

Vraag naar bedrijventerreinen Utrecht-Zuidwest

Uitgave

STOGO onderzoek + advies

Postbus 691

3430 AR Nieuwegein

030-2334342

info@stogo.nl

www.stogo.nl

Opdrachtgever

Provincie Utrecht

Auteurs

Jeantine Naafs

Robert Nordeman

Han Olden

Datum

8 december 2010

Versie

Definitieve versie

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Conclusies en aanbevelingen	9
	2.1 Vraag naar ruimte op de korte termijn	9
	2.2 De vraag naar ruimte op de lange termijn	13
	2.3 De verdeling van de vraag over Utrecht-Zuidwest	13
	2.4 Monitoring	15
	2.5 Aanbevelingen	16
3	Economische structuur Utrecht-Zuidwest	17
	3.1 Inleiding	17
	3.2 Ontwikkeling van de werkgelegenheid	17
	3.3 Mutatiedynamiek	21
	3.4 Pendel	22
	3.5 Toekomstperspectieven	23
	3.6 Conclusies	24
4	De markt voor bedrijventerreinen	25
	4.1 Inleiding	25
	4.2 Ontwikkeling van het uitgegeven areaal bedrijventerrein	25
	4.3 Ontwikkeling van de uitgifte vanaf 2000	27
	4.4 Het aanbod aan bedrijventerreinen	28
	4.5 Het aanbod aan bedrijfspanden	29
	4.6 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	30
	4.7 Het ruimtegebruik op bedrijventerreinen	32
	4.8 Conclusies	33
5	Raming van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen	35
	5.1 Inleiding	35
	5.2 De vigerende ramingen	36
	5.3 Een raming van de vraag op de lange termijn	37
	5.4 De vraag naar bedrijfsruimte op de korte termijn	39
	5.5 Confrontatie vraag-aanbod op de korte termijn	45
	5.6 Ruimtelijke accommodatie van de vraag	47
	5.7 Conclusie	49
	Bijlage 1 Uitkomsten van de enquête	51
	Bijlage 2 Gedetailleerde tabellen bij hoofdstuk 4	65
	Bijlage 3 Methodiek van raming	69

1 Inleiding

Achtergrond

Het Streekplan Utrecht 2005-2015 heeft voor de regio Utrecht-Zuidwest een vraag naar 40 hectare netto nieuw bedrijventerrein geraamd. De regio bestaat uit de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater en Woerden. Om aan deze vraag te kunnen voldoen, was in aanvulling op het aan het begin van de streekplanperiode aanwezige aanbod (circa 10 hectare netto) een aanvullende capaciteit nodig van 30 hectare netto bedrijventerrein. Hiervoor was aan de westkant van Woerden een zoeklocatie opgenomen voor een regionaal bedrijventerrein. Dit regionaal bedrijventerrein was niet alleen bestemd voor de opvang van vraag van het bedrijfsleven uit Woerden, maar ook voor de accommodatie van een groot gedeelte van de vraag naar bedrijventerreinen uit de drie landelijke gemeenten in de Utrechtse Waarden (Lopik, Montfoort en Oudewater). Deze drie gemeenten mogen volgens het vigerende ruimtelijke beleid uit het Streekplan in principe alleen vraag accommoderen van bedrijven die wat betreft aard en schaal passen in het gebied. Woerden heeft binnen dit beleid de functie van regionale opvangkern.

De in het Streekplan beoogde concentratie van bedrijven in Woerden komt voort uit het feit dat Utrecht-West deel uitmaakt van het nationaal landschap Groene Hart. Het ruimtelijke beleid voor dit gebied is terughoudend met het benutten van de economische en ruimtelijke potenties. Incidenteel is er ruimte op de minder kwetsbare gebieden langs de infrastructuur. Voorwaarde is wel dat er sprake is van een zorgvuldige inpassing en dat de ontwikkelingen niet leiden tot versnippering van het landschap.

De in het Streekplan opgenomen zoeklocatie voor een regionaal bedrijventerrein heeft tot discussie geleid. In haar Structuurvisie uit 2009 heeft de gemeente Woerden een alternatieve locatie aangewezen in de polder Bijleveld bij Harmelen aan de oostkant van Woerden langs de A12. In het akkoord 'Keuze voor Perspectief' heeft het nieuwe college van B&W van Woerden echter vastgelegd dat de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de polder Bijleveld niet aan de orde is. Dit betekent dat er voor de korte termijn geen ruimtelijke capaciteit is om nieuw aanbod aan bedrijventerrein in Utrecht-Zuidwest te realiseren. In Woerden zijn op dit moment geen alternatieve locaties voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein beschikbaar. In de drie Waardengemeenten heeft als gevolg van het streekplanbeleid geen uitbreiding van de planvoorraad plaatsgevonden.

Het regionale bedrijfsleven heeft in de afgelopen jaren regelmatig aangedrongen op de aanleg van nieuw bedrijventerrein in de regio. Het gebrek aan ruimte zou een belemmerende factor zijn voor de ontplooiingsmogelijkheden van de in het gebied gevestigde bedrijven.

Complicerende factor is echter dat niet duidelijk is hoe groot de actuele vraag naar bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest is. De uitgevoerde onderzoeken zijn te gedateerd om nu nog besluiten op te baseren. De raming voor het Streekplan is gemaakt in 2003 en de aanvullende onderbouwing van nut en noodzaak van de aanleg van een regionaal bedrijventerrein is opgesteld in 2005.¹

Tegen deze achtergrond heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gedeputeerden Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken van de provincie Utrecht, de betrokken wethouders, de Kamer van Koophandel en de voorzitters van de ondernemersverenigingen uit het gebied. Hierbij is afgesproken de vraag naar bedrijventerreinen nader te onderzoeken en in regionaal verband afspraken te maken over de eventuele ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in samenhang met de aanpak van bestaande bedrijventerreinen. Om een duurzame samenwerking te bevorderen, verwacht de provincie van de gemeenten dat zij in 2011 regionale bestuurlijke convenanten zullen sluiten waarin de regionale samenwerking is vastgelegd. Deze regionale convenanten zijn een voorwaarde voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en voor de provinciale inzet bij de herstructureringsopgave. Een goede onderbouwing van de vraag in kwantitatieve en in kwalitatieve zin en afspraken over de herstructureringsopgave zijn belangrijke onderdelen van de regionale planning.

Doel van het onderzoek

Het thans voorliggende onderzoek geeft uitwerking aan het eerste deel van de afspraken uit het bestuurlijk overleg. Het moet bouwstenen aanleveren voor de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen. In overeenstemming met de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen maken de samenwerkende gemeenten hierbij in overleg met de provincie afspraken over de regionale planning, inclusief fasering, segmentering en locatiekeuzen voor nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen.

Voorwaarde voor het uit te voeren onderzoek is dat het aansluit bij de intenties uit het nationale Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020. Het Convenant Bedrijventerreinen hebben de ministers van VROM en Economische Zaken afgesloten met het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) met als doel het realiseren van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Voor het onderzoek betekent dit dat er zowel inzicht moet zijn in de planningsopgave voor de lange termijn als in de actuele vraag in de markt. Dit laatste is nodig, omdat het in het onderzoek niet alleen gaat om de strategische reservering van ruimte voor de lange termijn. De vraag is tevens of het gezien de vraag in de markt nodig is op de korte termijn nieuw bedrijventerrein te realiseren. Voorwaarde voor het omzetten van de planningsopgave voor de lange termijn in te ontwikkelen bedrijventerreinen is dat nut en noodzaak van de aanleg zijn aangetoond op basis van de actuele vraag in de markt.

¹ Bureau Buiten, Vraag en aanbod bedrijventerreinen, kantoren en voorzieningen in de provincie Utrecht, Utrecht, 2003.
Royal Haskoning, Regionaal Bedrijventerrein Woerden; onderzoek naar nut en noodzaak, Nijmegen, 2005.

Volgens de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen moeten de provincies in samenwerking met de gemeenten nieuwe ramingen van de vraag naar bedrijventerreinen maken en moeten zij deze ramingen indicatief vertalen naar de regio's. Voor de provincie Utrecht zijn dit de streekplandeelgebieden. De regionale ramingen zijn vervolgens het uitgangspunt voor de regionale planning en programmering.

De provincie heeft inmiddels een indicatieve toedeling van de planningsopgave uit het Convenant naar streekplandeelgebieden gemaakt. Naar verwachting zal de provincie eind 2011/begin 2012 een nieuwe raming maken, die zij zal baseren op geactualiseerde regionale toedelingen van de huidige ramingen met de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) op COROP-niveau.

De bestuurlijke afspraken over de te volgen werkwijze in Utrecht-Zuidwest betekenen echter dat de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen plaatsvindt vooruitlopend op de nieuwe provinciale ramingen. Hierdoor zal deze zich moeten baseren op de indicatief toegedeelde planningsopgave per streekplandeelgebied.

Nadruk in het onderzoek ligt op de vraag op de korte en de middellange termijn. Om een beeld te krijgen van de actuele vraag in de markt is de recente dynamiek op bedrijventerreinen geanalyseerd en zijn de ondernemers in de regio geënuquêteerd. Een belangrijk onderdeel van het onderzoek is de segmentering van de vraag. Achtergrond hiervan is de behoefte te komen tot verdere aanscherping van de definitie van 'wat betreft aard en schaal passende bedrijven'. Dit is nodig om bij de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen besluiten te kunnen nemen over de ruimtelijke accommodatie van de vraag in de drie Waardengemeenten. Hierbij is aan de orde in hoeverre de vraag vanuit het plaatselijke bedrijfsleven kan worden opvangen in de individuele gemeenten dan wel dat regionaal geconcentreerde opvang nodig is.

De vraag op de lange termijn is gebaseerd op ramingen met het vastgoedmodel van Stogo. Door gebruik te maken van verschillende scenario's van nationaal en regionaal economische groei is inzicht verkregen in de bandbreedte, waarbinnen de vraag kan plaatsvinden. De ramingen zijn vervolgens geconfronteerd met de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen.

Tevens komt aan de orde in hoeverre het toepassen van de SER-ladder een mitigerend effect heeft op de vraag naar bedrijventerreinen. De SER-ladder is een denkmodel, waarbij de capaciteit in het bestaande stedelijke gebied wordt betrokken bij besluiten over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen in uitleggebieden. Toepassing van de SER-ladder betekent dat gemeenten bij de planning van bedrijventerreinen onderzoeken of een deel van de gesignaleerde vraag naar ruimte is op te vangen op de huidige locatie dan wel in de bestaande voorraad bedrijfspanden. Ook dienen gemeenten rekening te houden met de nieuwbouw die beschikbaar kan komen door herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Opzet van het onderzoek

De in het voorliggende onderzoek te beantwoorden vragen zijn:

- hoe groot is de vraag naar bedrijventerreinen op de lange termijn (tot 2020 met een doorkijk naar 2030);
- hoe groot is de vraag op de korte en op de middellange termijn (tot 2015);
- wat zijn de aandelen van Woerden en de drie gemeenten in de Utrechtse Waarden in deze vraag;
- uit welke segmenten bestaat de vraag;
- in hoeverre heeft het toepassen van de SER-ladder een mitigerend effect op de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen?

Het onderzoek is gebaseerd op verschillende bronnen:

- een enquête onder het regionale bedrijfsleven om inzicht te krijgen in de omvang en in de samenstelling van de vraag naar bedrijventerrein op de korte en de middellange termijn (komende drie tot vijf jaar);
- een analyse van de dynamiek op bedrijventerreinen op basis van het Provinciaal Arbeidsplaatsenregister (PAR), gericht op herkomst en bestemming van vestigende en vertrekkende bedrijven en op het ruimtegebruik;
- een analyse van aanbod en uitgifte vanaf 2000 op basis van het Integraal Bedrijventerreineninformatiesysteem (IBIS) van het ministerie van VROM;
- ramingen van de vraag op de lange termijn met het vastgoedmodel van Stogo;
- interviews met sleutelpersonen.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek. Met de inleiding vormt hoofdstuk 2 de managementsamenvatting. Een nadere onderbouwing van de conclusies en aanbevelingen is opgenomen in de rest van het rapport. De hoofdstukken 3 en 4 gaan respectievelijk over regionaal economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de regionale markt voor bedrijventerreinen. In hoofdstuk 5 komt de raming van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen aan de orde. Gedetailleerd cijfermateriaal is opgenomen in de bijlagen. Hierin zijn ook de gedetailleerde uitkomsten van de enquête te vinden. Bijlage 3 bevat een verantwoording van de gehanteerde ramingsmethodiek.

2 Conclusies en aanbevelingen

2.1 Vraag naar ruimte op de korte termijn

Uit de uitgevoerde analyses blijkt dat er in de regio Utrecht-Zuidwest een urgente vraag naar 39 hectare netto bedrijventerrein is (tabel 2.1)². In Woerden bedraagt de vraag 15 hectare netto. In de drie Waardengemeenten is dit 24 hectare netto. Het grootste gedeelte van de vraag komt voor rekening van ondernemers die een bouwka­vel willen kopen om een nieuw pand voor hun bedrijf te realiseren (eigenaar-bouwers). Daarnaast is er nog circa 4 hectare netto vraag van ondernemers die een pand willen kopen of huren op een bedrijventerrein, maar waarvoor binnen het bestaande aanbod aan bedrijfspanden onvoldoende ruimte beschikbaar is.

Tabel 2.1 Vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest (2010)

	Woerden	Waarden	Totaal
Doelgroep:	<i>netto hectare</i>		
eigenaar-bouwers	14	21	35
kopers/huurders panden	1	3	4
Totaal vraag	15	24	39
Aanbod bouwrijp per 1-1-2010	1	2	3
Saldo	-14	-22	-36
Capaciteit in bestemmingsplannen	4*	0	4

*Deze capaciteit wordt waarschijnlijk onttrokken aan de functie bedrijventerrein

Bron: Stogo 2010

Het beschikbare aanbod aan bedrijventerreinen in de regio is ontoereikend om de gesignaleerde vraag op te vangen. Woerden heeft met uitzondering van enkele kleine kavels op Barwoutswaarder-West en op het lokale bedrijventerrein in Zegveld geen grond meer beschikbaar. In de drie Waardengemeenten heeft alleen Lopik nog 2 hectare netto grond beschikbaar op de Copen. Per saldo is er in Utrecht-Zuidwest op korte termijn (komende drie jaar) een aanvullende vraag naar 36 hectare netto bedrijventerrein. In het tekort is rekening gehouden met de mogelijkheden voor uitbreiding op eigen terreinen en met het beschikbare aanbod in bestaande bedrijfspanden.

² De oppervlaktegegevens in dit rapport hebben betrekking op netto oppervlakte. Hierbij gaat het om de oppervlakte van uitgegeven of uit te geven kavels voor bedrijfsvestiging. Niet opgenomen in de netto oppervlakte is het openbare gebied (wegen, openbare parkeerplaatsen, groen, waterberging en dergelijke). Voor de totale bruto oppervlakte (inclusief openbaar gebied) dient het netto oppervlak met circa 30% te worden opgehoogd. Het exacte percentage verschilt van terrein tot terrein en is afhankelijk van het stedenbouwkundig ontwerp.

Op dit moment is er onvoldoende capaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar om de vraag naar bedrijventerreinen op te vangen. In Woerden is capaciteit beschikbaar op de locatie Breeveld (4 hectare netto). Hier geldt echter een beperkte bestemming (carrosseriebedrijf). Bovendien is Breeveld in de Structuurvisie van de gemeente Woerden opgenomen als te transformeren locatie. In de drie Waardengemeenten is geen capaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar.

De ruimtevraag is gebaseerd op een enquête onder het regionale bedrijfsleven en wordt naar verwachting binnen drie jaar geëffectueerd. De gesignaleerde ruimtevraag is aanzienlijk gelet op het moment van enquêteren: een periode van economische neergang, waarin de verhuisgeneigdheid van bedrijven en hiermee samenhangend de vraag naar commercieel vastgoed sterk is gedaald. De grote vraag naar bedrijventerreinen Utrecht-Zuidwest is vermoedelijk inhaalvraag, die is voortgekomen uit de schaarste in de afgelopen tien jaar. Sinds 2000 is er nauwelijks nieuw bedrijventerrein ontwikkeld. Het beschikbare aanbod is sinds 2004 vrijwel opgedroogd. In de geraamde vraag is niet meegenomen de vraag die voortkomt uit de beleidsmatig gewenste uitplaatsing van bedrijven uit de bebouwde kom dan wel uit het buitengebied, omdat nog onzeker is of deze verplaatsingen daadwerkelijk plaatsvinden en op welke termijn dit zal gebeuren. In de enquête is de vraag van zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) niet meegenomen. Ervaringen elders leren dat de vraag van zzp'ers naar bedrijventerrein relatief beperkt is. De vraag richt zich vooral op goedkope flexibele huisvesting in/aan huis of in tweedehands vastgoed.

Bouwkavels

De omvangrijke vraag naar bouwkavels op bedrijventerreinen wordt sterk beïnvloed door tien bedrijven die 26,7 hectare netto grond vragen. Hiervan zijn drie bedrijven met een vraag van 11 hectare netto afkomstig uit Woerden en zeven bedrijven met een vraag van 15,7 hectare netto uit de drie Waardengemeenten. Van deze zeven bedrijven zijn er vijf afkomstig uit Montfoort. Het gaat om bedrijven die minimaal 1 hectare grond vragen. De maximaal gevraagde kavelomvang is 6 hectare netto. Kavels met een minimum oppervlakte van 1 hectare zijn goed voor 75% van de gesignaleerde vraag. Laten wij deze grote ruimtevragers buiten beschouwing dan resteert voor de korte termijn een vraag naar bouwkavels van 8,7 hectare netto, waarvan 3,1 hectare netto in Woerden en 5,6 hectare netto in de drie Waardengemeenten.

De vraag naar bouwkavels op bedrijventerreinen heeft vrijwel volledig betrekking op door ondernemers te realiseren bedrijfspanden. Er is slechts vraag naar één kleine kavel (kleiner dan 500 m²) op een bedrijventerrein voor de bouw van een kantoorpand. In de bebouwde kom is er wel enige vraag (2,8 hectare) naar bouwkavels voor andere typen commercieel vastgoed. Hiervan is 3.000 m² grond bestemd voor kantoren. Daarnaast is er nog een vraag van 1,5 hectare voor perifere detailhandel en 1 hectare voor een hotel geregistreerd. Buiten bedrijventerreinen is er nauwelijks vraag naar bouwkavels voor bedrijfspanden. Er is in de enquête slechts vraag naar één klein perceel (kleiner dan 500 m²) voor de bouw van een bedrijfspand in de bebouwde kom geregistreerd.

Bedrijfspannen

Behalve de vraag naar bouw kavels is er een vraag van ruim 49.000 m² b.v.o. in bedrijfspannen (28.500 m² b.v.o. in Woerden en 20.800 m² b.v.o. in de drie Waardengemeenten). De vraag naar panden is sterk gericht op bedrijfspannen (68%). Ondernemers die op zoek zijn naar een bedrijfspan hebben een voorkeur voor vestiging op een bedrijventerrein. In Woerden is een groot gedeelte van deze vraag kwantitatief op te vangen binnen de bestaande voorraad. Medio 2010 was er een aanbod van circa 22.000 m² b.v.o. In de drie Waardengemeenten staat er tegenover de vraag nauwelijks aanbod aan bedrijfspannen (circa 3.000 m² b.v.o.). In de drie Waardengemeenten leidt het kwantitatieve tekort aan bedrijfspannen tot een extra vraag naar bedrijventerrein van circa 3 hectare; in Woerden is er hierdoor een extra vraag van circa 1 hectare.³ De vraag naar ruimte voor panden kan overigens groter zijn, als blijkt dat een deel van het beschikbare aanbod kwalitatief niet aansluit bij de vraag. Verondersteld is dat het bestaande aanbod volledig wordt benut.

Er is weinig vraag naar kantoorpanden (15.000 m² b.v.o.) en winkelpanden (8.000 m² b.v.o.) In Woerden is hierdoor sprake van een groot overschot aan kantoorpanden. Tegenover een lokale vraag van 13.000 m² b.v.o. stond medio 2010 een aanbod van circa 45.000 m² b.v.o. Omdat er in de huidige markt maar beperkte perspectieven zijn om nieuwe kantoorgebruikers te acquireren, dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een omvangrijk structureel aanbod. In de drie Waardengemeenten is er nauwelijks vraag naar kantoorpanden geregistreerd (1.700 m² b.v.o.).

Tevens is er vraag naar kleinschalige huisvesting voor zzp'ers of voor groeiende doorstarters. De ervaring leert dat deze vraag zeer gedifferentieerd is en afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten betrekking heeft op ruimte in of aan huis, op woonwerk-eenheden, op bedrijfsverzamelgebouwen c.q. -complexen. In vrijwel alle gevallen gaat het om goedkope flexibele vormen van huisvesting. Een deel van de zzp'ers werkt overigens bij de opdrachtgever en heeft geen eigen bedrijfsruimte nodig. Incidenteel kan er vraag zijn naar grond of naar een bedrijfspan op een bedrijventerrein (bijvoorbeeld voor opslag).

Vestigingsvoorkeuren

De analyses laten zien dat Woerden nauwelijks in beeld is als vestigingslocatie voor bedrijven uit de drie Waardengemeenten. Dit blijkt zowel uit de recente bedrijfsverplaatsingen als uit de voorkeur van ondernemers met verplaatsingsplannen. Woerden speelt bovendien maar een beperkte rol als werkgemeente voor de inwoners van de drie Waardengemeenten (5% van de beroepsbevolking uit deze gemeenten werkt in Woerden). Het streekplanbeleid om de vraag uit de drie Waardengemeenten op te vangen in Woerden vindt daarom geen steun bij de huidige voorkeuren vanuit het bedrijfsleven en de oriëntatie van de beroepsbevolking.

³ De schatting is gebaseerd op een gemiddelde floorspace-index (f.s.i.) van 0,6. De f.s.i. geeft de verhouding tussen bedrijfsvloeroppervlak en grondoppervlak weer. Bij een f.s.i. van 0,6 is op 1 hectare grond 6.000 m² b.v.o. bedrijfsruimte aanwezig. Dit is gebruikelijk op bedrijventerreinen. De niet bebouwde ruimte is dan in gebruik als parkeerplaats, opslagruimte, groenvoorziening e.d.

Conform het landelijke beeld heeft het regionale bedrijfsleven een duidelijke voorkeur voor hervestiging in de eigen gemeente. Voor zover er sprake is van voorkeuren voor een vestigingsplaats buiten de regio richt deze zich op de regio Utrecht (voor bedrijven uit Montfoort en Lopik) of de aangrenzende gemeenten in Zuid-Holland (voor bedrijven uit Oudewater). Het tekort aan bedrijventerrein heeft nog niet geleid tot een omvangrijke uitstroom van bedrijven (er is overigens wel sprake van een bescheiden vertrekoverschot). De meeste bedrijven hebben lokaal oplossingen gezocht door uitbreiding op eigen terrein of door het huren van aanvullende bedrijfsruimten elders in de regio. In Utrecht-Zuidwest is op de bedrijventerreinen hierdoor al sprake van intensivering van het ruimtegebruik, in overeenstemming met de doelstellingen van de SER-ladder.

