

Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 20 juni 2017
Portefeuillehouder(s) : wethouder ten Hagen en wethouder Haring
Portefeuille(s) : Ruimte en Economie
Contactpersoon : I. Baggen
Tel.nr. : 8816
E-mailadres : baggen.i@woerden.nl

Onderwerp:

Stand van zaken Schuifruimte in relatie tot de herstructurering bedrijventerreinen in de gemeente Woerden

Kennisnemen van:

- Stand van zaken 'Plan van Aanpak Herstructurering bedrijventerreinen' als basisvoorwaarde voor het realiseren van 6 hectare schuifruimte in de gemeente Woerden.
- Proces 'Herstructurering-Schuifruimte' tot maart 2018 in samenwerking met de provincie Utrecht en partners OMU en POWW.

Inleiding:

De gemeente Woerden streeft naar voldoende en goed functionerende ruimte op haar bedrijventerreinen. Ruimte voor economische groei is belangrijk voor een vitale bedrijvenmarkt. In de gemeente Woerden zijn nagenoeg geen terreinen meer uitgifbaar. De gemeente is daarom met de provincie in gesprek om uitvoering te geven aan het beleid van de provincie Utrecht, zoals vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en verordening (PRS/PRV). Hierin is 6 hectare schuifruimte ten behoeve van de herstructurering bedrijventerreinen opgenomen, op voorwaarde (o.a.) dat de herstructurering is geborgd door middel van een herstructureringsplan. Bij de Herijking eind 2016 is de PRS/PRV 2013-2028 opnieuw ongewijzigd vastgesteld.

De gemeente Woerden heeft in februari 2017 samen met de provincie een opdracht verstrekt aan Doorakkers Advies om onderzoek te doen naar de schuifruimte in relatie tot herstructurering (deel 1) en een Plan van Aanpak Herstructurering bedrijventerreinen op te stellen (deel 2). Doel is dat de gemeente met provincie, OMU en POWW samenwerken aan een Herstructureringsplan dat voldoet aan de voorwaarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Dit is de basis voor de 6 hectare schuifruimtelocatie(s).

Kernboodschap:

De afgelopen maanden heeft Doorakkers Advies in samenwerking met de gemeente, provincie, OMU en het POWW onderzoek gedaan en gewerkt aan een plan van aanpak Herstructurering bedrijventerreinen. Het 1^e deel, het Analyserapport (in bijlage), is afgerond. Door deze analyse kunnen we beter inspelen op de wensen van de bedrijven en de ingrepen in kaart brengen die nodig zijn om de kwaliteit van de bedrijventerreinen te verbeteren. En wordt gebruikt ter onderbouwing van het Plan van Aanpak Herstructurering. Belangrijkste uitkomsten zijn:

- Druk op bedrijfsruimte is groot in Woerden. Leegstand bedrijfsruimten minimaal (met 2,6% te laag, gezond ca. 5% frictieleegstand)
- De gemeente kent een grote vraag naar kleinschalige bedrijfsunits. Binding (economisch, sociaal en maatschappelijk) bedrijven belangrijke factor bedrijvenmarkt
- Fysieke ingrepen nodig om bedrijventerreinen Nijverheidsbuurt, Nijverheidsweg en grote delen van Honthorst en Barwoutswaarder 'echte' bedrijventerreinen te houden.

- Bij de uitwerking van de ontwikkelingsvisie Middelland is van belang dat het Zuidelijk deel als bedrijventerrein, gecombineerd met kantoorgebied, behouden blijft en dat zich hier geen 'andere functies vestigen'. Aandachtspunt bij transformatie is de te ontnemen kantoor- en bedrijfsruimte op Middelland Noord elders te compenseren.
- Op de terreinen Putkop en Polanen, alsook de Jaap Bijzerweg is herstructurering niet aan de orde.

Het 2^e deel van de opdracht van Doorakkers Advies is het opstellen van een plan van aanpak Herstructurering bedrijventerreinen. Dit document vormt de basis voor de gewenste kwaliteitsimpuls op de bedrijventerreinen in de gemeente Woerden en wordt daarnaast als onderbouwing gebruikt voor de 6 hectare schuifruimte genoemd in de PRS/PRV. Dit deel wordt de komende weken afgerond en aan uw raad tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 7 september gepresenteerd. Doorakkers Advies heeft tijdens dit deel van het traject uitvoerig contact gehad met de gemeente, provincie en de OMU, maar ook interviews afgenomen met ondernemers uit de gemeente Woerden.

De gemeente gaat de komende periode het plan van aanpak Herstructurering bedrijventerreinen verder uitwerken. Hierbij moet worden gedacht aan de fasering van herstructureringsmaatregelen in de openbare ruimte. Dit doen we in nauwe samenwerking met de provincie en handelen in overeenstemming met de procedure, voorwaarden en afspraken met de provincie. Dit moet uiteindelijk gaan leiden tot een Herstructureringsplan bedrijventerreinen dat we in het vierde kwartaal aan uw raad ter besluitvorming aanbieden. Dit zorgt voor een gedegen basis om met elkaar de potentiële locatie(s) van de schuifruimte te verkennen, zoals dat in het bestuursakkoord 2017 is vastgelegd.

Voortgang proces en planning:

- o Doorakkers is het 2^e deel van de opdracht aan het afronden.
- o Op de raadsinformatieavond van 7 september 2017 worden de uitkomsten van het rapport door Doorakkers Advies gepresenteerd.
- o De gemeente gaat de komende periode het plan van aanpak verder uitwerken.
- o In het vierde kwartaal van 2017 zal het 'Plan van Aanpak Herstructurering' aan uw raad ter besluitvorming worden aangeboden. Dit dient als onderbouwing voor het aanwijzen locatie(s) van schuifruimte.
- o In het 4^e kwartaal tot maart 2018 willen we, in lijn met het Bestuursakkoord 2017, met u van gedachten wisselen over de keuze van mogelijke locatie(s), waarover de nieuw gekozen gemeenteraad een definitieve beslissing neemt.
- o Voorbereiden besluit GS Utrecht inzake geen belemmering voor vaststellen ruimtelijke (bestemmings-)plannen voor de nieuwe locaties.

Stakeholders:

De ambtelijke werkgroep, bestaande uit beleidsadviseurs van de provincie en gemeente, werken samen met de OMU en het bedrijfsleven, vertegenwoordigers van het POWW, die hun bijdrage leveren om gezamenlijk een gedragen Herstructureringsplan op te stellen en aanpak schuifruimte (met inventarisatie mogelijk te verplaatsen bedrijven).

Financiën:

- De opdracht van Doorakkers Advies wordt medegefinancierd door de provincie Utrecht en binnen de bestaande budgetten van Economische Zaken en budgetten van Ruimtelijk Ordening opgevangen.

Vervolg:

- 7 september 2017 Raadsinformatieavond met presentatie onderzoek Doorakkers 'concept Plan van Aanpak Herstructurering'
- Begin vierde kwartaal 2017 aanbieden 'Plan van Aanpak Herstructurering'
- 4^e kwartaal 2017 tot maart 2018: discussie keuze locatie(s)

Bijlagen:

- 16R.00649, Raadsinformatiebrief 'stand van zaken schuifruimte' d.d. 25 oktober 2016
 - Doorakkers Advies, Analyserapport 'Analyse ter onderbouwing van de aanpak van de herstructureringsopgave in de gemeente Woerden', geregistreerd onder corsanummer 17.011965 en Bijlage Analyserapport geregistreerd onder corsanummer 17.011966
-

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



RAADSINFORMATIEBRIEF

16R.00649



Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 25 oktober 2016
Portefeuillehouder(s) : wethouder Haring en wethouder de Weger
Portefeuille(s) : Economische zaken en ruimtelijke ordening
Contactpersoon : I. Baggen
Tel.nr. : 8816
E-mailadres : baggen.i@woerden.nl

16R.00649



Onderwerp:

Stand van zaken schuifruimte bedrijventerreinen

Kennisnemen van:

De laatste ontwikkelingen ten behoeve van het realiseren van voldoende schuifruimte voor bedrijven in de gemeente Woerden.

Inleiding:

De gemeente Woerden streeft naar voldoende ruimte voor Woerdense bedrijven, omdat de Woerdense ondernemers een onmisbare bijdrage leveren aan de welvaart en het welzijn van de inwoners. Ruimte voor economische groei is een randvoorwaarde voor een vitale bedrijven- en kantorenmarkt. Op dit moment zijn er echter nagenoeg geen terreinen meer uitgeefbaar binnen de gemeentegrenzen: slechts 0,2 hectaren op terrein Putkop. Daarom is de gemeente op zoek naar nieuwe locaties waar Woerdense bedrijven zich kunnen vestigen. De achterblijvende locaties wil de gemeente graag ook optimaal benutten door ze te verbeteren, waar nodig middels herstructurering. Het gemeentelijke beleid sluit hier geheel aan op het beleid van de provincie Utrecht, zoals zij dat heeft vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en onderliggende Verordening (PRV). Beide documenten worden momenteel na een herijking opnieuw vastgesteld.

Uw raad heeft op 12 september 2016 met Provinciale Staten over de schuifruimte gediscussieerd. Daarin is teruggekeken op het verleden, maar vooral geconcludeerd dat gemeente en provincie nu afspraken moeten maken over hoe we de benodigde schuifruimte én de kwaliteit van de herstructurering realiseren ten einde in 2017 tot concrete locaties en uitwerking te komen.

Nieuwe locaties voor bedrijventerreinen inrichten is pas mogelijk nadat uw raad een bestemmingsplan heeft vastgesteld. De provincie toetst dergelijke bestemmingsplannen aan haar regels in de PRV (en daarmee aan haar beleid in de PRS). Van toepassing is derhalve het volgende:

Een ruimtelijk plan bevat planregels voor nieuwvestiging van bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen zoals genoemd in de bijlage Bedrijventerreinen, onder het kopje uitbreiding, waarin de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat nieuwvestiging of uitbreiding pas plaats kan vinden, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is verzekerd door middel van een herstructureringsplan, en*
- b. de nieuwvestiging of uitbreiding plaatsvindt in aansluiting op het stedelijk gebied, tenzij de bestemmingen en regels betrekking hebben op het toekomstige bedrijventerrein voor de locatie Amstelhoek en dat bedrijventerrein verplaatsing van bedrijven gevestigd in De Ronde Venen mogelijk maakt, en*
- c. de nieuwvestiging of uitbreiding wordt in samenhang ontwikkeld met de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in evenredige verhouding staat tot omvang van de herstructurering van één of meerdere bestaande bedrijventerreinen, en*

- d. de tijdige realisering van de herstructurering is verzekerd, en
- e. de nieuwvestiging of uitbreiding draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.

Bestemmingsplannen voor nieuwe locaties – zowel buiten als binnen de rode contour – moeten voldoen aan de voorwaarden die vastgelegd zijn in de artikelen 3.16, respectievelijk 4.2 van de PRV. Helaas blijft er een verschil van inzicht bestaan tussen de gemeente en de provincie inzake de invulling van deze voorwaarden. De inzichten verschillen ten aanzien van de exacte, actuele cijfers over vraag en aanbod, maar belangrijker zijn die ten aanzien van de waarborgen voor achterblijvende locaties en de geschiktheid van aanvullende locaties. De provincie houdt in de haar (ontwerp) PRS 2013-2028 het standpunt ongewijzigd ten opzichte van 2013:

Er is een programma van in totaal 6 ha bedrijventerrein opgenomen, geheel in het stedelijk gebied. Dit betreft de uitbreiding van Barwoutswaarder tussen het bestaande bedrijventerrein en de rioolwaterzuivering in het segment '1e klas bedrijvenpark' (1,5 ha.), de uitbreiding van Breeveld ten oosten van het bestaande terrein in het segment 'Modern gemengd' (2,5 ha.) en de uitbreiding van Polanen tussen het bestaande terrein en de A12 in het segment 'Modern gemengd' (maximaal 2 ha.). Bij de planvorming en ontwikkeling van de locaties Breeveld en Polanen dient rekening te worden gehouden met de lange termijn gevolgen en bijkomende hogere kosten door de ligging in voor bodemdaling gevoelig gebied. Indien dit voor de voortgang van de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk is, zo mogelijk blijvend uit een advies van de OMU, zal binnen de afspraken uit het regionaal convenant naar een aanvullende locatie van maximaal 6 ha. worden gezocht voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein, niet zijnde een eerder overwogen locatie aan de Kromwijkerwetering.

Dit betekent dat de provincie Utrecht in 2016 (opnieuw) toezegt mee te werken aan de locaties:

- 2 tot 2,5 ha in Breeveld is uitgegeven aan lokaal bedrijf (in uitvoeringsfase)
- 1 tot 1,5 ha in Barwoutswaarder is uitgegeven aan lokaal bedrijf (in voorbereidingsfase)
- max 2,0 ha in Polanen is ca 1 ha bedrijfsruimte ivm groene uitstraling A12 en reservering hotel (in initiatiefase)

De provincie werkt daarnaast mee aan aanvullende hectaren (nogmaals 6 ha) wanneer de behoefte aan nieuwe en de aanpak van achterblijvende locaties voldoende is aangetoond.

De gemeente heeft in april de actuele vraag opnieuw geïnventariseerd via het Platform Ondernemers Verenigingen Woerden (POWW). Deze kwam voor de periode 2016 - 2021 op ca 1 ha per jaar (4 à 5 hectaren). Op grond van provinciaal onderzoek voor de Herijking PRS wordt de jaarlijkse behoefte geraamd op ca 0,6 tot 0,8 ha (6,9 tot 9,0 ha t/m 2027). Hoewel bij alle ramingen vraagtekens kunnen worden geplaatst, blijkt uit beide ramingen dat de vraag de reeds toegezegde capaciteit overstijgt. Om schuifruimte te bieden aan te krap behuisde ondernemingen heeft de gemeente daarom een aantal aanvullende locaties op het oog.

In de Structuurvisie Woerden - Actualisatie 2013 zijn het Werklint Reeuwijk-Bodegraven (max 9 ha), de Kromwijkerwetering (expliciet uitgesloten in de PRS) en de Putkop in Harmelen genoemd.

Kernboodschap:

Wij werken gezamenlijk met de provincie Utrecht aan een Herstructureringsplan, welke de basis vormt voor de toekenning van voldoende hectaren schuifruimte aan nieuwe bedrijventerreinen op concrete locaties binnen, dan wel buiten de rode contour.

Vervolg:

Er is een ambtelijke werkgroep ingesteld, waarin de beleidsadviseurs van provincie en gemeente samen werken aan een Herstructureringsplan dat voldoet aan de voorwaarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Dit Herstructureringsplan zal dienen als voldoende onderbouwing voor het aanwijzen van locaties voor nieuwe bedrijfsruimte.

De ambtelijke werkgroep bevindt zich in een opstartende fase. Het proces is daarom onderwerp van gesprek. De gemeente ziet in de route naar de toekenning van de 6 hectaren schuifruimte aan bedrijventerrein onder meer de volgende aspecten aan bod komen:

- inventarisatie van de verschillen in bestaande onderzoeken over vraag en aanbod in Woerden;
- discussie over inhoud, detailniveau en waarborgen in het Herstructureringsplan;

- beoordelen van locaties voor nieuw bedrijventerrein binnen en buiten de rode contour;
- voorbereiden besluit Gedeputeerde Staten Utrecht inzake geen belemmering voor vaststellen ruimtelijke (bestemmings)plannen voor de nieuwe locaties;
- voorbereiden besluit gemeenteraad Woerden inzake ruimtelijke plannen voor nieuwe locaties.

Bijlagen:

- Ingekomen brief van provincie Utrecht (16.014449)
- Uitgaande brief aan provincie Utrecht (16U.23129)

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA



De burgemeester

V.J.H. Molkenboer



**Analyse ter onderbouwing van de aanpak van de
herstructureringsopgave in de gemeente
Woerden**

Analyserapport

Opgesteld in opdracht van:

Gemeente Woerden
Contactpersoon Mevr. Ingrid Baggen
De Bleek 10
3447 GV Woerden

Opgesteld door:

Doorakkers Advies
Prof. J.W. Dieperinklaan 8
3571 WK Utrecht

Utrecht, 10 mei 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Doel	1
1.3. Leeswijzer	2
2. Bedrijvendynamiek op de bedrijventerreinen	3
2.1. Inleiding	3
2.2. Levenscyclus van bedrijventerreinen	3
2.3. Factsheets	4
2.4. Bedrijvendemografie	7
2.5. Ontwikkelingen op de bedrijfsruimte markt	11
3. Beschrijving van de individuele bedrijventerreinen	15
4. Samenvatting en conclusies	35
4.1. Samenvatting	35
4.2. Conclusies en aanbevelingen	42

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 (PRS) is door Provinciale Staten vastgesteld op 4 februari 2013. In de structuurvisie staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Bij de PRS is een Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) opgesteld. De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten. In 2014 zijn twee partiële herzieningen van de PRS en PRV gemaakt. In 2015 en 2016 is gewerkt aan een herijking van de PRS en de PRV. De herijkte PRS en PRV zijn eind 2016 vastgesteld.

In de gemeente Woerden liggen de kernen Woerden, Harmelen, Zegveld, Kamerik en Kanis. Het stedelijk programma Woerden is ongewijzigd gebleven. Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt gesteld: *“Er is een programma van in totaal 6 ha bedrijventerrein opgenomen, geheel in het stedelijk gebied. Dit betreft de uitbreiding van Barwoutswaarder tussen het bestaande bedrijventerrein en de rioolwaterzuivering in het segment ‘1e klas bedrijvenpark’ (1,5 ha.), de uitbreiding van Breeveld ten oosten van het bestaande terrein in het segment ‘Modern gemengd’ (2,5 ha.) en de uitbreiding van Polanen tussen het bestaande terrein en de A12 in het segment ‘Modern gemengd’ (maximaal 2 ha.). Bij de planvorming en ontwikkeling van de locaties Breeveld en Polanen dient rekening te worden gehouden met de lange termijn gevolgen en bijkomende hogere kosten door de ligging in voor bodemdaling gevoelig gebied. Indien dit voor de voortgang van de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk is, zo mogelijk blijkend uit een advies van de OMU, zal binnen de afspraken uit het regionaal convenant naar een aanvullende locatie van maximaal 6 ha. worden gezocht voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein, niet zijnde een eerder overwogen locatie aan de Kromwijkerwetering.”*

1.2. Doel van de analyse

In de uitvraag was door u het doel duidelijk beschreven. Op basis hiervan en aan de hand van de toegestuurde achtergrondinformatie is door ons het doel als volgt geformuleerd.

Begeleid het proces om te komen tot een gedragen en goed onderbouwd plan van aanpak voor de herstructureringsopgave. De onderbouwing moet plaatsvinden door het uitvoeren van feitelijk en gedegen onderzoek en het voeren van gesprekken met stakeholders. En breng samen met betrokken partijen in beeld waaraan de benodigde schuifruimte voor de uitvoering van de herstructurering van (met name een vijftal) bedrijventerreinen moet voldoen (bezien vanuit de wensen van de ondernemers), waar deze schuifruimte dan het beste kan worden gevonden en welke herstructureringsmaatregelen noodzakelijk zijn op (met name de vijf) bestaande terreinen.

In overleg met de opdrachtgever is besloten het onderzoek te splitsen in twee delen, die overigens een aanzienlijke mate van overlap kennen en elkaar op onderdelen aanvullen:

1. In het eerste deel staat de analyse centraal die als onderbouwing dient voor de gemeente om de kwaliteit op haar bedrijventerreinen inzichtelijk te maken en meer zicht te bieden in de bedrijvendynamiek die zich voordoet in de gemeente. Hierdoor kan de gemeente beter inspelen op de wensen van de bedrijven en die ingrepen die nodig zijn om de kwaliteit van de bedrijventerreinen te verbeteren, hierop afstemmen.

Het nu voorliggende analyse rapport en het bijbehorende bijlagenrapport hebben betrekking op dit eerste deel.

2. Het tweede deel is nadrukkelijk gericht op de nadere onderbouwing van de 6 hectare schuifruimte die de gemeente nodig heeft in verband met de herstructurering van (een aantal) bestaande bedrijventerreinen. Voor deze terreinen zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de uitkomsten van de analyses die zijn uitgevoerd op basis van gerenommeerde databestanden.

In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van 8 bestaande bedrijventerreinen. Deze beschrijving is gebaseerd op basis van het schouwen van de terreinen en op gesprekken met makelaars en ondernemers(verenigingen). De uitkomsten van hoofdstuk 2 hebben daarvoor als input gediend.

Het analyserapport wordt afgesloten met hoofdstuk 4: samenvatting en conclusies.

2. Bedrijvendynamiek op de bedrijventerreinen

2.1. Inleiding

Om een goed beeld te krijgen over het functioneren van de bedrijventerreinen in de gemeente Woerden is het belangrijk om de ontwikkelingen die zich op en tussen de bedrijventerreinen hebben voorgedaan te analyseren. Het PAR (Provinciaal Arbeidsmarkt Register), het provinciale bedrijventerreinenbestand IBIS, het BAG-bestand (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en de eigen databank van Jones Lang LaSalle vormden de basis voor de verschillende analyses. Maar uiteraard zijn de bedrijventerreinen geen eilanden. Er wordt dan ook ingegaan op relaties tussen de bedrijventerreinen en hun ommeland. In het bijlagenrapport zijn beschrijvingen, tabellen en figuren opgenomen en wordt de onderzoeksmethodiek beschreven. Hier wordt volstaan met een samenvatting.

