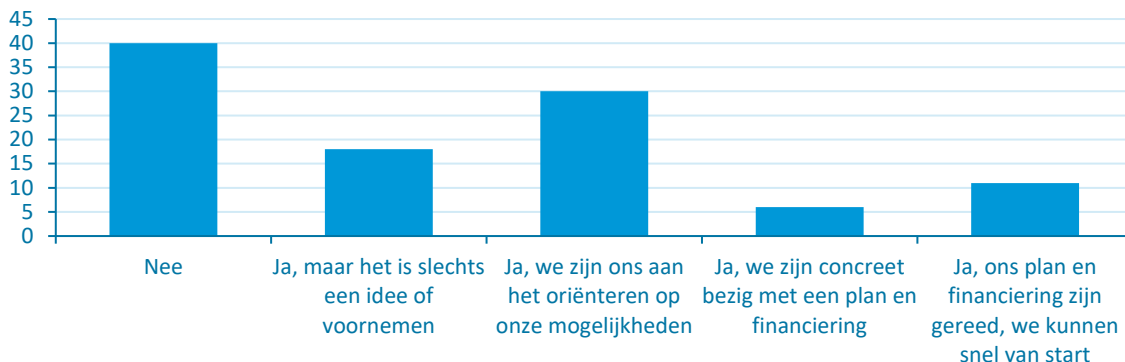
Figuur 8: Rapportcijfer huidige locatie respondenten



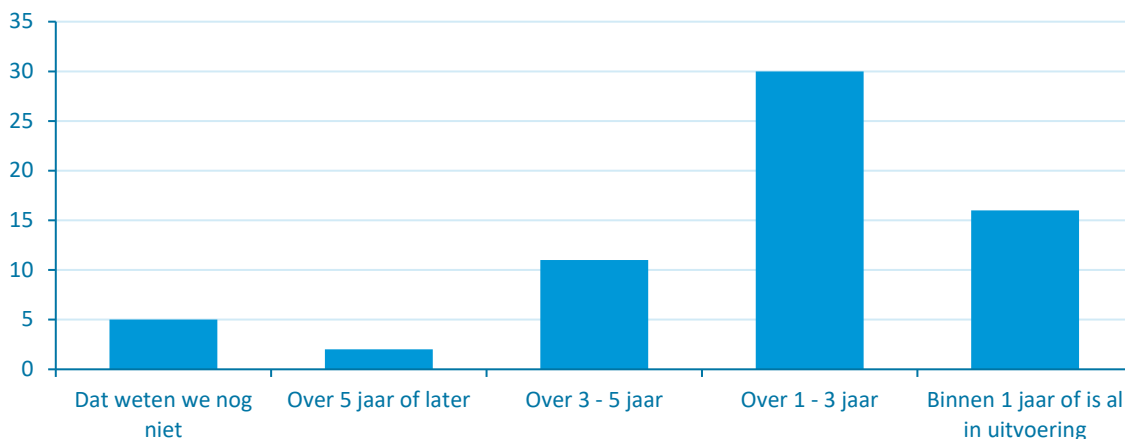
6.2 Toekomstplannen respondenten

Na de vragen over de huidige situatie van de respondenten hebben we vragen gesteld over de toekomstplannen van de respondenten. Bijna twee derde van de respondenten geeft aan verhuis- en/of uitbreidingsplannen te hebben. Het grootste deel van deze groep is zich nog aan het oriënteren op hun mogelijkheden. De plannen zijn daarmee nog niet geheel concreet. De groep respondenten die hebben aangegeven verhuis-/uitbreidingsplannen te hebben verwachten grotendeels binnen een jaar tot drie jaar aan de slag te kunnen met de plannen.