SER-ladder

Toepassing van de SER-ladder leidt in Utrecht-Zuidwest op korte termijn niet tot een substantiële daling van de gesignaleerde ruimte vraag. Een verdere intensivering lijkt gezien de gesignaleerde ruimte vraag niet goed mogelijk. Uit de gehouden enquête blijkt dat zij niet of nauwelijks ruimte hebben voor uitbreiding op eigen terrein. Voor zover die ruimte er is, is deze onvoldoende in het licht van de ruimte vraag van deze bedrijven. Wat betreft het aanbod in de bestaande voorraad bedrijfspanden gaat de confrontatie van vraag en aanbod er al vanuit dat dit volledig wordt hergebruikt. De mate waarin dit zal gebeuren is mede afhankelijk van de courantheid van de desbetreffende panden. Als blijkt dat een deel van het huidige aanbod niet courant is, is herontwikkeling nodig. Dit is een aandachtspunt bij de uitwerking van de regionale herstructureringsstrategie.

In Woerden zijn er theoretisch mogelijkheden voor ruimtewinst door het overschot aan kantoorruimte. In de praktijk zal dit nauwelijks leiden tot extra aanbod op de markt voor bedrijfsruimten, omdat het transformeren van kantoor- naar bedrijfsruimte financieel niet aantrekkelijk is. Transformatie naar woningbouw ligt eerder voor de hand. Incidenteel zouden er mogelijkheden kunnen zijn voor een bedrijfsverzamelgebouw om te voorzien in de vraag naar kleinschalige bedrijfshuisvesting, waaronder die van zzp'ers.

Toepassing van de SER-ladder is niet alleen aan de orde bij de planning en programmering. Ook bij de uitgifte van grond is het belangrijk de verschillende treden van de ladder te doorlopen. Het is daarom wenselijk dat de gemeenten als onderdeel van de regionale planning en programmering een uitgifteprotocol opstellen, waarin zij afspraken maken over een regionaal uitgiftebeleid. Hierbij zijn de segmentering en de SER-ladder belangrijke aandachtspunten. Nader overleg met ondernemers die willen verplaatsen, moet inzicht geven in het programma van eisen van de betrokken ondernemers en in de hardheid van de voorgenomen verplaatsing. Hierbij kan tevens aan de orde komen of uitbreiding op eigen terrein c.q. verhuizen naar een pand uit de bestaande voorraad een mogelijk alternatief is. Ook de mogelijkheden voor het intensiveren van het ruimtegebruik op de nieuwe locatie is punt van aandacht in de gesprekken.

2.2 De vraag naar ruimte op de lange termijn

Voor Utrecht-Zuidwest zijn geen actuele ramingen van de vraag naar bedrijventerrein op de lange termijn beschikbaar. De huidige ramingen zijn verouderd (Streekplan) dan wel voldoen niet aan de afspraken uit het Convenant Bedrijventerreinen (NV-Utrecht).⁴ Naar verwachting zal de provincie Utrecht eind 2011/begin 2012 per streekplandeelgebied nieuwe ramingen maken, die als basis kunnen dienen voor de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen.

Het ontbreken van een provinciale raming betekent dat vooralsnog de afspraken uit het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 als toetsingskader voor besluiten over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen fungeren. Voor de provincie Utrecht is een planningsopgave afgesproken van 335 hectare nieuw bedrijventerrein.⁵ Indicatief is hiervan 58 hectare toegeedeeld aan het streekplandeelgebied Utrecht-West.

Om inzicht te krijgen in het aandeel van Utrecht-Zuidwest in deze planningsopgave zijn indicatieve ramingen gemaakt met het vastgoedmodel van Stogo. Deze ramingen laten afhankelijk van de nationaal economische groei en de regionaal economische groeikracht een vraag zien van maximaal 30 hectare netto tot 2020. Voor de periode 2020-2030 kan daar nog 5 hectare netto bijkomen. De maximale raming is gebaseerd op het Transatlantic Market (TM-) Scenario van het Centraal Planbureau. De geraamde vraag van 30 hectare netto past binnen de indicatieve toedeling aan Utrecht-West.

Volgens de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen kunnen de regio's in de ruimtelijke reserveringen voor de lange termijn reservecapaciteit opnemen om flexibel te kunnen inspelen op niet voorziene ontwikkelingen en om het risico op planuitval te kunnen reduceren. Voorwaarde is wel dat besluiten over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen worden gebaseerd op de actuele vraag in de markt.

Het uitgevoerde onderzoek laat zien dat er gezien de urgente vraag in de markt voldoende aanleiding is om tot realisatie van bedrijventerrein over te gaan. Complicerende factor in Utrecht-Zuidwest is dat de voor de komende drie jaar geregistreeerde vraag groter is dan de maximaal geraamde vraag op de lange termijn. Dit is het gevolg van de aanwezigheid van enkele grote ruimtevragers. Het is daarom gewenst dat de gemeenten overleg voeren met deze ruimtevragers om meer zicht te krijgen op de hardheid van de voorgenomen verplaatsing en de ruimtevraag die hiervan het gevolg is. De mogelijkheden voor intensivering dienen hierbij nadrukkelijk aan de orde te komen.

2.3 De verdeling van de vraag over Utrecht-Zuidwest

Een belangrijk onderdeel van de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen is het verdelen van de planningsopgave over de regio. Aandachtspunt hierbij is de samenstelling van de vraag. De samenwerkende gemeenten en de provincie moeten in overleg met het regionale bedrijfsleven afspraken maken over de

⁴ De NV-Utrecht baseert zich nog op een scenario van hoge economische groei (Global-Economy scenario). In het Convenant Bedrijventerreinen is afgesproken uit te gaan van een scenario van gematigde economische groei (Transatlantic Market Scenario).

⁵ Exclusief 't Klooster in Nieuwegein en Gaasperwaard in Vianen. Deze bedrijventerreinen zijn in het Convenant Bedrijventerreinen buiten de planningsopgave gelaten, omdat de realisatie had moeten plaatsvinden voor 2010.

vraag die wat betreft aard en schaal kan worden opgevangen in individuele Waardengemeenten en welk deel van de vraag bij voorkeur geconcentreerd moet worden opgevangen.

Het principe ‘passend naar aard en schaal’ is nog onvoldoende geoperationaliseerd om te kunnen toepassen bij de regionale planning en programmering van bedrijven-terreinen. Ter ondersteuning van de regionale besluitvorming is in deze paragraaf daarom een aantal criteria geformuleerd die hierbij een rol kunnen spelen.

Wij adviseren een brede invalshoek te kiezen. Het is gewenst naast ruimtelijke overwegingen economische en sociale overwegingen in de afweging te betrekken. In tabel 2.2 is een aantal criteria en een voorstel voor operationalisering opgenomen die de besluitvorming kunnen ondersteunen.

De uiteindelijke afweging zal altijd regionaal maatwerk zijn. Een algemeen geldende definitie van ‘passend naar aard en schaal’ is niet mogelijk. Het kiezen van te hanteren criteria en het toekennen van gewichten is mede afhankelijk van beleidsmatige prioriteiten en kan van regio tot regio verschillen. In Utrecht-Zuidwest speelt vooral de beoordeling van de grote ruimtevragers een belangrijke rol bij de verdeling van de vraag over de regio.

Om de betrokken bedrijven op de juiste plaats te kunnen accommoderen, is het gewenst dat de gemeenten afspraken maken over een uitgifteprotocol waarbij zij individuele ruimtevragers beoordelen op grond waarvan zij een locatie toewijzen. De geoperationaliseerde criteria uit tabel 2.2. kunnen hierbij als checklist fungeren.

Tabel 2.2 Criteria die een rol spelen bij de ruimtelijke accommodatie van de vraag

criterium	Operationaliseren	Resultaten onderzoek
Regionale werkgelegenheidsfunctie	Het aandeel van de arbeidsplaatsen dat wordt ingenomen door beroepsbevolking uit de Waarden.	Ongeveer 50% van de werkgelegenheid bij bedrijven uit de Waarden wordt ingenomen door beroepsbeoefenaren die in de Utrechtse Waarden wonen. Gegevens voor individuele ruimtevragers zijn niet beschikbaar.
Vestigingsvoorkeur van het regionale bedrijfsleven	Gemeenten waar ondernemers met verplaatsingsplannen zich willen hervestigen.	De ondernemers hebben een voorkeur voor een locatie in de eigen gemeenten dan wel in één van de andere gemeenten in de Waarden. (Gedeeltelijke) overloop van bedrijven uit de Waarden naar de regio Utrecht sluit beter aan bij de vestigingsvoorkeuren van het bedrijfsleven dan overloop naar Woerden.

Type bedrijf	Verankering in de productiestructuur van de Utrechtse Waarden.	De vraag is vooral afkomstig van bedrijven die van oudsher in de Utrechtse Waarden zijn gevestigd en waarvan de activiteiten aansluiten bij activiteiten van het regionale bedrijfsleven.
Omvang van de kavel	Maximale kavelgrootte voor lokale bedrijventerreinen	De omvang van de vraag in de Waarden is sterk bepaald door enkele grote ruimtevragers. Zeven grote ruimtevragers vragen samen 15,7 hectare. Dit is 72% van de gesignaleerde vraag.
Hindercategorie	Op lokale bedrijventerreinen toe te laten hindercategorieën	Een groot gedeelte van de gevraagde ruimte in de drie Waardengemeenten (70%) is afkomstig van bedrijven in milieucategorie 3.1 of lager. De vraag in milieucategorie 3.2 en hoger bedraagt circa 6 hectare.
Mogelijkheden voor functiemenging	Buiten bedrijventerreinen te vestigen bedrijven.	Door de aanwezigheid van enkele grote ruimtevragers is maar een beperkt deel van de gesignaleerde vraag te mengen met andere functies.
Terreinomvang	Maximale omvang per nieuw bedrijventerrein.	De totale vraag in Oudewater en Lopik is kleiner dan 5 hectare. In Montfoort is de vraag groter door de aanwezigheid van enkele grote ruimtevragers.
Probleemoplossend vermogen	De mate, waarin verplaatsing van een bedrijf bijdraagt aan de oplossing van ruimtelijke of milieuproblemen in het gebied.	Van de bedrijven met ruimtevraag is slechts een klein deel gevestigd buiten bedrijventerreinen.

2.4 Monitoring

Gezien de onzekerheden van de vraag op de lange termijn verdient het aanbeveling als onderdeel van de regionale planning en programmering een systeem van monitoring te ontwikkelen. De ontwikkeling van vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, zijn hierbij aandachtspunt. Monitoring is nodig om de fasering op de korte en de middellange termijn (komende vijf jaar) af te stemmen op de actuele vraag in de markt.

Belangrijke onderdelen van het monitoren zijn:

- de gerealiseerde uitgifte;
- een periodieke inventarisatie van gebruikerswensen;
- een scan van de courantheid van het aangeboden vastgoed;
- de ontwikkeling van het aanbod (bouwkavels + panden);
- de stand van zaken bij de planvoorraad;
- de voortgang van de herstructureringsopgave;
- een analyse van de effecten van beleid.

Een koppeling is nodig met de bestuurlijke besluitvorming over eventuele aanpassing van de regionale planning en programmering. Hierbij kan het gaan om aanpassingen in de fasering, segmentering en locatiekeuzen. Specifiek aandachtspunt in 2012 vormen de eventuele gevolgen van de nieuwe provinciale raming van de vraag naar bedrijventerrein.

2.5 Aanbevelingen

Op grond van de uitgevoerde analyses bevelen wij het volgende aan:

- Gezien de urgentie van de ruimtevraag is het gewenst dat de gemeenten in Utrecht-Zuidwest op korte termijn in overleg met de provincie en het regionale bedrijfsleven starten met de regionale planning en programmering van bedrijventerreinen.
- Op basis van de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen dient hierbij het flankerend beleid aandacht te krijgen. Hierbij gaat het om het uitgiftebeleid, het grondprijnsbeleid, de uitvoering van de herstructureringsopgave, het stimuleren van intensivering, het realiseren van (stedenbouwkundige) kwaliteit en de organisatie van het beheer.
- Om de gesignaleerde ruimtevraag nader aan te scherpen, verdient het aanbeveling dat de gemeentelijke contactfunctionarissen nader overleg voeren met de bedrijven die willen verplaatsen en te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor uitbreiding op eigen terrein, voor vestiging in de bestaande voorraad bedrijfspanden of voor intensivering op de nieuwe locatie.
- Om de regionale planning en programmering up to date te houden, is het gewenst de marktpeiling periodiek te actualiseren, in het kader van een breder systeem van monitoring.
- Gezien de omvang van de structurele leegstand in Woerden en de beperkte perspectieven om deze leegstand op te lossen, adviseren wij de gemeente Woerden een visie te ontwikkelen op de aanpak van structureel leegstaande kantoren.

3 Economische structuur Utrecht-Zuidwest

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkeling van de arbeidsmarkt en de lokale economie in de regio Utrecht-Zuidwest. Het hoofdstuk schetst de recente ontwikkeling van de lokale economie en de achterliggende dynamiek per bedrijfstak. De analyses zijn gebaseerd op gegevens uit het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR). In het PAR is een deel van de landbouw niet opgenomen. Het gaat hierbij primair om de agrarische bedrijven. Loonwerkers e.d. zijn wel in het PAR opgenomen. Het PAR registreert ook agrarische bedrijven met nevenactiviteiten. Hierbij gaat het overigens uitsluitend om de uitgeoefende nevenactiviteiten.

Aangezien de landbouw in Utrecht-Zuidwest een belangrijke rol speelt, hebben de analyses in paragraaf 3.2 over de economische structuur betrekking op de volledige landbouw. De gegevens hierover zijn ontleend aan de Landbouwtellingen. Ook de in het PAR opgenomen bedrijven in de sector landbouw maken deel uit van deze tellingen. De Landbouwtellingen bevatten in 2009 1.949 arbeidsplaatsen die niet in het PAR zitten. De twee bronnen bevatten respectievelijk 2.212 en 263 arbeidsplaatsen. Doordat de gegevens uit de Landbouwtellingen minder gedetailleerd zijn dan de gegevens uit het PAR zijn de dynamiekanalyses in paragraaf 3.3 ontleend aan het PAR. Dit geldt ook voor de analyses in hoofdstuk 4 over de ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Een groot gedeelte van de landbouw valt hier dus buiten. Tijdelijk gebruik van agrarische ruimten door bedrijven blijft eveneens buiten beeld. Omdat deze analyses gericht zijn op het in beeld brengen van de vraag naar bedrijventerreinen is het ontbreken van een groot gedeelte van de landbouw in de analyses geen probleem.

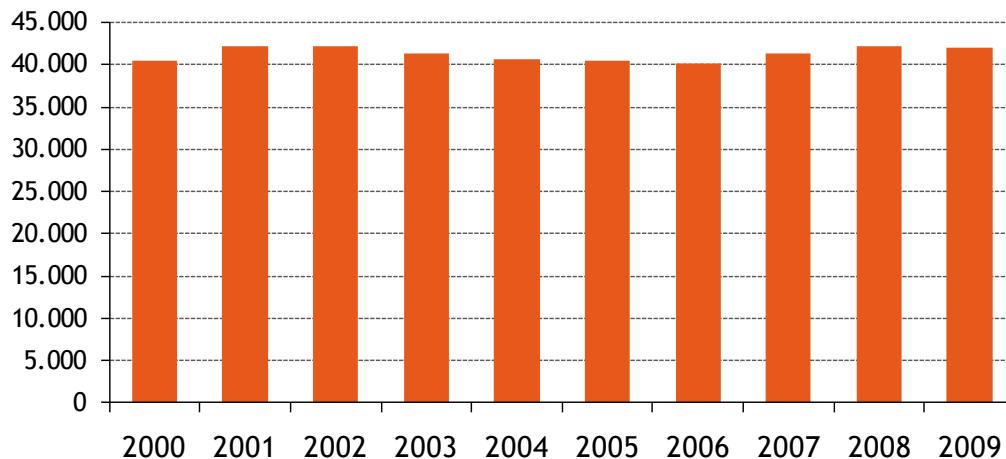
3.2 Ontwikkeling van de werkgelegenheid

De regio Utrecht-Zuidwest telde in 2009 bijna 42.000 arbeidsplaatsen in 7.002 vestigingen. Dit komt neer op gemiddeld zes werkzame personen per vestiging. Van de totale werkgelegenheid bevindt zich tweederde in Woerden. Sinds 2000 is het aantal arbeidsplaatsen met 1.500 toegenomen (figuur 3.1). Dit is een groei van 4%. De ontwikkeling van de werkgelegenheid heeft zich in Utrecht-Zuidwest in de periode 2000-2009 minder gunstig ontwikkeld dan provinciaal en landelijk het geval was (respectievelijk +15% en +10%). Aanvankelijk heeft nog een lichte stijging plaatsgevonden, maar na 2002 was tot 2006 sprake van een daling. In 2009 bevond de werkgelegenheid zich nog steeds onder het niveau van 2002.

Het achterblijven van de werkgelegenheidsgroei is vooral veroorzaakt door het achterblijven van de zakelijke dienstverlening. Als de groei in deze sector gelijk was geweest aan het landelijke gemiddelde zou ook de totale werkgelegenheidsgroei op het landelijke niveau hebben gelegen.

Het aantal vestigingen groeide aanzienlijk sneller dan de werkgelegenheid (+30%). Als gevolg hiervan is de gemiddelde bedrijfsgrootte teruggelopen van 7,5 naar 6. Vooral het aantal bedrijven met één werkzame persoon (zzp'ers) groeide snel. In 2009 viel 58% van de bedrijven in deze categorie. De toenemende kleinschaligheid en de groei van het aantal eenmansbedrijven heeft invloed op de vraag naar bedrijfsruimten.

Figuur 3.1 Ontwikkeling van de werkgelegenheid in Utrecht-Zuidwest (2000-2009)



Bron: PAR

In 2009 hadden 46 bedrijven 100 of meer werkzame personen in dienst. Deze bedrijven zijn goed voor ruim 26% van de totale werkgelegenheid in Utrecht-Zuidwest.

In drie Waardengemeenten groeide de werkgelegenheid (+8%) aanzienlijk sneller dan in Woerden (+2%). In de gemeente Oudewater was de groei van de werkgelegenheid absoluut en relatief het sterkst (tabel 3.1). De sterke groei in Oudewater komt voor een belangrijk deel voor rekening van twee verzorgingscentra, twee supermarkten en de uitbreiding van een plaatselijk bedrijf. De beperkte groei in Woerden is het gevolg van de achterblijvende groei in de zakelijke dienstverlening.

Tabel 3.1 Ontwikkeling van de werkgelegenheid in Utrecht-Zuidwest per gemeente(2000-2009)

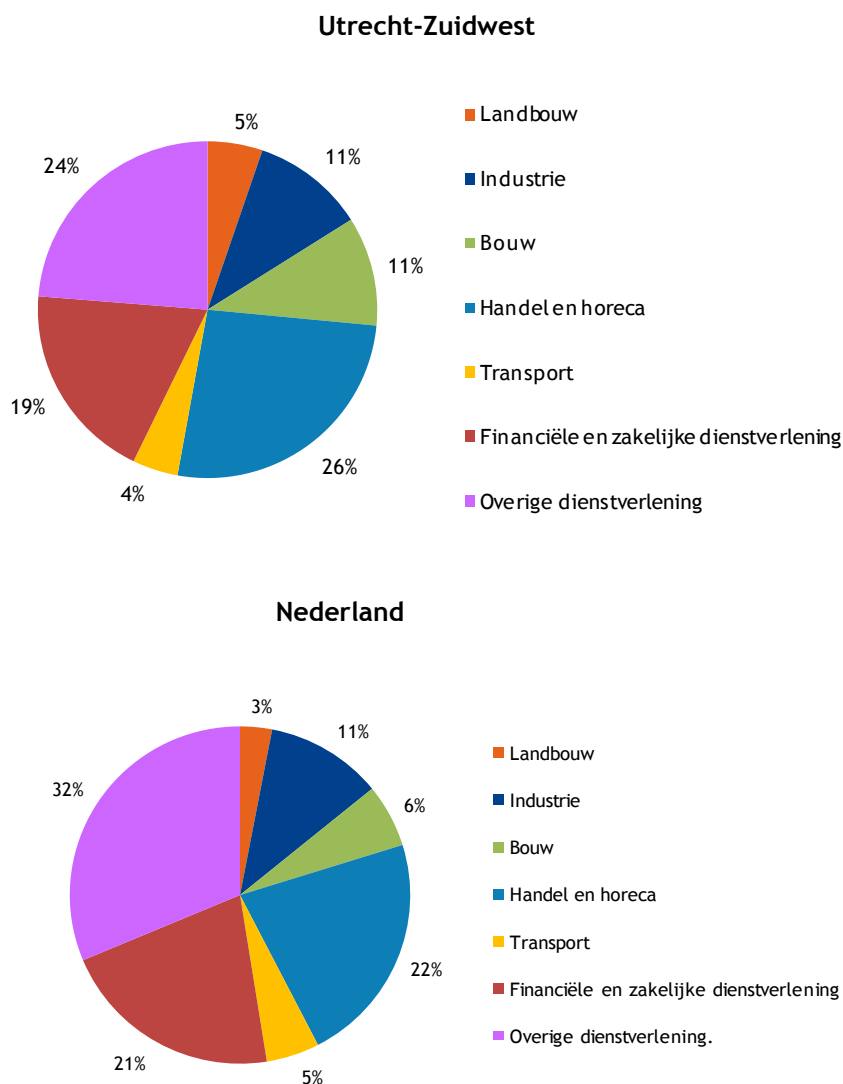
Gemeente	Werkzame personen 2000	Werkzame personen 2009	Toename 2000-2009 absoluut	Toename 2000-2009 %
Lopik	4.867	5.105	+238	+5
Montfoort	5.012	5.301	+289	+6
Oudewater	3.100	3.605	+505	+16
Woerden	27.475	27.971	+496	+2
Totaal	40.454	41.982	+1.528	+4

Bron: PAR

De werkgelegenheidsstructuur

De meeste werkgelegenheid is te vinden in de bedrijfstak handel en horeca (figuur 3.2). Deze bedrijfstak is met 26% van de werkgelegenheid oververtegenwoordigd ten opzichte van het nationale gemiddelde (22%). De bedrijfstak overige dienstverlening neemt in Utrecht-Zuidwest een tweede plaats in, maar is met 24% van de werkgelegenheid ondervertegenwoordigd ten opzichte van het landelijk gemiddelde (32%). Van de overige bedrijfstakken is ook de bouw met 11% van de werkgelegenheid oververtegenwoordigd. Landelijk is in deze bedrijfstak in 2009 6% van de werkgelegenheid te vinden. Het aandeel van de financiële en zakelijke dienstverlening, de transportsector, landbouw en industrie is ongeveer gelijk aan het landelijke gemiddelde.