In de analyse is onderscheid gemaakt tussen bedrijventerreinen met minstens 10 hectare uitgegeven kavels en de kleinere bedrijventerreinen. In overleg met de gemeente is voor deze grens gekozen omdat bij kleinere bedrijventerreinen het veelal gaat om dermate weinig bedrijven dat informatie te herleiden zou kunnen zijn naar individuele bedrijven en bovendien sluit deze afbakening aan op de door ons gehanteerde methodiek en de gebruikte bronnen. Tot de grote terreinen behoren Barwoutswaarder, Putkop, Middelland, Honthorst en Polanen. Tot de kleinere behoren Leidsestraatweg, Zegveldse Uitweg, Handel/Nijverheid Zegveld, Handel/Nijverheid Kamerik, Bekenes en Breeveld.

2.2. Levenscyclus van bedrijventerreinen

Per bedrijventerrein is de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen bepaald. Daarbij is er voor gekozen om activiteiten die worden gekenmerkt door het feit dat werkzaamheden voornamelijk op locatie worden uitgevoerd niet mee te nemen. Dat wordt hier aangeduid als 'ambulante activiteiten'. Om te bepalen hoe deze ontwikkelingen moeten worden beoordeeld, zijn voor de vijf grote bedrijventerreinen 'benchmarkterreinen' in de provincie Utrecht bepaald die de afgelopen twintig jaar ongeveer een vergelijkbaar uitgiftepatroon van bedrijfskavels hebben gekend. Wat betreft de vijf grote bedrijventerreinen in Woerden blijkt dat:

- in Barwoutswaarder, Middelland en Honthorst zijn sinds 1996 niet of nauwelijks meer kavels verkocht. Al in 1996 waren deze terreinen (vrijwel) volledig uitgegeven. Wat de uitgifte van bedrijventerreinen betreft was hier dus sprake van 'stabilisatie'. Van dit type zijn elders in de provincie Utrecht zeer veel andere voorbeelden te vinden.
- Putkop en, vooral, Polanen hebben in de periode 1996-2005 uitgifte van kavels gekend, maar daarna in veel mindere mate. Rond 2005 waren deze terreinen min of meer 'volgroeid'. Ook van dit type zijn elders in Utrecht andere voorbeelden te vinden en wordt hier aangeduid met de term 'groei 1996-2005'.

Op Putkop nam het aantal arbeidsplaatsen van 1996 tot de kredietcrisis gestaag toe van 400 naar 1.000 om daarna wat af te nemen. Polanen kende in de tweede helft van de jaren negentig een zeer sterke groei, onder andere door de vestiging en verdere doorgroei van het Jumbo Distributiecentrum.

Van de drie 'stabiliserende' terreinen wist Barwoutswaarder het aantal arbeidsplaatsen nog ongeveer gelijk te houden, zij het met schommelingen in de tijd. Op Honthorst is het aantal

arbeidsplaatsen sinds 1998 gehalveerd en ook Middelland kent sinds de eeuwwisseling een afnemend aantal arbeidsplaatsen. In absolute zin gaat het hier zelfs om een verlies van ruim 3.000 arbeidsplaatsen. Dit zeer grote bedrijventerrein, in termen van arbeidsplaatsen, bepaalt ook in sterke mate het verloop van de werkgelegenheid in het type 'stabilisatie' als geheel. Bij het type 'groei 1996-2015' geldt dat voor Polanen.

Zeer kenmerkend voor de economie van Woerden is het grote aandeel van op bedrijventerreinen gevestigde bedrijvigheid in de totale werkgelegenheid. Rond de eeuwwisseling lag het aandeel iets hoger dan 60%. Sindsdien is het wat afgenomen, maar ligt het nog steeds boven de 50%. In de provincie als geheel bedraagt dat percentage slechts ongeveer 20%: een niveau dat al ongeveer twintig jaar gelijk blijft. Hierbij speelt een rol dat het zeer grote bedrijventerrein Middelland ook een belangrijke kantoorfunctie en voorzieningenfunctie (het ziekenhuis) kent.

Tenslotte is de ontwikkeling van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen vergeleken met hun relevante benchmarkgroep. Zowel op Putkop als op Polanen blijkt de ontwikkeling hoger te zijn geweest dan in de benchmarkgroep. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat het lastig was om hier een 'juiste' groep van benchmarkterreinen te vormen. Terreinen die zo sterk zijn gegroeid als Polanen in de tweede helft van de jaren negentig zijn namelijk zeldzaam.

Veel beter onderling vergelijkbaar zijn bedrijventerreinen waar in de afgelopen twintig jaar geen of vrijwel geen kavels zijn uitgegeven. Dan blijkt dat de afname van het aantal arbeidsplaatsen sinds het begin van de eeuw op bedrijventerreinen van dit type zeker niet ongewoon was: ook elders in Utrecht nam het aantal arbeidsplaatsen op 'stabiliserende' terreinen sindsdien af. Wel is het tempo van afname op Honthorst sinds 1998 duidelijk sterker geweest en heeft Middelland vooral in de eerste helft van de jaren nul een relatief ongunstige ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen gekend. Dat is in de afgelopen tien jaar overigens niet meer het geval.

2.3. Factsheets

Per bedrijventerrein met minstens 10 hectare uitgegeven kavels en voor de som over de kleinere bedrijventerreinen zijn factsheets opgesteld. Zoals reeds aangegeven is in overleg met de gemeente voor deze grens gekozen omdat bij kleinere bedrijventerreinen het veelal gaat om dermate weinig bedrijven dat informatie te herleiden zou kunnen zijn naar individuele bedrijven. Voordat we ingaan op de individuele terreinen doen we hier eerst verslag van de uitkomsten voor Woerden als geheel:

- Op de bedrijventerreinen in Woerden geldt voor één op de drie bedrijven dat ze slechts 1 medewerker hebben (zzp-er).
- De kleine bedrijven (geen zzp-er en minder dan tien banen) dragen in Woerden voor 12% bij aan de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen.
- In Woerden hebben op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven gemiddeld 16 werknemers.
- Op de bedrijventerreinen in Woerden is het aantal banen per netto hectare aan voorraad uitgegeven bedrijventerreinen gemiddeld 75.
- De gemiddelde toegevoegde waarde (omzet min ingekochte goederen en diensten) per baan op de bedrijventerreinen in Woerden is gemiddeld € 73.900,-, met uiteraard grote onderlinge verschillen tussen sectoren.
- De gemiddelde toegevoegde waarde van de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen in Woerden per netto hectare uitgegeven bedrijventerreinen bedraagt € 5,54 miljoen.

- Het gewogen gemiddelde van de opleiding van de werknemers bij bedrijven op de bedrijventerreinen in Woerden (er zijn vijf niveaus onderscheiden: basisniveau, laag, middelbaar, hoog en wetenschappelijk) resulteert in een score van 2,1 (gewichten van respectievelijk 0, 1, 2, 3 en 4 zijn toegekend).
- De gemiddelde afstand van de bedrijventerreinen tot de dichtstbijzijnde afslag van de snelweg is 1,4 kilometer. Dit is evenveel als de gemiddelde afstand tot een NS station.
- Van alle banen op een bedrijventerrein in Woerden valt 53% binnen een bedrijventerreinsector: economische sectoren die in relatief sterke mate op bedrijventerreinen zijn gevestigd: industrie, groothandel, transport, bouwnijverheid en perifere detailhandel.
- Hoewel bedrijventerreinen niet bij uitstek zijn aangelegd voor kantoorwerkgelegenheid leveren 'kantoorsectoren' op bedrijventerreinen in Woerden toch 19% van de banen op de bedrijventerreinen. Economische sectoren die in relatief sterke mate in kantoren zijn gehuisvest: energie, uitgeverijen, openbaar nutsbedrijven, financiële diensten, handel in onroerend goed, ICT, research, kennisintensieve zakelijke diensten, delen van openbaar bestuur en belangenorganisaties.
- De bebouwingsdichtheid (het percentage van de netto uitgegeven terreinen dat bebouwd is / footprint) bedraagt op bedrijventerreinen in Woerden gemiddeld 40,4%. Dit is nagenoeg hetzelfde bij de benchmarkterreinen, namelijk 39,8%. Wel zien we vooral op de oudere bedrijventerreinen grote verschillen in bebouwingspercentages als ingezoomd wordt op individuele bedrijfskavels. Zo komen op Barwoutswaarder bebouwingspercentages voor van 75% maar ook van 50% en op Honthorst van 70% en 35% en op Nijverheidsweg zelfs van 86%.
- Op bedrijventerreinen in Woerden is het gemiddeld bouwjaar van de panden 1990.

Vervolgens gaan we hier kort in op de verschillende bedrijventerreinen. Voor het volledige overzicht van de verschillende bedrijventerreinen verwijzen we graag naar het bijlagenrapport.

Putkop

Binnen de benchmarkgroep kent Putkop een vrij kleine omvang, vooral in termen van het aantal arbeidsplaatsen en de toegevoegde waarde. De op Putkop gevestigde bedrijvigheid is relatief kleinschalig, hoewel het aantal eenmanszaken laag is. Het terrein scoort laag tot zeer laag wat betreft toegevoegde waarde. Wel kent het terrein een relatief 'jonge' gebouwenvoorraad. Op het terrein zijn vooral typische bedrijventerreinsectoren te vinden en relatief weinig kennisintensieve en verzorgende diensten en kantoorgebouwen. Vergeleken met het gemiddelde in Woerden is, in termen van het aantal arbeidsplaatsen, vooral de industrie en in iets mindere mate bouwnijverheid, bovengemiddeld vertegenwoordigd.

Barwoutswaarder

Binnen de benchmarkgroep kent Barwoutswaarder een gemiddelde tot iets bovengemiddelde omvang. De op het terrein gevestigde bedrijvigheid is relatief kleinschalig. Het aandeel van kantoorsectoren is laag. De bebouwingsdichtheid is beneden gemiddeld. Vergeleken met het gemiddelde van Woerden zijn (in termen van arbeidsplaatsen) industrie, perifere detailhandel en bouwnijverheid oververtegenwoordigd en verzorgende diensten, kennisdiensten en distributie ondervertegenwoordigd. Wat distributie betreft hangt dat mogelijk samen met de grotere afstand tot een afslag van een snelweg dan voor sommige andere bedrijventerreinen in Woerden.

Middelland

Middelland behoort tot de grotere bedrijventerreinen in het westelijk deel van de provincie Utrecht en neemt in termen van het aantal banen zelfs de derde plaats in binnen de ranglijst van 26

benchmarkterreinen. Het terrein wordt gekenmerkt door een omvangrijke kantorenvorraad. Het aantal vierkante meters kantoorruimte is zelfs het hoogst van alle 26 terreinen. Het overgrote deel van de kantoorruimte op bedrijventerreinen in Woerden is geconcentreerd op Middelland: ca. 90%. Kenmerkend voor het terrein is daarnaast de vestiging van het Zuwe Hofpoort Ziekenhuis. Ook diverse non-profit organisaties zijn gevestigd op het bedrijventerrein. Op het terrein zijn opvallend veel beroeps- en belangenorganisaties gevestigd, mogelijk vanwege de centrale ligging in Nederland van Woerden. In termen van ruimtebeslag zijn overigens ook bedrijven in de transport en logistiek van belang, zoals het distributiecentrum van De Bijenkorf en het transportbedrijf Snel. De bedrijvigheid op Middelland is relatief grootschalig. Het aandeel van typische bedrijventerreinsectoren is, in termen van arbeidsplaatsen, zeer laag en het aandeel van typische kantorenssectoren is zeer hoog. Dat is in overeenstemming met het karakter van het terrein: een combinatie van bedrijventerrein en kantoorterrein. Het aantal arbeidsplaatsen op het bedrijventerrein is de afgelopen vijftien jaar afgenomen. In termen van arbeidsplaatsen valt vooral de zeer sterke vertegenwoordiging van verzorgende diensten, waaronder de zorgsector en openbaar bestuur/belangenorganisaties, op: bijna de helft van de arbeidsplaatsen. Ook kennisintensieve diensten zijn sterker vertegenwoordigd dan het gemiddelde in Woerden. Een typische bedrijventerreinsector als industrie is nauwelijks te vinden op het terrein. Ook distributie is licht ondervertegenwoordigd ten opzichte van het gemiddelde voor alle bedrijventerreinen, maar levert in absolute zin toch veel arbeidsplaatsen. De gebouwenvoorraad op Middelland is gemiddeld oud: slechts 20% is twintig jaar of jonger en een groot deel van de gebouwen stamt uit de jaren zeventig en tachtig.

Honthorst

Binnen de groep van 26 benchmarkterreinen behoort Honthorst tot de kleinere bedrijventerreinen. De bedrijvigheid is vrij kleinschalig en de verdeling over economische sectoren vormt in hoge mate een afspiegeling van de gemiddelde economische structuur op bedrijventerreinen in de provincie Utrecht. Het terrein scoort veelal beneden gemiddeld en wat betreft het aantal arbeidsplaatsen per hectare zelfs ruim beneden gemiddeld. Voeg daarbij een halvering van de werkgelegenheid op het bedrijventerrein sinds 1998, en er doemt het beeld op van een bedrijventerrein dat voor grote uitdagingen staat. Vergeleken met het gemiddelde voor de bedrijventerreinen in Woerden valt vooral het lage aandeel (in termen van arbeidsplaatsen) van verzorgende diensten op. Daarentegen zijn typische bedrijventerreinsectoren als industrie en bouwnijverheid relatief sterk vertegenwoordigd. Het terrein is vooral in jaren zeventig ontwikkeld, hoewel delen nog ouder zijn.

Polanen

Wat betreft de omvang scoort Polanen binnen de groep van 26 benchmarkterreinen rond het gemiddelde of iets daarboven. De bedrijvigheid is relatief grootschalig. Het meest opvallende bedrijf op Polanen is het distributiecentrum van Jumbo, dat goed is voor bijna een derde deel van alle arbeidsplaatsen op het terrein (inclusief parttimers en uitzendkrachten). De afstand tot de snelweg is zeer laag, wat gunstig is voor distributiebedrijven en de toegevoegde waarde per arbeidsplaats is zeer hoog. Het gaat om een relatief (binnen de groep van 26 benchmarkterreinen) jong bedrijventerrein, dat vrijwel volledig jonger is dan twintig jaar, hoewel het overgrote deel van de gebouwen uit het tweede deel van de jaren negentig stamt. Het aantal banen per hectare is lager dan op Middelland, maar wel duidelijk hoger dan op de overige bedrijventerreinen in Woerden. Opvallend is dat de opleidingsindex iets onder het gemiddelde van de benchmarkterreinen ligt. Dat hangt samen met de samenstelling van de bedrijvigheid: met name distributiecentra worden niet gekenmerkt door een hoog gemiddeld opleidingsniveau van het personeel. Bij de onderverdeling naar economische sectoren valt het grote aandeel van transport en distributie op. Maar ook industrie en perifere detailhandel zijn wat sterker vertegenwoordigd dan gemiddeld. Verzorgende diensten en kennisdiensten zijn ondervertegenwoordigd. Het gaat

hier om een typisch bedrijventerrein waarbij 80% van de arbeidsplaatsen tot de bedrijventerreinsectoren kan worden gerekend.

Totaal kleine terreinen

Tenslotte zijn gemiddelde scores voor de kleine bedrijventerreinen in Woerden bepaald.

Wat betreft de netto hectares staan de kleine terreinen niet in de staart van de benchmarkterreinen. Dat geldt echter wel voor diverse andere indicatoren die representatief zijn voor de omvang. Wat betreft de toegevoegde waarde, het aantal banen en de hoeveelheid kantoorruimte zouden de kleine terreinen in de ranglijst van 26 terreinen van meer dan tien hectare in het westelijk deel van Utrecht zelfs op de laatste of voorlaatste plaats staan. Kenmerkend is het zeer kleinschalige karakter van de bedrijvigheid op de kleine bedrijventerreinen; iets dat overigens in het algemeen geldt voor kleine bedrijventerreinen. Met name het aantal banen en de toegevoegde waarde per vierkante meter zijn zeer laag. Ook de kennisintensiteit van de bedrijvigheid is laag en de terreinen liggen gemiddeld op vrij grote afstand van de afslag van een snelweg. Op de kleine bedrijventerreinen is het aandeel van typische bedrijventerreinsectoren hoog (80%). Vooral industrie en bouwnijverheid, en in iets mindere mate, perifere detailhandel zijn sterker vertegenwoordigd dan gemiddeld op de bedrijventerreinen in Woerden. Opvallend is het grote aandeel van gebouwen van voor 1960: een aandeel van bijna 30%.

2.4. Bedrijvendemografie

Aan de hand van het PAR is de dynamiek in de bedrijvigheid in de afgelopen twintig jaar inzichtelijk gemaakt. Een nadeel van het PAR is dat slechts verplaatsingen binnen de provincie Utrecht kunnen worden gevolgd. Voor Woerden betekent dit dat verplaatsingen vanuit en naar Zuid-Holland niet (kunnen) worden gemeten. Met name langs de A12 liggen diverse bedrijventerreinen. Desalniettemin liggen de dichtstbijzijnde grotere kernen in Zuid-Holland (Gouda, Alphen a/d Rijn) op grotere afstand van Woerden dan Utrecht. Bodegraven ligt vrij dicht bij Woerden, maar kent weinig massa. Hieruit mag worden afgeleid dat verplaatsingen tussen Woerden en Zuid-Holland naar alle waarschijnlijkheid aanzienlijk kleiner zullen zijn dan tussen Woerden en andere delen van Utrecht.

Uit onderzoek van het CBS (2013) en het RPB (2007) blijkt dat ca. 75% van alle bedrijven in Nederland verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging. Slechts 5% van alle bedrijven wil verhuizen over de gemeentegrenzen heen.

Hieronder gaan we in op de bedrijvendemografie van de verschillende grote bedrijventerreinen:

Putkop

Evenals voor de overige terreinen zijn er meer verplaatsingen naar het bedrijventerrein dan vanaf het bedrijventerrein. Dat hangt samen met het algemeen geldende feit dat in de afgelopen twintig jaar meer bedrijven uit woonwijken of het buitengebied zijn verplaatst naar bedrijventerreinen dan andersom. Dat was een belangrijke drijvende kracht achter de vraag naar bedrijventerreinen. De verplaatsingenrelaties (een term die verder gebruikt zal worden voor verplaatsingen vanaf of naar een bedrijventerreinen) zijn voor Putkop het hoogst met de kern Harmelen. Met de kern Woerden zijn de verplaatsingenrelaties duidelijk lager. Incidenteel zijn er nog relaties met Kamerik, Montfoort en de kern Utrecht, maar over het geheel genomen lijkt Putkop vooral een lokale functie binnen Harmelen te vervullen.

In de periode 1996-2015 blijken 38 bedrijven van de kern Harmelen naar Putkop te zijn verplaatst. Ook andersom zijn er overigens verplaatsingen geweest: in totaal 17. Daarnaast blijkt dat ook op het bedrijventerrein zelf diverse verplaatsingen zijn gepasseerd. In totaal gaat het daarbij om 41 verplaatsingen, waaronder een aantal wat grotere bedrijven.

In de gesprekken met makelaars en ondernemers is dit beeld bevestigd. De economische binding, maar zeker ook de sociale en maatschappelijke binding van de bedrijven met de kern is groot. Hier zijn vooral eigenaar-gebruikers gevestigd die in de directe nabijheid van hun bedrijf wonen, wat overigens ook geldt voor het merendeel van de medewerkers.

Barwoutswaarder

Op Barwoutswaarder zelf zijn er diverse bedrijfsverplaatsingen geweest. Er blijken echter ook sterke verplaatsingenrelaties te bestaan met de overige delen van de kern Woerden, zowel vanaf/naar de andere bedrijventerreinen als vanaf/naar de woonbebouwing.

Verplaatsingenrelaties met kernen buiten Woerden bestaan slechts in zeer geringe mate: het meest nog met Montfoort en ook enigszins met Zegveld, Kamerik en Linschoten, maar nauwelijks met Harmelen. En zowel de verplaatsingen naar de gemeente Utrecht als de verplaatsingen vanaf de gemeente Utrecht zijn op de vingers van één hand te tellen. Barwoutswaarder is dus een bedrijventerrein dat in zeer sterke mate is gericht op de kern Woerden. Ook blijken er diverse wat grotere bedrijven van Barwoutswaarder te zijn verplaatst naar het zuidelijk deel van Middelland. Ook ten aanzien van dit terrein geven de makelaars en ondernemers aan dat de binding van de bedrijven met de nabij gelegen kern(en) groot is. Ook hier zijn vooral eigenaar-gebruikers gevestigd die in de directe nabijheid van hun bedrijf wonen, wat overigens ook geldt voor het merendeel van de medewerkers. De laatste uitbreiding van het terrein is vooral uitgegeven aan reeds op het terrein gevestigde bedrijven die behoefte hadden aan uitbreidingsruimte, maar toch niet naar een van de andere terreinen zijn verplaatst.

Polanen

Er blijken meer verplaatsingen te zijn geweest van Honthorst naar Polanen dan andersom. Ook heeft een groot aantal bedrijven uit de woonbebouwing van Woerden zich op Polanen gevestigd. Er is sprake van enige verplaatsingenrelaties met Linschoten en Montfoort. Gezien de massa aan bedrijvigheid in Utrecht valt het aantal verplaatsingen naar/vanuit die stad echter tegen.

Ook blijkt dat er duidelijk meer verplaatsingen zijn van Honthorst en de woonbebouwing in Woerden naar Polanen dan andersom. Bij de naar Polanen verplaatste bedrijven bevinden zich ook diverse grotere bedrijven (tien of meer arbeidsplaatsen).

De makelaars en ondernemers geven aan dat de grotere bedrijven die niet meer uit konden breiden op een van de andere terreinen, maar wel in Woerden wilden blijven, met name verplaatst zijn naar dit terrein. Dit om de eenvoudige reden dat er geen alternatieven waren.

