

 **BIJLAGE B REGIONALE
VOORKEURSLLOCATIES VOOR
DE OMU**

Voorkeurslocaties van de regiogemeenten voor inbreng in de OMU

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

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

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

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

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

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de meest kansrijke locaties.

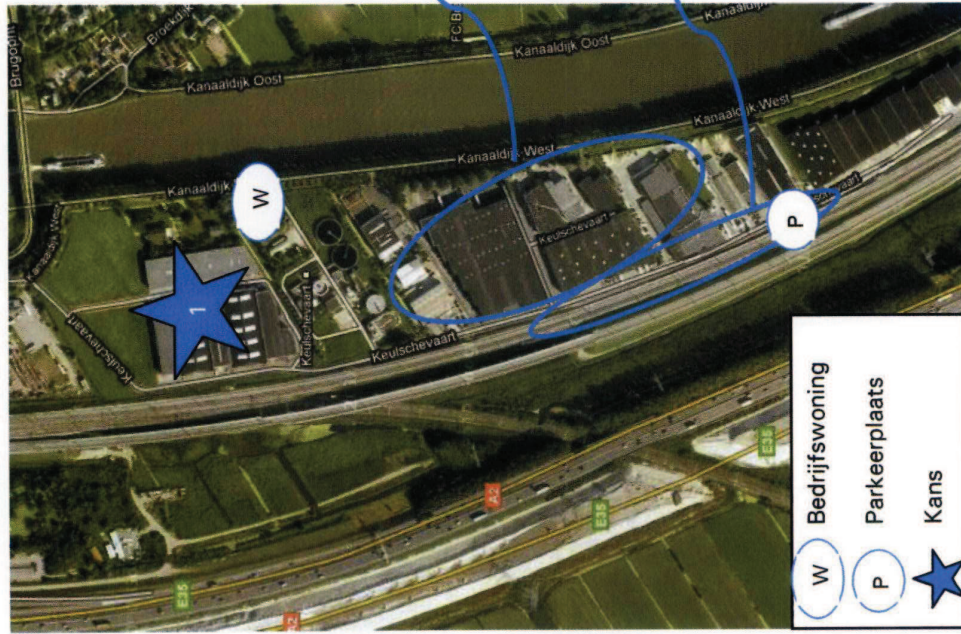
Voorkeurslocatie	Gemeente
Keulsche Vaart	Stichtse Vecht
Mijdrecht	De Ronde Venen
Middelland-Noord	Woerden

**Keulschevaart
(Stichtse Vecht)**

Feiten en cijfers Keulschevaart

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

Kansenkaart Keulschevaart



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

Parkeerproblematiek veroorzaakte door met name vrachtwagens. Daarnaast ontbreekt draaicirkel.



Investeringskansen private kavels:

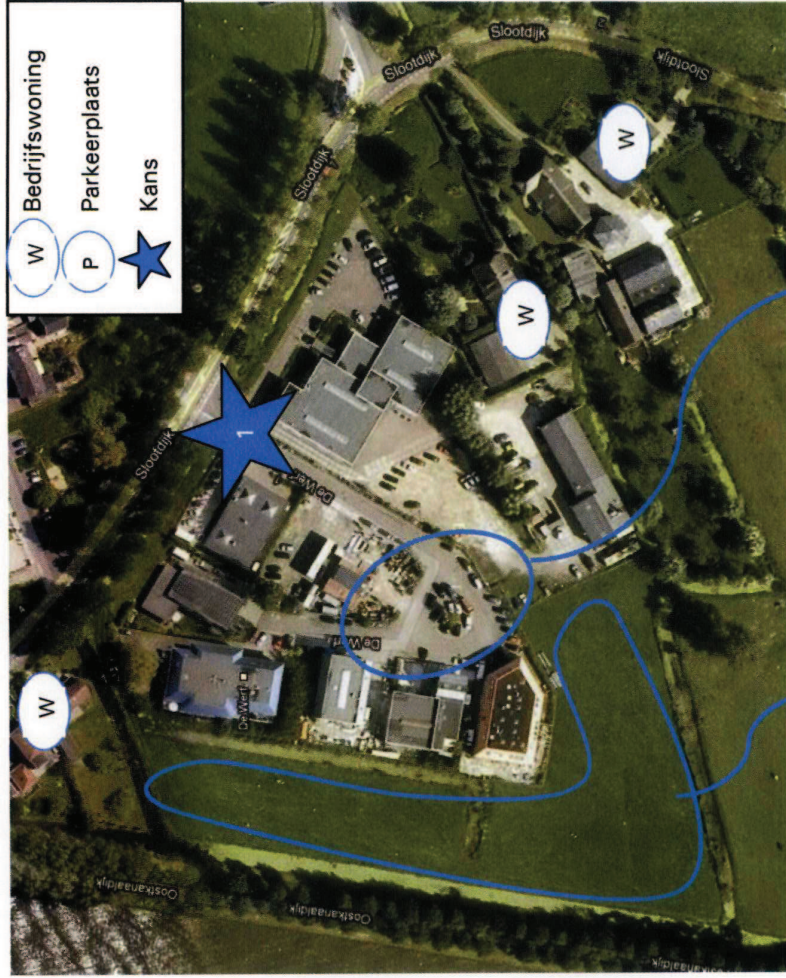
1. Twee panden van eind jaren '70 en begin jaren '90 hebben een verouderde uitstraling en delen van deze panden kampen met leegstand. Door de realisatie van het Hof van Breukelen vormen deze panden in de toekomst de entree van Keulschevaart. Herontwikkeling van deze panden in combinatie met het braakliggend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