Figuur 3.2 Werkgelegenheid per sector in Utrecht-Zuidwest en Nederland in 2009



Bron: PAR

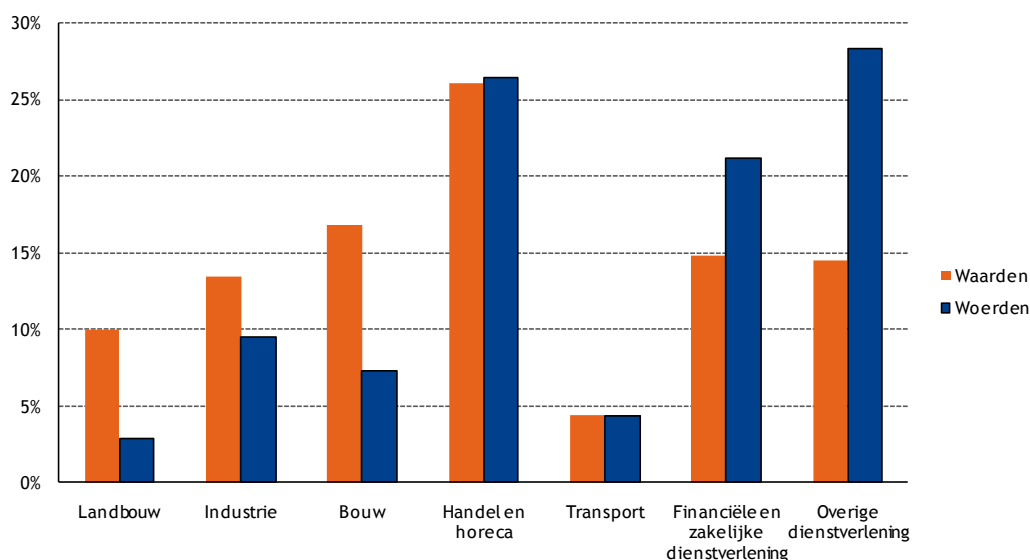
Tabel 3.2 Werkgelegenheidsontwikkeling per bedrijfstak in Utrecht-Zuidwest (2000-2009)

Bedrijfstak	2000	2009	Groei	%
Landbouw	2.350	2.212	-138	-6
Industrie	5.630	4.536	-1.094	-19
Bouw	3.648	4.379	731	20
Handel en horeca	10.255	11.063	808	8
Transport	1.946	1.833	-113	-6
Financiële en zakelijke dienstverlening	9.482	7.993	-1.489	-16
Overige dienstverlening	7.143	9.966	2.823	40
Totaal	40.454	41.982	1.528	4

Bron: PAR 2000-2009

Na 2000 heeft alleen in de sectoren bouw, handel en horeca en overige dienstverlening groei van de werkgelegenheid plaatsgevonden (tabel 3.2). De werkgelegenheid in de overige dienstverlening is zowel absoluut als procentueel het meest toegenomen ten opzichte van het jaar 2000 (+ 2.823 banen; +40%). Procentueel gezien is ook het aantal banen in de bouwsector fors gegroeid na 2000 (+20%). Absoluut ging het hier om +731 banen. De werkgelegenheid in de handel en horeca groeide procentueel minder snel (+8%) en nam toe met 808 arbeidsplaatsen. In alle overige bedrijfstakken is het aantal banen na 2000 afgenomen. De afname van de werkgelegenheid was het sterkst in de sectoren industrie (-19%) en in de financiële en zakelijke dienstverlening (-16%).

Figuur 3.3 Werkgelegenheid per bedrijfstak in de Waarden, Woerden (2009)



Bron: PAR 2009

Tussen de drie Waardengemeenten en Woerden bestaat een duidelijk verschil in economische structuur (figuur 3.3). In de Waarden speelt de landbouw een belangrijke rol en ook de industrie en de bouw zijn sterker vertegenwoordigd. Woerden is meer gericht op de dienstverlenende sectoren.

3.3 Mutatiedynamiek

De werkgelegenheidsontwikkeling in Utrecht-Zuidwest is het gevolg van het oprichtingsaldo, het migratiesaldo en de groei dan wel krimp bij het bestaande bedrijfsleven. Uit de analyses van de mutatiedynamiek blijkt dat de groei van de werkgelegenheid tussen 2000 en 2009 vooral het gevolg is van het saldo van groei en krimp van de bestaande bedrijven (+2.025 arbeidsplaatsen). Het oprichtingsaldo is beperkt positief en het migratiesaldo beperkt negatief (tabel 3.3).

Tabel 3.3 Mutatiedynamiek in Utrecht-Zuidwest (2005-2009)

	Vestigingen	Werkzame personen
totaal 2005*	5.182	38.447
gevestigd	147	412
vertrokken	156	1.084
verplaatsingsaldo	-9	-672
gestart	2.118	5.077
gestopt	1.043	4.844
presentiesaldo	1.075	233
groei zittende bedrijven		2.025
totaal 2009*	6.248	40.033

* Een deel van de landbouw ontbreekt

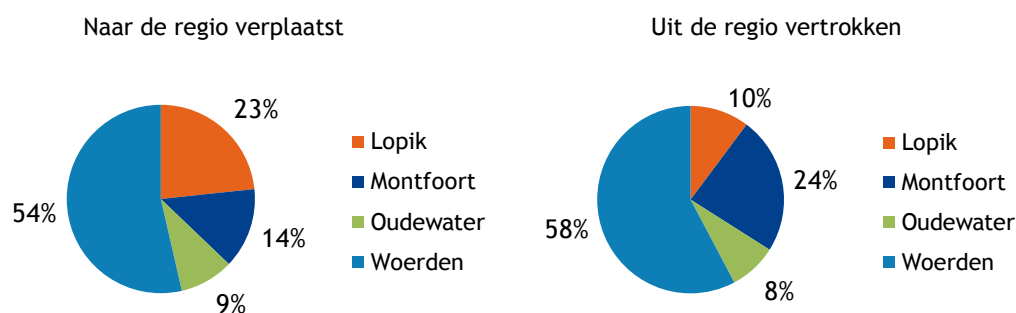
Bron: PAR 2005-2009

De bedrijfsmigratie

De zakelijke dienstverlening en de (groot)handel zijn, in overeenstemming met het landelijke beeld, de meest mobiele bedrijfstakken. Beide bedrijfstakken laten per saldo een vertrekoverschot zien. De industrie is nauwelijks mobiel. De bouw en transport nemen een tussenpositie in. Er is in deze bedrijfstakken wel sprake van een vestigingsoverschot.

Wat betreft de gemeenten valt op dat er relatief wat meer bedrijven uit Woerden en Montfoort vertrekken. Lopik kent relatief veel vestigers. De aandelen van Oudewater zijn beperkt. Dit kan zijn veroorzaakt doordat de bedrijfsmigratie richting Zuid-Holland buiten de analyses blijft.

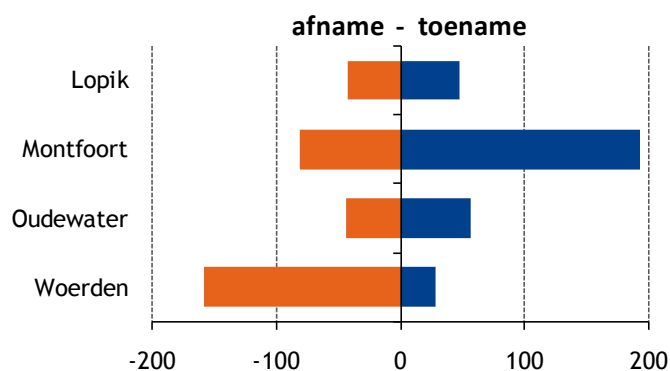
Figuur 3.4 Bedrijfsmigratie (vestigingen) in Utrecht-Zuidwest per gemeente (2005- 2009)



Bron: PAR

Wat betreft de bestemmingen van de vertrekkers binnen de provincie Utrecht domineert de regio Utrecht (figuur 3.4). Van de vertrekkers komt 70% hier terecht. Binnen het BRU-gebied is de gemeente Utrecht de belangrijkste bestemming.

Figuur 3.5 Werkgelegenheidssaldi intraregionale bedrijfsmigratie Utrecht-Zuidwest (2005- 2009)



Bron: PAR

De relaties tussen de drie Waardengemeenten en Woerden zijn beperkt. Er is geen duidelijke stroom vanuit de Waarden naar Woerden. Woerden verliest per saldo zelfs werkgelegenheid aan de Waardengemeenten, vooral aan Montfoort. Als bestemmingsgemeenten voor uit de Waarden vertrokken bedrijven blijft Woerden ver achter bij de regio Utrecht. Uit de enquête onder het bedrijfsleven blijkt ook dat de belangstelling van bedrijven uit de drie Waardengemeenten om zich in Woerden te vestigen zeer beperkt is.

3.4 Pendel

Utrecht-Zuidwest telde in 2009 een beroepsbevolking van ruim 43.000 personen. De woonwerkbalans in Utrecht-Zuidwest bedroeg daarmee 98. Dit betekent dat op een beroepsbevolking van 100 personen 98 banen aanwezig waren.

Tussen Woerden en de drie Waardengemeenten bestond er wel een duidelijk verschil. De woonwerkbalans van Woerden bedroeg 117; die van de drie Waardengemeenten 72. Woerden kent een inkomend pendelsaldo. In de drie Waardengemeenten is sprake van een uitgaand pendelsaldo.

Volgens gegevens uit het PAR-2006 wordt 48% van de arbeidsplaatsen in Utrecht-Zuidwest bezet door inwoners uit de gemeente, waar het bedrijf is gevestigd. In Woerden is dit aandeel (47%) wat lager dan in de drie Waardengemeenten (50%). De bedrijven in Oudewater trekken de meeste werknemers uit de eigen gemeente (58%); Montfoort de minste (44%). Lopik neemt met 51% een tussenpositie in.

Woerden vervult maar een beperkte werkgelegenheidsfunctie voor de drie Waardengemeenten. Slechts 6% van de Woerdense banen worden bezet door werknemers uit Lopik, Montfoort of Oudewater. Dit komt ongeveer overeen met 9% van de beroepsbevolking in de drie Waardengemeenten. De beroepsbevolking in Montfoort is het sterkst op Woerden georiënteerd. Bijna 60% van de uit de drie Waardengemeenten afkomstige pendelaars naar Woerden woont in Montfoort.

3.5 Toekomstperspectieven

Om inzicht te krijgen in de bandbreedte waarbinnen de werkgelegenheid zich op de lange termijn zou kunnen ontwikkelen, is de groei van de werkgelegenheid voor veertien sectoren tot 2030 doorgerekend op basis van twee lange termijnscenario's. Dit zijn het Transatlantic Market (TM-) scenario dat uitgaat van een gemiddelde economische groei van 2,2% per jaar en het Strong Europe (SE-) scenario met een gemiddelde economische groei van 1,8% per jaar.

Het TM-scenario vormt de basis voor de planningsopgave uit het Convenant Bedrijventerreinen. Het SE-scenario komt wat betreft economische groei vrijwel overeen met de meest recente middellange termijn ramingen van het CPB, die uitgaan van een groei van 1,75% per jaar. Wat betreft regionale toekomstverwachtingen is uitgegaan van twee scenario's, te weten de regionale ontwikkeling in de veertien sectoren is gelijk aan de nationale ontwikkeling dan wel in Utrecht-Zuidwest is blijvend sprake van een achterblijvende ontwikkeling. Voor de ramingen bij achterblijvende ontwikkeling is er van uitgegaan dat het verschil in groeitempo de helft bedraagt van het voor de periode 2001-2009 geconstateerde verschil. Wat betreft de kwartaire diensten en de overheid is uitgegaan van nationale groeicijfers. Gezien de huidige stand van de economie is het niet realistisch te veronderstellen dat er in Utrecht-Zuidwest opnieuw een sterke groei van de werkgelegenheid in deze branches zal optreden.

Bij een groei op basis van de nationale groeicijfers zal de werkgelegenheid nog toenemen met circa 2.400 arbeidsplaatsen tot ruim 45.000 arbeidsplaatsen. De groei zal dan vooral plaatsvinden in de sectoren handel en overige diensten en in mindere mate in de zakelijke dienstverlening. De werkgelegenheid in de sectoren transport en bouw zal stabiliseren, terwijl de industrie werkgelegenheid verliest. Bij een groei op basis van regionale groeicijfers zal de werkgelegenheid stabiel blijven. Dit sluit aan bij een recent onderzoek van het EIM dat de komende jaren nog slechts een beperkte groei van de werkgelegenheid in Utrecht-West laat zien.⁶

⁶ EIM, De arbeidsmarkt van Midden-Nederland; ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde

3.6 Conclusies

- De regio Utrecht-Zuidwest telde in 2009 bijna 42.000 arbeidsplaatsen op een beroepsbevolking van 43.000 personen.
- Van de beroepsbevolking in de drie Waardengemeenten werkte in 2006 50% in de eigen gemeente; in Woerden is dat 47%. In Montfoort is het aandeel van de beroepsbevolking dat in de eigen woongemeente werkt het laagst (44%); in Oudewater (58%) is dit aandeel het hoogste. Lopik neemt een middenpositie in met 51%.
- Van de beroepsbevolking van Lopik en Montfoort werkt ongeveer één op de zes personen in de regio Utrecht. De beroepsbevolking van Oudewater is wat sterker georiënteerd op de aangrenzende Zuid-Hollandse gemeenten.
- Sinds 2000 is het aantal arbeidsplaatsen met 4% toegenomen. De groei blijft achter bij de provinciale en landelijke groei (respectievelijk +15% en +10%).
- De bedrijfstakken landbouw, bouw en handel zijn in Utrecht-Zuidwest oververtegenwoordigd ten opzichte van Nederland. De zakelijke en de overige dienstverlening zijn ondervertegenwoordigd.
- Snelle groeiers zijn de overige dienstverlening en de bouw. De werkgelegenheid in de handel en horeca groeide wel, maar minder snel dan landelijk het geval was. De industrie en de zakelijke dienstverlening verloren relatief veel werkgelegenheid.
- Van de totale werkgelegenheid in het onderzoeksgebied bevindt tweederde zich in Woerden en een derde in drie Waardengemeenten.
- In de drie Waardengemeenten groeide de werkgelegenheid met 8% aanzienlijk sneller dan in Woerden (+2%). Oudewater maakte relatief en absoluut de snelste groei door.
- Tussen Woerden en de drie Waardengemeenten bestaat een duidelijk verschil in economische structuur. In de Waarden speelt de landbouw een belangrijke rol en ook de industrie en bouwsector is sterk vertegenwoordigd. Woerden is meer gericht op de dienstverlenende sectoren.
- De groei van de werkgelegenheid tussen 2000 en 2009 is het gevolg van het saldo van groei en krimp van de bestaande bedrijven. Het oprichtingssaldo is beperkt positief en het migratiesaldo beperkt negatief.
- De zakelijke dienstverlening en de (groot)handel zijn, in overeenstemming met het landelijke beeld, de meest mobiele bedrijfstakken. Beide bedrijfstakken laten per saldo een vertrekoverschot zien. De industrie is nauwelijks mobiel.
- De relaties tussen de drie Waardengemeenten en Woerden zijn beperkt. Er is geen duidelijke stroom vanuit deze gemeenten naar Woerden. Woerden verliest per saldo zelfs werkgelegenheid aan de drie Waardengemeenten, vooral aan Montfoort.
- Als bestemmingsgemeenten voor uit de Waarden vertrokken bedrijven blijft Woerden ver achter bij de regio Utrecht. Het beperkte aanbod aan bedrijventerreinen kan hierbij een rol spelen. Uit de enquête onder het regionale bedrijfsleven blijkt echter dat ook de bedrijven in de drie Waardengemeenten die thans op zoek zijn naar bedrijfsruimte nauwelijks belangstelling hebben voor Woerden.

tot 2020. Zoetermeer, september 2010.

4 De markt voor bedrijventerreinen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie op de regionale markt voor bedrijventerreinen in beeld gebracht. Basis hiervoor zijn de gegevens uit het nationale informatiesysteem over bedrijventerreinen (IBIS). Daarnaast worden gegevens gebruikt uit het Provinciaal Arbeidsplaatsenregister (PAR) om de ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen te beschrijven en gegevens van het Kadaster over het ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

4.2 Ontwikkeling van het uitgegeven areaal bedrijventerrein

In 2010 was er in de regio Utrecht-Zuidwest volgens het Integrale Bedrijventerreinen-informatiesysteem (IBIS) 352 hectare bruto bedrijventerrein aanwezig (tabel 4.1).⁷ Hiervan lag 244 hectare (69%) in de gemeente Woerden en 108 hectare (31%) in de drie Waardengemeenten.

Van het bruto areaal bedrijventerreinen is 78% (275 hectare netto) bestemd voor vestiging van bedrijven. De overige 77 hectare is openbaar gebied (wegen, groen en waterlopen). Van het netto areaal is 268 hectare al uitgegeven, zodat per 1-1-2010 nog 7 hectare netto beschikbaar is voor uitgifte. Hiervan ligt 5 hectare in Woerden. In de drie Waardengemeenten is nauwelijks nog grond voor uitgifte beschikbaar. Alleen in Lopik is nog 2 hectare uitgeefbaar.

Tabel 4.1 Areaal bedrijventerrein in ha in Utrecht-Zuidwest (2000; 2010)

	Bruto		Netto		Reeds uitgegeven netto	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010
Lopik	32	33	25	26	22	24
Montfoort	51	51	43	43	41	43
Oudewater	24	24	17	17	14	17
Woerden	241	244	186	189	176	184
Utrecht-Zuidwest	348	352	271	275	253	268

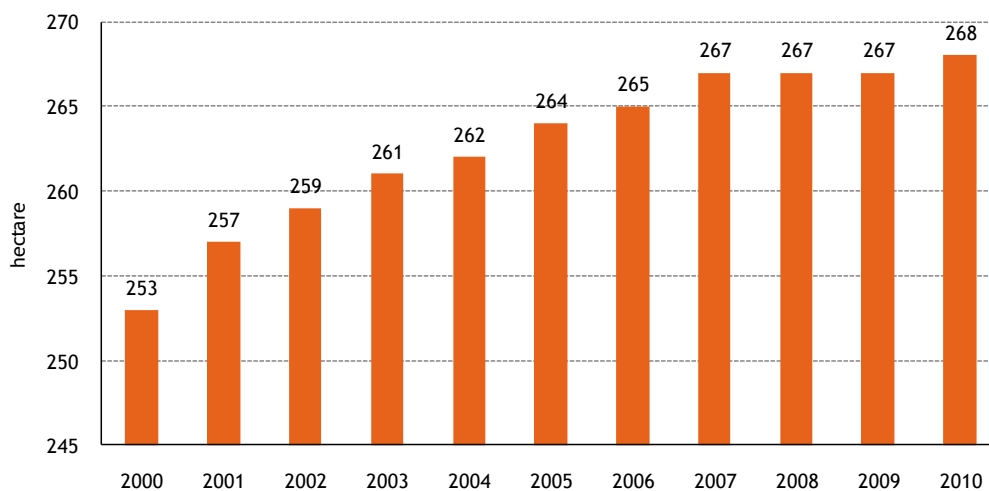
Afgerond op hele getallen

Bron: IBIS; correcties door Stogo

⁷ Bij toetsing van de gegevens uit IBIS door de gemeentelijke leden van de begeleidingscommissie bleken er kleine fouten in de registraties te zitten. De gegevens waren bovendien niet volledig consistent in de tijd. Hiervoor is in overleg met de gemeenten gecorrigeerd. In Woerden is de uitgifte op Barwoutswaarder-West niet opgenomen in IBIS en op Polanen is ten onrechte nog uitgeefbare grond opgenomen. In Montfoort ontbrak tot 2010 het bedrijventerrein Heeswijk in het buitengebied. Wat betreft de Steenfabriek in Williskop is de oppervlakte in 2010 aangepast.

Tussen 2000 en 2010 is het bruto areaal bedrijventerrein nauwelijks gegroeid. Alleen in Woerden (3 hectare) en in Lopik (1 hectare) kwam er bedrijventerrein bij. In de gemeenten Montfoort en Oudewater zijn er geen nieuw bedrijventerreinen bijgekomen. Het areaal uitgegeven bedrijventerrein is in dezelfde periode toegenomen van 253 hectare netto tot 268 hectare netto; een toename van 6% (figuur 4.1). In de drie Waardengemeenten nam het uitgegeven areaal toe met 7 hectare; in Woerden met 8 hectare. Volgens de gegevens in IBIS zijn er nog geen bedrijventerreinen aan hun functie onttrokken. In Woerden zullen volgens de huidige plannen nog wel enkele terreinen worden onttrokken.

Figuur 4.1 Netto reeds uitgegeven bedrijventerrein in Utrecht-Zuidwest (2000-2010)



Bron: IBIS 2009

De belangrijkste bedrijventerreinen in Woerden zijn Middelland (-Noord en -Zuid), Barwoutswaarder, Polanen en Honthorst (bijlage 2). In de drie Waardengemeenten liggen zes bedrijventerreinen.

Barwoutswaarder en Honthorst dateren uit de jaren zeventig en tachtig en waren bestemd voor de opvang van uit te plaatsen bedrijven. Beide bedrijventerreinen lagen oorspronkelijk aan de rand van Woerden, maar liggen inmiddels tussen woonwijken. Er is een grote diversiteit aan bedrijven gevestigd. In de gemeentelijke economische visie (2007) zijn beide terreinen getypeerd als gemengd bedrijventerrein. Beide terreinen zijn volledig uitgegeven. Volgens gemeentelijke opgaven in IBIS (2008) zijn (delen van) Barwoutswaarder en Honthorst verouderd. Op Barwoutswaarder zal het accent van de herstructurering liggen op revitalisering van het openbare gebied. Op Honthorst zal mogelijk ook een deel worden onttrokken. Het bedrijventerrein Barwoutswaarder is na 2000 in westelijke richting uitgebreid met 3 hectare. Dit gebied (Barwoutswaarder-West) is nagenoeg geheel uitgegeven.

Middelland en Polanen zijn ontwikkeld in de jaren tachtig en negentig. Beide terreinen liggen goed ontsloten op korte afstand van de A12. Middelland is behalve voor groothandel ook bestemd voor dienstverlening (kantoren). Op Polanen ligt het accent

op groothandel, transport en distributie. Middelland-Noord is de grootste kantorenlocatie van Woerden. Middelland-Zuid en Polanen zijn getypeerd als modern gemengd. Ook Middelland en Polanen zijn volledig uitgegeven.

Het potentiële bedrijventerrein Breeveld is in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente opgenomen als te transformeren locatie. Onzeker is nog of dit daadwerkelijk zal gebeuren. Volgens de Economische Visie van de gemeente Woerden zullen ook de bedrijventerreintjes Johan de Witlaan (Campinaterrein) en Leidsestraatweg (Hoge Rijndijk) aan hun functie worden onttrokken.