Honthorst

Evenals voor Barwoutswaarder geldt voor Honthorst dat er slechts weinig verplaatsingenrelaties bestaan met kernen buiten Woerden. De rol van de gemeente Utrecht is hier nog kleiner dan voor Barwoutswaarder. Een aantal bedrijven is verplaatst van Honthorst naar Montfoort en andersom zijn enkele bedrijven van Kamerik en Putkop verplaatst naar Honthorst. Het gaat echter om zeer kleine aantallen. Opvallend is dat de verplaatsingenrelaties tussen Honthorst en Barwoutswaarder sterker zijn dan de verplaatsingenrelaties tussen Honthorst en het aangrenzende Middelland. Hier vormt de spoorlijn wellicht een natuurlijke en/of psychische barrière. Ook kan het zo zijn dat Barwoutswaarder en Honthorst wat betreft economische structuur wat meer op elkaar lijken, beide zijn immers typische bedrijventerreinen, terwijl Middelland voor een groot deel meer de signatuur van een kantoren-/voorzieningenterrein heeft.

Door de makelaars en ondernemers wordt aangegeven dat ook hier relatief veel eigenaar-gebruikers gevestigd zijn, hoewel dit wel aan het afnemen is door de komst van de kleinschaligere bedrijfsunits. Diverse bedrijven hebben door de jaren heen meerdere panden op het terrein gekocht en/of in gebruik genomen, maar lopen nu tegen de hieraan klevende praktische belemmeringen aan, zoals het veelvuldig tussen de vestigingen heen en weer rijden met vorkheftrucks.

Middelland

Ook voor Middelland geldt dat het grootste deel van de bedrijfsverplaatsingen binnen de kern Woerden plaatsvindt. Met de gemeente Montfoort zijn de verplaatsingenrelaties intensiever dan met de kernen Zegveld, Kamerik en Harmelen. Het meest opvallend is echter dat er voor Middelland, in tegenstelling tot de andere bedrijventerreinen in Woerden, wel sprake is van vrij intensieve relaties met de gemeente Utrecht en, in wat mindere mate, met de gemeente Nieuwegein. Utrecht heeft in de afgelopen twintig jaar vooral een rol gespeeld als herkomstgebied van naar Middelland verplaatsende bedrijven. Dat kan mogelijk verklaard worden uit het feit dat de economische structuur in Utrecht (veel kantoorbedrijvigheid en voorzieningen) vrij sterk aansluit bij de economische structuur van Middelland. Onder de van Utrecht naar Middelland verplaatste bedrijven bevinden zich ook opvallend veel bedrijven met tien of meer arbeidsplaatsen. Ook blijkt dat de verplaatsingenstroom van Barwoutswaarder naar Middelland groter is geweest dan andersom. Het aantal verplaatsingen tussen Middelland en Polanen is niet groot. Vooral vanwege de (vaak grootschaligere) kantoorgebruikers is de binding met Woerden veel lager op dit terrein in vergelijking met de andere 'echte' bedrijventerreinen, aldus de makelaars en ondernemers. Gezien de grootschaligheid van de kantoren waren hier (in eerste instantie) bedrijven gevestigd die voor deze locatie gekozen hadden vanwege de ligging en bereikbaarheid. De medewerkers zijn/waars vaak niet woonachtig in de gemeente en/of de regio.

Kleine terreinen

Opvallend is dat er wel verplaatsingen zijn vanaf de kleine bedrijventerreinen naar Honthorst, Middelland en Polanen, maar andersom in het geheel niet. Dit zou te maken kunnen hebben met de groei van de bedrijven. Kleine bedrijven verplaatsen vanuit de kernen en het buitengebied naar een van de kleine, vaak in de directe nabijheid gelegen, bedrijventerreinen. Als sprake is van groei zijn deze bedrijven vaak genoodzaakt te verplaatsen naar een ander bedrijventerrein waar (ook) meer grootschalige bedrijfspanden staan. Hierdoor ontstaat een zogenoemde verhuisketen.

Verplaatsingen naar en vanaf bedrijventerreinen in Woerden

Het gaat hier om de totalen over een 20-jaars periode. 'Op terrein zelf' betreft het aantal verplaatsingen van de ene locatie op een terrein naar een andere. In totaal is daar 310 maal sprake van geweest, waarvan Middelland de helft voor zijn rekening neemt. In totaal zijn er 802 verplaatsingen geweest vanaf bedrijventerreinen in Woerden (inclusief verplaatsingen op het terrein zelf): gemiddeld 40 per jaar. En er hebben zich 1.007 bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen in Woerden: 50 per jaar. Per saldo een winst van 205 bedrijven. Er zijn diverse typen verplaatsingen: tussen terreinen in Woerden, vanaf en naar woongebieden en buitengebieden (verder kortweg aangeduid als 'woonwijken') in Woerden, vanaf en naar bedrijventerreinen in andere gemeenten in de provincie Utrecht en vanaf en naar woonwijken in andere gemeenten in de provincie Utrecht. Bij die 'overige gemeenten' is nog een onderscheid gemaakt tussen de gemeenten in het benchmarkgebied (in westelijk Utrecht) en in overig Utrecht.

Wat betreft de totalen voor alle bedrijventerreinen in Woerden is het uiteraard zo dat het totaal aantal verplaatsingen naar bedrijventerreinen in Woerden en het aantal bedrijfsverplaatsingen

vanaf bedrijventerreinen in Woerden gelijk is. Wel zijn er onder de bedrijventerreinen in Woerden winnaars en verliezers: Polanen en Middelland zijn winnaars, Honthorst en Barwoutswaarder en, vooral, de kleine terreinen, zijn verliezers.

Ten opzichte van het benchmarkgebied verliezen de bedrijventerreinen 6 bedrijven aan bedrijventerreinen in het benchmarkgebied (57 naar Woerden en 63 vanaf Woerden) en elf aan bedrijventerreinen elders in Utrecht (11 naar Woerden en 22 vanaf Woerden). De grootste winst wordt geboekt door verplaatsingen vanuit woonwijken. Maar liefst 356 bedrijven hebben zich vanuit woonwijken in Woerden gevestigd op een bedrijventerrein in Woerden, terwijl andersom slechts 171 bedrijven zijn verplaatst van bedrijventerreinen naar woonwijken in Woerden: per saldo een winst van 185 bedrijven. Verplaatsingen tussen woonwijken en bedrijventerreinen in Woerden leveren ook winst op ten opzichte van de gemeenten in het benchmarkgebied (plus 33) en overig Utrecht (plus 4).

Bij het totale saldo vanuit en naar de provincie Utrecht voor de bedrijventerreinen in Woerden valt het negatieve saldo van Honthorst op: zelfs inclusief verplaatsingen vanaf/naar woonwijken een negatief saldo.

De kleine bedrijventerreinen kennen een totaalsaldo dat precies in evenwicht is. Ten opzichte van andere bedrijventerreinen resulteert een negatief saldo (vooral binnen Woerden), dat wordt gecompenseerd door een positief saldo van verplaatsingen ten opzichte van woonwijken, voornamelijk vanuit Woerden.

Voor de andere vier terreinen resulteert een positief saldo, vooral als gevolg van verplaatsingen vanuit woonwijken. Voor Middelland en Polanen dragen ook verplaatsingen vanaf bedrijventerreinen bij aan het positieve saldo. Voor Barwoutswaarder en Honthorst resulteren negatieve saldi ten opzichte van andere bedrijventerreinen. Dit wordt voor Barwoutswaarder ruim gecompenseerd door verplaatsingen vanuit woonwijken, maar voor Honthorst niet. Bij de totaalsaldi ten opzichte van het benchmarkgebied valt nog op dat Middelland een sterk positief saldo kent.

Verschillen tussen economische sectoren

Naast een onderverdeling naar bedrijventerreinen kan ook een onderverdeling worden gemaakt naar economische sectoren. Aangenomen mag worden dat het ruimtebeslag in de sectoren industrie en distributie in het algemeen hoger zal zijn dan in kennisintensieve diensten (kantoorwerkgelegenheid) en verzorgende diensten. De hoge aandelen van kennisintensieve diensten en verzorgende diensten in het totaal aantal verplaatsingen vanaf en naar bedrijventerreinen in Woerden zullen dan ook in termen van het ruimtebeslag aanzienlijk bescheidener zijn.

Wanneer wordt gekeken naar de verplaatsingen naar terreinen, blijkt dat het aandeel in de verplaatsingen vanaf woonwijken voor industrie en distributie lager is dan het aandeel in het totaal aantal verplaatsingen van die sectoren en voor verzorgende diensten en bouwnijverheid hoger. En het aandeel van verplaatsingen vanaf terreinen in het benchmarkgebied naar terreinen in Woerden is voor distributie veel hoger dan het aandeel in het totaal aantal verplaatsingen (en voor bouwnijverheid, perifere detailhandel en verzorgende diensten lager). Dit geldt overigens ook voor de verplaatsingen vanaf bedrijventerreinen in Woerden naar bedrijventerreinen in het benchmarkgebied.

Verplaatsingen tussen bedrijventerreinen vinden in distributie in het algemeen voor een groter deel intergemeentelijk plaats dan gemiddeld. Dat geldt overigens ook voor kennisintensieve diensten. Vooral in bouwnijverheid en perifere detailhandel nemen lokale verplaatsingen een relatief groot aandeel in.

Bij de verplaatsingen vanaf bedrijventerreinen in Woerden valt op dat het aantal verplaatsingen naar woonwijken voor kennisintensieve en verzorgende diensten veel groter is dan naar andere bedrijventerreinen, terwijl dat voor de andere vier typen economische sectoren niet het geval is. Dat hangt samen met het type locatie/gebouw: verzorgende diensten en kennisdiensten zijn veelal eenvoudiger in te passen in woonwijken dan de andere sectoren. Bovendien vallen deze activiteiten in de laagste milieu categorieën.

Ontwikkelingen in de tijd

Verwacht mag worden dat het aantal verplaatsingen naar bedrijventerreinen hoger zal zijn wanneer er ruimte beschikbaar is (uitgeefbare terreinen) en wanneer de economische groei hoog is. Daarnaast zal er ook sprake zijn van dynamiek wanneer er in het geheel geen sprake is van uitgeefbaar terrein: bedrijven vertrekken vanaf een terrein naar elders (of sluiten) en op de vrijgekomen kavels kunnen zich weer andere bedrijven vestigen.

Duidelijk is dat vooral in de tweede helft van de jaren negentig veel hectares aan bedrijventerrein zijn uitgegeven. Dat betreft vooral uitgiften op Polanen en daarnaast uitgiften op Putkop, het zuidelijk deel van Middelland en woon-werk kavels aan de Jaap Bijzerweg.

2.5. Ontwikkelingen op de bedrijfsruimte markt

Voorraad

Woerden is van oudsher een gemeente welke sterk werd gedreven door de industrie. Dit historische karakter verklaart deels de omvangrijke voorraad aan bedrijfsruimte. In totaal kent de gemeente circa 794.000 m² bedrijfsruimte. De kantorenvorraad is vele malen kleiner en bedraagt 219.000 m². Hierdoor bedraagt de totale voorraad vastgoed op bedrijventerreinen circa 1,01 miljoen m².

Tabel: Bedrijventerreinen met grootste voorraad kantoor- en bedrijfsruimte

Locatie	Voorraad bedrijfsruimte	Voorraad kantoorruimte	Totaal
Barwoutswaarder	164,899	-	164,899
Putkop	92,154	-	92,154
Honthorst	79,460	1,000	80,460
Middelland Noord	98,217	101,695	199,912
Middelland Zuid	37,983	80,870	118,853
Polanen	147,942	16,375	164,317

Bron: BAG bewerkt door JLL Research, 2017

In de afgelopen 20 jaar is de voorraad op de bedrijventerreinen met bijna 50% toegenomen. Dit heeft alles te maken met de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels zoals op Polanen. De afgelopen jaren is de voorraad met 'slechts' 3% toegenomen.

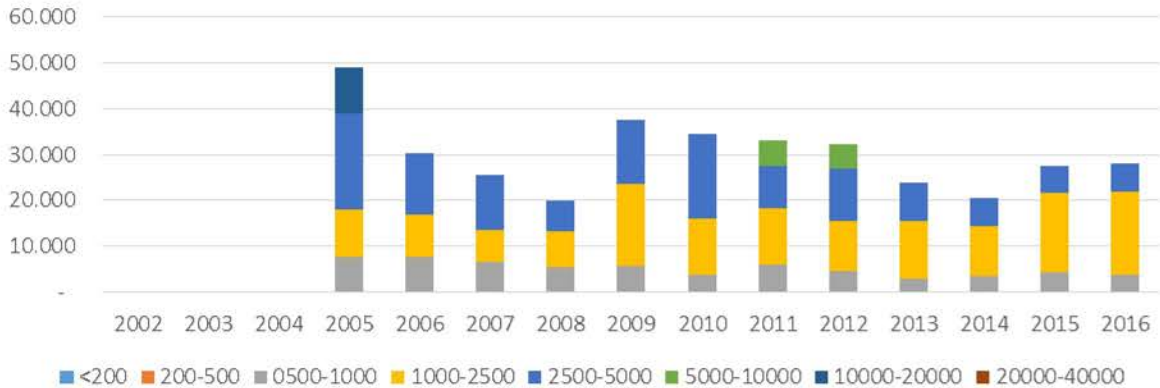
Wat opvalt is dat slechts een aantal terreinen een sterk gemengd karakter ofwel een mix tussen bedrijfs- en kantoorruimte kennen. Voorbeelden hiervan zijn met name Middelland Noord en Zuid.

Aanbod

Het aanbod van zowel kantoor- als bedrijfsruimte in Woerden is de afgelopen jaren relatief stabiel. Het aanbod kantoorruimte bedroeg over de afgelopen vijf jaar (2012-2016) gemiddeld 26.400 m² per jaar. Het huidige aanbod bedraagt circa 26.800 m² en komt overeen met een

leegstandspercentage van 12,25%. Het overgrote deel van de huidige leegstand is gelegen op bedrijventerrein Middelland Zuid, namelijk 15.300 m² verdeelt over acht objecten.

Aanbod kantoorruimte

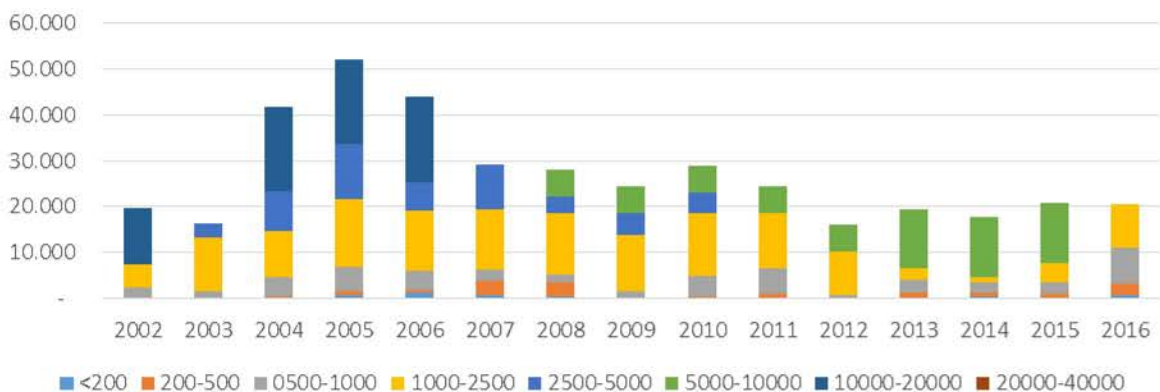


Bron: JLL Research, 2017

Wat betreft bedrijfsruimten ligt het gemiddelde jaarlijkse aanbod in de afgelopen vijf jaar (2012-2016) op 18.900 m². Het huidige aanbod ligt net boven het vijf jarig gemiddelde en bedraagt 20.500 m² wat overeenkomt met een leegstandspercentage van slechts 2,6%. Dat is erg laag. Een frictieleegstand van ca. 5% wordt als wenselijk gezien voor de ontwikkeling van investerings- en verhuisdynamiek.

Het overgrote deel van het huidige aanbod concentreert zich op de bedrijventerreinen Barwoutswaarder en Honthorst. Gezamenlijk zijn beide terrein verantwoordelijk voor 65% van het totale aanbod.

Aanbod bedrijfsruimte

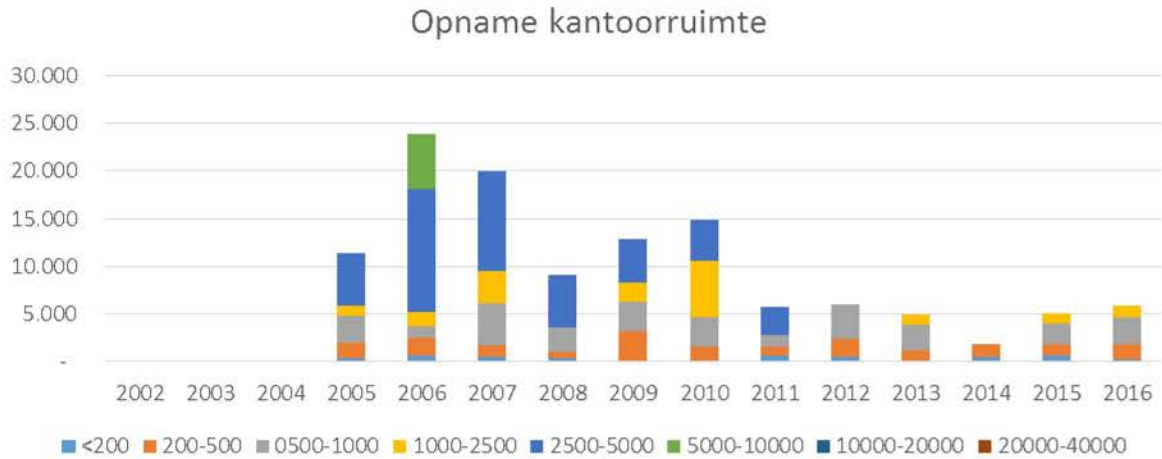


Bron: JLL Research, 2017

Opname

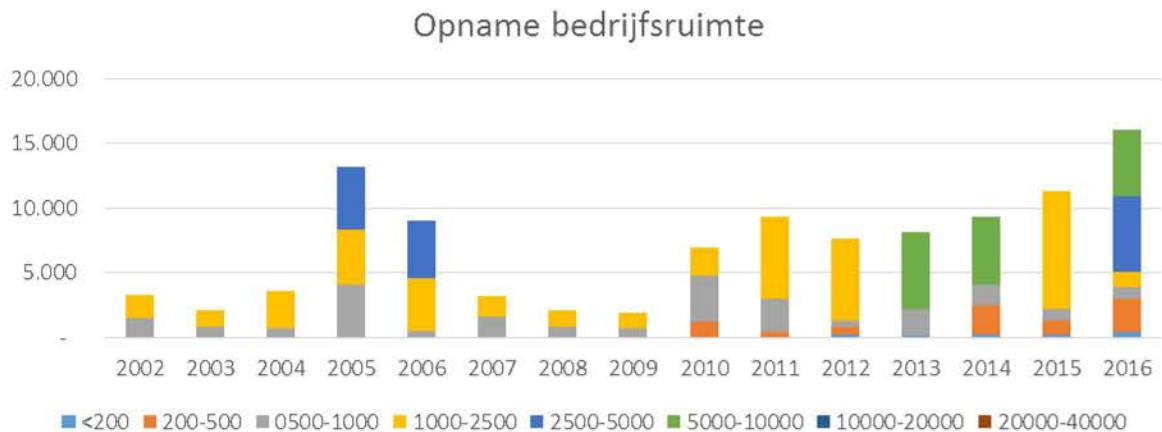
Evenals veel andere relatief kleine kantorenmarkten in Nederland, toonde ook de gemeente Woerden een relatief lage transactiedynamiek. Sinds 2011/2012 concentreren kantoorgebruikers zich steeds meer op binnenstedelijke ofwel multifunctionele kantoorlocaties in de grote steden. Binnen deze locaties zijn kantoorgebruikers met name op zoek naar hoogwaardige kwaliteit kantoorruimte. Uit nationale cijfers blijkt dat over de afgelopen jaren gemiddeld 40% van de vraag naar kantoorruimte betrekking heeft op hoogwaardige kwaliteit.

De werklocaties in Woerden sluiten in mindere mate aan bij de hedendaagse vraag naar kantoorruimte. Mede als gevolg hiervan schommelt, sinds 2011/2012, de transactiedynamiek voor kantoren rond de 5.000 m². Deze dynamiek concentreert zich met name op kantoorruimte tussen de 500-1.000 m².



Bron: JLL Research, 2017

Voor bedrijfsmatige doeleinden is Woerden gunstig gelegen langs de snelweg A12. Mede hierdoor kent de bedrijfsruimtemarkt in Woerden een positieve opnameontwikkeling. De gemiddelde opname over de afgelopen vijf jaar (2012-2016) bedraagt circa 10.400 m² en de afgelopen twee jaar ligt het opnamevolume boven het vijfjarig gemiddelde. In 2016 bedroeg het transactievolume zelfs 16.000 m².