Figuur 9: Verhuis-/uitbreidingsplannen respondenten

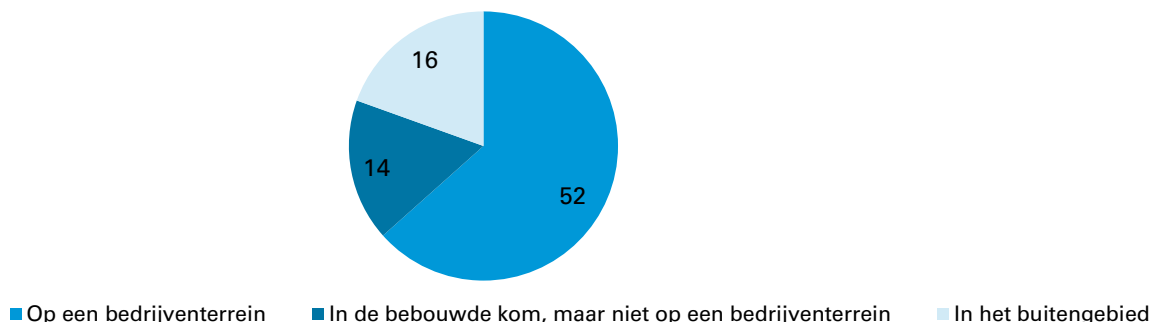


Figuur 10: Termijn verhuis-/uitbreidingsplannen respondenten



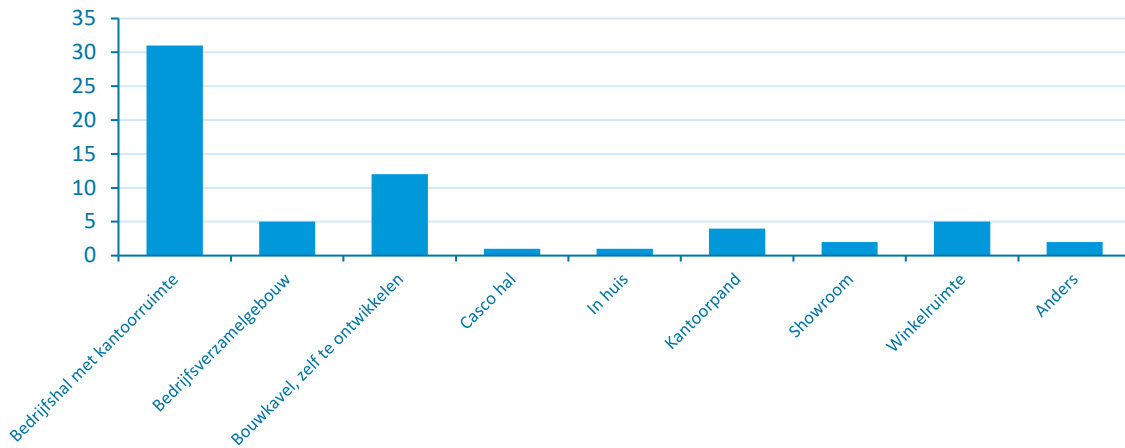
Vervolgens hebben we de respondenten gevraagd naar de type locatie die ze (idealiter) willen voor hun uitbreiding of verhuizing. Het grootste deel van de respondenten geeft aan een locatie te zoeken op een bedrijventerrein. Toch geeft ook een aanzienlijk deel aan een locatie te zoeken in de bebouwde kom (niet op een bedrijventerrein) of in het buitengebied.