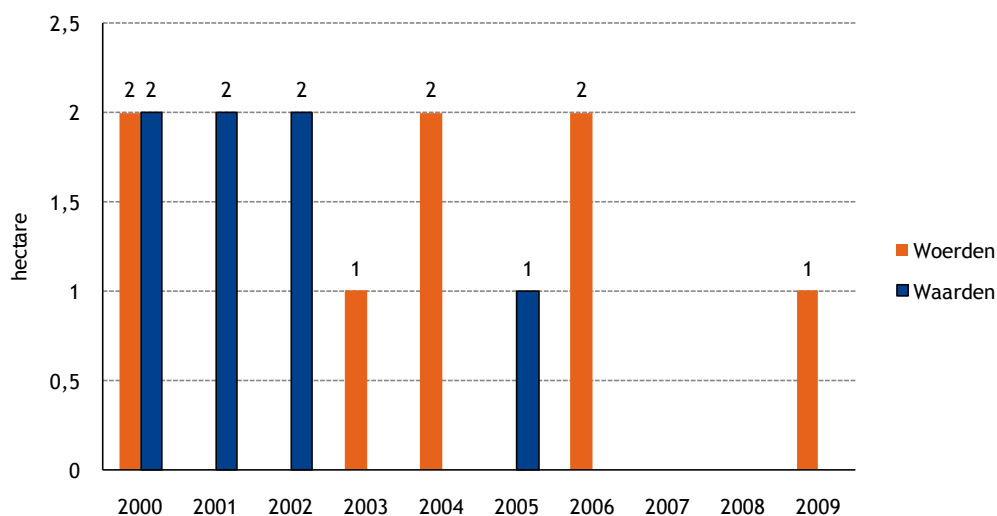
In de tot de gemeente Woerden behorende kern Harmelen ligt het bedrijventerrein de Putkop dat is bestemd voor kleinschalige lokale bedrijven. De herstructurering van het oudste gedeelte van dit terrein is afgerond. Daarnaast zijn er kleinschalige bedrijventerreinen in de kernen Zegveld en Kamerik. In deze drie kernen is voor bedrijfsvestiging nauwelijks grond van betekenis beschikbaar (enkele kleine kavels in Zegveld).

De bedrijventerreinen in de drie Waardengemeenten zijn primair bestemd voor lokale bedrijven. In Montfoort en Oudewater is het gehele areaal bedrijventerrein uitgegeven. In Lopik is nog enige grond voor uitgifte beschikbaar. Het bedrijventerrein IJsselveld in Montfoort wordt in de komende jaren opgeknapt. Hierbij gaat het om revitalisering van het openbare gebied en om herontwikkeling van een aantal private kavels met verouderde incurante bedrijfspanden. In de kern Linschoten ligt het kleinschalige bedrijventerrein Rapijnen II. In het buitengebied van Montfoort liggen enkele kleine bedrijventerreinen. Het gaat om het terrein van de steenfabriek in Williskop en om Heeswijk. Het bedrijventerrein De Copen in Lopik is in 2005 in noordelijke richting uitgebreid met 1 hectare. Het terrein wordt op dit moment opgeknapt. In de economische beleidsvisie heeft de gemeente Oudewater aangekondigd te onderzoeken of revitalisering van het openbaar gebied op het bedrijventerrein Tappersheul nodig is. Het gevestigde bedrijfsleven heeft de noodzaak voor herstructurering benadrukt.

4.3 Ontwikkeling van de uitgifte vanaf 2000

In de periode 2000 t/m 2009 is in Utrecht-Zuidwest 15 hectare uitgegeven (figuur 4.2). Dit is gemiddeld 1,5 hectare per jaar. In Woerden is 8 hectare uitgegeven. De drie Waardengemeenten gaven 7 hectare uit. De meeste grond werd uitgegeven op de Putkop (4 hectare), Barwoutswaarder-West (3 hectare), Tappersheul (3 hectare), De Copen (2 hectare) en IJsselveld (2 hectare). Na 2003 vond er nauwelijks nog uitgifte plaats (6 hectare). De daling van de uitgifte hangt samen met de omvang en de kwaliteit van het aanbod (paragraaf 4.4).

Figuur 4.2 Netto uitgifte bedrijventerrein in de periode (2000-2009)



Afgerond op hele getallen

Bron: IBIS

4.4 Het aanbod aan bedrijventerreinen

Op 1 januari 2010 was er 7 hectare aanbod in Utrecht-Zuidwest (tabel 4.2). Hiervan lag 4 hectare in Woerden op het terrein Breeveld. Op de terreinen 'Handel en nijverheid' in Zegveld en Barwoutswaarder(-West) waren nog enkele kleine kavels beschikbaar. Van het terrein Breeveld is overigens nog onzeker of het wordt ontwikkeld als bedrijventerrein. Mogelijk krijgt het een woonbestemming. In Woerden is geen aanbod beschikbaar in het segment modern representatief. Van de drie Waardengemeenten had alleen Lopik nog aanbod op het bedrijventerrein de Copen (2 hectare).

Het aanbod aan bouwrijpe grond (2 hectare) ligt onder de gewenste ijzeren voorraad, waarover een regio minimaal moet kunnen beschikken om te kunnen voldoen aan de actuele vraag naar bedrijventerreinen. Een gebruikelijke maat voor de ijzeren voorraad is een aanbod aan bouwrijpe grond van twee maal de uitgifte in het voorafgaande jaar. Voorwaarde is wel dat er tevens zes maal de uitgifte aan capaciteit in bestemmingsplannen aanwezig is om de voorraad bouwrijpe grond tijdig aan te vullen. Voor Utrecht-Zuidwest is de gewenste ijzeren voorraad niet goed vast te stellen op basis van de recente uitgifte, omdat deze negatief is beïnvloed door het aanbod. De regio heeft na de eeuwwisseling ingeteerd op het beschikbare aanbod. Dit is teruggelopen van 18 hectare in 2000 tot de huidige 7 hectare. Er is geen nieuw aanbod van betekenis aan de voorraad toegevoegd. Er is ook geen capaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar om het aanbod aan bouwrijpe grond op korte termijn aan te vullen. De capaciteit op de locatie Breeveld heeft een specifieke bestemming (carrosseriebedrijf). De gemeente Woerden gaat in de Structuurvisie uit van transformatie van Breeveld.

Tabel 4.2 Het aanbod aan bedrijventerreinen in 2010

	Uitgeefbaar terstond hectare netto	Uitgeefbaar niet terstond hectare netto
<i>Bedrijventerrein De Copen</i>	2	0
<i>Lokale terreinen Woerden</i>	1	0
<i>Breeveld</i>	0	4*
Totaal Utrecht- Zuidwest	3	4

* Breeveld wordt mogelijk onttrokken als bedrijventerrein

Bron: IBIS 2010 gecorrigeerd

4.5 Het aanbod aan bedrijfspanden

Behalve aan bouwrijpe grond is er volgens gegevens van Real Next (stand medio 2010) nog 25.500 m² b.v.o. bedrijfsruimte in bedrijfspanden beschikbaar (tabel 4.3).⁸ Hiervan bevond zich 22.300 m² b.v.o. in Woerden en 3.200 m² b.v.o. in Lopik en Montfoort. Het aanbod aan bedrijfspanden bevond zich vrijwel geheel op bedrijventerreinen. In verhouding tot het totale bedrijfsvloeroppervlak op bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest is het aanbod laag (minder dan 2%).⁹ Dit neemt overigens niet weg dat een deel van het aanbod dermate incurant is dat in een deel van het aanbod sprake is van structurele leegstand.

Tabel 4.3 Het aanbod aan bedrijfs- en kantoorruimte medio 2010

	Bedrijfsruimten		Kantoren	
	aantal	m ² bvo	aantal	m ² bvo
Lopik	1	600	1	800
Montfoort	4	2.600	1	300
Oudewater	0	0	0	0
Woerden	18	22.300	37	45.200
Utrecht-Zuidwest	23	25.500	39	46.300

Bron: Real Next

⁸ In Real Next zijn de gegevens van een groot aantal makelaars over het aanbod aan bedrijfsruimten, kantoren en winkels gekoppeld. Hierdoor geeft Real Next een betrouwbaar beeld van het courante deel van het aanbod. De gegevens uit Real Next zijn te raadplegen via de aangesloten makelaars. Incurante en minder courante panden die langs informele weg worden aangeboden zijn niet in het bestand opgenomen.

⁹ Op basis van een floorspace-index van 0,6 (zie voetnoot 3) is er circa 1,6 miljoen m² b.v.o. bedrijfsruimte aanwezig op de bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest.

Woerden behoort tot de gemeenten met de hoogste leegstand in de kantorensector. Medio 2010 bedroeg het aanbod ruim 45.000 m² b.v.o. Volgens gegevens van DTZ bedroeg de leegstand begin 2010 circa 19%. Door de sterke concentratie van kantoren op bedrijventerreinen is er een fors aanbod aan kantoren op bedrijventerreinen (41.700 m² b.v.o.). In Lopik en Montfoort is er nauwelijks aanbod aan kantoren.

Het merendeel van het aanbod aan bedrijfsruimten bevindt zich in kleine en middelgrote panden (tot 2.500 m² b.v.o.). Slechts twee aangeboden panden zijn groter dan 2.500 m² b.v.o. (tabel 4.4). Het merendeel van het aanbod in Woerden bevindt zich op de bedrijventerreinen Middelland en Polanen (17.000 m² b.v.o.). Het aanbod op de oudere bedrijventerreinen Barwoutswaarder en Honthorst is relatief beperkt (3.000 m² b.v.o.).

Tabel 4.4 Aanbod bedrijfsruimte in m² bvo naar grootteklassen medio 2010

	Lopik	Montfoort	Woerden	Utrecht ZW
0-500		800	1.900	2.700
500-1000	600	600	2.600	3.800
1000-2500		1.200	7.600	8.800
2500-5000			4.700	4.700
5000-10000			5.500	5.500
>10000				
Totaal	600	2.600	22.300	25.500

Bron: Real Next

4.6 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen

Van de totale werkgelegenheid in Utrecht-Zuidwest was in 2009 45% op bedrijventerreinen gevestigd. In het totaal ging het om 18.127 arbeidsplaatsen in 1.082 vestigingen (tabel 4.5).¹⁰ Het bindingspercentage van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen is daarmee relatief hoog. Landelijk was in het midden van het afgelopen decennium volgens gegevens van het CPB en het RPB circa 35% van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen gebonden.

Tussen 2005 en 2009 nam de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met -196 arbeidsplaatsen (-1%) af. De ontwikkeling bleef sterk achter bij de groei van de werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen (+9%). Het aantal vestigingen op bedrijventerreinen nam in de periode 2005-2009 toe met 83 (+8%). Het aantal vestigingen buiten de bedrijventerreinen nam toe met 23%.

¹⁰ In deze berekening zijn het ziekenhuis op Middelland en de bij het ziekenhuis gevestigde bedrijven buiten beschouwing gelaten. Dit cluster valt volgens de indeling IBIS buiten de contouren van het bedrijventerrein Middelland-Noord.

Voor de periode tot 2020 is de verwachting dat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen niet of nauwelijks zal groeien. Alleen bij een ontwikkeling volgens het TM-scenario, uitgaande van nationale groeicijfers zou een beperkte groei kunnen optreden (+5%). De verkleuring die ook nationaal optreedt, is in dat geval ook zichtbaar. Het aandeel van dienstverlenende activiteiten neemt toe en het aandeel van de industrie neemt af.

Tabel 4.5 Werkgelegenheidsontwikkeling op bedrijventerreinen Utrecht-Zuidwest (2005-2009)

	2005	2009	Groei	Groei %
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen	18.323	18.127	-196	-1%
Werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen	20.124	21.906	1.782	9%
Totaal	38.447	40.033	1.586	4%

* een deel van de landbouw ontbreekt

Bron: PAR 2005-2009

Op het bedrijventerrein Middelland Zuid zit de meeste werkgelegenheid (tabel 4.6). Op de Putkop is het aantal banen in de periode 2005-2009 met 198 toegenomen (+29%). Op Middelland Noord is de werkgelegenheid juist afgenomen met 277 banen, een daling van 6%. Een overzicht van de werkgelegenheidsontwikkeling op alle bedrijventerreinen is opgenomen in bijlage 2.

Tabel 4.6 Ontwikkeling van de tien bedrijventerreinen met de meeste werkgelegenheid in Utrecht-Zuidwest (2009)

Bedrijventerrein	wp2005	wp2009	Groei	% groei
Middelland Zuid	4.080	4.052	-28	-1%
Middelland Noord	3.389	2.814	-575	-17%
Polanen	1.992	1.983	-9	0%
Barwoutswaarder	1.801	1.727	-74	-4%
IJsselveld	1.720	1.695	-25	-1%
De Copen	1.197	1.228	31	3%
De Putkop	692	890	198	29%
Honthorst	737	880	143	19%
Tappersheul	687	769	82	12%
Breeveld	618	645	27	4%

Bron: PAR 2005-2009

Van de werkgelegenheid in de bedrijventerreinbehoevende bedrijfstakken/-klassen (industrie, bouw, autobranche, groothandel en transport) is 70% al op een bedrijventerrein gevestigd. In totaal zijn er 1.037 bedrijventerreinbehoevende bedrijven buiten de bedrijventerreinen gevestigd. Deze bedrijven zijn goed voor 4.512 arbeidsplaatsen.

Deze bedrijven zijn overwegend klein (gemiddeld 4 werkzame personen). Er zijn nog 32 bedrijven met 20 of meer werkzame personen gevestigd buiten bedrijventerreinen. In het totaal zijn bij deze 32 bedrijven 1.699 arbeidsplaatsen gevestigd. Een deel van deze bedrijven verplaatst zich mogelijk naar een bedrijventerrein.

4.7 *Het ruimtegebruik op bedrijventerreinen*

Op de bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest is sprake van relatief intensief ruimtegebruik. Gemiddeld werken er 68 personen per hectare op de bedrijventerreinen. Dit ligt aanzienlijk boven het nationale gemiddelde. Het gemiddelde terreinquotiënt in Utrecht-Zuidwest bedraagt 147 m² per werkzame persoon.¹¹ Het gemiddelde is sterk beïnvloed door de aanwezigheid van kantoren op het bedrijventerrein Middelland in Woerden. Maar ook in de drie Waardengemeenten is het ruimtegebruik met een terreinquotiënt van 191 m² per werkzame persoon intensief.

Tussen de bedrijventerreinen is sprake van grote verschillen in het terreinquotiënt (tabel 4.7). De kantorenlocatie Middelland-Zuid kent het laagste terreinquotiënt (57 m² per werkzame persoon). Op de Putkop in Harmelen zijn de meeste vierkante meters (238 m²) per werkzame persoon in gebruik. Opvallend is het intensieve ruimtegebruik op IJsselveld in Montfoort. Hier is slechts 112 m² per werkzame persoon in gebruik. Op kavelniveau is sprake van zeer grote verschillen in ruimtegebruik per werkzame persoon.

Tabel 4.7 Ruimtegebruik per werkzame persoon op de bedrijventerreinen in Utrecht- Zuidwest (2009)

Bedrijventerrein	wp2009	netto uitgegeven		m ² /wp
		hectare	wp/hectare	
Middelland Zuid	4.052	23	176	57
Middelland Noord	2.814	36	78	128
Polanen	1.983	25	79	127
Barwoutswaarder	1.727	31	56	179
De Putkop	890	21	42	238
Honthorst	880	14	63	159
IJsselveld	1.695	19	89	112
De Copen	1.228	24	51	196
Tappersheul	769	17	45	222

Bron: PAR; IBIS

¹¹ Het terreinquotiënt geeft het de hoeveelheid m² grond die per werkzame persoon op een bedrijventerrein in gebruik is. Bij een hoog terreinquotiënt is sprake van extensief ruimtegebruik (veel grond per werkzame persoon). Bij een laag terreinquotiënt is sprake van intensief ruimtegebruik (weinig grond per werkzame persoon). Volgens gegevens van het CPB is dit landelijk gemiddeld ongeveer 225 m².

4.8 Conclusies

- Tussen 2000 en 2010 is het areaal uitgegeven bedrijventerrein in Utrecht-Zuidwest met 15 hectare toegenomen tot 268 hectare. Van dit areaal bevindt zich 69 % in Woerden.
- In de periode 2000 t/m 2009 is in Utrecht-Zuidwest 15 hectare uitgegeven. Dit is gemiddeld 1,5 hectare per jaar. In Woerden is 8 hectare uitgegeven. De drie Waardengemeenten gaven 7 hectare uit.
- Er zijn na 2000 geen bedrijventerreinen onttrokken; het totale areaal is nauwelijks uitgebreid (1 hectare in Lopik; 3 hectare in Woerden).
- Na 2003 vond er nauwelijks nog uitgifte plaats (6 hectare). De beperkte omvang en de kwaliteit van het aanbod hebben hierbij waarschijnlijk een rol gespeeld.
- Per 1-1-2010 is er nauwelijks aanbod aan bouwrijpe grond op bedrijventerreinen beschikbaar in Utrecht-Zuidwest (2 hectare in de drie Waardengemeenten en 1 hectare in Woerden verspreid over een aantal kleine kavels). Er is geen capaciteit in bestemmingsplannen om het aanbod aan bouwrijpe grond aan te vullen. Het potentiële aanbod op Breeveld in Woerden (4 hectare) krijgt waarschijnlijk geen bedrijfsbestemming, maar een woonbestemming.
- Op de bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest zijn in 2009 ruim 18.000 arbeidsplaatsen te vinden. Met 45% heeft Utrecht-Zuidwest een relatief hoog bindingspercentage.
- Het relatief hoge bindingspercentage wordt vooral veroorzaakt door het hoge aandeel van de dienstverlenende bedrijven (kantoren) op de Woerdense bedrijventerreinen. Het bindingspercentage in de drie Waardengemeenten (35%) ligt op het niveau van het landelijke gemiddelde.
- In afwijking van de landelijke ontwikkeling is de groei van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest negatief. De belangrijkste oorzaak hiervan is de relatief ongunstige ontwikkeling van de zakelijke diensten op de bedrijventerreinen in Woerden. Vooral het bedrijventerrein Middelland-Noord heeft veel werkgelegenheid verloren.
- Het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen is intensief. Er zijn 68 personen werkzaam per hectare uitgegeven bedrijventerrein.

5 Raming van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat zowel een raming van de vraag naar bedrijventerreinen op de lange termijn als een raming voor de korte termijn. De raming van de vraag op de lange termijn is gericht op de strategische reserveringen in een structuurvisie dan wel in een regionale bedrijventerreinvisie. Ramingen voor de lange termijn mogen op basis van het nationale ruimtelijke beleid, zoals dat is neergelegd in de Nota Ruimte (2004) en in brief over de herijking van het nationale beleid in 2007, reservecapaciteit bevatten om flexibel te kunnen inspelen op niet voorziene ontwikkelingen die per definitie zijn verbonden aan economische prognoses op de lange termijn. Voorwaarde is wel dat de feitelijke realisatie van nieuwe bedrijventerreinen is gebaseerd op inzicht in de actuele vraag in de markt. De vraag op korte termijn is gebaseerd op de resultaten van de enquête onder het regionale bedrijfsleven, aangevuld met de conclusies uit de dynamiekanalyses in de voorafgaande hoofdstukken. Een verantwoording van de ramingsmethodiek is gegeven in bijlage 3.

Om doelmatig en efficiënt ruimtegebruik te stimuleren hebben IPO en VNG met de ministers van Economische Zaken en VROM afgesproken de planning in het vervolg te baseren op een scenario van gematigde economische groei. De planningsopgave in het Convenant Bedrijventerreinen is daarom gebaseerd op het Transatlantic Market (TM-) scenario van het Centraal Planbureau (CPB). Dit scenario gaat uit van een gemiddelde economische groei tot 2020 van 2,2% per jaar. Tot nu toe was het gebruikelijk de planning te baseren op een scenario van hoge economische groei. Ook in het Streekplan Utrecht 2005-20015 is dit het geval.¹²

De vraag naar bedrijventerreinen komt voor de provincie Utrecht aanzienlijk lager uit dan in het Global Economy (GE-)scenario. Uitgangspunt voor dit scenario is een gemiddelde economische groei tot 2020 van 2,9% per jaar. Voor de periode 2004-2020 is het mogelijk de geraamde uitbreidingsvraag volgens beide scenario's te vergelijken. Het verschil is fors: 400 hectare in het TM-scenario versus 610 hectare in het GE-scenario. Voor de periode 2021 -2030 is het verschil: 100 hectare netto groei versus 70 hectare netto krimp. Dit betekent dat de ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen tot 2030 afneemt met 380 hectare netto.

Dit betekent dat de ramingen die in het Streekplan zijn opgenomen, afwijken van de afspraken van het Convenant. Hetzelfde geldt voor de ramingen die de NV-Utrecht heeft gemaakt. Deze zijn eveneens gebaseerd op een scenario van hoge economische groei; het GE-scenario dat het CPB heeft opgesteld in 2004. Op basis van een nieuwe

¹² Het streekplanprogramma is gebaseerd op ramingen van Bureau Buiten (2004). Hierbij is nog het oude Global Competition Scenario gehanteerd, waarmee het CPB in 1999 een raming van de vraag naar bedrijventerreinen heeft gemaakt. In 2005 heeft het CPB nieuwe ramingen gemaakt op nieuwe lange termijnsenario's voor de economische groei van Nederland uit 2004, waaronder het GE- en het TM-scenario. Op dit moment werkt het Planbureau voor de Leefomgeving aan nieuwe ramingen.

regionale toedeling van de BLM-ramingen uit 2005 door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) wil de provincie Utrecht eind 2010/begin 2011 een nieuwe prognose opstellen.

Tot die tijd is de provinciale planningsopgave die is afgesproken in het Convenant Bedrijventerreinen uitgangspunt voor de regionale bedrijventerreinenprogrammering. Hiervoor is nog wel een regionale toedeling nodig. Gezien het specifieke karakter van de markt voor bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest en de relatief kleine omvang van de regio is het niet goed mogelijk de planningsopgave op basis van algemene verdeelsleutels uit het Convenant Bedrijventerreinen af te leiden. In het kader van het voorliggende onderzoek is hiervoor gebruik gemaakt van het vastgoedmodel van Stogo.

Het hoofdstuk start met een korte beschrijving van de ramingen die thans uitgangspunt zijn voor het beleid in paragraaf 5.2. Vervolgens komt in paragraaf 5.3 de raming met het vastgoedmodel van Stogo aan de orde. De actuele vraag op de korte termijn staat centraal in paragraaf 5.4. Paragraaf 5.5 besteedt ten slotte aandacht aan de samenstelling van de vraag om inzicht te krijgen in dat deel van de vraag die wat betreft aard en schaal past in de Utrechtse Waarden.

5.2 De vigerende ramingen

Streekplan 2005-2015

In het Streekplan heeft de provincie op basis van de Bedrijfslocatiemonitor (1999) voor de periode 2005-2015 een uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen geraamd van 470 hectare. Uitgangspunt van de raming was het scenario van hoge economische groei (Global Competition). Om intensivering van het ruimtegebruik te stimuleren heeft de provincie de raming taakstellend met 15% verlaagd. De provinciale planningsopgave voor het Streekplan bedroeg derhalve 400 hectare. Daarnaast is in het Streekplan 50 hectare opgenomen voor het uitplaatsen van bedrijven.

Tabel 5.1 Programma bedrijventerreinen Utrecht-Zuidwest 2005-2015

	Aanbod 1-1-2003 hectare netto	Nieuw 2005-2015 hectare netto
Woerden	10	30
Lopik	1	0
Montfoort	0	0
Oudewater	0	0
Utrecht-Zuidwest	11	30

In afwijking van de raming hanteert het Streekplan het aanbod per 1-1-2003 als uitgangspunt.

