




 **BIJLAGE E:**

**SEGMENTATIE VAN
BEDRIJVENTERREINEN**

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste kenmerken van de drie typologieën. Daarnaast zijn aan het eind van de tabel voorbeelden gegeven uit de regio.

Tabel: kenmerken typologie naar verschijningsvorm bedrijventerreinen

	1 ^o klas bedrijnpark/hoogwaardig	Modern-gemengd terrein	Werk-/functioneel terrein
Kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsruimtevestigers met hoog % kantoorvloer of R&D-ruimte, showrooms, kantoorvestigers die in semi-industriële omgeving gevestigd willen zijn. • Hoogwaardige bedrijnparken zijn qua uitstraling vergelijkbaar met kantoorlocaties. 	<ul style="list-style-type: none"> • Brede mix van sectoren en activiteiten. • De uitstraling van het terrein is gemiddeld, het heeft duidelijk een functioneel karakter. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reparatie/onderhoud, handel, uitplaatsers ('onderkant'). Ook: zware industrie. • Puur functionele uitstraling. Er is zodoende weinig aandacht voor kwaliteit en uitstraling van het terrein en de gebouwen erop.
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogwaardige bedrijfsruimtevestigers, meestal met een relatief hoog % kantoorvloer of R&D-ruimte en een hoge toegevoegde waarde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Groothandel en logistiek • Reparatie en onderhoud • Industrie en bouw • Productie 	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijven uit het MKB voor de lokale markt. • Vooral reparatie en onderhoud en productie, maar ook handel.
Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk 1 en 2, deels 3 	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk 1-3 	<ul style="list-style-type: none"> • Voornamelijk 3-5
Vraag in Utrecht-West	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 10-15% van de vraag, ofwel circa 6 tot 8 ha netto t/m 2015 	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 60-70% van de vraag, ofwel circa 33 tot 39 ha netto t/m 2015 	<ul style="list-style-type: none"> • Circa 15-20% van de vraag, ofwel circa 8 tot 11 ha netto t/m 2015
Voorbeeld			
Potentieële	<ul style="list-style-type: none"> • Breukelerwaard • Locatie A12 (Woerden) 	<ul style="list-style-type: none"> • De Copen (MOB) • IJsselveld 	<ul style="list-style-type: none"> • De Copen (MOB) • Kromwijkerwetering

ontwikkel- locaties	<ul style="list-style-type: none"> • A2 zone IJsselstein 	<ul style="list-style-type: none"> • Tappersheul • De Werf • Barwoutswaarder-West • Breeveld • Putkop • Amstelhoek • Panoven 	<ul style="list-style-type: none"> • Amstelhoek • Keulschevaart
------------------------	---	---	---

Bron: Stec Groep, 2011

Woerden	Werklint Nieuwerbrug	3	Afstemmen met Bodegraven/ Reeuwijk
TOTAAL EERSTE FASE (2011-2015)			
41 - 53,5 ⁴			

Van deze locaties zijn alleen Tapperheul, het Vrachtwagenparkeerterrein De Copen en Putkop geen 'nieuwe' locaties

Tabel: regionaal gedragen locatievoorstellen voor bedrijventerreinen in de tweede fase

Gemeente	Naam terrein	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
Lopik	Locatie ten noorden van De Copen	17	Voorheen Defensie complex
Woerden	Werklint Nieuwerbrug	3	Ligt in het verlengde van het werklint. Afstemmen met Bodegraven/ Reeuwijk. Eerst akkoord Provincie Zuid-Holland dan Provincie Utrecht.
TOTAAL TWEDE FASE (VANAF 2015)		31 - 36	

Deel 2: subregionale vraag-aanbodconfrontatie op basis van vraag, kansrijk aanbod eerste fase, ruimtewinst en herstructureringsopgave
 Hieronder volgt per subregio een overzicht van de vraag-aanbod confrontatie. Deze is onder andere gebaseerd op het memorandum van de Provincie over de toepassing van de SER-ladder in de regionale planning. De tabel bestaat uit een aantal stappen:

1. de vraag naar bedrijventerreinen voor de komende drie jaar. Deze is gebaseerd op het onderzoek van Stogo.
2. het kansrijke locatievoorstellen (groene terreinen) plus het huidige aanbod.
3. de indicatieve ruimtewinst door herstructurering (zie ook bijlage A)
4. saldo van confrontatie vraag en aanbod uitgedrukt in + (overschot), 0 (evenwicht), en - (tekort). Deze is als volgt berekend:
 (kansrijk of huidig aanbod + indicatieve ruimtewinst) minus vraag.

⁴ exclusief Kromwijkwetering

3. Tenslotte geven we een overzicht van de potentiële locaties per gemeente. Deze zijn vastgesteld tijdens de ambtelijke en bestuurlijke sessies.

Deel 1: regionaal gedragen locatievoorstellen voor bedrijventerreinen in eerste en tweede fase

Tabel: regionaal gedragen locatievoorstellen voor bedrijventerreinen in de eerste fase

Gemeente	Naam terrein	Oppervlakte in netto ha	Opmerkingen
De Ronde Venen	Amstelhoek	10-20	Kadegerelateerd terrein, gefaseerd te ontwikkelen ³
De Ronde Venen	Stationslocatie Mijdrecht	1-2	Kleine uitbreiding aan de westzijde van bedrijventerrein Mijdrecht
IJsselstein	A2 zone	7	
IJsselstein	Panoven	1,5	
Lopik	Vrachtwagenparkeerterrein De Copen	4	Ruimte voor vestiging van 1 of 2 supermarkten iom bedrijven en kleinschalige kantoren
Oudewater	Tappersheul	2	Provincie is akkoord met deze uitbreiding
Stichtse Vecht	De Werf	3	Is door gemeenteraad geaccordeerd
Stichtse Vecht	Keulsche Vaart	2	
Woerden	Uitbreiding Breeveld	1	
Woerden	Locatie aan A12	2,5	
Woerden	<i>Kromwijkerwetering</i>	2	
Woerden	Barwoutswaarder-West	7	Van de 3 ha uitgeefbaar is 1 ha al uitgegeven
Woerden	Putkop	1,5	<i>Status aparte: herprofilering van de huidige locatie, expliciet te gebruiken als schuifruimte voor Snel</i>
		0,5	Omvang wordt vastgesteld obv vraag uit de markt. 0,5 hectare is hard.

³ Oplevering omlegging N201: 2012. Mogelijkerwijs kunnen bedrijven uit de regio geïnteresseerd zijn in vestiging op dit terrein vanwege de ligging aan en goederenvervoer over water. Daarnaast zal naar verwachting een aantal hectare in gebruik worden genomen door bedrijven die nu gevestigd zijn in of tegen de (woon)bebouwing en daar knelpunten ervaren.