De Werf
(Stichtse Vecht)

Feiten en cijfers De Werf

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

Kansenkaart De Werf



Parkeerdruk op terrein leidt tot parkeren in openbare ruimte.

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

Investeringskansen private kavels:

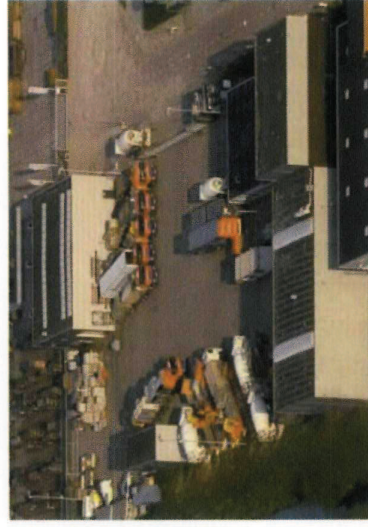
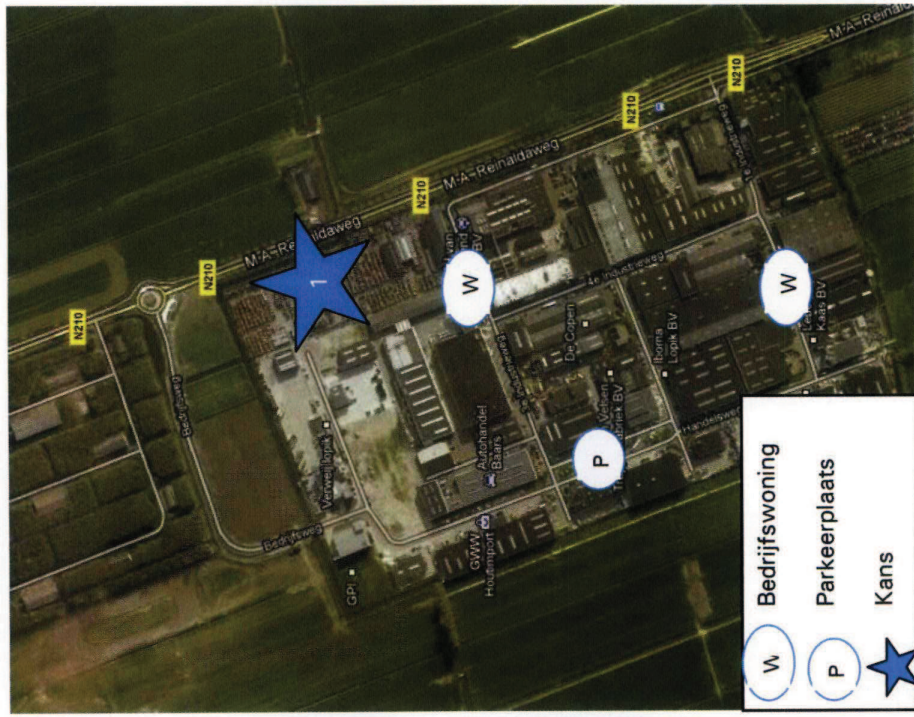
1. De twee panden aan het begin van het bedrijventerrein hebben een zichtlocatie richting de Slootdijk. Beide panden hebben een matige uitstraling. Herontwikkeling van de kavels en het vastgoed tot (kleinschaligere) panden met een aantrekkelijke uitstraling leiden tot een toename van de commerciële waarde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

De Copen
(Lopik)

Feiten en cijfers De Copen

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

Kansenkaart De Copen



Investeringskansen private kavels:

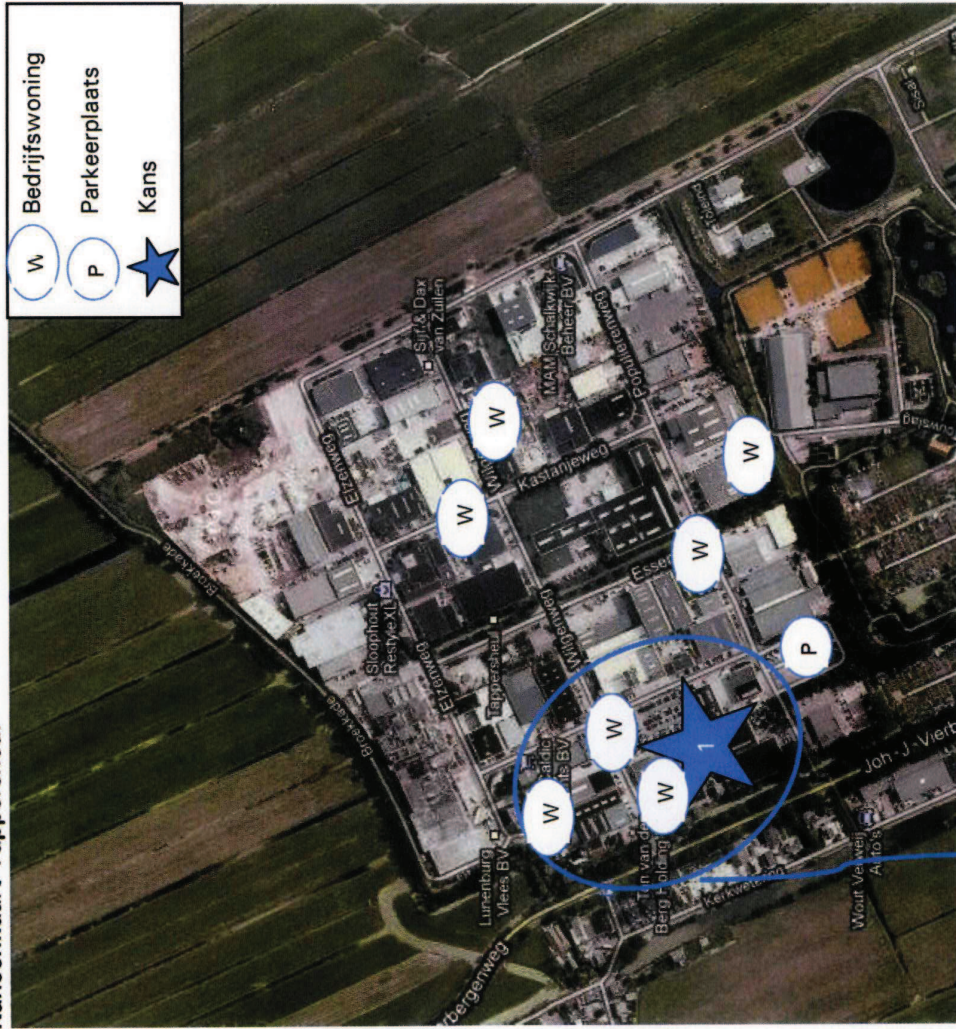
1. Dit kavel van circa 2,25 hectare wordt grotendeels gebruikt voor opslag van hout. Minder dan 10% van het kavel is bebouwd oppervlak. Het betreft een zichtlocatie aan de N210. Uitplaatsing van het bedrijf en herontwikkeling van de kavel met kleinere hoogwaardige bedrijfsunits leidt tot een toename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

**Tappersheul
(Oudewater)**

Feiten en cijfers Tappersheul

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

Kansenkaart Tappersheul



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



Investeringskansen private kavels:

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

**Bedrijventerrein Mijdrecht
(De Ronde Venen)**

Feiten en cijfers bedrijventerrein Mijdrecht

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

Kansenkaart bedrijventerrein Mijdrecht

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

Cluster van panden met een matige uitstraling en veel buitenopslag.