Bron: JLL Research, 2017

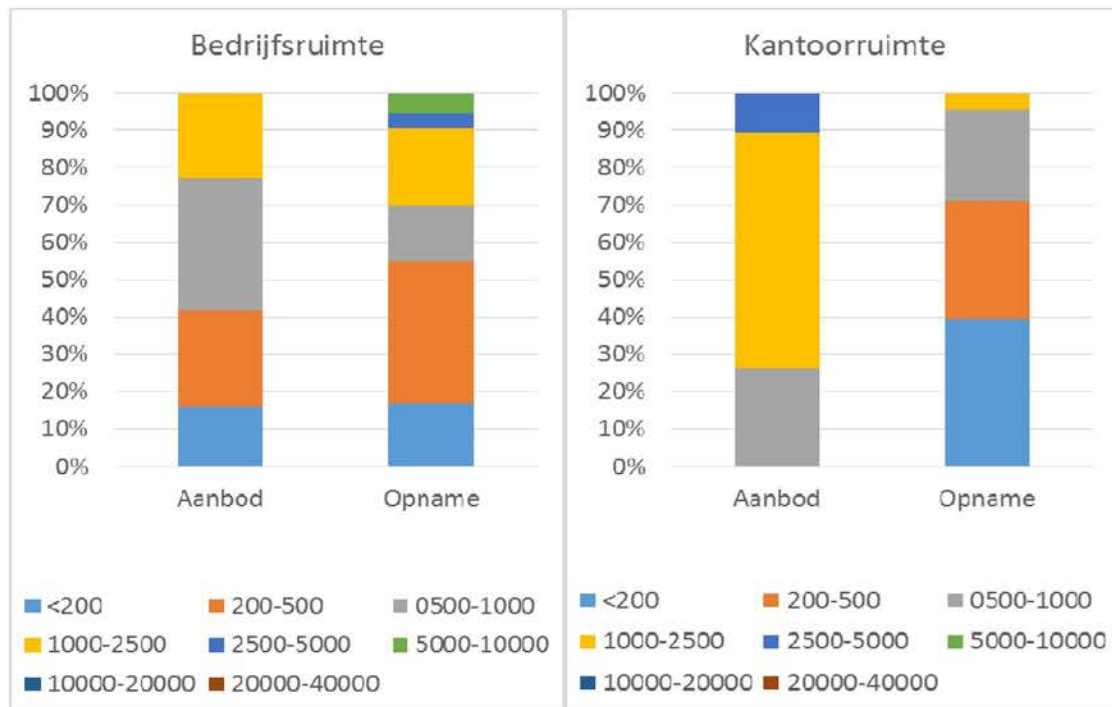
Het relatief hoge transactievolume in 2016 kwam met name tot stand door enkele, voor Woerden relatief grote transacties, op bedrijventerrein Honthorst. De grootste transactie vond echter plaats op bedrijventerrein Polanen. Hier kocht BluePrint Automation 5.100 m² voor eigen gebruik aan de Oostzee 26.

Confrontatie vraag-aanbod

Uit een confrontatie tussen vraag en aanbod (op basis van aantallen) blijkt bij zowel de kantoren- als bedrijfsruimtemarkt dat het huidige aanbod niet volledig aansluit bij de vraag.

Bij de bedrijfsruimtemarkt is er een duidelijke mismatch bij de grootste categorieën 200-500 en 500-1.000 m². Bij de eerste categorie (200-500) is de vraag hoger dan het aanbod, terwijl bij de categorie 500-1.000 m² er juist meer aanbod dan vraag is.

Binnen de kantorenmarkt is er sprake van een nog grotere mismatch. Binnen alle categorieën sluiten vraag en aanbod niet op elkaar aan. De grootste mismatch bestaat binnen de categorie 1.000-2.500 m². Van het huidige aanbod valt 63% binnen deze categorie terwijl slechts 5% van de transacties over de afgelopen vijf jaar betrekking had op deze categorie. De vraag naar kantoorruimte in Woerden richt zich hoofdzakelijk op kleinere metrages (<500 m²) en uit onderstaande analyse blijkt dat hier weinig tot geen aanbod aan beschikbaar is.



Bron: JLL Research (Opname betreft totale opname over de afgelopen vijf jaar – aanbod heeft betrekking op Q4 2016)

3. Beschrijving van de individuele bedrijventerreinen

De gemeente Woerden beschikt in totaal over 8 bedrijventerreinen, te weten:

- Middelland,
- Barwoutswaarder,
- Polanen,
- Honthorst en
- Jaap Bijzerweg in Woerden,
- Nijverheidsbuurt in de kern Zegveld,
- Nijverheidsweg in de kern Kamerik en
- Putkop in de kern Harmelen.

In dit hoofdstuk worden de verschillende bedrijventerreinen separaat behandeld. De korte beschrijvingen zijn gebaseerd op gesprekken met de gemeente, met ondernemers, met makelaars en de schouw van de terreinen. Om de lezer een zo optimaal mogelijk beeld te geven van de terreinen zijn zogenaemde 'typerende foto's' toegevoegd. In de bijlagen is een overzichtskaart van de bedrijventerreinen opgenomen. Op basis van de bevindingen worden voorstellen gedaan om de situatie op het terrein te verbeteren.

Naast deze 8 bedrijventerrein komen verspreid over de gemeente nog meerdere zones voor waar bedrijven zijn gevestigd, zoals bijvoorbeeld op bedrijfsterreinen en in lintbebouwing. Deze vaak solitaire bedrijfsvestigingen zijn in dit hoofdstuk niet meegenomen.

Door de gemeente is aangegeven dat de bestemmingsplannen, die een gemengde bestemming hebben, veel toelaten op de bedrijventerreinen in de gemeente Woerden. Denk hierbij aan overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang. In de praktijk betekent dit dat vooral wonen is uitgesloten en dat er specifieke regels zijn ten aanzien van het toelaten van detailhandel op de bedrijventerreinen. De wijze waarop hiermee wordt omgegaan verschilt echter per bedrijventerrein.

Als hier gesproken wordt over 'echte' of reguliere bedrijfsactiviteiten worden de in hoofdstuk 2 genoemde bedrijventerreinensectoren bedoeld. Daar waar de aanduiding mkb wordt gebruikt wordt geduid op het aantal medewerkers, maar vooral ook op de omvang van het bedrijfspand en van de bedrijfskavel. Wat betreft aantal medewerkers wordt bij de aanduiding mkb vaak uitgegaan van maximaal 200 tot 250 medewerkers. Gezien de huidige omvang van bedrijven en de gevolgen van automatisering wordt in de praktijk steeds vaker uitgegaan van 100 of soms zelfs 50 medewerkers. Gebruikelijk is om bij de omvang van de bedrijfskavel uit te gaan van een omvang van 5.000 m².

Nijverheidsbuurt (Zegveld)

Dit bedrijventerrein ligt in de kern Zegveld in het noordoostelijk deel van de gemeente. De bereikbaarheid vanaf de snelweg is slecht. Het terrein is bereikbaar via de Hoofdweg die vanuit Woerden naar Zegveld loopt. Het terrein ligt in agrarisch gebied en maakt als het ware onderdeel uit van de aanwezige lintbebouwing.

Het kleinschalige terrein is vernoemd naar de enige (doodlopende) weg die op het terrein loopt. De entree van het terrein wordt gevormd door woningen, waarvan niet geheel duidelijk is of het hier bedrijfswoningen betreft of dat sprake is van reguliere bewoning. Ook verder op het terrein staan nog een tweetal (bedrijfs)woningen.

De weg is in slechte staat; er is geen groen aanwezig. Het onderscheid tussen publieke ruimte en private ruimte is op meerdere plaatsen niet meer aanwezig. Diverse private partijen hebben zich een deel van de publieke ruimte toegeëigend, waardoor het beeld / de uitstraling onduidelijk en onoverzichtelijk wordt. Dit wordt nog versterkt door het gegeven dat meerdere bedrijven deze ruimte als buitenopslag gebruiken.

De bedrijfspanden zijn uitermate divers van uitstraling en omvang wat de uitstraling van het bedrijventerrein niet ten goede komt. Zeker de grootschaligere panden komen functioneel en courant over.

Ook de aard en omvang van de gevestigde bedrijven loopt sterk uiteen wat van invloed is op de uitstraling van de bedrijfspanden maar zeker ook op de inrichting en het gebruik van de eigen kavel. De bedrijfskavels zijn zeer intensief bebouwd. Desondanks vindt parkeren voornamelijk op de eigen kavel plaats. Er is geen sprake van leegstand.

Sommige bedrijven beschikken over meerdere locaties op het terrein, wat enerzijds wijst op de sterke binding met het terrein en anderzijds op de behoefte aan ruimte. Idealiter concentreert zo'n bedrijf zich op 1 locatie. Als dat op dit bedrijventerrein niet mogelijk is, zou een alternatieve locatie gevonden moeten worden. Bovendien wordt hierdoor ruimte gecreëerd voor kleinschalige(re) bedrijven om zich op het terrein te vestigen. Die behoefte is duidelijk aanwezig zo blijkt uit een enquête onder ondernemers in Zegveld, die nu bijvoorbeeld in agrarische panden zijn gevestigd of in woongebieden. Ook is hier sprake van een grote sociale en maatschappelijke binding waardoor bedrijven niet snel verhuizen naar een andere deel van de gemeente laat staan naar een terrein buiten de gemeente, aldus de makelaars en de ondernemers.

Opmerkelijk is de nieuwe vestiging van de firma Kruijt. Het bedrijfspand is gerealiseerd op een uitbreiding van het bedrijventerrein, op een ruimte kavel met veel eigen parkeervoorzieningen, aan het einde van de doodlopende zijstraat. Op zich onlogisch voor een dergelijk bedrijf om deze ontwikkeling hier te realiseren, maar ook hier blijkt weer de grote binding met de kern / het terrein die maakt dat het bedrijf niet voor een ander terrein heeft gekozen. Zowel de leiding van het bedrijf als veel van haar medewerkers wonen in de directe omgeving en hebben een grote sociale en maatschappelijke binding met de lokale gemeenschap. Een vaak genoemd voorbeeld is de sponsoring van de lokale voetbalclub, maar ook de inzet bij de vrijwillige brandweer speelt een belangrijke rol.





Herstructurering noodzakelijk; maar ook nieuwe ontwikkelingen.

Dit terrein kan als een 'echt' mkb-bedrijventerrein worden aangemerkt. Voorkomen moet worden dat zich hier andere activiteiten en functies vestigen. Ook de vestiging van economische activiteiten die relatief veel verkeers- en vervoersbewegingen (bijvoorbeeld van consumenten of door grootschaligere bedrijven) met zich meebrengen zouden zich hier niet moeten vestigen. De infrastructuur is hier absoluut niet op berekend.

Essentieel is dat de openbare ruimte ingrijpend wordt verbeterd. Daarbij moet rekening gehouden worden met een duidelijk onderscheid tussen publieke en private ruimte zodat bedrijven de openbare ruimte niet gaan gebruiken voor parkeren en/of opslag. De herstructurering moet in nauwe samenspraak met de ondernemers worden opgepakt. Het mag immers niet blijven bij investeringen in de openbare ruimte alleen.

Indien de aanwezige woningen niet meer als bedrijfswoning in gebruik zijn zou in het kader van de herstructurering er naar gestreefd moeten worden deze kavels vrij te spelen en als bedrijfskavel uit te geven voor lokale bedrijven (uitbreidingen / verplaatsingen). De mogelijkheden van herverkaveling zouden sowieso onderzocht moeten worden in het kader van de herstructurering. Aangezien het gedeelte tussen de firma Kruijt en de Hoofdweg ook als bedrijventerrein kan worden ontwikkeld (in eigendom firma Kruijt), ligt het voor de hand hier een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein op de Hoofdweg te realiseren. Vrachtwagens kunnen dan rondrijden en hoeven niet meer te keren op de weg of achteruit te rijden op delen van het terrein.

Nijverheidsweg (Kamerik)

Het bedrijventerrein ligt aan de Mijzijde, wat een ventweg is die vanuit Woerden naar Kamerik loopt, parallel aan de N405 en de Kameriksche Wetering. De bereikbaarheid vanaf de snelweg is slecht. Het terrein is bereikbaar via een afslag op de provinciale weg N405. Het terrein ligt tegen de kern Kamerik aan.

Het terrein is te bereiken via een viaduct/brug over de eerder genoemde waterweg en een kruising met de weg Mijzijde. Vervolgens rijdt men tussen woningen door op een met groen omgeven toegangsweg.

Het terrein is kleinschalig en op het terrein loopt eigenlijk één weg, namelijk de Nijverheidsweg, die overigens deels Handelsweg heet. De Nijverheidsweg kent een paar aftakkingen op het terrein die allen doodlopend zijn. De leegstand op het bedrijventerrein is uitermate beperkt.

De wegen op het terrein verkeren in niet al te beste staat. In het noordelijk deel is ook wat groen aanwezig, zij het in beperkte mate. Langs de groene zone tussen het noordelijk deel van de Nijverheidsweg, de Handelsweg en de rest van het bedrijventerrein zijn parkeerhavens in de openbare ruimte aangelegd. De bedrijfspanden (geschakelde bedrijfsunits) aan dit noordelijk deel

grenzen aan de achterliggende woningbouw. Fysiek lijkt sprake van een soort overgangszone. Dit beeld wordt nog versterkt door het feit dat in de geschakelde units ook een kinderopvang gevestigd is.



Groenstrook Handelsweg



Kinderopvang in een van de bedrijfsunits

Op een paar delen van het terrein is een trottoir aanwezig. De functie hiervan is onduidelijk omdat het slechts hier en daar stukjes zijn. Voor het overgrote deel worden deze stukjes trottoir bovendien gebruikt voor parkeren door vooral de autobedrijven die er zijn gevestigd. De parkeerdruk is daar dan ook hoog, wat onder andere leidt tot laden en lossen op de openbare weg. Het wegprofiel is hier niet op berekend.

Opvallend is een parkeerzone op het zuidelijk deel van het terrein die alleen gebruikt mag worden door vergunninghouders. Vooral de hier gevestigde zakelijke dienstverlener zorgt voor een aanzienlijke parkeeroverlast.

De bedrijfspanden zijn uitermate divers van uitstraling en omvang wat de uitstraling van het bedrijventerrein niet ten goede komt. De wat grootschaligere panden komen over het algemeen functioneel en courant over.

De aard en omvang van de gevestigde bedrijven loopt sterk uiteen wat van invloed is op de uitstraling van de bedrijfspanden maar zeker ook op de inrichting en het gebruik van de eigen kavel. Een aanzienlijk deel van het terrein huisvest detailhandelsbedrijven, waaronder woninginrichting maar vooral autobedrijven. Verder achter op het terrein zijn meer industriële bedrijven gevestigd.

De bedrijfskavels zijn intensief bebouwd. Gevolg hiervan is dat parkeren voor een groot deel in de openbare ruimte plaatsvindt. Ander gevolg is dat meerdere bedrijven hun opslag van materialen en/of afvalcontainers plaatsen in de openbare ruimte. Het onderscheid tussen publieke ruimte en private ruimte is op meerdere plaatsen niet meer aanwezig. Vooral op het zuidelijke deel van het terrein hebben diverse private partijen zich een deel van de publieke ruimte toegeëigend.



Onderscheid publieke en private ruimte?

Ook dit bedrijventerrein moet een 'echt' mkb-bedrijventerrein blijven. Dienstverlenende bedrijven en detailhandelsbedrijven zullen niet of nauwelijks aan de geldende parkeernorm kunnen voldoen en zullen het functioneren van het terrein frustreren. Zij het dat we ons voor kunnen stellen dat in de bedrijfsunits aan de noordzijde van de Handelsweg zich wel andere activiteiten vestigen. Er is hier al een kinderdagverblijf gevestigd. Dit vooral vanwege de wat geïsoleerde ligging ten opzichte van de rest van het bedrijventerrein en de ligging tegen de woonwijk aan.

De noodzakelijke herstructurering moet met name gericht zijn op een andere inrichting van de openbare ruimte. Publieke en private ruimte moeten nadrukkelijk gescheiden worden.

De komst van nog meer consumentgerichte activiteiten moet worden voorkomen. Ook grootschaligere bedrijven die veel verkeers- en vervoerbewegingen met zich meebrengen kunnen zich beter op de grotere bedrijventerreinen vestigen.

Het is duidelijk een lokaal bedrijventerrein. Ook op dit terrein is duidelijk sprake van een grote sociale en maatschappelijke binding met de kern Kamerik, waardoor ook de meer grootschalige bedrijven waarschijnlijk niet snel zullen overwegen te verplaatsen naar een andere locatie. Nadelig gevolg hiervan is dat de zo noodzakelijke bedrijvendynamiek niet op gang komt waardoor kleinere bedrijven nu niet vanuit agrarische bebouwing of woonwijken naar het bedrijventerrein kunnen verhuizen.

Vanwege de hierboven beschreven problematiek maar ook om de verschillende doodlopende straten op te heffen zouden de mogelijkheden van herverkaveling onderzocht moeten worden in het kader van de herstructurering. Mogelijk dat op de (gedeeltelijk) braakliggende kavel in het westelijk deel van het terrein een doorsteek gerealiseerd kan worden waardoor m.n. vrachtwagens en bestelbusjes met aanhangers rond kunnen rijden.

Putkop (Harmelen)

Het terrein ligt aan de N198 en sluit via de N419 aan op de A12 en ligt op enige afstand van de kern Harmelen. Zowel vanuit het noorden als vanuit het zuiden komend is het bedrijventerrein in eerste instantie niet of nauwelijks zichtbaar vanwege de aanwezige woningen langs de provinciale weg.

Het grootschalige bedrijventerrein is ontsloten door middel van meerdere wegen, die vooral vanwege de vorm van het terrein niet overal tot een logische en overzichtelijke structuur hebben geleid. Het terrein kan dan ook in meerdere delen worden opgesplitst. Op het gehele terrein is niet of nauwelijks sprake van leegstand.

Breudijk zone:

Over het noordelijk deel van het terrein loopt de Breudijk waar nog duidelijk sprake is van de oorspronkelijk lintbebouwing. Rondom de weg Putkop is min of meer sprake van een klein woonwijkje. De uitstraling van de Breudijk wordt gedomineerd door de aanwezige (bedrijfs)woningen die veelal wat van de weg af op ruime en groene kavels zijn gelegen.

De Nijverheidsweg is de tweede (doodlopende) weg op dit deel van het terrein. Goed onderhouden weg met groenvoorziening aan beide zijden van de weg, inclusief trottoir. Grote diversiteit aan bedrijfspanden, die toch uniformiteit en functionaliteit uitstralen.

Er is geen leegstand op dit deel van het terrein. Er wordt duidelijk geïnvesteerd. Nieuwe panden worden gerealiseerd en er is sprake van een toename van het aantal kleinschalige bedrijfsunits.



Nieuwe investeringen, vooral kleinschalige bedrijfsunits

Herstructurering is op dit deel van het terrein niet aan de orde. Er wordt duidelijk geïnvesteerd en een aantal grootschaligere panden is/wordt herontwikkeld m.n. tot kleinschaligere bedrijfsunits. De openbare ruimte is niet berekend op veel verkeers- en vervoersbewegingen. Voorkomen moet worden dat zich hier bedrijven vestigen die veel verkeer aantrekken zoals detailhandel, autobedrijven, etc.

Techniekweg zone:

Dit deel van het bedrijventerrein is overduidelijk van meer recente datum. De openbare ruimte is overzichtelijk en ruim opgezet, inclusief groenvoorziening en trottoir. De bouwhoogte van de bedrijfspanden is nagenoeg gelijk en ook het materiaalgebruik vertoont veel overeenkomsten. De uitstraling is representatief maar ook functioneel. De diversiteit van de bedrijven is wat groter maar de bouwnijverheid en de industrie overheersen. Opvallend is dat in een van de bedrijfspanden een accountantskantoor is gevestigd, wat niet aansluit op de aard en omvang van de overige bedrijven ('echt mkb-terrein') en niet blijkt te kunnen voldoen aan de geldende parkeernorm.

Tot deze zone kan ook de Bedrijfsweg worden gerekend. Wat hier opvalt is dat de geldende parkeernorm ook hier niet aansluit op de behoefte van de hier gevestigde zakelijke dienstverleners waardoor geparkeerd wordt op het trottoir. Dit is des te storender omdat deze weg de hoofdentree van het terrein vormt.

Er is geen leegstand op dit deel van het terrein. Ook hier zien we de opkomst van kleinschaligere (geschakelde) bedrijfsunits.



Uniformiteit



Overlast door 'andere' activiteiten

Ook op dit deel is herstructurering niet aan de orde. Door de komst c.q. groei van andere activiteiten zoals zakelijke dienstverlening en kleinschalige bedrijfsunits neemt de parkeerruk toe. Aangezien er in Woerden meer dan genoeg alternatieven zijn, zou voorkomen moeten worden dat zich hier bedrijven in de dienstverlenende sfeer vestigen. Indien meer kritisch omgegaan wordt met de bouwplannen voor de kleinschaligere bedrijfsunits behoeft parkeren geen probleem te zijn.

Productieweg zone:

De productieweg bestaat uit twee rijbanen die gescheiden worden door een groenstrook, waardoor de uitstraling ruim en overzichtelijk is. Opvallend is de vrij grote verscheidenheid van de bedrijfspanden, inclusief bedrijfswoning. Ook de inrichting c.q. het gebruik van de voorterreinen laat grote verschillen zien. Hierdoor ontstaat een diffuus beeld.

Ook de aard van de bedrijven is zeer uiteenlopend, met als meest opvallende de vestiging van een fysiotherapiepraktijk op de noordelijke kop van de straat. Aan de overzijde is een waterpartij in het groen gerealiseerd wat niet aansluit op het algehele beeld van de straat.



Grote diversiteit aan panden en activiteiten

Fysiotherapiepraktijk

Hoewel parkeren op de openbare weg officieel niet is toegestaan, staan beide zijden van de weg vol met geparkeerde auto's. Blijkbaar is er onvoldoende parkeerruimte op eigen terrein gerealiseerd door de bedrijven.