Figuur 11: Voorkeurslocatietype respondenten na uitbreiding/verhuizing

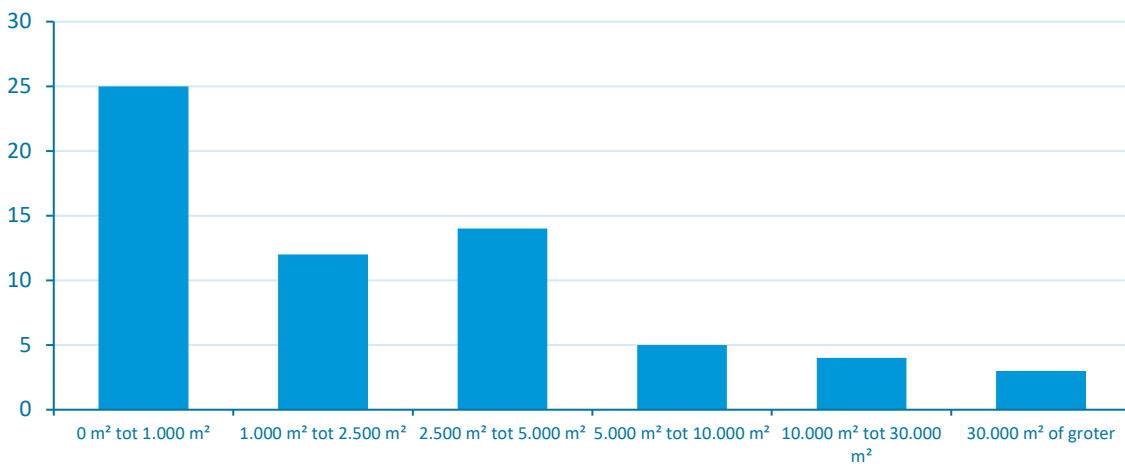


Qua vastgoed zoekt het grootste deel van de respondenten een bedrijfshal op een bedrijventerrein met een bouwhoogte tot 8 meter op een kavel tot 5.000 m². Dit is marktconform voor lokale MKB-ers.

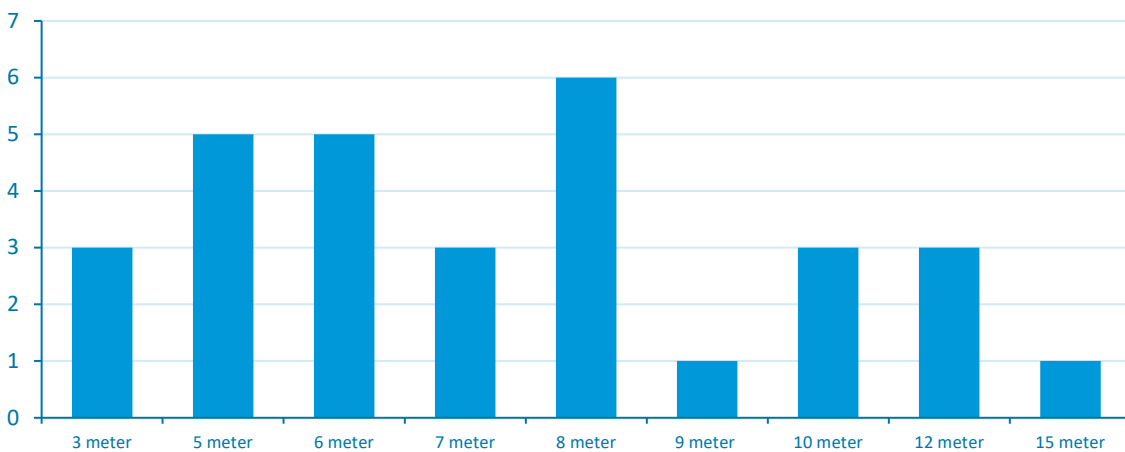
Figuur 12: Voorkeur respondenten voor type pand na uitbreiding/verhuizing