Investeringskansen private kavels:

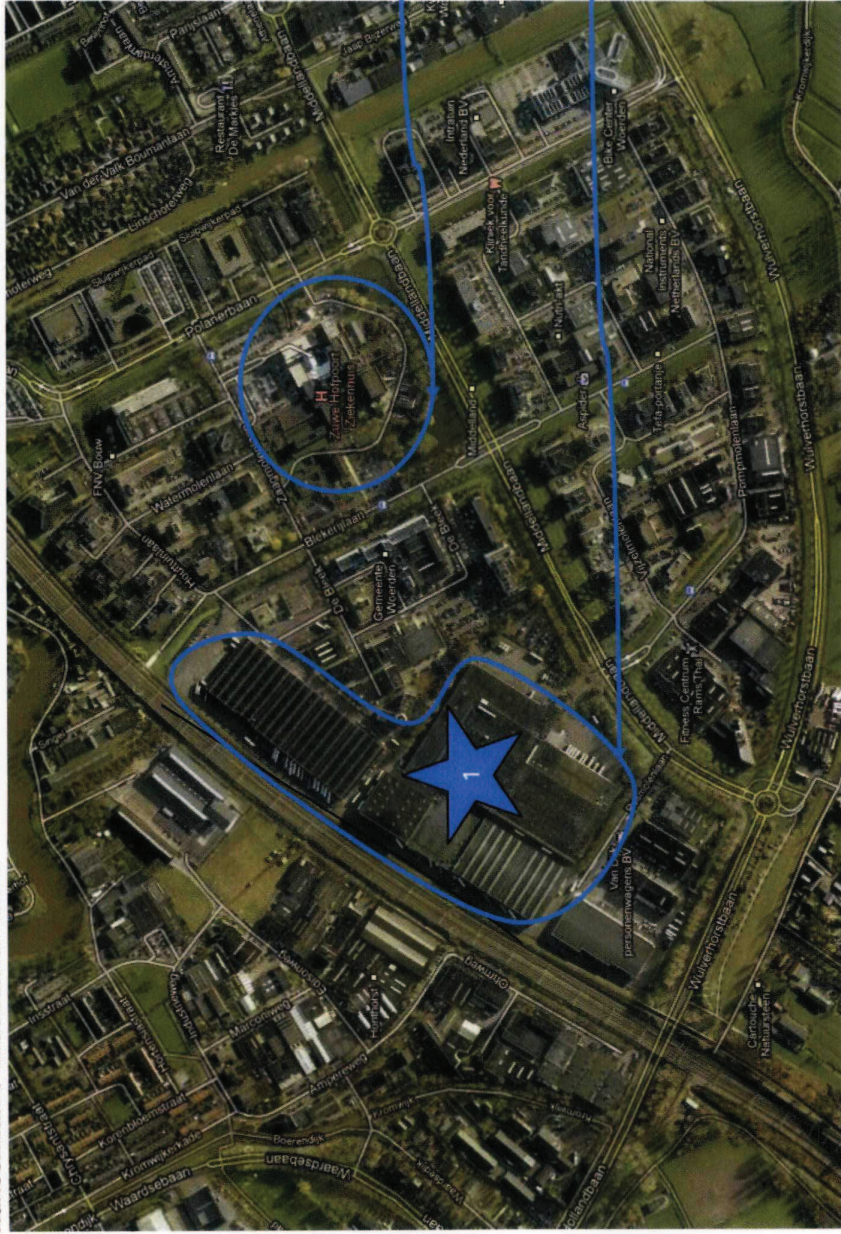
1. Dit pand heeft een groter aandeel kantoorvloer dan bedrijfsruimte. Juist dit type segment (tussen de 30 en 70% kantoorvloer) is moeilijk te verhuren, zowel in de nieuwbouw- als in de bestaande markt. Herontwikkeling van het kavel tot bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw is een aantrekkelijke mogelijkheid.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

**Middelland-Noord
(Woerden)**

Cijfers en feiten Middelland-Noord

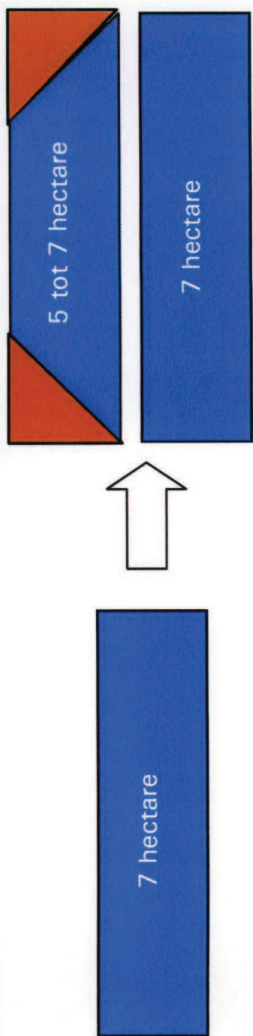
Kenmerk	Omschrijving
Kenmerken locatie	
Locatie	<ul style="list-style-type: none">• Bedrijventerrein Middelland-Noord ligt aan de zuidzijde van de historische binnenstad van Woerden. Het terrein is primair een kantoorlocatie. Naast kantoren zijn ook het ziekenhuis en enkele grote transport- en distributiecentra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

Kansenkaart Middelland-Noord



Het Zuwe Hofpoort Ziekenhuis

Kavel van Snel zoals beschreven in tabel op vorige bladzijde.