Herstructurering is ook op dit deel van het terrein niet aan de orde. Gezien de inrichting van de openbare ruimte en de functie van de Productieweg als toegangsweg tot het terrein zal de mogelijke komst van andere activiteiten zoals medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang, een positieve uitwerking kunnen hebben op de uitstraling. Clustering van deze activiteiten voorkomt bovendien dat deze activiteiten zich gaan vestigen op andere delen van het terrein die hier minder voor geschikt zijn.

Gezien de parkeerdruk op de Productieweg zou er in het kader van het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte voor gekozen kunnen worden ook hier officiële parkeervakken langs de Productieweg te realiseren. Het huidige wegprofiel laat dit toe. Een betere oplossing zou zijn het parkeerterrein dat is gelegen in de bocht van de Handelsweg en de Industrierweg (achter de waterpartij) te upgraden en dit als parkeerterrein voor het gehele bedrijventerrein in te richten.

Zone Handelsweg, Industrierweg en Energieweg:

De Industrierweg is een overzichtelijk straat met groenvoorziening aan beide zijden en aan een zijde een trottoir. Hier zijn meerdere detailhandelsbedrijven gevestigd. De aard van de bedrijfspanden is dermate divers dat het totaalbeeld negatief wordt beïnvloed, dit ondanks de individuele pogingen om een karakteristiek pand te realiseren. Duidelijk is ook dat de komst van meer kleinschalige bedrijfsunits gepaard gaat met parkeeroverlast. Het huidige wegprofiel is hier niet op berekend wat leidt tot vrij massaal parkeren op de weg.



Parkeeroverlast m.n. door komst 'andere' activiteiten

De Handelsweg straalt duidelijk uit dat hier meer aandacht is geschonken aan de uitstraling van de bedrijfspanden en de onderlinge afstemming. Hierdoor sluit dit deel van het terrein goed aan op de uitstraling van de Productieweg die hierop uitkomt. Helaas zien we ook hier dat de autobedrijven die in de kleinschalige bedrijfsunits gevestigd zijn parkeeroverlast veroorzaken door te parkeren op het trottoir.

De Energieweg is ruim en overzichtelijk, met groenvoorzieningen en een trottoir. Ook hier valt op dat de diversiteit van de bedrijfspanden groot is. Bovendien worden een aantal voorterreinen gebruikt voor open opslag wat de uitstraling negatief beïnvloed. Ook hier zien we dat de in de bocht van de Energieweg aan de oostelijke zijde van het terrein m.n. autobedrijven voor parkeeroverlast zorgen.

De openbare ruimte op het terrein is over het algemeen in goede staat en wordt redelijk goed onderhouden. Door regels te stellen aan de (meer uniforme) uitstraling van de panden zal de uitstraling van het geheel terrein verbeteren. Op een aantal plaatsen is sprake van parkeeroverlast. Deze overlast wordt voornamelijk veroorzaakt door detailhandelsvestigingen en door de realisatie van kleinschalige bedrijfsunits in voormalige grootschaligere bedrijfspanden of door herontwikkeling. Bij deze ontwikkelingen wordt blijkbaar onvoldoende rekening gehouden met de parkeernorm, m.a.w. meer parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein is noodzakelijk. Op dit deel van het terrein moeten zich m.n. bedrijventerreinensectoren vestigen. De komst van andere activiteiten / functies zoals detailhandel, zakelijke dienstverlening, fitness, etc. moet worden tegengegaan.

Polanen

Dit bedrijventerrein is waarschijnlijk het bekendste terrein van Woerden vanwege de zichtlocatie vanaf de A12 en het grootschalige (in meerdere lagen gebouwde) distributiecentrum van Jumbo. Het terrein is snel en eenvoudig te bereiken via de afslag vanaf de A12 en de N204.

Het bedrijventerrein is een van de grotere in Woerden. Het terrein is overzichtelijk opgezet. De wegen zijn ruim en overzichtelijk, worden goed onderhouden en zijn omgeven met groenvoorzieningen.

Het oostelijk deel:

Dit deel wordt gedomineerd door het grootschalige DC van Jumbo en de omvang van de gehele bedrijfskavel. Ook de andere hier gevestigde bedrijven zijn grootschalig, zij het niet van een omvang als Jumbo. De panden worden goed onderhouden, zijn representatief en courant. Om

parkeerverlast te voorkomen zijn in de openbare ruimte op een aantal plaatsen parkeerhavens voor personenauto's aangebracht. Gezien de aanwezige groenstrook had het meer voor de hand gelegen deze parkeervakken hierin te realiseren en niet op de openbare weg, zeker gezien het aantal vrachtwagens dat hier rijdt. Dergelijke oplossingen moeten bovendien wel in goed overleg met alle ondernemers op het terrein plaatsvinden, omdat dit tot scheve gezichten kan leiden. Bedrijven die niet voldoen aan de parkeernorm worden immers 'beloond' in ogen van anderen.



Grootschalige bedrijven bepalen het beeld

Het westelijk deel:

Het aangezicht wordt bepaald door grootschalige detailhandelsvestigingen: Botnische Golf, Noordzee en deels langs de Middellandse Zee. De panden op zich zijn representatief, maar doordat er geen sprake is van enige vorm van uniformiteit komt een en ander toch wat rommelig over. Dit wordt nog versterkt door de vele verschillende reclame-uitingen en het gebruik van de voorterreinen. Door de vele autodealers die hier zijn gevestigd is de parkeerverlast langs de Botnische Golf groot. Een structurele oplossing moet hiervoor worden gezocht. De huidige carpoolplaats en de parkeerplaats achter het tankstation zouden hierin een rol kunnen spelen.

Achter de detailhandelsvestigingen is een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid gevestigd. De panden ogen representatief en goed onderhouden. Naast grootschalige bedrijven zien we hier ook aanbod aan kleinschaligere bedrijfsunits. De wijze waarop deze zijn ontwikkeld en de ruimte opzet van het gehele terrein en ook van de individuele kavels maakt dat dit niet tot parkeerverlast leidt.



Kleinschalige bedrijfsunits

Parkeerverlast door concentratie autodealers

Het terrein oogt representatief en overzichtelijk. Herstructurering in welke vorm dan ook is niet aan de orde. Wel moeten gemeente en ondernemers zich realiseren dat detailhandelsvestigingen en kleinschalige bedrijfsunits meer verkeersbewegingen en parkeerbehoeften met zich meebrengen. De nadruk van dit terrein moet liggen op het huisvesten van de meer grootschalige bedrijven. Het ontwikkelen van kleinschaligere bedrijfsunits zou ontmoedigd moeten worden. Voor deze bedrijven

is immers op alle andere bedrijventerreinen voldoende bedrijfsruimte aanwezig en/of in ontwikkeling. Bovendien kan hierdoor de vaak zo nodige verhuisketen op gang worden gebracht: kleine bedrijven vestigen zich in de kleinschalige bedrijfsunits en indien de bedrijven groeien kunnen ze verhuizen naar een pand dat wat betreft omvang beter aansluit. Vaak is het kopen van een bedrijfskavel en het realiseren van een bedrijfspand nog een stap te ver, waardoor een bestaand pand een goed alternatief kan zijn.

Jaap Bijzerweg

Het bedrijventerrein (dat door de officiële bewegwijzering wordt aangeduid als bedrijventerrein Wulvenhorst) ligt ingeklemd tussen de Europabaan, de Middellandbaan, de Wulverhorstbaan en de brede groenstrook inclusief waterweg Jaap Bijzerwetering. Deze laatste vormt tevens de overgang naar het aangrenzende bedrijventerrein Middelland. De omliggende wegen zijn allen ruim en overzichtelijk van opzet, met relatief veel groenvoorzieningen en vrijliggende fietspaden. Groen en grijs zijn uitstekend onderhouden.

Het terrein is vernoemd naar de enige (doodlopende) weg die van noord naar zuid over het terrein loopt en naar de waterweg die langs het terrein loopt, de Jaap Bijzerwetering.

De panden langs de Europabaan zijn redelijk uniform qua bouwstijl, bouwhoogte, materiaalgebruik en kleurstelling en zijn als representatief aan te duiden. De hier gevestigde grootschaligere detailhandelsbedrijven domineren het beeld. Deze uitstraling wordt voor een deel voortgezet langs de Middellandbaan.

De Jaap Bijzerweg is goed onderhouden, overzichtelijk, maar smal, met op de weg in rood asfalt aangegeven fietspaden. Aan beide zijden van de weg is sprake van een brede groenvoorziening inclusief waterloop, waardoor de bedrijfspanden en hun voorterreinen voor een deel aan het zicht worden onttrokken.

De bebouwing is uitermate divers, uiteenlopend van (bedrijfs)woningen tot grootschaligere bedrijfspanden. Aard en omvang van de bedrijfspanden vertoont eveneens een grote mate van verscheidenheid. Tussen deze weg en de Europabaan domineren de grootschaligere bedrijfspanden. Aan de andere zijde domineren de kleinschaligere bedrijfspanden maar vooral de (bedrijfs)woningen.



Bedrijfswoningen met bedrijfsruimte

Goed onderhouden kleinschalig en voornamelijk lokaal mkb-terrein. Herstructurering is niet aan de orde. Gezien de ligging en de aanwezigheid van bedrijfswoningen zou een verruiming van de activiteiten zoals medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare

maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang, zeker tot de mogelijkheden behoren. Deze ontwikkeling sluit bovendien goed aan op de ontwikkelingsstrategie die recentelijk is opgesteld voor Middelland.

Middelland

Het terrein wordt begrenst door aan de oostzijde de waterweg Jaap Bijzerwetering, het spoor aan de noordzijde, overlopende in de waterweg Kromwijker Wetering in het westen en zuiden (Wulverhorstbaan). Het terrein is uitstekend te bereiken vanaf de afslag op de A12 en de N204.

Het is het grootste bedrijventerrein in Woerden. Door de gefaseerde ontwikkeling van het terrein is duidelijk sprake van een grote diversiteit, zowel wat betreft aard en omvang van de panden als van de activiteiten c.q. functies. Zo zijn midden op het bedrijventerrein het ziekenhuis en het gemeentehuis gevestigd. Mede door de brede doorgaande wegen die over het terrein lopen, heeft deze grote diversiteit zeker niet overal een storende uitwerking.

Zone Korenmolenlaan en Polanerbaan:

De uitstraling van deze zone wordt bepaald door grootschaligere kantoren. Niet alle panden zijn even courant en representatief, maar worden wel goed onderhouden.

De weg is overzichtelijk, met aan beide zijden groenvoorzieningen, aan een zijde een vrijliggend fietspad en aan de andere zijde parkeerhavens. Parkeren vindt grotendeels achter of naast de panden plaats.

Na de rotonde verandert de naam in Polanerbaan. De uitstraling van de westzijde van de weg wordt bepaald door het ziekenhuis dat verscholen in het groen beperkt zichtbaar is. Aan de oostzijde staan wat gedateerde kantoorgebouwen, op ruimte kavels en relatief ver van de weg af.

Zone ten zuiden van Middellandbaan:

Ook de Middellandbaan is een overzichtelijke weg met aan beide zijden ruime groenvoorzieningen en aan een zijde een vrijliggend fietspad, waardoor de weg een groene uitstaling heeft en de bedrijfspanden vrij ver van de weg liggen en niet altijd even goed zichtbaar zijn.

Veel van de panden, zeker aan het begin van de straat, zijn redelijk uniform wat betreft bouwstijl, bouwhoogte en kleurstelling. De kavels zijn ruim opgezet en worden vooral gebruikt voor parkeren.

Vanaf de Wulverhorstbaan zijn de bedrijven niet ontsloten, met als gevolg dat de panden met hun achterzijden naar de weg staan. Het moge duidelijk zijn dat dit vaak niet de meest representatieve kant van het bedrijfspand is. Komt nog bij dat de diversiteit van de panden groot is. Gelukkig camoufleren de struiken in de brede groenvoorziening veel van de panden.

De Vijzelmolenlaan en de Pompmolenlaan hebben de uitstraling van een kantorenlocatie. Aan beide zijden zijn met name grootschaligere kantoorpanden gerealiseerd, maar langs de Pompmolenlaan ook een aantal kleinschaligere. Ondanks de overzichtelijke opzet van grijs en groen komt het geheel hierdoor wat rommelig over. Dit wordt veroorzaakt door de zeer uiteenlopende uitstraling van de panden wat betreft bouwstijl en bouwhoogte. Verderop in deze straat wordt de uitstraling nog meer divers. Dit wordt zowel veroorzaakt door de panden als door de hierin gevestigde activiteiten, zoals een fitnesscentrum, een boekbinderij, een autoreparatiebedrijf, een klein zijstraatje met kleinschalige bedrijfsunits.

De Wipmolenlaan vormt de belangrijkste entree van dit deel van het bedrijventerrein, een brede, overzichtelijke weg met brede groenvoorzieningen en waterloop. Grootschalige kantoor(achtige) panden domineren het beeld.

In het midden gedeelte zijn meerdere solitaire kleinschalige kantoorpanden gerealiseerd. Dit heeft mede tot gevolg dat de diversiteit aan activiteiten en functies toeneemt, waaronder een kinderdagverblijf, consumentgerichte bedrijvigheid en een bedrijfsverzamelgebouw met horecagelegenheid.



Toenemende diversiteit panden en activiteiten

Zone De Bleek:

Het betreft het gedeelte ten noorden van de Middellaanbaan en ten westen van het ziekenhuis. Een groot deel wordt in beslag genomen door het distributiecentrum van de Bijenkorf met een eigen ontsluiting op de Middellandbaan. Aan de Rosmolenlaan liggen een beperkt aantal grootschalige panden die functioneel van uitstraling zijn.

De panden langs de weg De Bleek zijn voornamelijk grootschaligere en gedateerde kantoorgebouwen. Hier is ook het gemeentehuis gevestigd. Dat de panden minder courant zijn blijkt wel uit het feit dat in toenemende mate meerdere en andere activiteiten zich in de panden vestigen, waaronder een kinderdagverblijf. Andere panden worden omgezet tot bedrijfsverzamelgebouwen. Dit leidt tot een toenemende parkeerdruk. Tussen de kantoorpanden staan hier en daar bedrijfspanden, die wat betreft omvang redelijk goed aansluiten bij de kantoorpanden. Grote uitzondering vormt een grootschalige logistieke vestiging, in de hoek gelegen tegen het spoor aan.



Distributiecentrum Bijenkorf

Verouderde grootschalige kantoren

Het gedeelte ten noorden van het ziekenhuis kent voornamelijk grootschaligere kantoorpanden waarvan een groot deel minder courant is, wat ook blijkt uit de relatief hoge leegstand.

Desondanks is de parkeerdruk op met name de Watermolenlaan hoog. In deze eenrichtingsweg mag aan beide zijden op de weg geparkeerd worden, wat gezien de bezetting nodig blijkt.



Logistiek bedrijf G. Snel

Verouderde grootschalige kantoren

Zeer recent is, in nauwe samenwerking met de ondernemers, een ontwikkelstrategie opgesteld voor Middelland. Aanleiding hiertoe was met name de toenemende leegstand van de grootschalige kantoorpanden en het groeiend aantal verzoeken voor het invullen van deze panden met andere activiteiten / functies waaronder nadrukkelijk ook wonen. Hierin wordt voorgesteld om het noordelijk deel te (laten) transformeren naar gemengd gebied en het zuidelijk deel als werkgebied te behouden. In de visie is veel aandacht voor de ruimtelijke inrichting en de uitstraling inclusief vergroening van het noordelijk deel wat goed aansluit op de voorgestelde transformatie. Om het westelijk deel en het zuidelijk deel als werkgebied te behouden moet voorkomen worden dat zich hier ook activiteiten gaan vestigen die volgens de visie thuishoren in het noordelijk deel. Op een aantal plaatsen op het zuidelijk deel is dit (helaas) immers reeds het geval. Relatief veel kantoorpanden zijn in handen van institutionele beleggers wat herontwikkeling lang niet altijd eenvoudig maakt. Vaak is het voor dergelijke partijen vanuit financiële / fiscale optiek interessanter om een pand leeg te laten staan dan mee te werken aan een herontwikkeling. Gelukkig is sprake van een kentering. Diverse nieuwe ontwikkelingen vinden plaats waardoor de leegstand wordt teruggedrongen. De verwachting van de makelaars en ondernemers is dat door het realiseren van de ontwikkelingsvisie hier een extra impuls aan kan worden gegeven. Bij herontwikkelingen in het zuidelijk deel moet er nadrukkelijk voor worden gewaakt dat de uitstraling van nieuwe bedrijfspanden niet in negatieve zin afwijkt van de reeds aanwezige m.n. kantoorachtige panden. Voorkomen moet worden dat kantoren het gevoel krijgen te worden verdrongen door andere bedrijfsactiviteiten en door bedrijfspanden met een geheel andere uitstraling.

Honthorst

Het bedrijventerrein is goed te bereiken via de afslag op de A12, de N204 en de Wulvenhorstbaan die overgaat in de Hollandbaan. Deze doorgaande weg loopt langs de zuidzijde van het terrein. In het oosten loopt het spoor en in het westen vormt de Waardebaan samen met de Industrieweg en Singel de grens.

Het terrein is duidelijk organisch gegroeid waardoor de ruimtelijke verkaveling onlogisch overkomt.

De entree van het terrein, vanaf de Waardebaan, is opvallend omdat eerst langs woningen wordt gereden en je pas na het oversteken van een waterloop echt op het bedrijventerrein komt.

Zone Waardsedijk en Kromwijk:

Officieel vormt de Waardsebaan de grens van het terrein, maar tussen deze weg (inclusief brede groenvoorziening) en de achterliggende Waardsedijk zijn alleen woningen gelegen. De woningen zijn aan beide zijden van de weg gelegen en hebben geen relatie met het bedrijventerrein. Net als de Waardsdijk is de Kromwijk een relatief smal, doodlopend weggetje, ongeschikt voor vrachtverkeer. Toch zijn aan de Kromwijk een aantal bedrijven (inclusief bedrijfswoning) gevestigd waaronder helemaal aan het einde een transportbedrijf.



Bedrijfswoning met bedrijfshal



Smalle toegangsweg

Vanuit algemeen belang (o.a. verkeersveiligheid) ligt het voor de hand dit deel van het terrein te transformeren naar woningbouw, dit conform de gemeentelijke structuurvisie. Om dit te kunnen realiseren moet ruimte beschikbaar zijn voor de bedrijven om zich te verplaatsen. Deze ruimte is in de gemeente op dit moment niet beschikbaar.

Zone Ohmweg / Ampereweg / Industrieweg:

Opvallend is het hoge bebouwingspercentage waardoor in een aantal gevallen de verschillende bedrijfspanden haast aan elkaar lijken te zijn gebouwd. De parkeerdruk is hier hoog wat blijkt uit het gegeven dat niet alleen geparkeerd wordt op de openbare weg, maar dat hier ook trailers en vrachtwagencombinaties worden neergezet. Panden zijn gedateerd, deels slecht onderhouden en er is sprake van leegstand.



Verouderde bedrijfspanden en leegstaande panden

Gezien de staat waarin dit deel van het terrein verkeerd en de aanzienlijke leegstand ligt herontwikkeling voor de hand. Om dit deel als bedrijventerrein goed te laten functioneren zijn een herverkaveling, een andere ruimtelijke inrichting en een andere verkeersafwikkeling van groot belang.

Het parkeerprobleem is in de andere wegen aangepakt door aan beide zijden parkeervakken (insteekvakken en/of langspaarkeervakken) voor personenauto's aan te leggen. Lang niet altijd is duidelijk of dit op openbaar terrein is of op privéterrein en lang niet altijd is hierdoor de parkeeroverlast teruggedrongen.

De bedrijfspanden zijn wat betreft aard en omvang uitermate divers. Niet alleen de omvang van de panden loopt sterk uiteen, maar ook de bouwhoogte varieert sterk. Tevens staan duidelijk gedateerde bedrijfspanden naast representatieve panden die duidelijk van meer recente datum zijn. Ook de uitstraling van de panden is divers: van bedrijfshal tot industrieel pand tot kantoorachtig pand tot bedrijfswoningen. Dit geldt tevens voor de uitgeoefende activiteiten. Hierdoor komt het geheel als erg rommelig over.



Hoge parkeerdruk mede door grote diversiteit activiteiten en hoge bebouwingsdichtheid

Opmerkelijk en wat onlogisch is de vestiging van een distributiecentrum van een ijzerhandel aan het einde van de Edisonweg en de grootschalige vestiging van een supermarkt. Hier tegenover ligt een braakliggende kavel. Meerdere representatieve panden laten zien dat dit deel van het terrein aantrekkelijk is om in te investeren.



Nieuwe investeringen

De Industrieweg vormt duidelijk de overgang naar de aangrenzende woningbouw: brede overzichtelijke straat met lage, kleinschalige bedrijfspanden. De diversiteit aan activiteiten en functies neemt toe, bijvoorbeeld de vestiging van een danscentrum en verderop een speelgoedwinkel.

De druk op bedrijfspanden en –kavels is groot in Woerden. Dat blijkt o.a. uit de geringe leegstand. Dit midden gedeelte van bedrijventerrein Honthorst kan hierin een rol (blijven) vervullen, maar dan moet er wel ingrijpend geherstructureerd worden. De openbare ruimte moet worden aangepakt en de verkaveling moet een meer logische lijn gaan volgen. Aangesloten moet worden op de opzet en uitstraling van een aantal meer recentelijk herontwikkelde bedrijfspanden. Voorgesteld wordt

om in dit deel zich geen andere activiteiten te laten vestigen vanwege m.n. de verkeers-aantrekkende werking. Vooral het gedeelte rondom de Ohmweg vereist een rigoureuze ingreep.

Singel zone:

Langs de Singel neemt het aantal woningen toe; naast de bestaande woningen zijn meerdere wooncomplexen gerealiseerd. Het aantal bedrijven dat hier nog is gevestigd is minimaal. Achter deze woningen, richting het spoor, staan kleinschalige bedrijfshalletjes, met daarin voornamelijk bouwbedrijfjes, maar ook een Budoschool.

De weg gaat op een gegeven moment over in een fietspad waar auto's worden gedoogd.



Kleinschalige bedrijven achter en tussen de woningbouw

De transformatie van dit deel van het bedrijventerrein is reeds gaande en moet worden doorgezet. Aanwezigheid van economische activiteiten is hier niet (meer) gewenst, m.u.v. zeer kleinschalig en in de laagste milieu categorieën. Naast wonen zouden zich hier ook andere activiteiten / functies kunnen vestigen.

Barwoutswaarder

Het bedrijventerrein ligt aan de westzijde van Woerden en is vanwege de afstand tot de A12 slecht te bereiken via de N204, de Wulverhorstbaan en de Hollandbaan.

Het bedrijventerrein is sinds de jaren zestig van de vorige eeuw duidelijk gefaseerd ontwikkeld. Desondanks is de ruimtelijke verkaveling niet voor de hand liggend en zijn er meerdere doodlopende straten. Van leegstand is in beperkte mate sprake en alleen op het midden gedeelte van het terrein. Op diverse plekken worden oude panden gesloopt en herontwikkeld.

Oostelijk deel:

De eerste kennismaking met het terrein is, mede door de uitbundige reclame-uitingen, een bouwmarkt, waarvan het parkeerterrein is te bereiken via de Leidekkersweg. Aan deze weg liggen verder alleen complexen met kleinschalige bedrijfsunits met daarin een grote diversiteit aan bedrijfjes van bouwbedrijven, schilderbedrijven, autobedrijven, woninginrichtingsbedrijven, etc. Ten noorden hiervan is een grootschalige vestiging van een bedrijf in de voedings- en genotmiddelenindustrie. Dit bedrijf maakt (als enige) gebruik van de ligging aan het water. Het terrein en de (meeste) panden zijn gedateerd maar goed onderhouden. Ook staan er meerdere woningen tussen de bedrijfspanden.



Bedrijfsunits



Grootschalige solitaire vestiging

Alleen al vanuit werkgelegenheidsoptiek staat het behoud van het hier gevestigde grootschalige bedrijf voorop. Maar indien dit bedrijf zou verplaatsen / verhuizen dan komt dit deel van het terrein, zeker gezien de ligging ten opzichte van de aangrenzende woningbouw, in aanmerking voor transformatie naar een gemengd gebied. Deze zone zou hierdoor een soort overgangsgebied kunnen gaan vormen.

De infrastructuur is hier van slechte kwaliteit en onduidelijk. Aanpak van de openbare ruimte zal leiden tot een kwaliteitsimpuls waardoor voorkomen wordt dat het gebied rondom de bedrijfsunits in een neerwaartse spiraal terecht komt. Het aan laten sluiten van de Leidekkersweg op de Molenvlietbaan zou in dat verband een extra impuls betekenen. Of dit verkeerstechnisch mogelijk en/of wenselijk is moet nader onderzocht worden.

Midden gedeelte:

Verderop loopt de weg Barwoutswaarder iets terug en staan woningen tussen de weg en het water en bestaat de andere zijde van de weg uit bedrijfspanden. De panden lijken wat betreft bouwhoogte afgestemd op die van de woningen. Ze staan vrij dicht op de weg met alleen parkeer ruimte voor de panden (insteekhavens). Een paar diepere kavels zijn ontsloten via een zijweg dan wel inrit. Hier zijn/worden meerdere complexen van kleinschalige bedrijfsunits gerealiseerd. De bedrijfsdiversiteit is groot. Mede door de aanwezigheid van autobedrijfjes wordt de openbare ruimte als parkeerplaats gebruikt.

De herontwikkelingen die nu plaatsvinden lijken ad hoc plaats te vinden en m.n. afhankelijk van vrijkomende panden. Ingezet moet worden op een logische structuur / verkaveling in het gebied en bij voorkeur zonder doodlopende wegen en/of binnenterreinen. Bovendien wordt zo voorkomen dat de binnenterreinen als eigen terrein worden gebruikt. Voor het realiseren van een structurele kwaliteitsverbetering is het realiseren van verbindingen tussen de Barwoutswaarder en de Kuipersweg van groot belang. Gezien de huidige bebouwing zal dit niet eenvoudig te realiseren zijn. Anderzijds vinden er in dit deel van het terrein verschillende herontwikkelingen plaats.

Vanaf de kruising met de Kuipersweg is de Barwoutswaarder een eenrichtingsweg die bovendien verboden is voor vrachtwagens. Meteen bij het begin zijn meer recent een aantal (uniforme) bedrijfswoningen gerealiseerd met aan de achterzijde bedrijfshallen. Tot aan de kruising met de Gildenweg staan aan beide zijden van de weg woningen (grotendeels oorspronkelijke lintbebouwing).



Nieuwe bedrijfsunits als herontwikkeling



Bedrijfswoningen met bedrijfsruimte

Door deze invulling wordt ingespeeld op de vraag naar dergelijke bedrijfskavels in combinatie met bedrijfswoningen. Indien zich vraag voordoet in dit segment dan is het belangrijk dat deze vraag alleen aan de rand van dit deel van het gebied wordt gefaciliteerd. Dit vanwege de aansluiting op de reeds aanwezige woningbouw langs de weg Barwoutswaarder en omdat om meerdere redenen (o.a. volksgezondheid en ruimtelijke ordening) het realiseren van (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen wordt ontmoedigd.

De Gildenweg is een overzichtelijke straat met een vrijliggend fietspad en groenvoorzieningen. Dit beeld wordt echter verstoord door de grote verscheidenheid aan panden die langs deze weg staan, van oorspronkelijke agrarische bebouwing, (bedrijfs)woningen, bedrijfshalletjes, bedrijfspanden tot showrooms.

Ook in de zijstraten overheerst deze verscheidenheid. Wel gaat het hier voornamelijk om 'echte' bedrijfspanden, maar wel uiteenlopend van grootschalige hallen tot complexen van geschakelde bedrijfsunits die van meer recente datum zijn. Duidelijk is dat er geïnvesteerd wordt in het bedrijventerrein. De bebouwingspercentages op de eigen kavel zijn hoog, maar vooralsnog leidt dit niet tot parkeerproblemen in de openbare ruimte. Ook zien we hier en daar andere activiteiten en functies zich op het terrein vestigen zoals een kinderdagverblijf en een sportschool.



Grote diversiteit panden en activiteiten



Herontwikkeling naar bedrijfsunits

Dit deel van het terrein moet een 'echt' mkb-terrein blijven. De komst van andere activiteiten / functies moet worden tegengegaan. Dit mede omdat de vraag naar bedrijfsruimte groot is, m.n. naar kleinschalige bedrijfsunits. Wel moet meer ingezet worden op een meer uniforme uitstraling van de bedrijfspanden.

Westelijk van Gildenweg:

De Barwoutswaarder volgend vanaf de Gildenweg staan tussen de weg en het water woningen. Aan de andere zijde zijn bedrijfspanden gerealiseerd, afgewisseld met kantoorpanden en

bedrijfswoningen met aan de achterzijde bedrijfshallen. Hierdoor oogt de weg als een (groene) woonstraat. Veel van de bedrijfspanden zijn van recente datum. Het einde van het bedrijventerrein wordt gevormd door een waterloop en vervolgens de waterzuivering.



Nieuwe woon-werk combinaties: bedrijfswoningen met 'aansluitend' bedrijfsruimte

De meest recente uitbreiding van het terrein laat een geheel ander beeld zien dan het oudere (midden) deel. De panden langs de Glazenmakersweg staan op een ruime kavel en hebben een representatieve uitstraling. De meest panden zijn grootschaliger dan de panden op het oudere deel van het terrein. Dit deel straalt representativiteit uit en toch ogen de panden ook functioneel en is sprake van een grote mate van uniformiteit. Dit beeld wordt ondersteunt door de inrichting van de openbare ruimte.

De oudere wegen zijn in slechte staat en het onderscheid tussen publieke en private ruimte vervaagd. De overgang naar het nieuwe deel van het terrein is overduidelijk. De openbare ruimte is helemaal op orde en dat geldt tevens voor de bedrijfspanden en de inrichting van hun voor- en zijterreinen. Opvallend is dat op het nieuwere deel zich vooral meer grootschalige bedrijven hebben gevestigd. Dit bijvoorbeeld in tegenstelling van de ontwikkeling die we zien op het midden en oostelijk deel van het bedrijventerrein waar juist sprake is van een toename van kleinschalige bedrijfsunits.



Twee gezichten: het oude en het nieuwe gedeelte

Herstructurering van het oudere deel van het terrein is noodzakelijk. De openbare ruimte moet ingrijpend worden aangepakt zodat ze aansluit op die van het meer recent ontwikkelde deel. Ten aanzien van de panden moet nadrukkelijker ingezet worden op meer uniformiteit, waarbij de meer recente panden als referentie moeten dienen. Door de nieuwe inrichting van de openbare ruimte moet worden voorkomen dat de openbare ruimte door ondernemers in gebruik wordt genomen voor opslag of het (tijdelijk) stallen van trailers en containers. Ook hier zien we dat sommige bedrijven meerdere locaties in gebruik hebben. Zoals eerder aangegeven duidt dit enerzijds op de grote binding van deze ondernemers met het bedrijventerrein en anderzijds op het niet

beschikbaar zijn van alternatieven (bestaande locaties, nieuwe bedrijfskavels). Waarschijnlijk spelen de financiële gevolgen van een verplaatsing hierbij een niet te onderschatten rol. De oude bedrijfspanden zijn vaak afgeschreven, maar staan nog wel tegen een vaak relatief hoge waarde in de boeken. Komt nog bij dat de herontwikkeling van een bestaande locatie voor veel ondernemers een veel te ingewikkeld proces is. Het op gang brengen van een verhuisketen zou uitkomst kunnen bieden waardoor hier gevestigde bedrijven door kunnen stromen naar bestaande panden op een ander deel van het terrein of op andere bedrijventerreinen.

4. Samenvatting en conclusies

4.1. Samenvatting

Aanleiding

Door de provincie is in haar structuurvisie in het stedelijk programma Woerden aangegeven dat binnen de afspraken van het regionaal convenant naar een aanvullende locatie van maximaal 6 hectare nieuw bedrijventerrein gezocht zal worden indien dit voor de voortgang van de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk is.

Doel

Een gedragen en goed onderbouwd plan van aanpak voor de herstructureringsopgave moet de basis vormen voor de discussie over waar en wanneer deze 6 hectare schuifruimte het beste kan worden gerealiseerd om de gewenste en noodzakelijk geachte bedrijfsverhuisketens op gang te brengen.

Het nu voorliggende analyse rapport en het bijbehorende bijlagenrapport hebben betrekking op het eerste deel waarin de analyse centraal staat die als onderbouwing dient voor de gemeente om de kwaliteit op haar bedrijventerreinen inzichtelijk te maken en meer zicht te bieden in de bedrijvendynamiek die zich voordoet in de gemeente. Hierdoor kan de gemeente beter inspelen op de wensen van de bedrijven en die ingrepen die nodig zijn om de kwaliteit van de bedrijventerreinen te verbeteren, hierop afstemmen.

Bedrijvendynamiek

Levenscyclus

In Barwoutswaarder, Middelland en Honthorst zijn sinds 1996 niet of nauwelijks meer kavels verkocht. Al in 1996 waren deze terreinen (vrijwel) volledig uitgegeven. Van deze drie terreinen wist Barwoutswaarder het aantal arbeidsplaatsen nog ongeveer gelijk te houden. Op Honthorst is het aantal arbeidsplaatsen sinds 1998 gehalveerd en ook Middelland kent sinds de eeuwwisseling een afnemend aantal arbeidsplaatsen.

Putkop en, vooral, Polanen hebben in de periode 1996-2005 uitgifte van kavels gekend. Rond 2005 waren deze terreinen min of meer 'volgroeid'. Op Putkop nam het aantal arbeidsplaatsen van 1996 tot de kredietcrisis gestaag toe om daarna wat af te nemen. Polanen kende in de tweede helft van de jaren negentig een zeer sterke groei, onder andere door de vestiging en verdere doorgroei van het Jumbo Distributiecentrum.

Zeer kenmerkend voor de economie van Woerden is het grote aandeel van op bedrijventerreinen gevestigde bedrijvigheid in de totale werkgelegenheid. Rond de eeuwwisseling lag het aandeel iets hoger dan 60%. Sindsdien is het wat afgenomen, maar ligt het nog steeds boven de 50%. In de provincie als geheel bedraagt dat percentage slechts ongeveer 20%.

Factsheets

Op de bedrijventerreinen in Woerden geldt voor één op de drie bedrijven dat ze slechts 1 medewerker hebben (zzp-er). De kleine bedrijven (geen zzp-er en minder dan tien banen) dragen in Woerden voor 12% bij aan de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen. In Woerden hebben op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven gemiddeld 16 werknemers. Op de bedrijventerreinen in Woerden is het aantal banen per netto hectare gemiddeld 75.

De gemiddelde toegevoegde waarde (omzet min ingekochte goederen en diensten) per baan op de bedrijventerreinen in Woerden is gemiddeld € 73.900,-. De gemiddelde toegevoegde waarde van de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen per netto hectare bedraagt € 5,54 miljoen.

Van alle banen op een bedrijventerrein in Woerden valt 53% binnen een bedrijventerreinsector. Hoewel bedrijventerreinen niet bij uitstek zijn aangelegd voor kantoorwerkgelegenheid leveren 'kantoorsectoren' op bedrijventerreinen toch 19% van de banen op de bedrijventerreinen.

De bebouwingsdichtheid (het percentage van de netto uitgegeven terreinen dat bebouwd is / footprint) bedraagt op bedrijventerreinen in Woerden gemiddeld 40,4%. Dit is nagenoeg hetzelfde bij vergelijkbare terreinen, namelijk 39,8%. Wel zien we vooral op de oudere bedrijventerreinen grote verschillen in bebouwingspercentages als ingezoomd wordt op individuele bedrijfskavels. Zo komen op Barwoutswaarder bebouwingspercentages voor van 75% maar ook van 50% en op Honthorst van 70% en 35% en op Nijverheidsweg zelfs van 86%.

De op Putkop, Barwoutswaarder en Honthorst gevestigde bedrijven zijn relatief kleinschalig (in termen van aantal medewerkers). De bedrijven op Middelland en Polanen zijn meer grootschalig. Op Putkop, Barwoutswaarder, Honthorst en Polanen zijn de bedrijventerreinsectoren oververtegenwoordigd. Dit in tegenstelling tot Middelland waar juist de kantoorsectoren dominant zijn.

De gebouwvoorraad is op (het grootste deel van) Barwoutswaarder, Honthorst en een deel van Middelland als 'oud' aan te duiden. Dit in tegenstelling tot de voorraad op Putkop, Polanen en een deel van Middelland.

Het overgrote deel van de kantoorruimte op bedrijventerreinen in Woerden is geconcentreerd op Middelland: ca. 90%.

Kenmerkend voor de kleine terreinen is het zeer kleinschalige karakter van de bedrijvigheid. Ten opzichte van de grote terreinen scoren deze terreinen ook lager als het gaat om toegevoegde waarde, aantal banen en kantoorruimte. Het aandeel bedrijventerreinsectoren is hoog (80%). De gebouwvoorraad is relatief 'oud'.

Bedrijvendemografie

Voor alle terreinen geldt dat er meer verplaatsingen naar de bedrijventerreinen zijn geweest dan vanaf de bedrijventerreinen. Dat hangt samen met het algemeen geldende feit dat in de afgelopen twintig jaar meer bedrijven uit woonwijken of het buitengebied zijn verplaatst naar bedrijventerreinen dan andersom.

Opvallend is dat voor bijna alle bedrijventerreinen geldt dat de meeste verplaatsingsrelaties over korte afstand hebben plaatsgevonden. In de gesprekken met makelaars en ondernemers is dit beeld bevestigd. De economische binding, maar zeker ook de sociale en maatschappelijke binding van de bedrijven met de 'eigen' kern is groot.

De verplaatsingenrelaties zijn voor Putkop het hoogst met de kern Harmelen. Putkop lijkt dan ook vooral een lokale functie binnen Harmelen te vervullen. Barwoutswaarder is duidelijk een bedrijventerrein dat in zeer sterke mate is gericht op de kern Woerden. Ook op Barwoutswaarder zelf zijn er diverse bedrijfsverplaatsingen geweest. De laatste uitbreiding van het terrein is vooral uitgegeven aan reeds op het terrein gevestigde bedrijven die behoefte hadden aan uitbreidingsruimte, maar toch niet naar een van de andere terreinen zijn gegaan. Opvallend is dat de verplaatsingenrelaties tussen Honthorst en Barwoutswaarder sterker zijn dan de

verplaatsingenrelaties tussen Honthorst en het aangrenzende Middelland. Er blijken meer verplaatsingen te zijn van m.n. Honthorst en de woonbebouwing in Woerden naar Polanen dan andersom. Bij de naar Polanen verplaatste bedrijven bevinden zich ook diverse grotere bedrijven. De makelaars en ondernemers geven aan dat de grotere bedrijven die niet meer uit konden breiden op een van de andere terreinen, maar wel in Woerden wilden blijven, met name verplaatst zijn naar dit terrein.

Ook voor Middelland geldt dat het grootste deel van de bedrijfsverplaatsingen binnen de kern Woerden plaatsvindt. Het meest opvallend is echter dat er voor Middelland, in tegenstelling tot de andere bedrijventerreinen in Woerden, wel sprake is van vrij intensieve relaties met de gemeente Utrecht en, in wat mindere mate, met de gemeente Nieuwegein. Utrecht heeft in de afgelopen twintig jaar vooral een rol gespeeld als herkomstgebied van naar Middelland verplaatsende bedrijven.

In de afgelopen 20 jaar hebben zich meer dan 1.000 bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen in Woerden: 50 per jaar. Uiteraard zijn er ook bedrijven vertrokken vanaf de bedrijventerreinen, maar per saldo hebben de bedrijventerreinen in Woerden een 'winst' geboekt van ruim 200 bedrijven. Wel zijn er onder de bedrijventerreinen in Woerden winnaars en verliezers: Polanen en Middelland zijn winnaars, Honthorst en Barwoutswaarder en, vooral, de kleine terreinen zijn verliezers.

Naast een onderverdeling naar bedrijventerreinen in Woerden kan ook een onderverdeling worden gemaakt naar economische sectoren. Verplaatsingen tussen bedrijventerreinen vinden bij distributiebedrijven in het algemeen voor een groter deel intergemeentelijk plaats dan gemiddeld. Dat geldt overigens ook voor kennisintensieve diensten. Vooral in bouwnijverheid en perifere detailhandel nemen lokale verplaatsingen een relatief groot aandeel in binnen de verplaatsingen tussen bedrijventerreinen.

Verwacht mag worden dat het aantal verplaatsingen naar bedrijventerreinen hoger zal zijn wanneer er ruimte beschikbaar is en wanneer de economische groei hoog is. Daarnaast zal er ook sprake zijn van dynamiek wanneer er in het geheel geen sprake is van uitgeefbaar terrein: bedrijven vertrekken vanaf een terrein naar elders (of sluiten) en op de vrijgekomen kavels kunnen zich weer andere bedrijven vestigen.

Bedrijfsruimte markt

De gemeente Woerden is van oudsher een gemeente welke sterk werd gedreven door de industrie. Dit historische karakter verklaart deels de omvangrijke voorraad aan bedrijfsruimte. In de afgelopen 20 jaar is de voorraad op de bedrijventerreinen met bijna 50% toegenomen. Dit heeft alles te maken met de uitgifte van nieuwe bedrijfskavels zoals op Polanen. Wat opvalt is dat eigenlijk alleen Middelland een sterk gemengd karakter ofwel een mix tussen bedrijfs- en kantoorruimte kent.

Het aanbod van zowel kantoor- als bedrijfsruimte in Woerden is de afgelopen jaren relatief stabiel. Het aanbod kantoorruimte bedroeg over de afgelopen vijf jaar (2012-2016) gemiddeld 26.400 m² per jaar. Het huidige aanbod bedraagt circa 26.800 m² en komt overeen met een leegstandspercentage van 12,25%. Het overgrote deel van de huidige leegstand is gelegen op bedrijventerrein Middelland Zuid.

Wat betreft bedrijfsruimten ligt het gemiddelde jaarlijkse aanbod in de afgelopen vijf jaar (2012-2016) op 18.900 m². Het huidige aanbod ligt net boven het vijf jarig gemiddelde en bedraagt 20.500 m² wat overeenkomt met een leegstandspercentage van slechts 2,6%. Zo'n 65% van het huidige aanbod concentreert zich op de bedrijventerreinen Barwoutswaarder en Honthorst.

Uit een confrontatie tussen vraag en aanbod blijkt bij zowel de kantoren- als bedrijfsruimtemarkt dat het huidige aanbod niet volledig aansluit bij de vraag.

Bij de bedrijfsruimtemarkt is er een duidelijke mismatch bij de grootste categorieën 200-500 en 500-1.000 m². Bij de eerste categorie (200-500) is de vraag hoger dan het aanbod, terwijl bij de categorie 500-1.000 m² er juist meer aanbod dan vraag is.

Binnen de kantorenmarkt is er sprake van een nog grotere mismatch. Binnen alle categorieën sluiten vraag en aanbod niet op elkaar aan. De grootste mismatch bestaat binnen de categorie 1.000-2.500 m². Van het huidige aanbod valt 63% binnen deze categorie terwijl slechts 5% van de transacties over de afgelopen vijf jaar betrekking had op deze categorie.

Beschrijving van de bedrijventerreinen

Nijverheidsbuurt (Zegveld)

Kleinschalig, lokaal bedrijventerrein. Infrastructuur verkeert in slechte staat en onderscheid publieke en private ruimte vaak niet meer aanwezig door opslag en parkeren. Grote diversiteit aard en omvang bedrijfspanden en in gebruik van de kavel, intensief bebouwd, geen leegstand. Sommige bedrijven hebben meerdere locaties op het terrein in gebruik, wat enerzijds duidt op een sterke lokale economische en sociale binding en anderzijds op een ruimtebehoefte.

Dit terrein kan als een 'echt' mkb-bedrijventerrein worden aangemerkt. Voorkomen moet worden dat zich hier andere activiteiten en functies en economische activiteiten die relatief veel verkeers- en vervoersbewegingen met zich meebrengen vestigen.

Essentieel is dat de openbare ruimte ingrijpend wordt verbeterd. Daarbij moet rekening gehouden worden met het aanbrengen van een duidelijk onderscheid tussen publieke en private ruimte. De mogelijkheden van herverkaveling moeten onderzocht worden. Aangezien het gedeelte tussen de firma Kruijt en de Hoofdweg ook als bedrijventerrein kan worden ontwikkeld, ligt het voor de hand hier een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein op de Hoofdweg te realiseren.

Nijverheidsweg (Kamerik)

Kleinschalig, lokaal bedrijventerrein. Infrastructuur verkeert in slechte staat en onderscheid publieke en private ruimte vaak niet meer aanwezig door opslag en parkeren. Grote diversiteit aard en omvang bedrijfspanden en in gebruik van de kavel, intensief bebouwd, nagenoeg geen leegstand. Noordelijk deel vormt soort overgangszone, waar komst andere activiteiten en functies een meerwaarde in zou kunnen houden.

Ook dit bedrijventerrein moet een 'echt' mkb-bedrijventerrein blijven. We kunnen ons voorstellen dat, vanwege de wat geïsoleerde ligging, in de bedrijfsunits aan de noordzijde van de Handelsweg zich wel andere activiteiten vestigen. De noodzakelijke herstructurering moet met name gericht zijn op een andere inrichting van de openbare ruimte. Publieke en private ruimte moeten nadrukkelijk gescheiden worden. De mogelijkheden van herverkaveling moeten onderzocht worden.

Ook op dit terrein is duidelijk sprake van een grote sociale en maatschappelijke binding met de kern Kamerik, waardoor ook de meer grootschalige bedrijven niet snel zullen overwegen te verplaatsen naar een andere locatie.

Putkop (Harmelen)

Goed ontsloten grootschalig bedrijventerrein. Meerdere delen zijn te onderscheiden. Op het gehele terrein is niet of nauwelijks sprake van leegstand. De publieke ruimte (grijs en (waar aanwezig) groen) verkeert in goede staat. Er wordt duidelijk geïnvesteerd: nieuwe panden worden gerealiseerd en er is sprake van een toename van het aantal kleinschaligere bedrijfsunits. Parkeeroverlast vormt nauwelijks een probleem, alleen daar waar zakelijke dienstverleners en/of

autobedrijven zijn gevestigd. Sommige delen van het terrein, vooral die van meer recente datum, stralen uniformiteit uit wat betreft panden en materiaalgebruik. De oudere delen zijn duidelijk meer divers wat niet altijd de uitstraling ten goede komt.

Herstructurering is niet aan de orde. Gezien de inrichting van de openbare ruimte moet de komst van andere activiteiten en functies worden voorkomen. Dit vooral vanwege de parkeeroverlast die dit met zich meebrengt. Ook de komst van te veel kleinschalige bedrijfsunits kan dit tot gevolg hebben. Gezien de inrichting van de openbare ruimte en de functie van de Productieweg als toegangsweg tot het terrein zal de mogelijke komst van andere activiteiten zoals medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang, een positieve uitwerking kunnen hebben op de uitstraling. Clustering van deze activiteiten voorkomt bovendien dat deze activiteiten zich gaan vestigen op andere delen van het terrein die hier minder voor geschikt zijn.

Polanen

Grootschalig bedrijventerrein, gelegen aan de afslag van de A12. Ruim en overzichtelijk opgezet. Grijs en groen goed onderhouden. Oostelijk deel gedomineerd door DC Jumbo. In westelijk deel relatief veel detailhandelsvestigingen wat leidt tot parkeeroverlast en onrustige uitstraling door m.n. de reclame-uitingen. Achter deze detailhandelsvestigingen is een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid gevestigd. De panden ogen representatief en goed onderhouden. Naast grootschalige bedrijven zien we hier ook aanbod aan kleinschaligere bedrijfsunits.

Herstructurering is niet aan de orde. De nadruk van dit terrein moet liggen op het huisvesten van de meer grootschalige bedrijven. Het ontwikkelen van kleinschaligere bedrijfsunits zou ontmoedigd moeten worden. Voor deze bedrijven is immers op alle andere bedrijventerreinen voldoende bedrijfsruimte aanwezig en/of in ontwikkeling. Bovendien kan hierdoor de vaak zo nodige verhuisketen op gang worden gebracht: kleine bedrijven vestigen zich in de kleinschalige bedrijfsunits en indien de bedrijven groeien kunnen ze verhuizen naar een pand dat wat betreft omvang beter aansluit. Vaak is het kopen van een bedrijfskavel en het realiseren van een bedrijfspand nog een stap te ver, waardoor een bestaand pand een goed alternatief kan zijn.

Jaap Bijzerweg

Kleinschalig bedrijventerrein met twee gezichten: aan de ene kant grootschalige detailhandelsvestigingen en aan de andere kant bedrijfswoningen met bedrijfsruimte.

Herstructurering is niet aan de orde. Gezien de ligging en de aanwezigheid van bedrijfswoningen zou een verruiming van de activiteiten zoals medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang, zeker tot de mogelijkheden behoren.

Middelland

Het grootste bedrijventerrein van Woerden. Door de gefaseerde ontwikkeling van het terrein is duidelijk sprake van een grote diversiteit, zowel wat betreft aard en omvang van de panden als van de activiteiten c.q. functies. Zo zijn midden op het bedrijventerrein het ziekenhuis en het gemeentehuis gevestigd. Mede door de brede doorgaande wegen die over het terrein lopen, heeft deze grote diversiteit zeker niet overal een storende uitwerking. De grootschalige kantoren die aan de doorgaande wegen gelegen zijn ogen over het algemeen representatief en zijn goed onderhouden. De leegstand is hier beperkt.

Het zuidelijk deel van het terrein, ten zuiden van de Middellandbaan, bestaat uit grootschalige kantoorpanden, kleinschalige kantoorpanden, reguliere bedrijfspanden en een toename van het aantal kleinschalige bedrijfsunits. Ook zien we hier een toename van 'andere' activiteiten en functies.

Het noordwestelijk deel is uitermate divers. Meest opvallend zijn de hier gevestigde grootschalige logistieke bedrijven en het grote aantal verouderde, incurante grootschalige kantoorpanden. Veel kantoorgebouwen staan leeg en/of worden getransformeerd naar o.a. bedrijfsverzamelgebouw of andere functies zoals kinderdagverblijf. De parkeerdruk is hier, ondanks de leegstand, erg hoog.

Zeer recent is, in nauwe samenwerking met de ondernemers, een ontwikkelstrategie opgesteld voor Middelland. Aanleiding hiertoe was met name de toenemende leegstand van de grootschalige kantoorpanden en het groeiend aantal verzoeken voor het invullen van deze panden met andere activiteiten / functies waaronder nadrukkelijk ook wonen. In de strategie wordt voorgesteld om het noordelijk deel te (laten) transformeren naar gemengd gebied en het zuidelijk deel als werkgebied te behouden.

Om het westelijk deel en het zuidelijk deel als werkgebied te behouden moet voorkomen worden dat zich hier ook activiteiten gaan vestigen die volgens de visie thuishoren in het noordelijk deel.

Honthorst

Een van de wat kleinere bedrijventerreinen. Het terrein is duidelijk organisch gegroeid waardoor de ruimtelijke verkaveling onlogisch overkomt.

Het noordwestelijk deel is slecht ontsloten en wordt gedomineerd door woningen en een beperkt aantal bedrijven. Smalle, doodlopende ontsluitingsweg.

Het zuidwestelijk deel is zeer intensief bebouwd, huisvest een beperkt aantal bedrijven en kent relatief veel leegstand. De parkeerdruk is er hoog.

Op het middengedeelte zijn de bedrijfspanden wat betreft aard en omvang uitermate divers. Niet alleen de omvang van de panden loopt sterk uiteen, maar ook de bouwhoogte varieert sterk.

Tevens staan gedateerde bedrijfspanden naast representatieve panden die duidelijk van meer recente datum zijn. Ook de uitstraling van de panden is divers: van bedrijfshal tot industrieel pand tot kantoorachtig pand tot bedrijfswoningen. Dit geldt tevens voor de uitgeoefende activiteiten. Het parkeerprobleem is aangepakt door aan beide zijden parkeervakken (insteekvakken en/of langspaarkeervakken) voor personenauto's aan te leggen. Lang niet altijd is duidelijk of dit op openbaar terrein is of op privéterrein en lang niet altijd is hierdoor de parkeeroverlast teruggedrongen.

Langs de Singel neemt het aantal woningen toe; naast de bestaande woningen zijn meerdere wooncomplexen gerealiseerd. Het aantal bedrijven dat hier nog is gevestigd is minimaal.

Het ligt voor de hand het westelijk deel te transformeren tot woningbouw, dit vooral vanwege het beperkt aantal bedrijven dat op dit geïsoleerde deel is gevestigd en de ontoereikende infrastructuur.

Gezien de staat waarin het zuidwestelijk deel van het terrein verkeert en de aanzienlijke leegstand ligt herontwikkeling voor de hand. Om dit deel als bedrijventerrein goed te laten functioneren zijn een herverkaveling, een andere ruimtelijke inrichting en een andere verkeersafwikkeling van groot belang. Het gedeelte rondom de Ohmweg vereist een rigoureuze ingreep.

De druk op bedrijfspanden en –kavels is groot in Woerden. Dat blijkt o.a. uit de geringe leegstand. Het midden gedeelte van het bedrijventerrein kan hierin een rol (blijven) vervullen, maar dan moet er wel ingrijpend geherstructureerd worden. De openbare ruimte moet worden aangepakt en de verkaveling moet een meer logische lijn gaan volgen. Aangesloten moet worden op de opzet en uitstraling van een aantal meer recentelijk herontwikkelde bedrijfspanden. Voorgesteld wordt om in

dit deel zich geen andere activiteiten te laten vestigen vanwege m.n. de verkeer aantrekkende werking.

De transformatie van de Singel-zone is reeds gaande en moet worden doorgezet. Aanwezigheid van economische activiteiten is hier niet (meer) gewenst, m.u.v. zeer kleinschalig en in de laagste milieu categorieën. Naast wonen zouden zich hier ook andere activiteiten / functies kunnen vestigen.

Barwoutswaarder

Het bedrijventerrein is duidelijk gefaseerd ontwikkeld. Desondanks is de ruimtelijke verkaveling niet voor de hand liggend en zijn er meerdere doodlopende straten. Van leegstand is in beperkte mate sprake en alleen op het midden gedeelte van het terrein. Op diverse plekken worden oude panden gesloopt en herontwikkeld.

Het oostelijk deel bestaat uit complexen met kleinschalige bedrijfsunits met daarin een grote diversiteit aan bedrijfjes van bouwbedrijven, schilderbedrijven, autobedrijven, woninginrichtingsbedrijven, etc. Ten noorden hiervan is een grootschalige vestiging van een bedrijf in de voedings- en genotmiddelenindustrie. Dit bedrijf maakt (als enige) gebruik van de ligging aan het water. Het terrein en de (meeste) panden zijn gedateerd maar goed onderhouden.

Het middengedeelte is duidelijk in ontwikkeling. Op diverse plaatsen vinden herontwikkelingen plaats. Veelal betreft het de realisatie van een zijweg met daaraan geschakelde bedrijfsunits. De bedrijfsdiversiteit is groot, maar het aantal autobedrijven neemt toe.

Meer richting westen zijn meer recent een aantal (uniforme) bedrijfswoningen gerealiseerd met aan de achterzijde bedrijfshallen. Blijkbaar is hier vraag naar.

De Gildenweg is een overzichtelijke straat met vrijliggend fietspad en groenvoorzieningen. Dit beeld wordt echter verstoord door de grote verscheidenheid aan panden. Ook in de zijstraten overheerst deze verscheidenheid. Wel gaat het hier voornamelijk om 'echte' bedrijfspanden, maar wel uiteenlopend van grootschalige hallen tot complexen van geschakelde bedrijfsunits die van meer recente datum zijn. Duidelijk is dat er geïnvesteerd wordt in het bedrijventerrein. De bebouwingspercentages op de eigen kavel zijn hoog. Ook zien we hier en daar andere activiteiten en functies zich op het terrein vestigen zoals een kinderdagverblijf en een sportschool.

Ten westen van de Gildenweg zien we duidelijk twee in alles van elkaar verschillende delen: de recente uitbreiding van het terrein laat een geheel ander beeld zien dan het oudere (midden) deel. De panden staan op een ruime kavel en hebben een representatieve uitstraling. De meest panden zijn grootschalig. Dit deel straalt representativiteit uit en toch ogen de panden ook functioneel en is sprake van een grote mate van uniformiteit. Dit beeld wordt ondersteunt door de inrichting van de openbare ruimte. De oudere wegen zijn in slechte staat en het onderscheid tussen publieke en private ruimte vervaagd. Op het midden en oostelijk deel is juist sprake van een toename van kleinschalige bedrijfsunits.

Behoud van het op het oostelijk deel gevestigde grootschalige bedrijf staat voorop. Maar indien dit bedrijf zou verplaatsen / verhuizen dan komt dit deel van het terrein, zeker gezien de ligging ten opzichte van de aangrenzende woningbouw, in aanmerking voor transformatie naar een gemengd gebied. De infrastructuur is van slechte kwaliteit en onduidelijk. Aanpak van de openbare ruimte zal leiden tot een kwaliteitsimpuls waardoor voorkomen wordt dat het gebied rondom de bedrijfsunits in een neerwaartse spiraal terecht komt. Het aan laten sluiten van de Leidekkersweg op de Molenvlietbaan zou in dat verband een extra impuls betekenen.

De herontwikkelingen die op het middengedeelte plaatsvinden lijken ad hoc plaats te vinden en m.n. afhankelijk van vrijkomende panden. Ingezet moet worden op een logische structuur / verkaveling in het gebied en bij voorkeur zonder doodlopende wegen en/of binnenterreinen. Bovendien wordt zo voorkomen dat de binnenterreinen als eigen terrein worden gebruikt. Voor het

realiseren van een structurele kwaliteitsverbetering is het realiseren van verbindingen tussen de Barwoutswaarder en de Kuipersweg van groot belang.

Langs de weg Barwoutswaarder zijn recentelijk meerdere bedrijfswoningen met bedrijfshallen gerealiseerd. Dit is een positieve ontwikkeling waar blijkbaar vraag naar is. Wel moet voorkomen worden dat deze ontwikkeling zich op de rest van het terrein gaat voortzetten.

Het gedeelte rondom de Gildestraat moet een 'echt' mkb-terrein blijven. De komst van andere activiteiten / functies moet worden tegengegaan. Dit mede omdat de vraag naar bedrijfsruimte groot is, m.n. naar het aantal toenemende kleinschalige bedrijfsunits. Wel moet meer ingezet worden op een meer uniforme uitstraling van de bedrijfspanden.

Herstructurering van het oudere deel ten westen van de Gildenweg is noodzakelijk. De openbare ruimte moet ingrijpend worden aangepakt zodat ze aansluit op die van het meer recent ontwikkelde deel. Ten aanzien van de panden moet nadrukkelijker ingezet worden op meer uniformiteit, waarbij de meer recente panden als referentie moeten dienen. Op het oudere deel zien we dat sommige bedrijven meerdere locaties in gebruik hebben. Dit duidt enerzijds op de grote binding van deze ondernemers met het bedrijventerrein en anderzijds op het niet beschikbaar zijn van alternatieven (bestaande locaties, nieuwe bedrijfskavels). Waarschijnlijk spelen de financiële gevolgen van een verplaatsing hierbij een niet te onderschatten rol. De oude bedrijfspanden zijn vaak afgeschreven, maar staan nog wel tegen een vaak relatief hoge waarde in de boeken. Het op gang brengen van een verhuisketen zou uitkomst kunnen bieden waardoor hier gevestigde bedrijven door kunnen stromen naar bestaande panden op een ander deel van het terrein of op andere bedrijventerreinen.

4.2. Conclusies en aanbevelingen

Druk op bedrijfsruimte is groot; leegstand minimaal

Uit de uitgevoerde analyses, de gesprekken met makelaars en ondernemers en de schouw van de bedrijventerreinen blijkt dat de druk op bedrijfsruimte groot is in Woerden. Gevolg hiervan is dat er niet of nauwelijks sprake is van leegstand en dat op diverse bedrijventerreinen herontwikkelingen plaatsvinden. Vaak heeft dit te maken met het slopen van bedrijfspanden en het realiseren van complexen met geschakelde bedrijfsunits, maar lang niet altijd. Deze druk wordt nog vergroot door de vestiging van andere activiteiten op bedrijventerreinen, zoals fitness centra, kinderopvang, sportscholen, etc. Maar ook zakelijke dienstverleners kunnen daartoe in de meeste gevallen worden gerekend omdat zij niet vallen onder de bestemmingsplan technisch toegestane bedrijfsactiviteiten.

De leegstand van bedrijfsruimten bedraagt slechts 2,6%. Dit is erg laag en eigenlijk te laag. Er wordt over het algemeen vanuit gegaan dat frictieleegstand (ca. 5%) een gezonde leegstand is en nodig om voor een noodzakelijk geachte investerings- en verhuisdynamiek te zorgen. Te weinig leegstand frustrert in Woerden dan ook de dynamiek die we juist op gang willen brengen in het kader van het realiseren van kwaliteitsslagen op de bestaande bedrijventerreinen.

Schaalverkleining en binding belangrijk(st)e factoren

De vraag naar kleinschalige bedrijfsunits is en blijft groot. Niet verrassend omdat uit de analyses blijkt dat op de bedrijventerreinen één op de drie bedrijven slechts 1 medewerker in dienst heeft. De kleine bedrijven dragen in Woerden bij voor 12% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Deze ontwikkeling moet dan ook gefaciliteerd worden. Hiervoor achten wij het noodzakelijk dat de verhuisketen op gang wordt gebracht zodat grootschalige bedrijven zich op een nieuwe kavel kunnen vestigen en de locatie die wordt achtergelaten kan worden herontwikkeld voor de kleinschaligere bedrijven. Veel van deze kleinschalige bedrijven blijken op dit moment nog gevestigd te zijn in het buitengebied en in woongebieden. De reden waarom veel

van deze bedrijven nog niet naar een bedrijventerrein zijn verplaatst heeft vooral te maken met de economische en sociale binding van deze ondernemers. Men wil alleen verplaatsen naar een bedrijventerrein in de direct nabijheid van hun huidige locatie en/of woonomgeving. De verplaatsingsrelaties onderschrijven deze binding.

Het belang van economische, sociale en maatschappelijke binding zien we niet alleen bij de kleine bedrijven, maar ook bij de grootschalige bedrijven. Ook de grotere bedrijven blijven bij voorkeur gevestigd in de nabijheid van hun huidige vestigingslocatie. Bij het zoeken naar alternatieve vestigingsmogelijkheden (nieuwe bedrijfskavels) moet hier dan ook nadrukkelijk rekening worden gehouden. Het 'ergens anders in de regio' aanbieden van bedrijfskavels sluit dan ook niet aan op deze vestigingseis.

Diversiteit bedrijventerreinen biedt kansen

Deze druk op de bedrijfsruimte blijkt ook uit het grote aandeel van op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven in de totale werkgelegenheid. Dat ligt met 50% ver boven het provinciaal gemiddeld van 20%.

Er kan een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de oudere en de nieuwe bedrijventerreinen. Op de oudere, met name op Middelland en Honthorst, staat het aantal arbeidsplaatsen nadrukkelijk onder druk. Op Middelland heeft dat vooral te maken met de grote leegstand. Maar op Honthorst is niet of nauwelijks sprake van leegstand. Hier is de schaalverkleining van de bedrijven waarschijnlijk de reden.

Gezien de behoefte aan bedrijfsruimte is het noodzakelijk dat juist op deze oudere bedrijventerreinen een kwaliteitsslag wordt gemaakt, zodat ook deze terreinen weer voldoen aan de wensen van de ondernemers.

Door het plegen van de juiste ingrepen kan bovendien de geconstateerde mismatch aan bedrijfsruimte worden aangepakt. Er is vooral vraag naar bedrijfsruimte van 200-500 m². Indien grootschalige bedrijven verleid kunnen worden te verplaatsen kan de locatie die achter wordt gelaten herontwikkeld worden met kleinschaligere bedrijfsruimten. Wel moet er voor gewaakt worden dat er geen overaanbod ontstaat en dat ook bedrijven die willen uitbreiden op het bedrijventerrein letterlijk en figuurlijk hiervoor de ruimte krijgen. Het concentreren van bedrijfsactiviteiten op één locatie is immers ook een kwaliteitsslag.