Dit aanbod wijkt overigens weinig af van het aanbod per 1-1-2005.

Bron Streekplan

Voor het streekplandeelgebied Utrecht-Zuidwest is in het Streekplan een vraag tot 2015 geraamd van circa 40 hectare (tabel 5.1). Gezien het al beschikbare aanbod aan het begin van de planperiode (11 hectare) lag een aanvullende planningsopgave tot 2015 van 30 hectare, te realiseren op een regionaal bedrijventerrein in Woerden. Het bedrijventerreinenprogramma betekende dat vrijwel de volledige regionale vraag moest worden opgevangen op het beoogde regionale bedrijventerrein in Woerden.

NV-Utrecht

Bureau Buiten heeft voor NV-Utrecht voor de periode 2015-2030 ramingen van de uitbreidingsvraag gemaakt met de BLM (2005) op basis van het GE-scenario, dat uitgaat van hoge economische groei. Motief hiervoor is dat de provincie Utrecht zich economisch positiever heeft ontwikkeld dan landelijk het geval is. De BLM-ramingen voor de provincie Utrecht zijn bovendien naar boven bijgesteld vanwege de beleidsinzet van de NV-Utrecht en de groei van de financiële en zakelijke dienstverlening. Tevens is de verwachting dat het ruimtegebruik per werkzame persoon dat nu nog onder het landelijke gemiddelde ligt, zal tenderen in de richting van het landelijke gemiddelde. Voor Utrecht-West is een vraag van 71 hectare netto geraamd.

5.3 Een raming van de vraag op de lange termijn

Voor de provincie Utrecht is in het Convenant Bedrijventerreinen voor de periode 2010-2020 een planningsopgave afgesproken van 249 hectare netto uitbreidingsvraag en 86 hectare netto vervangingsvraag. Voor de periode daarna zijn nog geen afspraken gemaakt. In deze planningsopgave zijn niet meegenomen de terreinen het Klooster (Nieuwegein) en Gaasperwaard (Vianen). De in het Convenant afgesproken planningsopgave is indicatief verdeeld naar streekplandeelgebieden binnen de provincie. Aan Utrecht-West is een planningsopgave van 58 hectare netto toegedeeld. Om een beeld te krijgen van de vraag naar bedrijventerreinen op de lange termijn in Utrecht-Zuidwest is in deze paragraaf gebruik gemaakt van het vastgoedmodel van Stogo. Dit model raamt zowel de uitbreidingsvraag als de vervangingsvraag.

Uitbreidingsvraag is de vraag die voortkomt uit economische groei die zich vertaalt in uitbreiding van de productiecapaciteit en in vraag naar extra personeel. De vervangingsvraag is de vraag die voortkomt uit het in onbruik raken van verouderd incourant vastgoed.

Het ramen van de uitbreidingsvraag is van belang voor het onderbouwen van de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen. Het ramen van de vervangingsvraag is cruciaal om de herstructureringsopgave te kunnen onderbouwen. Hierbij kan het zowel gaan om het onttrekken van bedrijfsruimte aan zijn functie als om de herontwikkeling voor een nieuwe bedrijfsfunctie door een grondige renovatie door sloop en nieuwbouw. Voor zover transformatie plaatsvindt, zal vervangingsvraag leiden tot de vraag naar nieuwbouw. Dit zal ook het geval zijn als het vastgoed zodanig verouderd dat dit niet meer redelijkerwijs is te hergebruiken als bedrijfsruimte.

Uitbreidingsvraag

Wat betreft methode is de raming van de uitbreidingsvraag met het vastgoedmodel van Stogo vergelijkbaar met de Bedrijfslocatiemonitor (BLM). Basis van de raming vormen voorspellingen van de groei van de werkgelegenheid die via het bindingspercentage van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen en het gemiddelde ruimtegebruik per werkzame persoon worden omgezet in de vraag naar ruimte.

Met behulp van regiospecifieke bindingspercentages voor de veertien sectoren is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen berekend. De percentages voor 2009 zijn ontleend aan de analyses in hoofdstuk 4. Aangezien de regionale bindingspercentages relatief hoog zijn, is verondersteld dat deze bindingspercentages in de komende periode gelijk blijven.

De gevraagde ruimte op bedrijventerreinen is vervolgens berekend door een regiospecifiek terreinquotiënt. Ook hiervan is verondersteld dat dit in de komende periode gelijk blijft. In vergelijking met het landelijke gemiddelde is het terreinquotiënt (147 m² per werkzame persoon) laag. Er is dus sprake van intensief ruimtegebruik. Het gemiddelde regionale quotiënt is gebruikt in de ramingen.¹³

Om inzicht te krijgen in de bandbreedte, waarbinnen de uitbreidingsvraag zich zou kunnen manifesteren, is de ruimtevrage voor twee scenario's doorgerekend. Het TM-scenario dat de basis vormt voor de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen en het Strong Europe (SE-)scenario dat wat betreft het economisch groeipercentage (1,8% per jaar tot 2020) het meest aansluit bij de recente middellange termijn voorspellingen van het CPB (1,75% per jaar voor de periode 2011-2015).

Wat betreft afwijking van de landelijke groeicijfers zijn eveneens twee alternatieven onderscheiden. In het eerste alternatief is de groei van de werkgelegenheid voor de veertien onderscheiden sectoren gelijk aan de nationale groeicijfers. Dit betekent dat de werkgelegenheid tussen 2009 en 2020 met 6% groeit. Het tweede alternatief is gebaseerd op de veronderstelling dat de verschillen in groeisnelheid per sector in stand blijven, zij het dat deze half zo groot zijn als in de periode 2001-2009 (paragraaf 3.4).

In het TM-scenario ligt de uitbreidingsvraag tussen -4 en 14 hectare netto; bij het SE-scenario ligt de uitbreidingsvraag tussen -19 hectare en -4 hectare netto (tabel 5.2). De verdeling van de vraag is in alle sectoren gelijk. De uitbreidingsvraag komt vooral voor rekening van de handel. In de industriële sector is de uitbreidingsvraag negatief. In het SE-scenario is de krimp van de industrie verantwoordelijk voor de negatieve uitbreidingsvraag. Waarschijnlijk zal de negatieve ruimte niet volledig ter beschikking komen voor uitgifte. De reden hiervoor is dat krimpende bedrijven het teveel aan ruimte niet direct zullen teruggeven. Na 2020 is de uitbreidingsvraag in alle scenario's negatief variërend van -9 tot -15 hectare.

¹³ Omdat er geen gegevens beschikbaar zijn over het ruimtegebruik per sector binnen bedrijventerreinen moet noodgedwongen worden volstaan met een gemiddeld terreinquotiënt voor alle sectoren. Dit geeft een betere schatting van de toekomstige vraag dan het hanteren van nationale terreinquotienten per sector uit de BLM. Door het relatief intensieve ruimtegebruik in de regio (hoofdstuk 4) zou het hanteren van nationale terreinquotienten leiden tot een forse overschatting van de vraag.

Tabel 5.2 Uitbreidingsvraag Utrecht-Zuidwest 2010-2020 volgens twee scenario's in hectare netto

	Scenario	TM-scenario	SE- scenario
Groei per sector			
Landelijke groeipercentages		14	-4
Regionale groeipercentages		-4	-19

Bron: Stogo 2010

Vervangingsvraag

Indicatief is de volledige vervangingsvraag af te leiden uit het uitgegeven areaal bedrijventerrein. Volgens de opgave in het Integrale Bedrijventerreinen Informatie-systeem (IBIS) bedroeg dit areaal in Utrecht-Zuidwest op 1-1-2009 269 hectare netto. Om de vervangingsvraag te ramen is een economische levensduur van veertig jaar verondersteld. Dit betekent dat bij evenwichtige leeftijdsopbouw van het uitgegeven areaal bedrijventerrein jaarlijks 2,5% aan vervanging toe is. Voor de periode 2009 t/m 2020 is er in Utrecht-Zuidwest bij deze veronderstelling 81 hectare netto vervangingsvraag.¹⁴

De vervangingsvraag zal niet volledig neerslaan in nieuwbouw. Op basis van ramingen van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid (EIB) is verondersteld dat een groot deel (80%) van de vervangingsvraag door een grondige renovatie of door sloop/nieuwbouw opnieuw op de markt zal komen. Dit is in Utrecht-Zuidwest 65 hectare netto. Het resterende deel (16 hectare netto) zal als vraag naar nieuwbouw op nieuwe bedrijventerreinen neerslaan. Verondersteld is dat dit areaal aan zijn functie zal worden onttrokken door transformatie. Of dit daadwerkelijk gebeurt, is afhankelijk van de voortgang van de herstructureringsopgave. In dat kader wordt ook bepaald in hoeverre de herontwikkeling van de overige 65 hectare netto zal plaatsvinden. Een deel van het verouderde areaal zal overigens kavelsgewijze door de markt worden herontwikkeld.

Voor de periode 2021-2030 wordt de vervangingsvraag bij eerder genoemde veronderstellingen geraamd op 67 hectare netto. Bij een hergebruikpercentage van 80% zal in deze periode circa 14 hectare netto als vraag naar nieuwe bedrijventerreinen neerslaan.

5.4 De vraag naar bedrijfsruimte op de korte termijn

De enquête onder het regionale bedrijfsleven geeft inzicht in de vraag naar bedrijfshuisvesting op de korte termijn (komende drie jaar). Hoewel de (bruikbare)

¹⁴ Wat betreft vervangingsvraag is er geen verschil tussen het TM- en het SE-scenario. De na 2009 gerealiseerde toename van het areaal bedrijventerrein heeft geen invloed op de vervangingsvraag. Bij een gemiddelde economische levensduur van veertig jaar is dit nieuwe deel van het areaal immers nog niet aan vervanging toe.

respons in de enquête 46% bedraagt, zijn de uitkomsten niet opgehoogd.¹⁵ Hiervoor zijn twee aanleidingen. In de eerste plaats is de veronderstelling dat bedrijven met concrete vraag naar ruimte zijn oververtegenwoordigd in de respons. In de tweede plaats is de ruimtevraag sterk afhankelijk van de individuele vragers. Hierdoor is ophoging naar het totale bedrijfsleven niet zonder meer mogelijk.

Doordat niet is opgehoogd, mogen de uitkomsten worden beschouwd als min of meer harde vraag. Ervaringen leren dat de vraag die enquêtes registreren kwantitatief en kwalitatief redelijk overeenkomt met het feitelijke verplaatsingsgedrag. Hierbij moet wel worden aangetekend dat de bedrijven die opgeven te willen verhuizen niet altijd dezelfde zijn, als de bedrijven die feitelijk verhuizen.

In de enquête zijn de zzp'ers niet meegenomen. Ervaringen elders leren dat de vraag naar bedrijfsruimte onder deze groep groeit. Een groot deel van de vraag heeft betrekking op goedkope flexibele huisvesting in/aan huis of in tweedehands vastgoed. Deze vraag heeft overigens maar beperkt betrekking op bedrijventerreinen. Vestiging van een zzp'er op een bedrijventerrein kan aan de orde zijn als het gaat om een bedrijfsverzamelgebouw, om een kleinschalige opslagloods, of om onderhuur in een bestaand pand.

Ook de beleidsmatig gewenste uitplaatsing van hinderlijke bedrijven is niet meegenomen. Motief hiervoor is dat nog onzeker is of en op welke termijn dit leidt tot vraag naar bedrijventerreinen. Het verdient overigens wel aanbeveling dit deel van de vraag in de beschouwing te betrekken bij het formuleren van de planningsopgave voor de lange termijn.

Van de respondenten hebben er 199 opgegeven uitbreidingsruimte op eigen terrein te hebben. Van 167 is bekend om hoeveel ruimte het gaat (11,5 hectare). Van de bedrijven met uitbreidingsruimte hebben er 70 aangegeven deze ruimte daadwerkelijk te willen benutten. Van 56 bedrijven is de omvang van de geplande uitbreiding bekend (5,9 hectare). Dit is 90% van de ruimte waarover de desbetreffende bedrijven nog beschikken.

Van de 199 bedrijven met uitbreidingsruimte op eigen terrein, willen er negentien verplaatsen. Van deze bedrijven zoeken er zes een kavel op een bedrijventerrein met een totale vraag van 3,8 hectare. Deze bedrijven hebben op de eigen kavel niet voldoende ruimte beschikbaar om de gewenste uitbreiding te kunnen realiseren.

In het totaal hebben 167 respondenten te kennen gegeven het bedrijf geheel of gedeeltelijk te willen verplaatsen. Dit is 16% van het totale aantal respondenten. Dit is een gemiddelde verhuisgeneigdheid. Vergelijkbare onderzoeken komen tot maximaal 20% verhuisgeneigdheid. Van de potentiële verplaatsers komen er 81 uit Woerden en 86 uit de drie Waardengemeenten.

Van de verhuisgeneigde bedrijven willen er 47 een bouwkaavel kopen. en hierop nieuwbouw realiseren. De opgegeven ruimtevraag bedraagt 38,2 hectare (tabel 5.3). Op deze

¹⁵ In het totaal heeft 51% van de ondernemers gereageerd. Een deel van hen heeft de enquête pas na de sluitingsdatum ingeleverd. Van deze ondernemers zijn uitsluitend de vragen over de uitbreidings- en/of verplaatsingsplannen geanalyseerd. De gesignaleerde ruimtevraag heeft dus betrekking op 51% van de ondernemers in het gebied.

kavels willen de desbetreffende ondernemers 240.900 m² b.v.o. bedrijfsruimte realiseren. De gemiddelde floorspace-index bedraagt daarmee 0,6.¹⁶

De opgegeven vraag naar bouw kavels is het grootste in de drie Waardengemeenten (21,6 hectare netto). Binnen de drie Waardengemeenten ligt het accent van de opgegeven vraag in Montfoort (14,1 hectare). De opgegeven vraag in Lopik (4,5 hectare) en Oudewater (3 hectare) is veel kleiner. In Woerden is een vraag van 16,7 hectare netto opgegeven (tabel 5.3). In de drie Waardengemeenten heeft de vraag overwegend betrekking op bedrijventerreinen en het buitengebied. Vooral de grote vraag in het buitengebied valt op. In Woerden is er naast vraag op bedrijventerreinen ook nog vraag in de bebouwde kom. In de drie Waardengemeenten is er nauwelijks vraag naar bouw kavels in de bebouwde kom.

Tabel 5.3 Vraag naar bouw kavels in Utrecht -Zuidwest in m2 netto

	Utrecht- Zuidwest	Woerden	Waarden
bedrijventerrein	223.600	119.600	104.000
buitengebied	130.500	21.500	109.000
bebouwde kom	28.000	25.500	2.500
Totaal (N=47)	382.100	166.600	215.500

Bron: Enquête Stogo 2010

De bedrijven die in het buitengebied ruimte zoeken zijn overwegend grote bedrijven. Het gaat om zeven bedrijven, waarvan vier bedrijven twee hectare of meer vragen. Van deze zeven bedrijven zijn er vijf op dit moment op een bedrijventerrein gevestigd. De vraag van bedrijven naar bouw kavels in het buitengebied beschouwen we daarom als onderdeel van de vraag naar bedrijventerreinen. De totale opgegeven vraag naar bedrijventerreinen bedraagt 35,4 hectare netto (bij 41 bedrijven).

Tabel 5.4 Vraag naar bedrijfsruimten op bouw kavels in Utrecht-Zuidwest in m2 b.v.o.

	Utrecht- Zuidwest	Woerden	Waarden
Productieruimte	110.300	13.800	96.500
Opslag	69.100	24.800	46.300
Kantoren	10.600	4.200	6.400
Winkelruimte	6.500	6.000	500
Overige ruimten	44.400	9.700	34.700
Totaal (N=47)	240.900	58.500	182.400

Bron: Enquête Stogo 2010

¹⁶ De floorspace-index geeft de verhouding tussen bedrijfsvloeroppervlak en grondoppervlak (voetnoot 3).

De gevraagde ruimte heeft overwegend betrekking op productie- en opslagruimte (74%). De vraag naar kantoor- en winkelruimte op bouw kavels is veel kleiner (tabel 5.4). Wat betreft type pand heeft de vraag overwegend betrekking op bedrijfspanden. Een groot deel van de gevraagde kantoorruimte maakt onderdeel uit van de vraag naar bedrijfspanden. Er is weinig vraag naar zelfstandige kantoren op bouw kavels (panden met meer dan 75% kantoorruimte). Het gaat om drie bedrijven in Woerden en één bedrijf in Lopik met een totale vraag van 2.250 m² b.v.o. op circa 3.000 m² grond. Drie bedrijven zoeken primair in de bebouwde kom. Eén bedrijf zoekt kantoorruimte op een bedrijventerrein.

Drie bedrijven in de detailhandel hebben te kennen gegeven een bouw kavel te willen kopen met een totale ruimtevraag van 1,7 hectare. Twee van de drie bedrijven vallen onder de categorie perifere detailhandel, waaronder een tuincentrum dat 1,5 hectare vraagt. Deze bedrijven vragen overigens geen ruimte op een bedrijventerrein.

Tabel 5.5 Vraag naar bouw kavels in Utrecht-Zuidwest per bedrijfstak in m² netto

	Totaal	Woerden	Waarden
Industrie	29.500	18.500	11.000
Bouw	116.400	20.000	96.400
Autohandel	7.700	4.300	3.400
Groothandel	60.300	800	59.500
Detailhandel	18.800	15.300	3.500
Horeca	10.000	10.000	0
Transport	125.000	94.500	30.500
Zakelijke diensten	13.900	2700	11.200
Overige diensten	500	500	0
Totaal (N=47)	382.100	166.600	215.500

Bron: Enquête Stogo 2010

Uitgesplitst naar bedrijfstak is veel vraag naar bouw kavels te vinden in het transport, de bouw en de groothandel (tabel 5.5). De vraag in de bouw en de transportsector is sterk geconcentreerd bij grote ruimtevragers. De vraag in deze sectoren bepaalt ruim 60% van de totale vraag naar bouw kavels en richt zich sterk op bedrijventerreinen. Van de vraag in de bedrijventerreinbehoevende bedrijfsklassen is er relatief weinig vraag vanuit de industriële sector. Deze vraag is wel volledig op bedrijventerreinen gericht. De vraag vanuit de niet bedrijventerreinbehoevende bedrijfsklassen (detailhandel, autohandel, horeca, de zakelijke en de overige diensten) heeft overwegend betrekking op kleinere kavels (kleiner dan 1 hectare) is slechts in beperkte mate gericht op bedrijventerreinen.

De bedrijven uit de drie Waardengemeenten, die op zoek zijn naar een bouw kavel op een bedrijventerrein (incl. buitengebied) hebben voorkeur voor hervestiging binnen de Waarden. Van de 27 bedrijven hebben er 22 opgegeven zich in de Waarden te willen

hervestigen. De totale ruimtevrage van deze bedrijven is 16,3 hectare. Vier bedrijven met een totale ruimtevrage van 4 hectare willen zich buiten de regio vestigen. Van één bedrijf is onbekend, waar dit zich wil hervestigen. De geringe belangstelling van bedrijven uit de Waarden voor Woerden kwam eerder ook al naar voren uit de analyses van de bedrijfsmigratie in de periode 2005-2009.

In Woerden hebben 14 bedrijven opgegeven een kavel op een bedrijventerrein te willen kopen met een totale ruimtevrage van 14,1 hectare. Van deze bedrijven hebben er dertien voorkeur voor hervestiging in de eigen gemeente. Eén bedrijf wil zich buiten Woerden (en niet in de Waarden) vestigen. Het gaat om een relatief kleine kavel.

Van de 41 bedrijven die een kavel op een bedrijventerrein (incl. buitengebied) willen kopen, zijn er 27 al op een bedrijventerrein gevestigd. Deze 27 bedrijven hebben een ruimtevrage van 31,8 hectare. Van de 27 bedrijven willen er achttien verplaatsen, eventueel in combinatie met de oprichting van een nevenvestiging. Zij hebben bij benadering 6 hectare bedrijventerrein in gebruik, die bij daadwerkelijke verplaatsing opnieuw beschikbaar zou kunnen komen voor bedrijfsvestiging. Zeven bedrijven, die al op een bedrijventerrein zijn gevestigd, willen een nevenvestiging oprichten. Het gaat om een aantal grotere ruimtevragers die op dit moment al 12 hectare bedrijventerrein in gebruik hebben.

Veertien bedrijven die op zoek zijn naar grond op een bedrijventerrein zijn nog niet op een bedrijventerrein gevestigd. Deze bedrijven vragen samen 3,6 hectare grond voor 24.800 m² b.v.o. bedrijfsruimte. Op de oude locatie hadden deze bedrijven 11.100 m² b.v.o. bedrijfsruimte. Het ruimtegebruik van deze bedrijven verdubbelt dus min of meer.

Tabel 5.6 Vraag naar bedrijfsruimten door kopen of huren van in Utrecht-Zuidwest in m² b.v.o.

	Totaal	Woerden	Waarden
Productieruimte	4.696	1.970	2.726
Opslagruimte	22.570	16.089	6.481
Kantoren	23.247	16.407	6.840
Winkelruimte	9.160	5.430	3.730
Overige ruimten	12.613	7.650	4.963
Totaal (N=112)	72.286	47.546	24.740

Bron: Enquête Stogo 2010

Behalve de vraag naar kavels op een bedrijventerrein is er ook vraag naar vastgoed. In het totaal hebben 90 verhuisgeneigde respondenten opgegeven een pand te willen kopen of huren. Voor 26 bedrijven geldt dat ze geen voorkeur hebben voor een pand kopen dan wel huren of een bouwkaavel kopen. Deze bedrijven zijn meegenomen als huurders/kopers. Van drie bedrijven is onbekend welke voorkeur ze hebben.

In het totaal hebben 112 bedrijven een vraag opgegeven van 72.000 m² b.v.o. (tabel 5.6). De gemiddeld gevraagde ruimte is 645 m² b.v.o. Dit is aanzienlijk minder dan de bedrijven die hun vastgoed via kopen van een bouwkaavel willen realiseren. Circa tweederde van de vraag naar vastgoed is afkomstig van bedrijven uit Woerden en een

derde van bedrijven uit de drie Waardengemeenten. De vraag naar vastgoed heeft vooral betrekking op kantoorruimte en opslagruimte.

In het totaal vragen 69 bedrijven een bedrijfspand met een totale oppervlakte van 49.391 m² b.v.o. (tabel 5.7). Het gaat overwegend om kleinere bedrijfsruimten. Slechts veertien bedrijven vragen een pand van 1.000 m² b.v.o. of meer. Van de vraag naar bedrijfspanden is 28.531 m² b.v.o. afkomstig uit Woerden en 20.860 m² b.v.o. uit de Waarden. De ondernemers die een pand willen kopen of huren hebben voorkeur voor vestiging op een bedrijventerrein. De vraag naar bedrijfspanden in het buitengebied is relatief beperkt. Zeven bedrijven hebben een vraag opgegeven van 4.500 m² b.v.o. Driekwart van de gevraagde ruimte is gericht op nieuwbouw. Een duidelijke voorkeur voor een bestaand of voor een nieuw pand is er niet. Slechts 12% van de gevraagde ruimte heeft betrekking op nieuwbouw.