Figuur 13: Voorkeur respondenten voor omvang kavel na uitbreiding/verhuizing

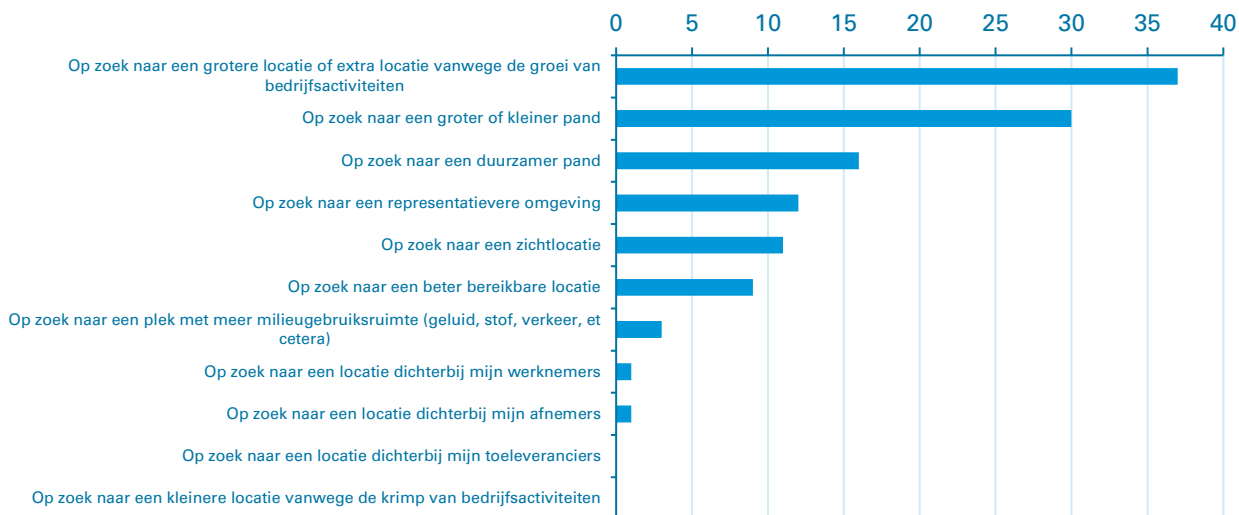


Figuur 14: Voorkeur respondenten voor bouwhoogte pand na uitbreiding/verhuizing



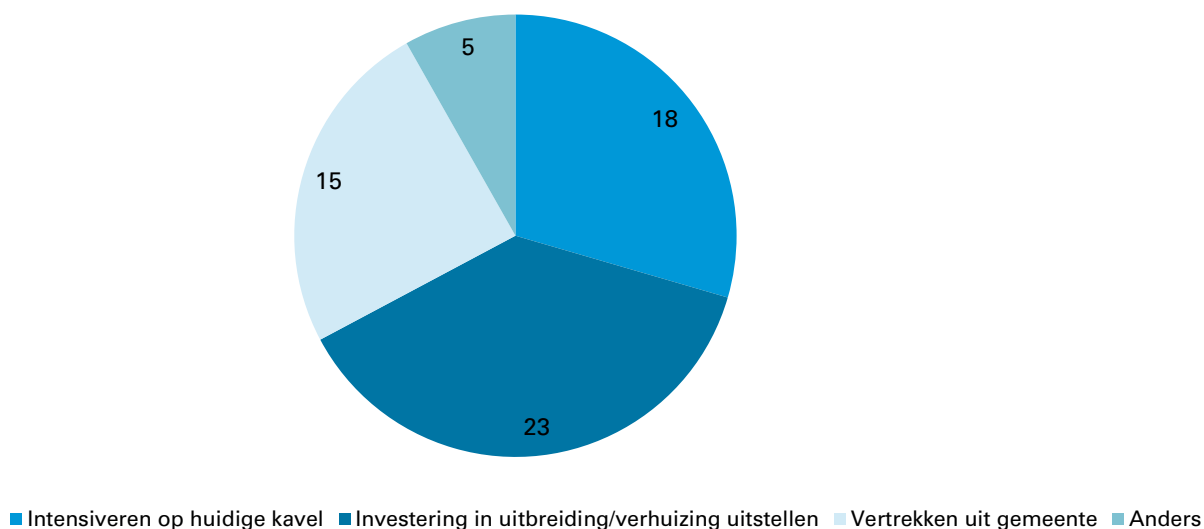
De zoektocht naar een grotere locatie en/of pand worden het vaakst genoemd als reden om uit te breiden of te verhuizen door respondenten. Verder is een duurzamer pand voor een deel van de respondenten belangrijk. Ook de kwaliteit van de omgeving na uitbreiding/verhuizing is belangrijk. Respondenten geven ook aan een representatievere omgeving te zoeken, een zichtlocatie te zoeken en een beter bereikbare locatie te zoeken.

Figuur 15: Redenen voor uitbreiding/verhuizing voor respondenten



Tot slot hebben we de respondenten gevraagd wat ze zullen doen als ze niet voor 2030 kunnen uitbreiden/verhuizen in Woerden. Circa een derde geeft aan dan te intensiveren op de huidige kavel. Iets meer dan een derde geeft aan de investering in een verhuizing/uitbreiding uit te stellen en circa een kwart geeft aan dan een andere locatie te zoeken buiten de gemeente Woerden.

Figuur 16: Acties respondenten als ze niet voor 2030 kunnen uitbreiden in Woerden



Colofon

Datum: 20 februari 2024

Projectnummer: 22.406

Opdrachtgever: Gemeente Woerden

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Callum Lewis en Jasper Beekmans

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl