

Raadsvoorstel

Opsteller

Baggen, Ingrid

Vergadering van

5 maart 2024

Kenmerk

Z/22/054669 / D/24/136935

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Economische Zaken - Herstructurering bedrijventerreinen

Onderwerp

Ruimte behoefteonderzoek werklocaties 2040

Samenvatting

Wij stellen de raad voor om het "Behoefteonderzoek werklocaties 2040" (rapport stec groep d.d. 20 februari 2024) met de adviezen erin opgenomen vast te stellen. Belangrijkste gevolg is dat de lokale en regionale ruimtebehoefte voor de periode tot 2040 is onderbouwd en de adviezen een zorgvuldige aanpak voor uitvoering geven aan de gemeentelijke opdracht om tijdig voldoende passende nieuwe (schuif-) ruimte te vinden voor lokale ondernemers tot 2040.

Uw raad wordt gevraagd bij vaststelling behoefteonderzoek het college de opdracht mee te geven om, met inachtneming van de inbreiding - en intensiveringsopgave, nieuwe (schuif-) ruimte te zoeken voor lokale ondernemers voor de periode tot 2040.

Gevraagd besluit

1. Het "Behoefteonderzoek werklocaties 2040" (stec groep rapport d.d. 20 februari 2024) en de daarin opgenomen adviezen vast te stellen.
 2. Met inachtneming van de inbreiding - en intensiveringsopgave opdracht te geven aan het college nieuwe (schuif-) ruimte te zoeken voor lokale ondernemers tot 2040 en uitvoering te geven aan de adviezen in het stec groep rapport.
-

Inleiding

Uw raad is geïnformeerd met de raadsinformatiebrief "Ruimtebehoefte onderzoek werklocaties 2040" (Z/22/054669 / D/23/107147) over het opstellen van het behoefteonderzoek naar nieuwe (schuif-) ruimte voor lokale ondernemers tot 2040. Dit behoefteonderzoek is opgesteld en kan worden gepresenteerd tijdens een themabijeenkomst in de raad. Het behoefteonderzoek brengt zowel de lokale opgave in beeld als de regionale opgave, te weten: de Woerdense behoefte aan regionale bedrijventerreinen. Het geeft tevens een verdiepingsslag op de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen en kantoren 2030 en 2040, die de provincie Utrecht (per regio, betreft U10 regio) eind 2023 heeft afgerond. Huidige situatie geeft het beeld van krapte op bedrijventerreinen en een kwalitatieve opgave voor kantoren. Het ruimtebehoefte onderzoek werklocaties 2040 geeft een behoefteonderbouwing aan het in 2025/2026 aan uw raad voor te leggen locatie onderzoek, om een keuze te maken voor nieuwe (schuif)ruimte. We gaan aan de slag met de inbreidings- en intensiveringsopgave en een zorgvuldig afwegingskader bij het locatie onderzoek. Het behoefteonderzoek geeft naast de behoefte aan extra ruimte (uitbreiding, vervanging, additionele vraag) immers een verdiepende impuls aan de slag te gaan met de opgave en ambities (brede welvaartsontwikkeling) op bestaande bedrijventerreinen.

Participatieproces

Bij het opstellen van de lokale behoefteeraming voor werklocaties in Woerden is een proces doorlopen met een begeleidingsgroep bestaande uit de gemeente Woerden en Ondernemend Woerden.

Er zijn diverse gesprekken gevoerd met (externe) stakeholders zoals bedrijven (MKB, maakbedrijven, grootschalige logistiek), vastgoedeigenaren, makelaars en Ondernemend Woerden. Ook is een online ondernemersenquête breed uitgezet. Het participatieproces en tijdsplanning zag er als volgt uit:

1. Ondernemersenquête april-mei 2023
2. Gesprekken met ondernemers en marktpartijen juni-juli 2023
3. Vertalen provinciale behoefteeraming naar Woerden aug-sep 2023
4. Presentatie stec groep eerste uitkomsten met bijeenkomst ruimtebehoefte werklocaties gemeente Woerden 11 oktober 2023
(genodigden / ruim 50 personen aanwezig: ondernemers, makelaars, vastgoedpartijen, OMU, provincie Utrecht en raadsleden).
5. Eindconcept 20 februari 2024
6. Definitieve lokale behoefteeraming begin 2024

Wat willen we bereiken

Het behoefteonderzoek beoogt:

1. Input te geven voor samenwerking met provincie en regio U10 rondom werklocaties: verduurzaming (huidige bedrijventerreinen én ruimte maken voor nieuwe toekomstbestendige bedrijventerrein”.
2. Input te geven voor het programma werken dat concreet invulling geeft aan de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040 (zowel voor de kwantitatieve als kwalitatieve opgave en ambities).
3. Onderbouwing te geven voor de benodigde (nieuwe) ruimte voor werklocaties in Woerden tot en met 2040 en een actualisatie voor de periode tot en met 2030.
4. Bijdrage te leveren aan de ambities om het lokale bedrijfsleven te versterken en de brede welvaart te verhogen.

Met de opgave werklocaties in de Omgevingsvisie willen we bereiken:

- Voldoende passende werklocaties 2030 en 2040.
- Woon-werk balans: passende groei werkgelegenheid bij groei inwoners/ beroepsbevolking.
- Toekomstbestendige bedrijventerreinen: het lokale bedrijfsleven versterken en de brede welvaart verhogen.
- Ruimte voor groeiende bedrijven en 'het juiste bedrijf op de juiste plek'.
- Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen uitvoeren met de zogenaamde 'schuifruimte methodiek'.
 - Toelichting schuifruimte methodiek: herstructureren (ofwel revitaliseren) van bestaande bedrijventerreinen in combinatie met nieuw bedrijventerrein (schuifruimte) om bedrijven die groeien voor Woerden te behouden en zorgen voor kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijventerreinen via doorstroming.

Wat gaan we daarvoor doen

Adviezen opvolgen uit het stec groep rapport 'Behoeftteonderzoek werklocaties 2040':

Voldoende en passende ruimte op bedrijventerreinen

- *Advies 1: Breng zachte plannen voor bedrijventerreinen zo snel mogelijk op de markt.*
- *Advies 2: ...en hou daarbij rekening met markteisen van lokale ondernemers.*
- *Advies 3: Maak nieuwe zachte plannen voor bedrijventerreinen in de gemeente.* Bovenop het zo snel mogelijk op de markt brengen van bestaande zachte plannen is het advies om nieuwe zachte plannen voor bedrijventerreinen te maken. Advies is 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 is de eventuele vervangingsvraag die voortkomt uit de transformatie van Middelland Noord niet meegerekend.
- *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. Advies is 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, doorgroeende 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.

Ruimte voor ondernemen in Woerden - behoefteonderzoek: 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. Advies is 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. Advies is om toekomstbestendigheid als leidende principe uit te dragen in 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** Advies is 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 milieu categorie 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. Advies aan de gemeente is 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.

Argumenten

1.1 Behoefteonderzoek en de adviezen sluiten aan op voorgenomen gemeentelijke visies, ambities en ruimtelijk economisch beleid.

Behoefteonderzoek geeft de nodige onderbouwing (kwantitatief en kwalitatief) voor de opgave werken van de Omgevingsvisie voor de periode tot 2040.

Tevens zijn de ambities op brede welvaartsontwikkeling nader invulling te geven met de adviezen opgenomen in het stec groep rapport.

1.2 Behoefteonderzoek en de adviezen sluiten aan op provinciaal beleidskader, het provinciaal programma wonen en werken en U10 IRP opgave werklocaties.

Van belang is de gemeentelijke opgave werklocaties optimaal af te stemmen op provinciaal beleid en dat van de U10 regio.

De lokale behoefteeraming bedrijventerreinen en kantoren betreft een doorvertaling van de provinciale behoefteeraming tevens door stec groep opgesteld voor de U10 regio. Zo is optimale afstemming te bereiken over de lokale en regionale opgaven kwantitatief, kwalitatief en werkwijze waarop de opgave wordt uitgevoerd en gerealiseerd.

2.1 Urgentie om tijdig voldoende en passende nieuwe (schuif-) ruimte te realiseren in de periode tot 2040 en daarbij samen te werken met provincie en regio.

Het Provinciaal Programma Wonen en Werken is leidend bij het realiseren van nieuwe lokale en regionale bedrijventerrein in de U10 regio.

Door optimaal in te zetten op provinciale en U10 regionale samenwerking wordt de kans groter om tijdig voldoende en passende ruimten te realiseren.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Uitvoering adviezen vereist een doorstart van huidig herstructureringsproject bedrijventerrein Barwoutswaarder. Ligt nu stil, vereist prioritering.

2.1 Uitvoering vereist het aanstellen van een programmamanager herstructurering en (nieuwe) schuifruimte.

Voor de uitvoering van het Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen 2018 - 2030 is in 2019 een programmamanager aangesteld voor beide opgaven 'herstructurering' en 'schuifruimte zoeken voor lokale ondernemers tot 2030'. Hierbij is veel ervaring opgedaan. Mogelijk is te volstaan met een programmamanager 'herstructurering en nieuwe schuifruimte tot 2040' in afgeslankte vorm qua opdracht en budget.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De kosten van het stec groep behoefteonderzoek à € 21.600,- zijn gefinancierd en gedekt uit regulier EZ budget.

Voor de uitvoering van de adviezen in het rapport is procesgeld beschikbaar uit het reguliere EZ

Herstructureringsbudget.

Communicatie

Alle participanten uit het proces worden nader geïnformeerd.

Vervolgproces

- Behoeftteonderzoek vaststellen door uw raad na themabijeenkomst in uw raad (begin 2024)
 - Integrale visie bedrijventerreinen opstellen (2024)
 - Afwegingskader (uitwerking economische visie op brede welvaart) nieuwe (schuif) ruimte opstellen (2024/2025)
 - Locatie onderzoek (lokale en regionale opgave) opstellen (2024/ 2025)
 - Keuze voorleggen aan uw raad (2025/2026)
-

Bevoegdheid raad

Artikel 147, tweede lid, van de Gemeentewet.

Bijlagen

- Behoeftteonderzoek werklocaties 2040: Z/22/054669 /134598
- Raadsbesluit: Z/22/054669 D/24/137888

