

SER-ladder bedrijventerreinen volgens Ministerie VROM, EZ, IPO en VNG:

1. Nut en noodzaak bepalen. Dit leggen we uit als de behoefte van iedere provincie, uitgesplitst per regio voor de komende 4 à 5 jaar. Bij de nut en noodzaak bepaling zijn ook de beleidsmatige ambities van de provincie te betrekken, en de vraag van de markt. Deze worden vervolgens vertaald in de ruimtebehoefte, rekening houdend met de mogelijkheden van herstructurering en intensief ruimtegebruik.
2. In behoefte voorzien door herstructurering en door intensivering in bestaand bebouwd gebied.
3. In behoefte voorzien door nieuwe uitleg.

SER Ladder invulling in Woerden

1. Nut en Noodzaak

Ingevuld door middel van het provinciale STOGO onderzoek (2010). Door provincie erkende ruimtebehoefte Woerdense bedrijven (excl. bedrijven Harmelen die niet aan onderzoek hebben geparticipeerd) +/- 15ha. Dit is aanmerkelijk lager dan de eerder geïnventariseerde ruimtebehoefte.

Hiermee is aan trede 1 in de SER ladder voldaan.

2. In behoefte voorzien door herstructurering en door intensivering in bestaand bebouwd gebied.

De bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in Woerden zijn verruimd ten aanzien van bouwhoogte, bebouwingspercentage, parkeren eigen terrein. Bedrijven kunnen zo maximaal op het eigen terrein ruimte winnen. Aanvragen van bedrijven voor verbouwing op hun eigen perceel worden aan de hand van deze ruimere bestemmingsplannen getoetst. Bedrijven dienen ook eerst aan te tonen dat zij op hun eigen grond geen verdere ruimte kunnen vinden.

Aanvullingen op de SER ladder in Woerden:

2b. In behoefte voorzien door benutting in bestaande aangewezen bedrijventerreinen in Woerden

Woerden kent nog 2 braakliggende terreinen (Barwoutswaarder West (1,5ha), Breeveld (2,5ha)) in gemeentebezit en 1 braakliggend terrein (A12 venster, 2* 1ha) in particulier bezit. Aanvragen van bedrijven voor invulling van hun ruimtebehoefte zullen getoetst worden aan de mogelijkheden en wenselijkheden (o.a. transportbelasting, milieuzonering) van deze terreinen. Als blijkt dat deze terreinen geen invulling **kunnen** geven aan de ruimtebehoefte volgt stap 2c.

2c. In behoefte voorzien door gebruik bestaande aangewezen terreinen in andere gemeenten.

In Utrecht-West bieden de gemeente De Ronde Venen (Amstelhoek voor bedrijven met transport over water) en de gemeente IJsselstein (A2-zone) nog ruimte voor bedrijfsuitbreiding. De behoefte van Woerdense bedrijven naar uitbreiding zal voorgelegd worden voor realisatie op deze terreinen, in overleg met de betrokken gemeenten. Tevens zal een aanvraag worden voorgelegd aan de gemeente Utrecht voor realisatie op Lage Weide. Uit overleg met de betrokken gemeente weten we dat de mogelijkheden daar beperkt zijn, zowel in ruimtelijke zin, als uit oogpunt van mogelijkheden (afstand voor werknemers) en wenselijkheid (o.a. transportbelasting, milieuzonering).

3. In behoefte voorzien door nieuwe uitleg.

Hiertoe is eerder de 7ha onderdeel van de polder Wulverhorst (ook bekend als Kromwijkerwetering) bedacht. De ruimte in deze polder kan slechts onder twee voorwaarden worden benut:

1. Er is aantoonbaar voldaan aan de vorige treden in de SER ladder, en de uitkomst op elke trede is 'negatief'.
2. De vrijvallende ruimte op een ander bestaand bedrijventerrein in Woerden wordt ingezet voor herstructurering (zie pagina 2), voor een ander Woerdens bedrijf. Tot op heden heeft geen bedrijf uit Woerden hieraan voldaan.

Deze hierboven vermelde afspraken worden en zijn vastgelegd in:

- Regionaal Convenant Bedrijventerreinen Utrecht-West
- Herstructureringsplan Woerden

• **Herontwikkeling (Synoniem: Herstructurering)**

• *Auteur Gerard Overkamp (www.aanpakbedrijventerreinen.nl)*

• 07/06/2011

• Van *herontwikkeling* spreken we wanneer een bestaand pand of een combinatie van aaneengesloten bestaande panden en kavels geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt om vervolgens aangepast te worden aan de wensen van de ondernemer.

• Dit hoeft niet per se te betekenen dat het zittende bedrijf verhuist. Met name grote ondernemingen doen aan *herontwikkeling* van hun vastgoed en installaties op hun eigen terrein. Ze houden dus altijd enige schuifruimte over om eerst enkele afdelingen / activiteiten te verhuizen naar een pand dat op een nog leeg gedeelte van het kavel staat. En daarna slopen ze het deel van hun panden dat niet meer aan hun wensen voldoet.

• Met name bedrijven in hogere milieucategorieën maken van deze strategie gebruik, omdat ze zo hun milieurechten maximaal beschermen. Bij verhuizing naar een andere locatie zijn er immers vaak lange onderhandelingen met een bovendien onzekere uitkomst nodig om tot een nieuwe vergunning te komen. Dat biedt onzekerheden over de termijn waarbinnen de verhuizing gerealiseerd kan worden, alsmede het risico dat met andere vergunningvoorwaarden genoeg genomen moet worden.

• *Herontwikkeling* gebeurt echter beduidend vaker nadat een zittend bedrijf verhuisd is. Het vrijgekomen kavel wordt dan heringericht voor de nieuwe gebruiker. Normaal gesproken gaat daarbij het bebouwingspercentage omlaag, en de toegevoegde waarde per hectare omhoog. Hoe dat zit, wordt uitgelegd in de grondwaardekubus.