Tabel 5.7 Vraag type pand door kopen of huren in Utrecht-Zuidwest in m² b.v.o.

	Totaal	Woerden	Waarden
Bedrijfspand	49.391	28.531	20.860
Kantoorpand	14.835	13.110	1.725
Winkelpand	8.060	5.905	2.155
Totaal (N =112)	72.286	47.546	24.740

Bron: Enquête Stogo 2010

Van de totale vraag naar kantoorruimte heeft 14.835 m² b.v.o. betrekking op zelfstandige kantoorruimte (minimaal 75% kantoor) bij 28 kantoorgebruikers. Ook hier gaat het overwegend om kleinere kantoorruimte; slechts drie respondenten vragen meer dan 1.000 m² b.v.o. Het merendeel van de vragers komt uit Woerden (negentien bedrijven met een totale vraag van 13.100 m² b.v.o.). In de drie Waardengemeenten is de vraag naar zelfstandige kantoren relatief beperkt (negen bedrijven met een totale vraag van 1.725 m² b.v.o.). Van de vraag naar kantoorpanden heeft 88 % van de gevraagde ruimte betrekking op een bedrijventerrein/kantorenlocatie. Een duidelijke voorkeur voor een terrein hebben de respondenten niet uitgesproken.

Ook de vraag naar winkels heeft vooral betrekking op Woerden. Het gaat overwegend om vraag naar kleinere winkels in de bebouwde kom. Drie respondenten vragen om een winkelruimte van meer dan 1.000 m² b.v.o. Vier respondenten (waaronder twee perifere detailhandels) vragen een pand op een bedrijventerrein.

Van de totale vraag naar bedrijfsruimte heeft 83% betrekking op de eigen gemeente (Woerden) of de eigen regio (drie Waardengemeenten). De belangstelling van ondernemers uit de Waarden voor vastgoed in Woerden is opnieuw minimaal (minder dan 1.000 m² b.v.o.).

5.5 Confrontatie vraag-aanbod op de korte termijn

Confronteren we de in de vorige hoofdstukken gesignaleerde vraag dan ontstaat het volgende beeld (tabel 5.8).

- Er is voor de korte termijn een groot tekort aan bouw kavels op bedrijventerreinen. Het tekort is groot in Montfoort en in Woerden. In Lopik en Oudewater is het tekort veel kleiner.
- Er is geen reële capaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar om het tekort op korte termijn op te vangen.

Tabel 5.8 Confrontatie vraag aanbod bouw kavels op bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest (2010)

	Woerden	Waarden	Totaal
Doelgroep:	<i>netto hectare</i>		
Vraag (komende drie jaar)	14	21	35
Aanbod (1-1-2010)	0	2	2
Saldo	-14	-19	-33
Capaciteit in bestemmingsplannen	4*	0	4

*capaciteit wordt waarschijnlijk onttrokken

Bron: Stogo 2010

Als het gaat om de vraag naar vastgoed, ziet de markt er als volgt uit (tabel 5.9):

- In Woerden is er een groot tekort kwantitatief overschot aan kantoorruimte dat kwalitatief nog groter kan zijn, doordat er veel grootschalig aanbod is en de vraag vooral kleinschalig van karakter is.
- In de Waarden is er een groot tekort aan bedrijfspanden en een beperkt tekort aan kantoorpanden. Als het gaat om het tekort aan bedrijfspanden is hiervan vooral sprake in Montfoort en in mindere mate in Oudewater. Het tekort in Lopik is relatief beperkt.

Tabel 5.9 Confrontatie vraag aanbod vastgoed in Utrecht-Zuidwest in m² b.v.o.

	vraag	aanbod	saldo
Woerden			
Kantoorpanden	13.110	45.200	32.090
Bedrijfspanden	28.531	22.300	-6.231
Waarden			
Kantoorpanden	1.725	1.100	-625
Bedrijfspanden	20.860	3.200	-17.660

Bron: Enquête Stogo 2010

Het tekort aan ruimte voor bedrijfspanden (23.891 m² b.v.o.) leidt bij een gemiddelde floorspace-index (f.s.i.) van 0,6 tot een aanvullende vraag naar bedrijventerrein van circa 4 hectare.¹⁷

Per saldo is er op korte termijn (komende drie jaar) volgens de enquête een vraag naar 39 hectare netto bedrijventerrein (35 hectare voor bouwkavels voor eigenaar gebruikers en 4 hectare voor het realiseren van bedrijfspanden voor de verkoop en verhuur). Van de gesignaleerde vraag is 15 hectare netto afkomstig uit Woerden en 24 hectare netto uit de drie Waardengemeenten. Per saldo is er in het licht van de geraamde vraag een tekort van 36 hectare (tabel 5.10). Er is geen reële capaciteit in bestemmingsplannen beschikbaar om dit tekort op korte termijn aan te vullen.

Tabel 5.10 Vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest (2010)

	Woerden	Waarden	Totaal
Doelgroep:	<i>netto hectare</i>		
eigenaar-bouwers	14	21	35
kopers/huurders panden	1	3	4
<i>Totale vraag</i>	<i>15</i>	<i>24</i>	<i>39</i>
Aanbod bouwrijp (1-1-2010)	1	2	3
Saldo	-14	-22	-36
Capaciteit in bestemmingsplannen	4*	0	4

*capaciteit wordt waarschijnlijk onttrokken

Bron: Stogo 2010

Het gesignaleerde tekort is groter dan de met het vastgoedmodel van Stogo geraamde vraag op de lange termijn. Voor de periode 2010-2020 is (inclusief vervangingsvraag) een maximale vraag gerekend van 30 hectare netto (14 hectare uitbreidingsvraag en 16 hectare vervangingsvraag). Na 2020 kan daar nog circa 5 hectare netto bijkomen (-9 hectare uitbreidingsvraag en 14 hectare vervangingsvraag).

De geraamde vraag van 30 hectare netto tot 2020 past binnen de door de provincie Utrecht aan het streekplandeelgebied Utrecht-West toegedeelde planningsopgave (58 hectare netto) voor de periode 2010-2020.

Monitoren

Gezien de onzekerheden van de ramingen van de vraag op de lange termijn is het noodzakelijk een systeem van monitoring in te voeren. Monitoring is nodig om de fasering op de korte en de middellange termijn (komende vijf jaar) af te stemmen op de actuele vraag in de markt. Belangrijke onderdelen zijn:

- De recent gerealiseerde uitgifte per terrein, uitgesplitst naar oppervlakte, doelgroep (aard van de activiteiten), herkomst en ruimtegebruik;
- Een periodieke inventarisatie van gebruikerswensen (kwantitatief en kwalitatief);
- Een scan van de courantheid van het aangeboden vastgoed;

¹⁷ De floorspace-index (f.s.i.) geeft de verhouding tussen grondoppervlak en bedrijfsvloeroppervlak (zie voetnoot 3).

- De ontwikkeling van het aanbod (bouwkavels + panden) uitgesplitst naar locatie en karakteristieken;
- De stand van zaken bij de planvoorraad (inclusief oorzaken voor mogelijke vertragingen);
- De voortgang van de herstructureringsopgave;
- Analyse van de effecten van beleid (voor zover van toepassing: acquisitietaakstelling, ruimtewinst SER-ladder, functiemenging, intensivering van het ruimtegebruik).

Een koppeling is nodig met de bestuurlijke besluitvorming over eventuele aanpassing van de regionale planning en programmering. Hierbij kan het gaan om aanpassingen in de fasering, segmentering en locatiekeuze. Specifiek aandachtspunt in 2012 vormen de eventuele gevolgen van de nieuwe provinciale raming van de vraag naar bedrijventerrein.

5.6 Ruimtelijke accommodatie van de vraag

Een belangrijk aandachtspunt in het vervolgtraject is het ruimtelijk accommoderen van de gesignaleerde vraag naar bedrijventerreinen. Hierbij is aan de orde of de vraag wat betreft aard en schaal onder is te brengen in de individuele gemeenten dan wel regionaal geconcentreerd zou moeten worden opgevangen. Bij regionale concentratie is de vraag aan de orde of een locatie binnen Utrecht-Zuidwest dan wel in een aangrenzende regio de voorkeur verdient. De vraag gespreide opvang bij de individuele gemeenten dan wel regionaal geconcentreerde opvang speelt vooral in de drie Waardengemeenten. De beoogde concentratie van bedrijven komt voort uit het feit dat Utrecht-West deel uitmaakt van het Nationaal Landschap Groene Hart. Het ruimtelijke beleid voor dit gebied is terughoudend met het benutten van de economische en ruimtelijke potenties. Woerden kan gezien de functie in het provinciale ruimtelijke beleid de vraag van het eigen bedrijfsleven in principe opvangen.

Om een besluit te kunnen nemen over de ruimtelijke accommodatie van de vraag is inzicht nodig in de mate waarin de vraag in de drie Waardengemeenten wat betreft aard en schaal past in het gebied. Hierbij spelen een aantal overwegingen een rol die de gemeenten in overleg met de provincie en met het regionale bedrijfsleven moeten wegen in het kader van de regionale bedrijventerreinenprogrammering. De weging en de hieruit voortvloeiende voorstellen voor ruimtelijke accommodatie van de vraag vallen buiten het thans voorliggende onderzoek.

Wij adviseren een brede invalshoek te kiezen. Dit betekent dat het gewenst is naast ruimtelijke overwegingen ook economische (verankering in de regionale productiestructuur en bron van werkgelegenheid) ook sociale overwegingen (levendigheid) in de afweging te betrekken. Het onderzoek biedt een aantal bouwstenen voor een evenwichtige afweging bedrijventerreinenprogrammering. In tabel 5.11 is daarom een aantal criteria opgenomen die de besluitvorming kunnen ondersteunen. Het verdient aanbeveling dat gemeenten in overleg met de provincie nadere afspraken maken over te hanteren criteria en over het operationaliseren van deze criteria.

De uiteindelijke afweging zal altijd maatwerk zijn. Het is daarom gewenst dat de gemeenten afspraken maken over een selectief vestigingsbeleid, waarbij zij individuele

ruimtevragers beoordelen en op grond hiervan een locatie toewijzen. De geoperationaliseerde criteria kunnen hierbij als checklist fungeren.

Bijzondere aandacht vragen de grote ruimtevragers. In de drie Waardengemeenten is ruim 70% van de gevraagde ruimte op bedrijventerreinen afkomstig van zeven bedrijven die 1 hectare of meer nodig hebben. Nader overleg met de ondernemers die willen verplaatsen, moet inzicht geven in het programma van eisen van de betrokken ondernemers en in de hardheid van de voorgenomen verplaatsing. Hierbij kan tevens aan de orde komen of uitbreiding op eigen terrein c.q. verhuizen naar een pand uit de bestaande voorraad een mogelijk alternatief is. Ook de mogelijkheden voor intensivering op de eventuele nieuwe locatie vormen hierbij een punt van aandacht.

Tabel 5.11 Criteria die een rol spelen bij de ruimtelijke accommodatie van de vraag

criterium	Operationaliseren	Resultaten onderzoek
Regionale werkgelegenheidsfunctie	Het aandeel van de arbeidsplaatsen dat wordt ingenomen door beroepsbevolking uit de Waarden.	Ongeveer 50% van de werkgelegenheid bij bedrijven uit de Waarden wordt ingenomen door beroepsbeoefenaren die in de Utrechtse Waarden wonen. Gegevens voor individuele ruimtevragers zijn niet beschikbaar.
Vestigingsvoorkeur van het regionale bedrijfsleven	Gemeenten waar ondernemers met verplaatsingsplannen zich willen hervestigen.	De ondernemers hebben een voorkeur voor een locatie in de eigen gemeenten dan wel in één van de andere gemeenten in de Waarden. (Gedeeltelijke) overloop van bedrijven uit de Waarden naar de regio Utrecht sluit beter aan bij de vestigingsvoorkeuren van het bedrijfsleven dan overloop naar Woerden.
Type bedrijf	Verankering in de productiestructuur van de Utrechtse Waarden.	De vraag is vooral afkomstig van bedrijven die van oudsher in de Utrechtse Waarden zijn gevestigd en waarvan de activiteiten aansluiten bij activiteiten van het regionale bedrijfsleven.
Omvang van de kavel	Maximale kavelgrootte voor lokale bedrijventerreinen	De omvang van de vraag in de Waarden is sterk bepaald door enkele grote ruimtevragers. Zeven grote ruimtevragers vragen samen 15,7 hectare. Dit is 72% van de gesignaleerde vraag.

Hindercategorie	Op lokale bedrijventerreinen toe te laten hindercategorieën	Een groot gedeelte van de gevraagde ruimte in de drie Waardengemeenten (70%) is afkomstig van bedrijven in milieucategorie 3.1 of lager. De vraag in milieucategorie 3.2 en hoger bedraagt circa 6 hectare.
Mogelijkheden voor functie-menging	Buiten bedrijventerreinen te vestigen bedrijven.	Door de aanwezigheid van enkele grote ruimtevragers is maar een beperkt deel van de gesignaleerde vraag te mengen met andere functies.
Terreinomvang	Maximale omvang per nieuw bedrijventerrein.	De totale vraag in Oudewater en Lopik is kleiner dan 5 hectare. In Montfoort is de vraag groter door de aanwezigheid van enkele grote ruimtevragers.
Probleemoplossend vermogen	De mate, waarin verplaatsing van een bedrijf bijdraagt aan de oplossing van ruimtelijke of milieuproblemen in het gebied.	Van de bedrijven met ruimte-vraag is slechts een klein deel gevestigd buiten bedrijventerreinen.

Bron: Stogo 2010

5.7 Conclusie

- Uit de enquête blijkt dat er een urgent tekort aan bedrijventerreinen in Utrecht-Zuidwest is. Tegenover een aanbod van 3 hectare staat een gesignaleerde vraag op de korte termijn (komende drie jaar) van 39 hectare. Hiervan bestaat 35 hectare uit bouwkavels, waarop de desbetreffende ondernemers een eigen pand willen bouwen en 4 hectare uit vraag naar op bedrijventerreinen te realiseren bedrijfspanden. Wat betreft bedrijfspanden is in de drie Waardengemeenten nauwelijks aanbod beschikbaar.
- De relatief grote vraag bestaat waarschijnlijk gedeeltelijk uit inhaalvraag, veroorzaakt door het beperkte aanbod in het verleden.
- Afhankelijk van de economische groei zal de uitbreidingsvraag tot 2020 maximaal 14 hectare netto bedragen. Daarnaast is er een vervangingsvraag berekend van circa 81 hectare, waarvan 16 hectare neerslaat als vraag naar nieuwbouw. De totale vraag naar nieuwe bedrijventerreinen zou daarmee 30 hectare bedragen.
- De voor de lange termijn geraamde vraag past binnen de in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 afgesproken planningsopgave voor de provincie Utrecht.
- Na 2020 zal er vrijwel geen uitbreidingsvraag meer zijn. De vervangingsvraag die neerslaat als nieuwbouw zal tussen 2020 en 2030 circa 14 hectare bedragen.
- De belangrijkste ruimtevrager in de komende periode zijn de groothandel, de bouw en de transportsector.

- Tegenover de gesignaleerde vraag staat een relatief beperkt aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen. Op 1 januari 2010 was er nog 3 hectare beschikbaar.
- In Woerden is er naast het aanbod van ruim 22.000 m² b.v.o. bedrijfsruimte nog een aanbod van ruim 45.000 m² b.v.o. kantoorruimte beschikbaar. Dit aanbod ligt voor een belangrijk deel op het bedrijventerrein Middelland.
- Naast de vraag naar bouw kavels is er in de Waarden ook nog circa 3 hectare vraag naar vastgoed op bedrijventerreinen, waarvoor niet of nauwelijks aanbod in de bestaande voorraad beschikbaar is. In Woerden is de extra vraag beperkt, omdat er meer aanbod in de bestaande voorraad bedrijfspanden is.
- Wat betreft kantoren is er in Woerden een groot overschot. Kwalitatief kunnen er desondanks problemen zijn, omdat het aanbod grootschalig is terwijl de vraag kleinschalig is.

Bijlage 1 Uitkomsten van de enquête

Responsanalyse

- De respons van de enquête kan worden vastgesteld op 51%. In totaal hebben 1.163 van de 2.279 ondernemingen in de gemeenten Lopik, Montfoort, Oudewater en Woerden gerespondeerd. Echter, van de respons waren 110 enquêtes na de sluitingstermijn van de enquête binnengekomen. Deze zijn slechts ten dele meegenomen in de uitwerking van de enquête. Dat betekent dat de bruikbare respons voor de uitwerking van de algemene vragen 46% is, bestaande uit 1.053 respondenten.
- Van de ondernemers die de enquête pas na de sluitingsdatum hebben ingeleverd zijn uitsluitend de vragen over de uitbreidings- en/of verplaatsingsplannen geanalyseerd. De gesignaleerde ruimtevraag heeft dus betrekking op 51% van de ondernemers in het gebied.

Tabel B.1: Responsanalyse; respondenten naar sector en grootteklasse

Sector	Werkzame personen		Totaal
	≤10	>10	
Landbouw	2%	1%	2%
Industrie	7%	17%	10%
Bouw	14%	11%	13%
Handel & horeca	36%	32%	35%
Transport	3%	6%	4%
Financiële & zakelijke dienstverlening	26%	24%	26%
Overige dienstverlening	11%	8%	10%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: STOGO onderzoek + advies, 2010

- De meeste responderende ondernemingen zijn actief in de handelssector & horeca (35%). De andere responderende ondernemingen behoren tot de financiële & zakelijke dienstverlening (26%), bouw (13%), overige dienstverlening (10%), industrie (10%), transport (4%) en landbouw (2%).
- 74% van de respondenten zijn de zogenaamde kleinere bedrijven. Dit betreffen bedrijven tot en met tien werkzame personen. De overige 26% van de respondenten zijn de zogenaamde grote bedrijven; bedrijven met meer dan tien werkzame personen.
- Zowel de verhouding tussen het aantal grote en kleine bedrijven als de verhouding tussen de verschillende sectoren komen goed overeen tussen de respons en de totale onderzoekspopulatie.
- Kijken we naar de verdeling tussen de respons per gemeente, dan blijkt ook dat deze goed overeen komt met die van de gehele populatie.

Tabel B.2: Responsanalyse; respondenten naar gemeente i.v.m. de populatie

	Populatie in %	Respons in %
Lopik	15,3	16,6
Montfoort	15,1	16,0
Oudewater	11,5	12,3
Woerden	58,0	55,0
Totaal	100	100,0

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

- Omdat de verhouding tussen de respons en de populatie nauwelijks verschillen laat zien, is de steekproef niet gewogen en opgehoogd.

Verwachte ontwikkeling personeelsbestand komende drie jaar

- De meerderheid (67%) van de respondenten verwacht het aantal werknemers niet te zullen uitbreiden of inkrimpen in de komende drie jaar.

Uitbreiding personeelsbestand

- 31% van de respondenten denkt dat het aantal werknemers in de komende drie jaar wel zal uitbreiden. In totaal gaat het daarbij om circa 1.372 extra arbeidsplaatsen; dit is 11% van de totale werkgelegenheid bij de responderende ondernemingen.
- De responderende ondernemingen die aangeven binnen drie jaar een uitbreiding van het personeelsbestand te verwachten zijn voornamelijk actief in de handelssector (25% van de totale verwachte uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen), industrie (15%), zakelijke dienstverlening (14%) en bouw (11%).

Inkrimping personeelsbestand

- Van alle respondenten verwacht 2% dat het personeelsbestand in de komende drie jaar zal inkrimpen. Al deze respondenten samen verwachten een afname van circa 134 arbeidsplaatsen. Dit is 1% van de totale werkgelegenheid bij de respondenten.
- De responderende ondernemingen die een inkrimping van het personeelsbestand verwachten zijn hoofdzakelijk actief in de industrie (verwachte afname van 110 arbeidsplaatsen, genoemd door 8 ondernemers).

Saldo uitbreiding en inkrimping

- Per saldo zal het aantal werkzame personen met 1.238 (1.372 - 134) toenemen. Dit is een toename van 9% ten opzichte van de werkgelegenheid bij de totale onderzoekspopulatie. (werkgelegenheid alle respondenten; 13.051 werkzame personen).

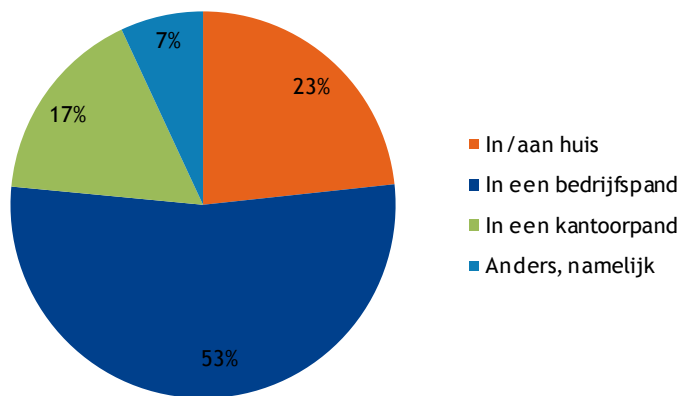
Verwachte ontwikkeling bedrijfsvoering

- Veruit de meeste ondernemers hebben geen plannen om de bedrijfsvoering te beëindigen binnen drie jaar (94%). In 2% van de gevallen wordt het bedrijf overgenomen. Nog eens 2% geeft aan dat er nog een opvolger gezocht wordt en in 2% van de gevallen wordt het bedrijf gestopt.

Huidige huisvesting

- Meer dan de helft (53%) van de respondenten is gevestigd in een bedrijfspand en 17% in een kantoorpand. Bijna een kwart van de respondenten heeft het bedrijf in/aan huis gevestigd.

Figuur B.1: Huidige vestiging bedrijf Utrecht Zuidwest



Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies,

- Van de respondenten die een bedrijf in/aan huis hebben, gebruiken veruit de meeste respondenten (64%) voor het bedrijf een ruimte in de woning zelf. Daarnaast gebruikt 26% van de respondenten een bedrijfsruimte op de kavel bij de woning en 9% gebruikt kantoorruimte op de kavel bij de woning.
- In de Waarden heeft 48% van de respondenten een perceel bij de huisvesting, tegenover 41% in Woerden.
- Een ruime meerderheid van de respondenten (55%) heeft aangegeven dat het pand waarin het bedrijf gevestigd is in eigendom is en in 44% van de gevallen betreft het huur, 2% van de respondenten heeft een ander antwoord gegeven.

- In Utrecht Zuidwest hebben de respondenten op dit moment 1.114.062 m² bedrijfsvloeroppervlakte in gebruik, waarvan 46% in Woerden. Relatief de meeste m² bedrijfsruimte wordt in Utrecht Zuidwest gebruikt als opslag/distributieruimte. In Woerden is er ten opzichte van de Waarden relatief veel kantoorruimte in gebruik (24%), terwijl er in de Waarden relatief meer opslag/distributieruimte en andere ruimte in gebruik is.