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

Investeringskansen private kavels:

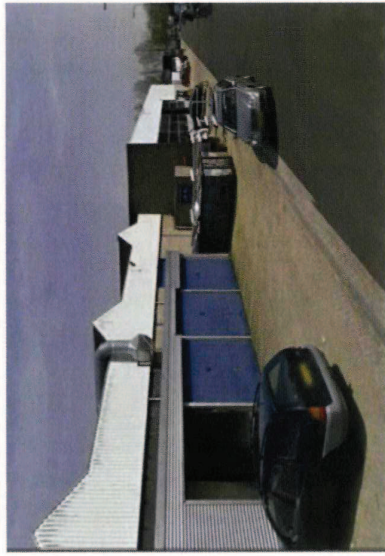
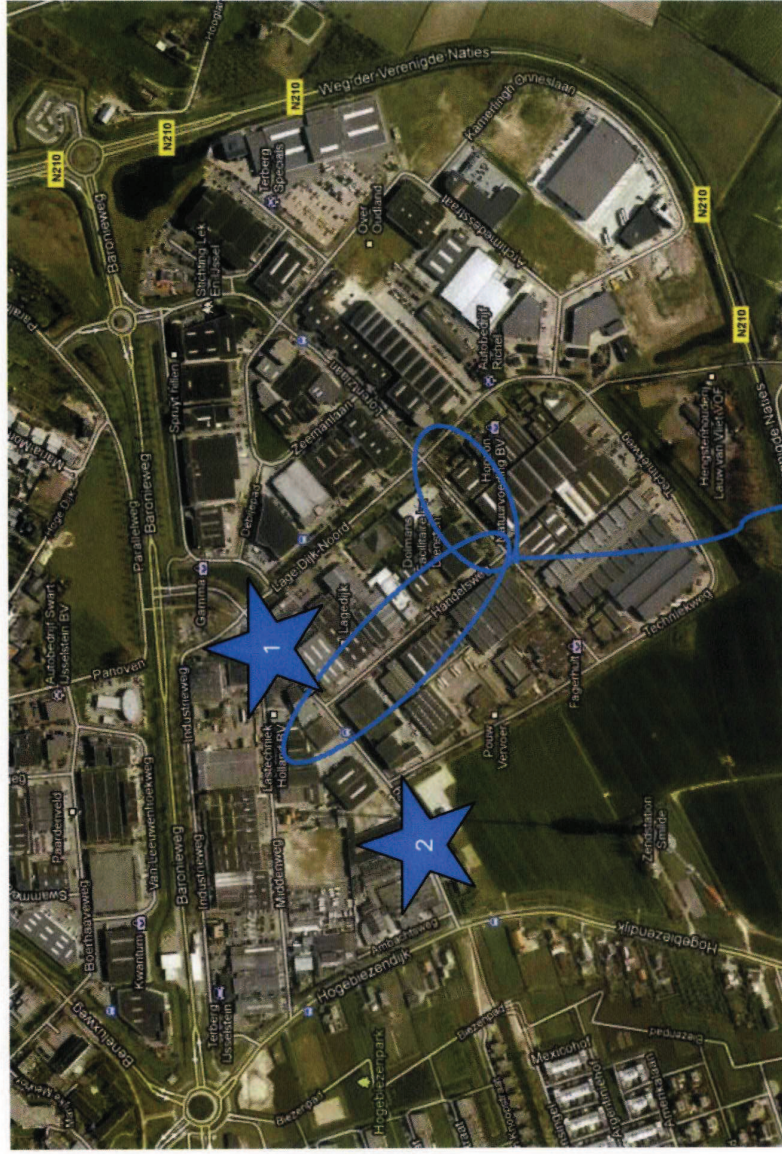
1. Pand zoals beschreven in tabel. Ondernemer heeft geen ruimte om verder uit te breiden. Daarnaast is de bereikbaarheid matig. Relocatie van deze onderneming maakt opdeling van het pand of kavel mogelijk om te kunnen voorzien in een vraag naar kleine kavels voor kleinschalige en lokale bedrijvigheid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

**Lagedijk
(IJsselstein)**

Cijfers en feiten Lagedijk

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

Kansenkaart Lagedijk



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

Investeringskansen private kavels:

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