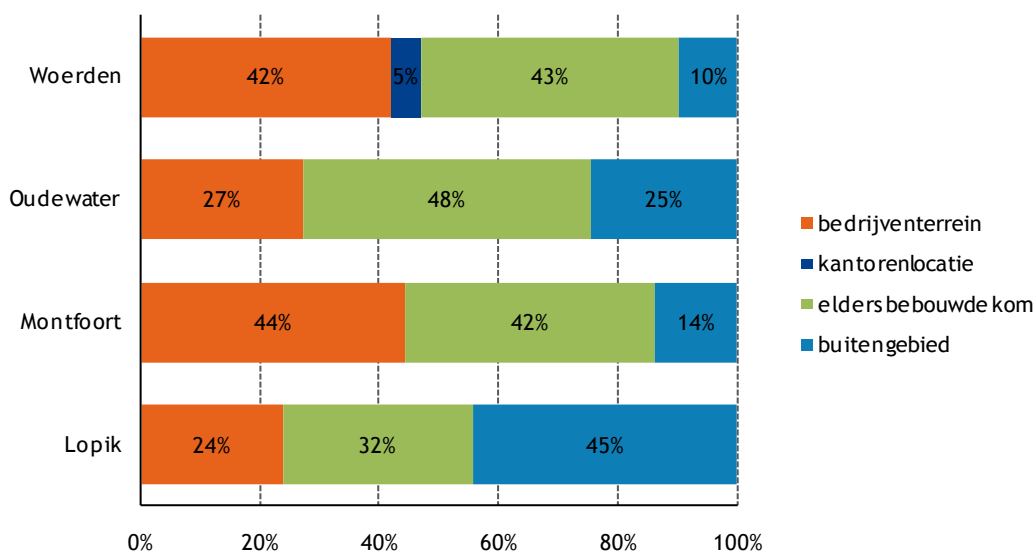
Tabel B.3: Bedrijfsvloeroppervlakte nu in gebruik naar type en naar gemeente

	Kantoor- ruimte		Winkel- ruimte / showroom		Productie- ruimte		Opslag / distributie ruimte		Andere ruimte		Totaal m ²
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Lopik	15.200	9	10.020	6	43.442	25	76.164	43	30.982	18	175.808
Montfoort	25.690	9	10.998	4	71.540	24	131.933	44	58.279	20	298.440
Oudewater	9.951	8	8.946	7	23.284	18	42.619	33	46.224	35	131.024
Woerden	121.543	24	52.675	10	106.702	21	162.466	32	65.404	13	508.790
Totaal	172.384	15	82.639	7	244.968	22	413.182	37	200.889	18	1.114.062

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

- Relatief veel respondenten uit Woerden en Montfoort zijn nu met hun bedrijf gevestigd op een bedrijventerrein (respectievelijk 42% en 44%). In Lopik hebben relatief veel bedrijven zich gevestigd in het buitengebied (45%).

Figuur B.2: Huidige locatie bedrijf naar gemeente



N=1.018

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

- De meeste respondenten die op dit moment met hun bedrijf gevestigd zijn op een bedrijventerrein, zijn gevestigd op Barwoutswaarder (absoluut 84; relatief 22%). Ook de bedrijventerreinen IJsselveld en Middelland staan beiden met 14% in de top drie.

Tabel B.4: Huidige locatie op bedrijventerrein

	absoluut	%
Barwoutswaarder	84	22
IJsselveld	54	14
Middelland	53	14
De Copen	37	10
De Putkop	36	9
Tappersheul	35	9
Polanen	26	7
Honthorst	17	4
Heeswijk	9	2
Wulverhorst	8	2
Nijverheidsweg, Kamerik	7	2
Rapijnen II	6	2
Krekenburg	5	1
Nijverheidsbuurt, Zegveld	3	1
Breeveld	1	0
Een ander bedrijventerrein, namelijk	1	0
Totaal	382	100

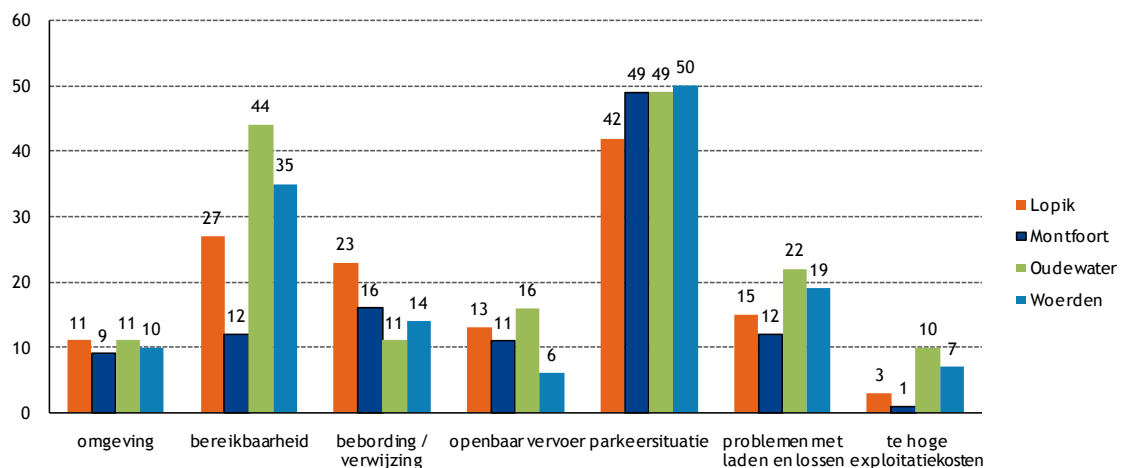
Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

Waardering bedrijfshuisvesting en locatie

- Ruim 80% van de respondenten is tevreden of zeer tevreden met de huidige huisvesting. Daarentegen ondervindt 41% van de respondenten wel knelpunten op de huidige locatie. In Oudewater ondervinden de respondenten de meeste knelpunten (50%) en in Woerden de minste (38%).
- Locatie gerelateerde knelpunten die door de respondenten het meest worden genoemd hebben betrekking op bereikbaarheid en de parkeersituatie. Door respondenten uit Oudewater worden bereikbaarheidsknelpunten relatief vaak genoemd (44%), terwijl dit voor ondernemers uit Montfoort een minder urgent probleem lijkt te zijn (12%).
- Pand gerelateerde knelpunten die door de respondenten het meest zijn genoemd gaan over het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden van het

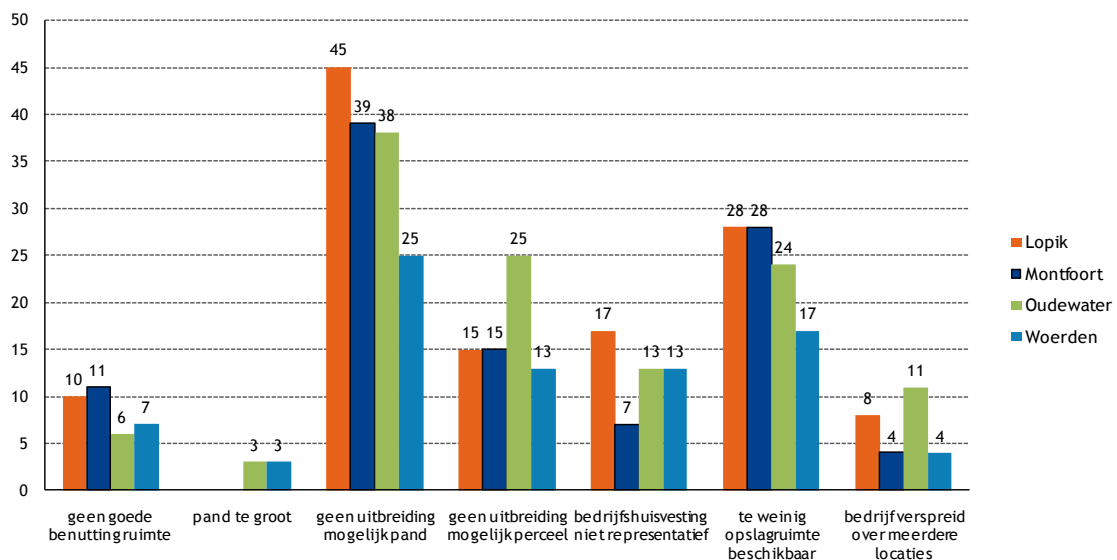
pand. Geen uitbreidingsmogelijkheden op het perceel is voor respondenten uit Montfoort in een kwart van de gevallen een knelpunt. Daarnaast wordt door de respondenten aangekaart dat er te weinig opslagruimte beschikbaar is.

Figuur B.3: het percentage respondenten dat locatie gerelateerde knelpunten ervaart, uitgedrukt in procenten



Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

Figuur B.4: het percentage respondenten dat pand gerelateerde knelpunten ervaart, uitgedrukt in procenten



Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

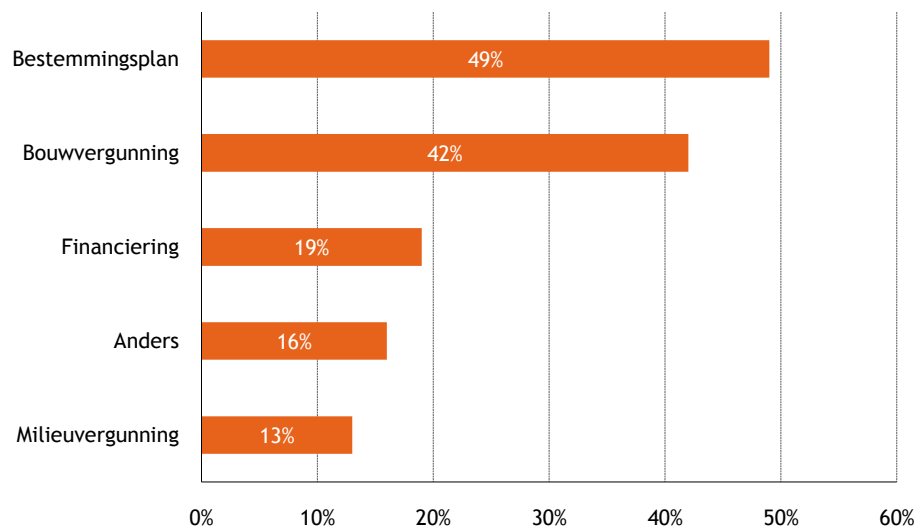
- Naast knelpunten met betrekking tot het pand en de locatie heeft circa 10% van de respondenten ook problemen met overlast/milieu, veiligheid/criminaliteit en het contact met de gemeente.

Dynamiek: toekomstige huisvesting

Uitbreiding op huidige locatie

- 19% van de respondenten (n=1028) geeft aan op de huidige locatie de bedrijfsvloeroppervlakte te kunnen uitbreiden. In Lopik geldt dit voor maar liefst 28% van de respondenten en zijn de uitbreidingsmogelijkheden op het huidige perceel het grootst, terwijl in Woerden voor 16% van de respondenten uitbreidingsmogelijkheden zijn, dit is relatief laag.
- Deze respondenten (n=167) geven samen aan naar schatting met ruim 116.114 m² uit te kunnen breiden. Op dit moment hebben deze 167 respondenten 254.562 m² bedrijfsvloeroppervlak in gebruik.
- Ondernemers uit Woerden kunnen in totaal met 51.690 m² bedrijfsvloeroppervlakte op het huidige perceel uitbreiden tegenover 64.424 m² in de Waarden. Ondernemers uit Lopik zien de minste mogelijkheden tot uitbreiding op het eigen perceel (18.194 m²).
- De respondenten op alle bedrijventerreinen samen (n=76) hebben circa 56.029 m² uitbreidingsruimte, waarvan het meeste op IJsselveld (circa 16.188 m²) en Barwoutswaarder (circa 12.370 m²).

Figuur B.5: Type knelpunten bij het realiseren van uitbreiding bedrijfsvloeroppervlakte



Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

- Van de respondenten die aangeven uit te kunnen breiden op de huidige bedrijfslocatie, wil 35% dit binnen drie jaar daadwerkelijk realiseren (n=199). Totaal zou het daarbij gaan om een uitbreiding van circa 59.421 m² (n=56), voornamelijk in de waarden (circa 44.321 m²). Op alle bedrijventerreinen samen verwachten de respondenten (n=18) de komende drie jaar met circa 10.665 m² uit te breiden, waarvan het meest op Barwoutswaarder (circa 3.740 m²) en de Copen (circa 1.800 m²).
- Bijna 80% van deze respondenten (n=69) met uitbreidingsplannen geeft aan knelpunten bij het realiseren van de uitbreiding van de

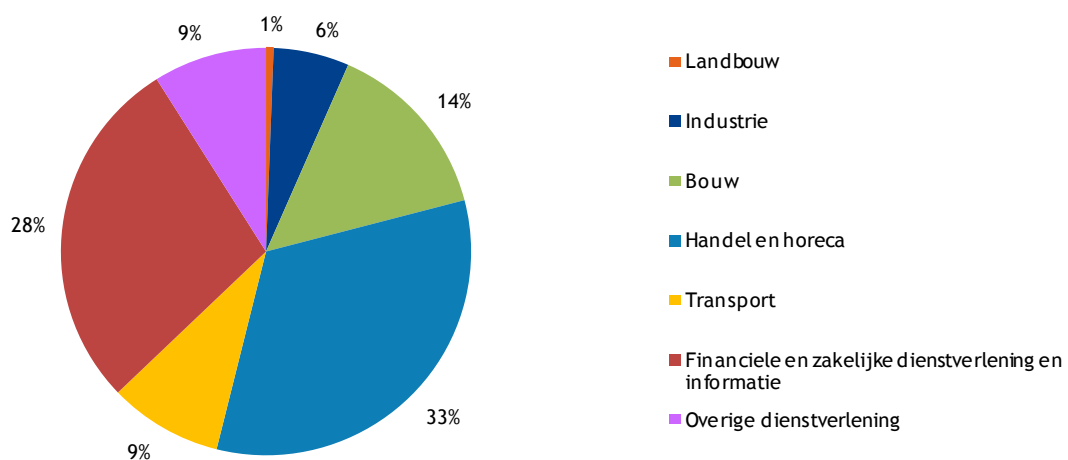
bedrijfsvloeroppervlakte te ervaren. Dit zijn meestal knelpunten op het gebied van het bestemmingsplan (49%) of de bouwvergunning (42%).

Verplaatsing van vestiging of oprichting nevenvestiging

- In totaal geeft 12% van de respondenten (n=1028) aan de vestiging in de komende drie jaar te willen verplaatsen, 3% van de respondenten overweegt een nevenvestiging op te richten, terwijl 1% zowel de vestiging wil verplaatsen als een nevenvestiging wil starten en 3% van de respondenten zegt al een nieuwe locatie te hebben gevonden.
- De responderende ondernemers die een verplaatsing en/of nevenvestiging nastreven (n=167) zijn hoofdzakelijk actief in de handel & horeca (33%) en de financiële & zakelijke dienstverlening (33%) en in mindere mate in de landbouw (1%), de industrie (6%), transport (9%), overige dienstverlening (9%) en de bouw (14%).

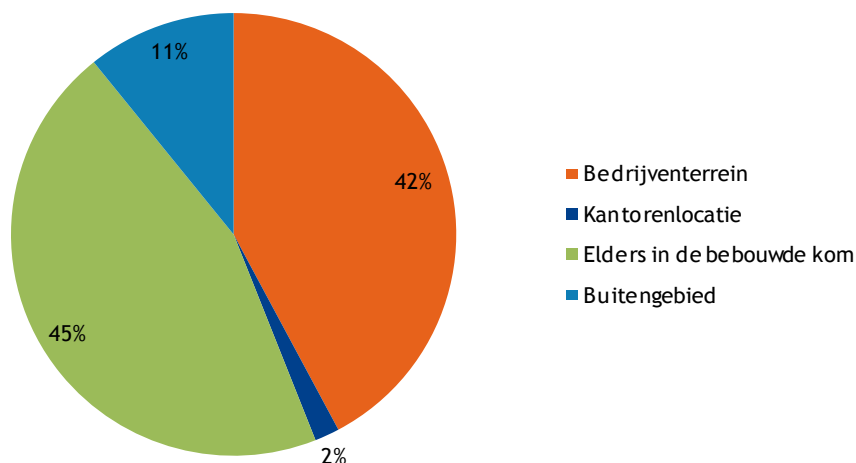
Figuur B.6: Responderende ondernemingen die binnen drie jaar willen verplaatsen en/of een nevenvestiging willen oprichten, naar economische sector

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010



- Tien procent van de 199 respondenten die de mogelijkheid hebben op de huidige locatie uit te breiden geeft aan binnen drie jaar te willen verplaatsen en/of een nevenvestiging op te willen richten.
- De respondenten die de vestiging willen verplaatsen en/of een nevenvestiging op willen richten, zijn in 45% van de gevallen (n=166) gevestigd elders in de bebouwde kom, 42% is gevestigd op een bedrijventerrein, 11% in het buitengebied en 2% op een kantorenlocatie.
- De potentiële verhuizers op de bedrijventerreinen zijn vooral gevestigd op de terreinen Barwoutswaarder en IJsselveld.

Figuur B.7: Responderende ondernemingen die binnen drie jaar willen verplaatsen en/of een nevenvestiging op willen richten naar locatietype



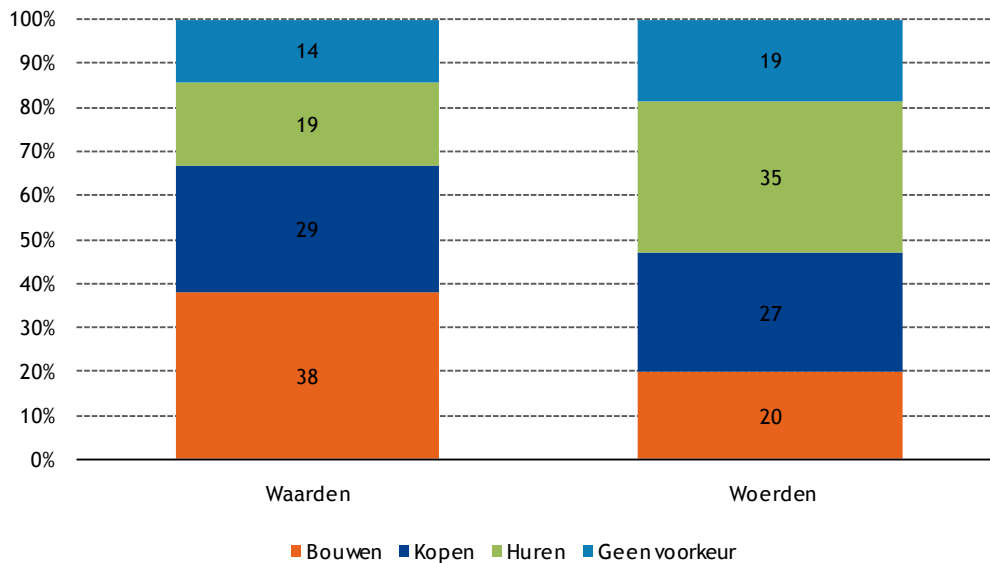
Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

- 75% van de 167 respondenten die hun vestiging willen verplaatsen en/of een nevenvestiging willen oprichten, ervaart knelpunten op de huidige vestigingslocatie. Voor hen is het feit dat het pand niet meer aan de eisen voldoet een belangrijke reden om te verhuizen (26%). Even belangrijk is de reden dat de omvang van het perceel te klein is. Hoofdzakelijk ervaren kantoorgebruikers dat het pand niet meer aan de eisen voldoet (48%; n=25). Voor ondernemers in een bedrijfspand geldt dit minder en is een belangrijke reden dat de omvang van het perceel te klein is (34%; n=91).

Gewenste toekomstige huisvesting

- 38% van de responderende ondernemers in de Waarden die overwegen binnen drie jaar te verplaatsen of een nevenvestiging te starten wil een perceel kopen en daarop een pand bouwen. In Woerden is hier minder belangstelling voor (20%). In Woerden is 35% van de respondenten die willen verplaatsen en/of een nevenvestiging willen starten van plan een pand te huren, tegenover 19% van de respondenten uit de Waarden.

Figuur B.8: Gewenste eigendomssituatie nieuwe (neven)vestiging



Waarden (n=86) en Woerden (n=81)

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

- De respondenten die een perceel willen kopen en bouwen hebben een totale ruimtevrage van circa 38,2 hectare bouwgrond (382.420 m²). De meeste vraag komt uit Montfoort; de respondenten die aangegeven hebben een perceel te willen kopen en daarop te bouwen vragen gezamenlijk in deze gemeente naar 14,1 ha.

Tabel B.5: De gewenste perceelomvang in m² netto naar gemeente

Gemeente	Aantal m ²
Lopik (n=8)	45.150
Montfoort (n=13)	141.320
Oudewater (n=10)	29.350
Woerden (n=16)	166.600
Totaal (n=47)	382.420

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

- Van de respondenten die willen verplaatsen c.q. een nevenvestiging willen oprichten, maar geen perceel willen kopen, wil 14% een nieuw pand en 22% een bestaand pand. Een grote meerderheid (64%) die een pand wil huren of kopen heeft geen voorkeur voor een bestaand of nieuw pand (n=118).
- De vraag naar bedrijfsruimte van de respondenten die een perceel willen kopen en daarop willen bouwen is gezamenlijk circa 240.900 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Tabel B.6: Vraag naar bedrijfsruimten op bouw kavels in Utrecht Zuidwest in m² bvo

	m ² kantoor- ruimte	m ² winkel- ruimte/ showroom	m ² productie- ruimte	m ² opslag/distri- butieruimte	m ² andere ruimte	m ² totaal
Lopik	1.890	500	11.120	12.870	4.000	30.380
Montfoort	3.565		84.389	16.510	10.080	114.544
Oudewater	975		950	14.950	20.650	37.525
Woerden	4.150	6.045	13.800	24.815	9.630	58.440
Totaal	10.580	6.545	110.259	69.145	44.360	240.889

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

- De vraag naar bedrijfsruimte van de respondenten die een pand willen kopen of huren is gezamenlijk circa 72.000 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Tabel B.7: Vraag naar bedrijfsruimten door kopen of huren in Utrecht Zuidwest in m² bvo

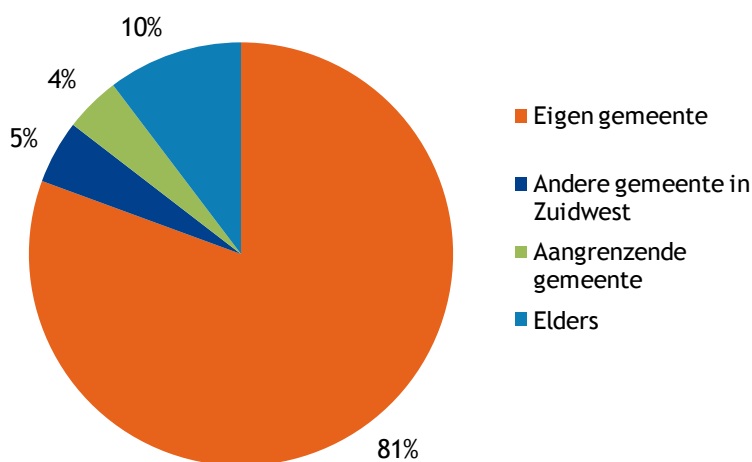
	m ² kantoor- ruimte	m ² winkel- ruimte/ showroom	m ² productie- ruimte	m ² opslag/distri- butieruimte	m ² andere ruimte	m ² totaal
Lopik	765	1.930	20	1.500	725	4.940
Montfoort	3.535	1.080	1.630	3.555	2.170	11.970
Oudewater	2.540	720	1.076	1.426	2.068	7.830
Woerden	16.407	5.430	1.970	16.089	7.650	47.546
Totaal	23.247	9.160	4.696	22.570	12.613	72.286

Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

Gewenste toekomstige vestigingslocatie

- Van de respondenten die aangeven binnen drie jaar te willen verplaatsen of een nevenvestiging te willen starten, ziet 81% de eigen gemeente als toekomstige vestigingslocatie. Ongeveer 5% wil zich elders in de regio Zuidwest vestigen en 14% buiten de regio.

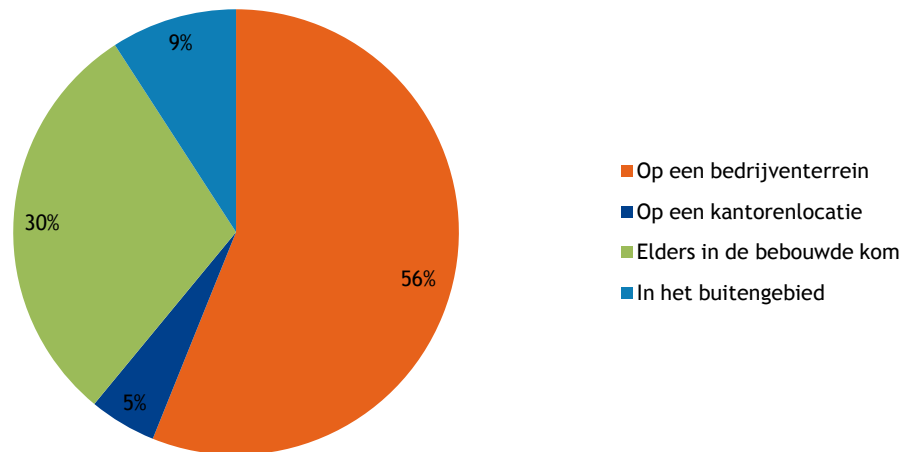
Figuur B.9: Gewenste vestigingsgemeente potentiële verplaatsters, eerste voorkeur



Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

- Van het gewenste bedrijfsvloeroppervlak bedraagt 41% opslag/distributieruimte, 14% kantoorruimte, 13% productieruimte en 24% andere ruimte.
- Er is de respondenten ook gevraagd waar ze het liefst gevestigd zouden willen zijn als er in de plaats van hun voorkeur geen ruimte meer is. Van de respondenten die het liefst in hun eigen gemeente gevestigd willen zijn, geeft 15% aan zich in Montfoort te willen vestigen, 13% in Oudewater, 12% in Utrecht, 10% in IJsselstein, 8% in Woerden en 6% in Lopik mocht er in hun eigen gemeente geen ruimte meer zijn.
- Een kwart van de ondernemers ondervindt geen knelpunten bij het verplaatsen van de vestiging / het oprichten van een nevenvestiging. Een gebrek aan aanbod van panden is voor tweevijfde van de respondenten een knelpunt. Het aanbod van bouwgrond is voor een kwart van de ondernemers een probleem. Voor de groep die een perceel wil kopen en daarop een pand wil bouwen is dit ruim 55%. Voor een vijfde van de respondenten vormen de financiering en te hoge grondprijzen een probleem.
- Van de respondenten die willen verplaatsen wil 56% zich op een bedrijventerrein vestigen, 30% elders in de bebouwde kom, 9% in het buitengebied en 5% op een kantorenlocatie.

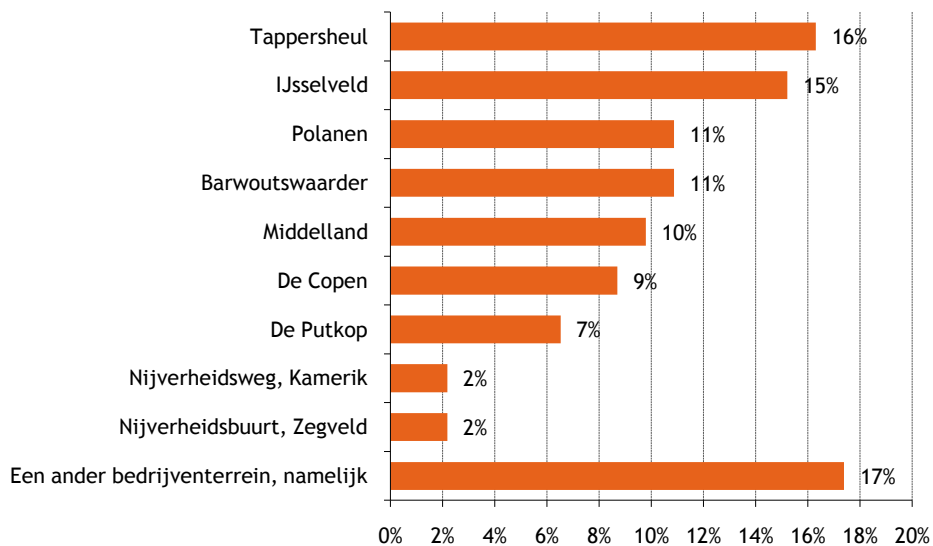
Figuur B.10: Gewenste vestigingslocatie



Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 201

- Van de respondenten die zich graag op een bedrijventerrein willen vestigen is er sprake van een redelijke spreiding over de verschillende bedrijventerreinen. De terreinen Tappersheul en IJsselveld zijn het meest gewild.

Figuur B.11: Gewenst bedrijventerrein als vestigingslocatie



Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

- Voor de respondenten die willen verplaatsen en/of een nevenvestiging willen oprichten zijn voor de nieuwe locatie voldoende parkeerruimte, een goede bereikbaarheid via de snelweg en een representatieve omgeving de drie belangrijkste criteria.

Figuur B.12: Eisen nieuwe locatie van potentiële verplaatsers (respondenten konden meerdere antwoorden geven)

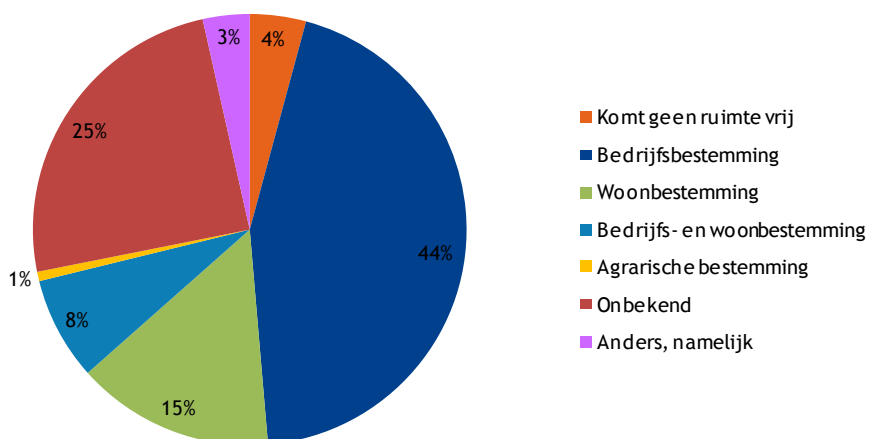


Bron: Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

Bestemming huidige locatie na de verplaatsing van het bedrijf

- Indien het bedrijf verplaatst wordt krijgt de huidige locatie volgens 44% van de respondenten een bedrijfsbestemming. Een kwart van de respondenten zegt niet te weten welke bestemming de huidige locatie krijgt na verplaatsing van het bedrijf.

Figuur B.13: bestemming huidige locatie na verplaatsing van het bedrijf



Enquête STOGO onderzoek + advies, 2010

Bijlage 2 Gedetailleerde tabellen bij hoofdstuk 4

Tabel B.8: Areaal bedrijventerrein in hectare in 2009

	Bruto	Netto	Reeds uitgegeven netto
Lopik			
<i>De Copen</i>	38	26	24
Montfoort			
<i>IJselveld</i>	25	18	18
<i>Rappijnen 2</i>	2	2	2
<i>Williskop</i>	14	14	14
<i>Heeswijk</i>	9	9	9
Oudewater			
<i>Tappersheul</i>	24	17	17
Woerden			
<i>De Putkop</i>	27	22	22*
<i>Barwoutswaarder</i>	45	34	34*
<i>Middelland Noord</i>	57	36	36
<i>Johan de Wittlaan</i>	6	5	5
<i>Utrechtsestraatweg</i>	6	6	6
<i>Leidsestraatweg</i>	6	5	5
<i>Zegveldse Uitweg</i>	3	3	3
<i>Handel-nijverheid Zegveld</i>	2	2	2*
<i>Handel-nijverheid Kamerik</i>	2	2	2
<i>Honthorst</i>	18	14	14
<i>Middelland Zuid</i>	27	23	23
<i>Polanen</i>	33	25	25
<i>Breeveld</i>	8	7	3
<i>Wulverhorst</i>	6	3	3
Totaal Utrecht Zuidwest	352	257	269

* nog een beperkte restcapaciteit aanwezig

Afgerond op hele getallen

Bron: IBIS 2010 gecorrigeerd

Tabel B9: Netto uitgifte periode 2000-2009

	Lopik	Montfoort	Oudewater	Woerden	Utrecht Zuidwest
2000	0	2	0	2	4
2001	0	0	2	0	2
2002	1	0	1	0	2
2003	0	0	0	1	1
2004	0	0	0	2	2
2005	1	0	0	0	1
2006	0	0	0	2	2
2007	0	0	0	0	0
2008	0	0	0	0	0
2009	0	0	0	1	1
Totaal	2	2	3	8	15

Bron: IBIS 2009

Tabel B.10: Netto uitgifte bedrijventerrein in de periode 2000-2009

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Totaal
Lopik											
Bedrijventerrein Lopik			1			1					2
Montfoort											
Bedrijventerrein IJsselveld	2										2
Oudewater											
Tappersheul		2	1								3
Woerden											
Barwoutswaarder-West							2			1	3
De Putkop	1			1	2						4
Handel/Nijverheid	1										1
Totaal regio Zuidwest	4	2	2	1	2	1	2	0	0	1	15

Bron: IBIS 2009

Tabel B.11: Werkgelegenheidsontwikkeling op bedrijventerreinen in Utrecht Zuidwest
(2005-2009)

Bedrijventerrein	wp2005	wp2009	Groei
De Putkop	692	890	198
Steenfabriek	229	300	71
Rappijnen II	187	178	-9
Tappersheul	687	769	82
Barwoutswaarder	1.801	1.727	-74
Middelland Noord	4.372	4.095	-277
Johan de Wittlaan	131	159	28
Leidsestraatweg	174	149	-25
Utrechtsestraatweg	0	11	11
Zegveldse Uitweg	14	11	-3
Handel-nijverheid Zegveld	103	94	-9
Handel-nijverheid Kamerik	117	117	0
Honthorst	737	880	143
Middelland Zuid	4.080	4.052	-28
Polanen	1.992	1.983	-9
Breeveld	618	645	27
De Copen	1.197	1.228	31
Wulverhorst	265	208	-57
Ijsselveld	1.720	1.695	-25
Totaal	19.116	19.191	75
Vestigingen	998	1.076	78

Bron: PAR 2005-2009

Tabel B.12: Aanbod bedrijfs- en kantoorruimte in m2 b.v.o. medio 2010

	WEL op een bedrijventerrein		NIET op een bedrijventerrein	
	Bedrijfsruimte	Kantoor	Bedrijfsruimte	kantoor
Lopik			640	
<i>De Copen</i>		795		
Montfoort			2183	
<i>Ijsselveld</i>	375	350		
Woerden				2450
<i>Barwoutswaarder</i>	2840			
<i>Honthorst</i>	111			
<i>Johan de Wittlaan</i>		307		
<i>Middelland</i>	10553	41056		
<i>Polanen</i>	810	583		
<i>Snel en Polanen</i>	6510	773		
<i>Zegveldse uitweg</i>	1460			
Utrecht ZW	22659	43864	2823	2450

Bron: DTZ Zadelhoff juni 2010

Bijlage 3 Methodiek van raming

Inleiding

Een belangrijke voorwaarde die de provincie Utrecht stelt aan de raming van de vraag naar bedrijventerreinen is dat deze voldoet aan de eisen van het Convenant Bedrijventerreinen. Uitgangspunt van het Convenant is dat zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik tot stand komt door middel van regionale planning onder regie van de provincies. Dit betekent voor de raming dat:

- de provincie in samenwerking met gemeenten de provinciale raming van de vraag maakt, inclusief een (indicatieve) vertaling naar regio's;
- de regionaal samenwerkende gemeenten in Utrecht Zuidwest in samenwerking met provincies de regionale planning uitwerken inclusief fasering, segmentering en locatiekeuze voor nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen in de regio.

Een complicerende factor is dat er geen actuele provinciale raming is van de vraag naar bedrijventerreinen op de lange termijn in de provincie Utrecht. Voor het streekplan is er een raming van de vraag in de periode 2005-2015. Daarnaast heeft het bestuurlijk samenwerkingsverband Noordvleugel Utrecht een raming gemaakt voor de periode 2015-2020. Beide ramingen gaan echter uit van aanhoudend hoge economische groei en kunnen gezien de afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen niet meer als uitgangspunt voor de planning worden gehanteerd. Door het ontbreken van een actuele regionale raming geldt de in het Convenant afgesproken planningsopgave voor de provincie Utrecht als uitgangspunt.

Het ramen van uitbreidings- en vervangingsvraag

Een raming van de vraag naar bedrijventerreinen moet zich niet alleen richten op de uitbreidingsvraag, maar ook op de vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag is de vraag die voortkomt uit economische groei die zich vertaalt in uitbreiding van de productiecapaciteit en in vraag naar extra personeel. De vervangingsvraag is de vraag die voortkomt uit het in onbruik raken van verouderd incurant vastgoed. Tot nu toe ligt het accent in de ramingen op de uitbreidingsvraag. De vervangingsvraag is indicatief geschat op basis van plannen om oude bedrijventerreinen aan hun functie te onttrekken. Voor de komende periode volstaat deze aanpak niet meer. Als gevolg van economische structuurveranderingen en demografische ontwikkelingen is het accent in de vraag aan het verschuiven van uitbreidingsvraag naar vervangingsvraag. Na 2020 bestaat de vraag volgens de ramingen van het Centraal Planbureau zelfs geheel uit vervangingsvraag.

Het ramen van de vervangingsvraag is cruciaal om de herstructureringsopgave te kunnen onderbouwen. De vervangingsvraag omvat meer dan alleen de aan hun functie te onttrekken bedrijventerreinen. De vervangingsvraag is het gevolg van het verouderen van vastgoed. Algemeen wordt aangenomen dat de gemiddelde econo-

mische levensduur van bedrijfspanden veertig jaar is. Dit betekent dat bij een evenredige verdeling over de jaren jaarlijks gemiddeld 2,5% van de voorraad bedrijfspanden aan vervanging toe is. Overigens zal de vervangingsvraag maar gedeeltelijk neerslaan in de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen. Een groot gedeelte kan worden opgevangen op het bestaande areaal bedrijventerrein. Voorwaarde is wel dat herontwikkeling van het oude vastgoed plaatsvindt door middel van een grondige renovatie of door sloop gevolgd door nieuwbouw.

Een deel van het verouderde vastgoed zal aan zijn functie worden onttrokken door transformatie naar een andere functie. In de huidige ramingen is dit deel van de vervangingsvraag indicatief geschat op basis de huidige plannen voor transformatie. Buiten beschouwing blijven plannen voor transformatie die in de toekomst ontstaan en het deel van de vervangingsvraag dat door herontwikkeling van verouderd vastgoed een plaats moet krijgen binnen de bestaande voorraad.

Over de omvang van de vervangingsvraag is weinig bekend. Indicatief is deze te berekenen op basis van de ouderdom van de bedrijventerreinen. Een gemiddelde levensduur van veertig jaar betekent immers dat in 2030 een areaal ter grootte van het areaal uit 1990 vervangen moet zijn. Dit is voor de provincie Utrecht 1.500 hectare.

De vervangingsvraag zal niet volledig neer slaan als nieuwbouw. Een groot deel (80%) zal door een grondige renovatie of door sloop/nieuwbouw opnieuw op de markt kunnen komen. Dit is 1.200 hectare. Het resterende deel (300 hectare) zal als vraag naar nieuwbouw op nieuwe bedrijventerreinen neerslaan. Verondersteld is dat dit areaal aan zijn functie zal worden onttrokken door transformatie. Of dit daadwerkelijk gebeurt, is afhankelijk van de voortgang van de herstructureringsopgave. In dat kader wordt ook bepaald in hoeverre de herontwikkeling van de overige 1.200 hectare zal plaatsvinden.

De noodzaak voor flexibiliteit

Aangezien economische prognoses op de lange termijn per definitie met onzekerheden gepaard gaan, mogen de ramingen voor de lange termijn reservecapaciteit bevatten. Dit maakt het mogelijk om flexibel in te kunnen spelen op niet voorziene ontwikkelingen, zoals incidenteel grote uitgaven of planuitval. Tot voor kort was het daarom gebruikelijk de ramingen voor de lange termijn te baseren op het Global Economy scenario van hoge economische groei. Om zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik te stimuleren, hebben het rijk, de provincies en de gemeenten in het Convenant Bedrijventerreinen afgesproken voortaan uit te gaan van het Transatlantic Market Scenario van het Centraal Planbureau. Dit scenario gaat uit van gematigde economische groei. Gezien de huidige economische vooruitzichten bevat dit scenario nog altijd reservecapaciteit. Het TM-scenario gaat uit van een gemiddelde economische groei van 2,2% per jaar. De meest recente middellange termijnverkenning van het Centraal Planbureau gaat uit van een gemiddelde economische groei van 1,75% per jaar in de periode 2011-2015. Dit betekent dat de vraag naar bedrijventerreinen in de eerstkomende jaren waarschijnlijk lager zal zijn dan is verondersteld in de ramingen voor de lange termijn. Op lokaal niveau kan dit overigen anders zijn, als incidenteel grote ruimtevragers het beeld bepalen.

Voorwaarde voor het opnemen van reservecapaciteit in de ruimtelijke reservering is dat besluiten over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen gebaseerd zijn op de

actuele vraag in de markt. Dit betekent dat de onderbouwing van het nut en de noodzaak van de aanleg van bedrijventerreinen niet kan zijn gebaseerd op de ramingen voor de lange termijn. Het feit dat een bedrijventerrein is opgenomen in een structuurvisie of een regionale bedrijventerreinvisie is hiervoor onvoldoende onderbouwing. Aan de onderbouwing moet daarom marktonderzoek ten grondslag liggen.

De raming voor de korte termijn kan worden gebaseerd op de analyses van de recente dynamiek. Deze kunnen worden aangevuld met een enquête onder het regionale bedrijfsleven die inzicht geeft in de vraag naar bedrijfsruimte. Hierdoor is er ook inzicht in de kwaliteit van de vraag.

Effecten van beleid

In het kader van de afspraken van het Convenant Bedrijventerreinen is het van belang de effecten van het beleid gericht op zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik mee te nemen. In de huidige afspraken in het Convenant Bedrijventerreinen zijn deze nog niet verwerkt. De ramingen van het Centraal Planbureau die de basis vormen voor de afspraken zijn gebaseerd op waargenomen trends uit het verleden die tot stand zijn gekomen onder het toenmalige beleid. Bij het doorrekenen van beleidseffecten gaat het om:

- de effecten van functiemenging (een lagere binding van de werkgelegenheid aan bedrijventerrein);
- de effecten van intensivering van het ruimtegebruik (minder ruimtevrage per werkzame persoon);
- de effecten van herstructurering (potentiële ruimtewinst door herstructurering en door hergebruik van de bestaande voorraad).

SER-ladder

Een belangrijk onderdeel van de ramingen zijn de effecten van het toepassen van de SER-ladder. Tot nu toe is het gebruikelijk de effecten van de SER-ladder te benaderen vanuit het perspectief van de uitbreidingsvraag. Centraal staat de vraag hoeveel ruimtewinst het toepassen van de SER-ladder oplevert. Omdat oude bedrijventerreinen volledig zijn uitgegeven, zal deze winst beperkt zijn tot de heruitgifte van braakliggende kavels. Volgens de gangbare opvattingen is maximaal 10 tot 15 % ruimtewinst mogelijk.

De SER-ladder krijgt meer inhoud, als deze wordt benaderd vanuit het perspectief van de vervangingsvraag. Niet de fysieke ruimtewinst staat dan centraal, maar de mate waarin de vervangingsvraag kan worden geacommodeerd binnen het bestaande areaal bedrijventerrein. Voor de provincie Utrecht gaat het voor de periode tot 2030 om een areaal ter grootte van 1.500 hectare. Gedeeltelijk zal dit areaal worden getransformeerd naar een nieuwe functie en gedeeltelijk zal herontwikkeling van het verouderde vastgoed plaatsvinden. Bij de onderbouwing van de effecten van de SER-ladder blijft de vervangingsvraag tot nu toe buiten beschouwing.

Wat betreft de vraag op de korte termijn betekent toepassing van de SER-ladder dat in de beschouwing wordt betrokken:

- de mate waarin de vraag op eigen terrein kan worden opgelost;
- de mogelijkheden een deel van de vraag op te vangen in de bestaande voorraad bedrijfspanden;
- de ruimte die beschikbaar kan komen door herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Monitoring

Planning en programmering van bedrijventerreinen is een voorraadvraagstuk, waarbij steeds een op de actuele vraag afgestemd areaal bouwrijpe grond op de markt wordt gebracht. Gebruikelijk is hierbij een ijzeren voorraad van twee maal de uitgifte in het voorafgaande jaar aan te houden. Voorwaarde is wel dat er steeds voldoende capaciteit in bestemmingsplannen is om het aanbod aan bouwrijpe grond tijdig te kunnen aanvullen.

De onderbouwing hiervan is te ontleen aan een systeem van monitoring, waarbij ontwikkelingen van vraag en aanbod periodiek in beeld worden gebracht.

Belangrijke onderdelen van een systeem van monitoring zijn:

- De in het recente gerealiseerde uitgifte per terrein, uitgesplitst naar oppervlakte, doelgroep (aard van de activiteiten), herkomst en ruimtegebruik;
- Een periodieke inventarisatie van gebruikerswensen (kwantitatief en kwalitatief);
- Een scan van de courantheid van het aangeboden vastgoed;
- De ontwikkeling van het aanbod (bouwkavels + panden) uitgesplitst naar locatie en karakteristieken;
- De stand van zaken bij de planvoorraad (inclusief oorzaken voor mogelijke vertragingen);
- De voortgang van de herstructureringsopgave;
- Analyse van de effecten van beleid (voor zover van toepassing: acquisitietaakstelling, ruimtewinst SER-ladder, functiemenging, intensivering van het ruimtegebruik).