De terreinen Nijverheidsbuurt, Nijverheidsweg en delen van Honthorst en Barwoutswaarder zijn uitermate geschikt en aantrekkelijk voor reguliere mkb-bedrijven om er zich te vestigen c.q. gevestigd te zijn. Indien sprake is van groei dan kunnen deze bedrijven terecht op de terreinen Putkop en Polanen en op delen van Honthorst en Barwoutswaarder. Om de meerwaarde van deze diversiteit te kunnen benutten moeten bedrijven ook daadwerkelijk kunnen verplaatsen. Hiervoor is fysieke ruimte nodig. Bij de afweging waar deze ruimte dan het beste gerealiseerd zou kunnen worden om de broodnodige verhuisketens op gang te brengen, moet het aspect van de economische, sociale en maatschappelijke binding een grote rol spelen.

Fysieke ingrepen noodzakelijk

De bedrijventerreinen Nijverheidsbuurt, Nijverheidsweg en grote delen van Honthorst en van Barwoutswaarder moeten 'echte' bedrijventerreinen blijven. Dit houdt in dat zich hier bedrijven moeten kunnen vestigen die vallen onder de aanduiding bedrijventerreinsectoren. Voorkomen moet worden dat zich hier andere activiteiten en functies vestigen als ook bedrijven die veel verkeers- en vervoersbewegingen met zich meebrengen. Hiervoor is het essentieel dat herstructurering plaatsvindt op deze (delen van) terreinen. Op de terreinen moeten de publieke en private ruimte ingrijpend worden aangepakt. Hoewel niet eenvoudig te realiseren zal herverkaveling c.q. aanpassing van de ruimtelijke inrichting naar verwachting tot een extra kwaliteitsimpuls leiden.

Ook op Middelland is herstructurering aan de orde. Conform de ontwikkelingsstrategie zal het noordelijk deel transformeren naar gemengd gebied. Van belang is dat het zuidelijk deel als bedrijventerrein, gecombineerd met kantoorgebied, behouden blijft en dat zich hier geen 'andere' functies vestigen.

Op de terreinen Putkop en Polanen is herstructurering niet aan de orde. Gezien het grootschalige(re) karakter van deze terreinen moeten zij, naast nieuwe bedrijfskavels, een belangrijke rol gaan vervullen als het gaat om het op gang brengen van verhuisketens. Ook op het terrein Jaap Bijzerweg is herstructurering niet aan de orde. Wel zien we hier een meerwaarde in het verruimen van de bestemming waardoor ook activiteiten zoals medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang zich hier kunnen vestigen.

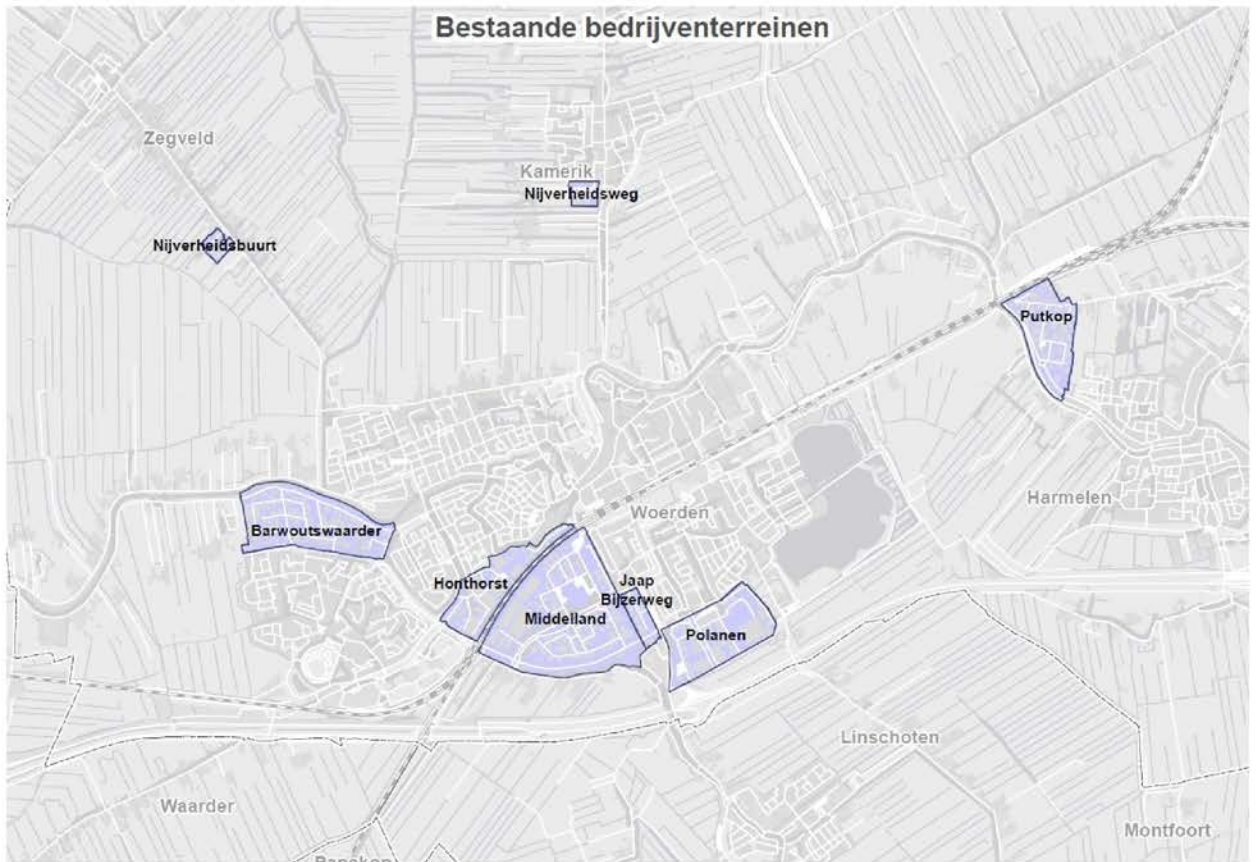
Voorgesteld wordt een deel van het terrein Honthorst te transformeren naar woningbouw. Ten aanzien van het terrein Middelland wordt aangesloten bij de ontwikkelingsstrategie, wat inhoudt dat het noordelijk deel van het terrein zich zal gaan ontwikkelen tot een gemengd gebied.

Tot slot

Om de economische ontwikkeling van Woerden te stimuleren is het belangrijk dat aan bedrijven letterlijk en figuurlijk ruimte wordt geboden. Mede omdat de binding met de eigen kern groot is zijn bedrijventerreinen die op een grotere afstand zijn gelegen, vaak geen alternatief. Dit met als gevolg dat bedrijven gevestigd blijven in het buitengebied of in woonwijken of kiezen voor meerdere locaties op het eigen bedrijventerrein of belemmerd worden in hun groei. Om dit te voorkomen moet de bedrijvendynamiek worden gestimuleerd, verhuisketens moeten op gang worden gebracht. Maar tevens moeten de bestaande bedrijventerreinen kwalitatief op niveau gebracht worden. Hiervoor schuifruimte nodig. De druk op de bestaande bedrijfsruimte is immers groot en de leegstand te laag. Nieuwe ruimte is nodig om bedrijven die willen uitbreiden en/of die zich willen concentreren op één locatie te kunnen helpen. De ruimte die zij achterlaten kan ingezet worden om andere bedrijven te accommoderen (start-ups, scale-ups, zzp-ers, mkb-ers). Naast het realiseren van nieuwe bedrijfskavels moet geïnvesteerd worden in de bestaande bedrijventerreinen Nijverheidsweg, Nijverheidsbuurt, Barwoutswaarder, Honthorst en Middelland. De prioritering moet in overleg met het bedrijfsleven worden bepaald en zal in grote mate afhangen van de beschikbaarheid aan financiële middelen en de bereidheid van private partijen / eigenaren om mee te werken aan de herstructurering.

Bijlage

Bijlage: Overzichtsk kaart bestaande bedrijventerreinen in Woerden



Bron: gemeente Woerden, mei 2017

Bijlage 1: Afbakening bedrijventerreinen

Bij de afbakening van de bedrijventerreinen vormden de terreinen van IBIS het uitgangspunt. In overleg met de gemeente is vervolgens tot een afbakening gekomen van in totaal vijf grote terreinen (minstens 10 hectare netto uitgegeven terrein) en zes kleine terreinen (minder dan 10 hectare uitgegeven terrein).

Tabel: Bedrijventerreinen in Woerden

Bedrijventerrein
<i>Grote bedrijventerreinen</i>
Putkop
Barwoutswaarder
Middelland
Honthorst
Polanen
<i>Kleine bedrijventerreinen</i>
Leidsestraatweg
Zegveldse Uitweg
Handel/Nijverheid Zegveld
Handel/Nijverheid Kamerik
Terrein bij Bekenes
Breeveld

Om zicht te krijgen op de kenmerken van de bedrijventerreinen in Woerden zijn per bedrijventerreinen van minstens 10 hectare fact sheets opgesteld¹. Zo nauwkeurig mogelijk is de contour per terrein bepaald. Aan de hand van door Bureau Louter verzamelde gegevens over de kavels is vervolgens bepaald welk deel van het bruto oppervlak bestaat uit aan bedrijven verkochte kavels. Dat is veelal geen honderd procent omdat een deel van de ruimte op het terrein wordt ingenomen door wegen, water of niet op de bedrijfskavels liggende groenstroken. Op sommige terreinen is sprake van een menging van wonen en werken. Voor zover het om woon-werk kavels gaat (een bedrijfshal, gecombineerd met een woning) is het gangbaar om deze ruimte toe te rekenen aan het bedrijventerrein.

¹ Bij kleinere bedrijventerreinen gaat het veelal om dermate weinig bedrijven dat informatie te herleiden is naar individuele bedrijven.

Bijlage 2: Benchmarkterreinen

In het analyserapport worden bedrijventerreinen in Woerden vergeleken met bedrijventerreinen met minstens tien hectare in andere gemeenten in westelijk Utrecht. In onderstaande tabel staan die terreinen.

Tabel: Benchmarkgroep van bedrijventerreinen in de factsheets

Gemeente	Bedrijventerrein
De Ronde Venen	Mijdrecht
IJsselstein	Lage Dijk
	Over Oudland
Lopik	De Copen
Montfoort	Willeskop
	IJsselveld
Nieuwegein	Laagraven-Liesbosch
	Plettenburg-De Wiers Zuid
Oudewater	Tappersheul
Stichtse Vecht	Breukelerwaard
	Maarssenbroek
	Merwedeweg/Keulschevaart
Utrecht	Cartesiusdriehoek
	Cartesiuswegterrein
	Nieuw Overvecht
	Papendorp/Nieuwerijn
	Oudenrijn
	Lage Weide
	De Wetering Noord+Zuid
	Kanaleneiland Merwede

Daarnaast maken de vijf bedrijventerreinen van meer dan tien hectare in Woerden en de combinatie van kleine bedrijventerreinen in Woerden deel uit van de groep van 26 bedrijventerreinen.

Bijlage 3: Levenscyclus van bedrijventerreinen

Per bedrijventerrein is de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen bepaald. Daarbij is er voor gekozen om enige typen activiteiten die worden gekenmerkt door het feit dat werkzaamheden voornamelijk op locatie worden uitgevoerd niet mee te nemen. Het gaat dan bijvoorbeeld om een thuiszorgorganisatie of een schoonmaakbedrijf met vijfhonderd personeelsleden waarvan er tien werkzaam zijn op het adres waar het bedrijf op staat ingeschreven. Dat wordt hier aangeduid als 'ambulante activiteiten'. Wanneer dat bedrijf verplaatst naar of vanaf een bedrijventerrein zou dat volgens de statistieken overeenkomen met een wijziging van 500 arbeidsplaatsen. Dit geeft echter in dit geval niet de feitelijke dynamiek weer, want het gaat slechts om een verplaatsing van tien personen. Ambulante activiteiten zijn daarom buiten beschouwing gelaten.

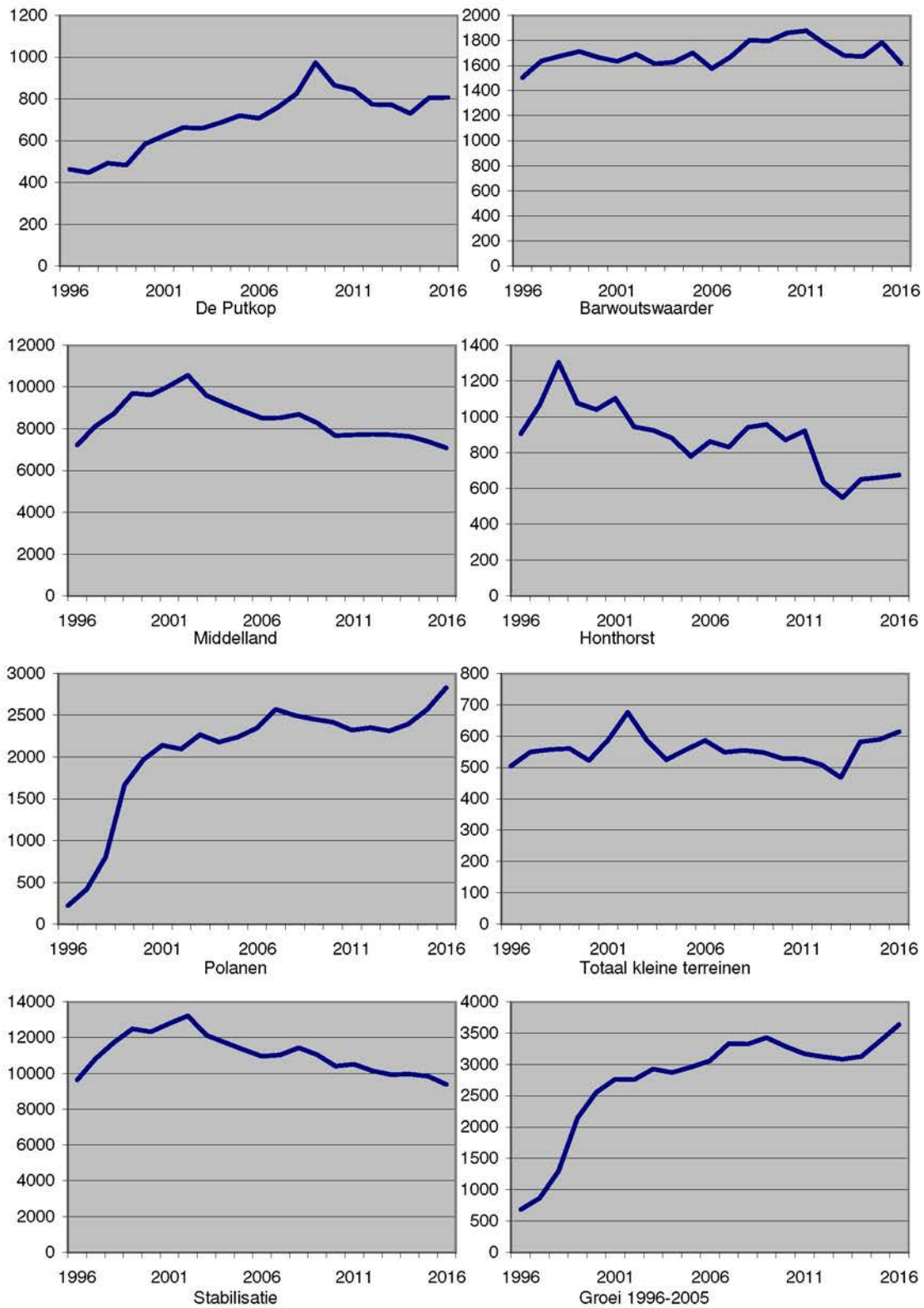
In figuur 1 staat de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de periode 1996-2016 voor de vijf grote bedrijventerreinen en voor het totaal van de kleine bedrijventerreinen. Om te bepalen hoe deze ontwikkelingen moeten worden beoordeeld zijn voor de vijf grote bedrijventerreinen 'benchmarkterreinen' in de *gehele*² provincie Utrecht bepaald die de afgelopen twintig jaar ongeveer een vergelijkbaar uitgiftepatroon van bedrijfskavels hebben gekend. Daartoe zijn alle bedrijventerreinen met tien of meer uitgegeven hectares per begin 2016 in de provincie Utrecht doorgenomen.

Figuur 2 maakt iets zeer kenmerkends voor de economie van Woerden duidelijk, namelijk het grote aandeel van op bedrijventerreinen gevestigde bedrijvigheid in de totale werkgelegenheid. Rond de eeuwwisseling lag het aandeel iets hoger dan 60%. Sindsdien is het wat afgenomen, maar ligt het nog steeds boven de vijftig procent. In de provincie als geheel bedraagt dat percentage slechts ongeveer 20%: een niveau dat al ongeveer twintig jaar gelijk blijft.

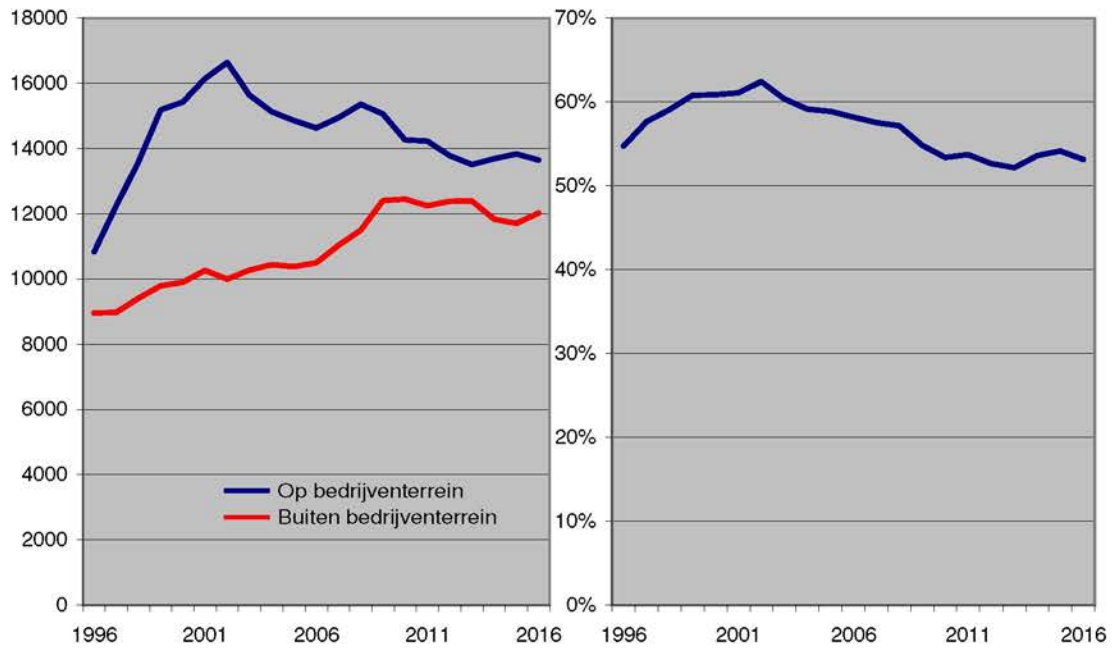
Tenslotte is in figuur 3 de ontwikkeling van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen in Woerden vergeleken met hun relevante benchmarkgroep. Daartoe is het aantal arbeidsplaatsen steeds uitgedrukt als index van het aantal arbeidsplaatsen in 1996.

² Bij de benchmarkterreinen in de fact sheets gaat het slechts om de bedrijventerreinen die in het westelijk deel van de provincie liggen.

Figuur 1: Arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen, 1996-2016

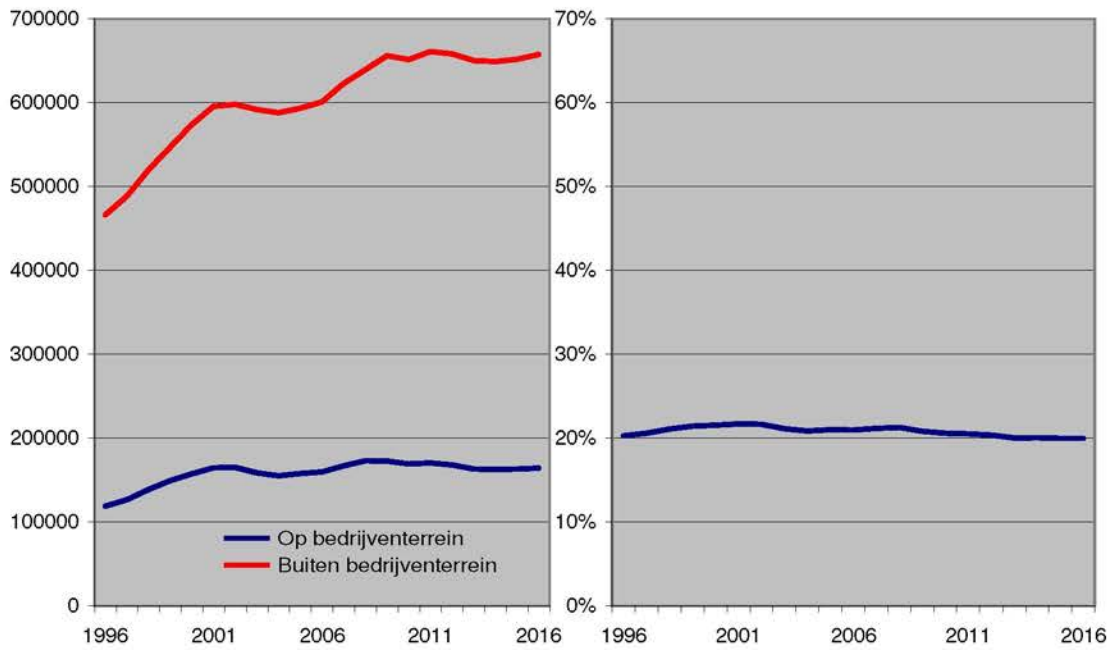


Figuur 2: Arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen, totalen, 1996-2016



a. Arbeidsplaatsen Woerden

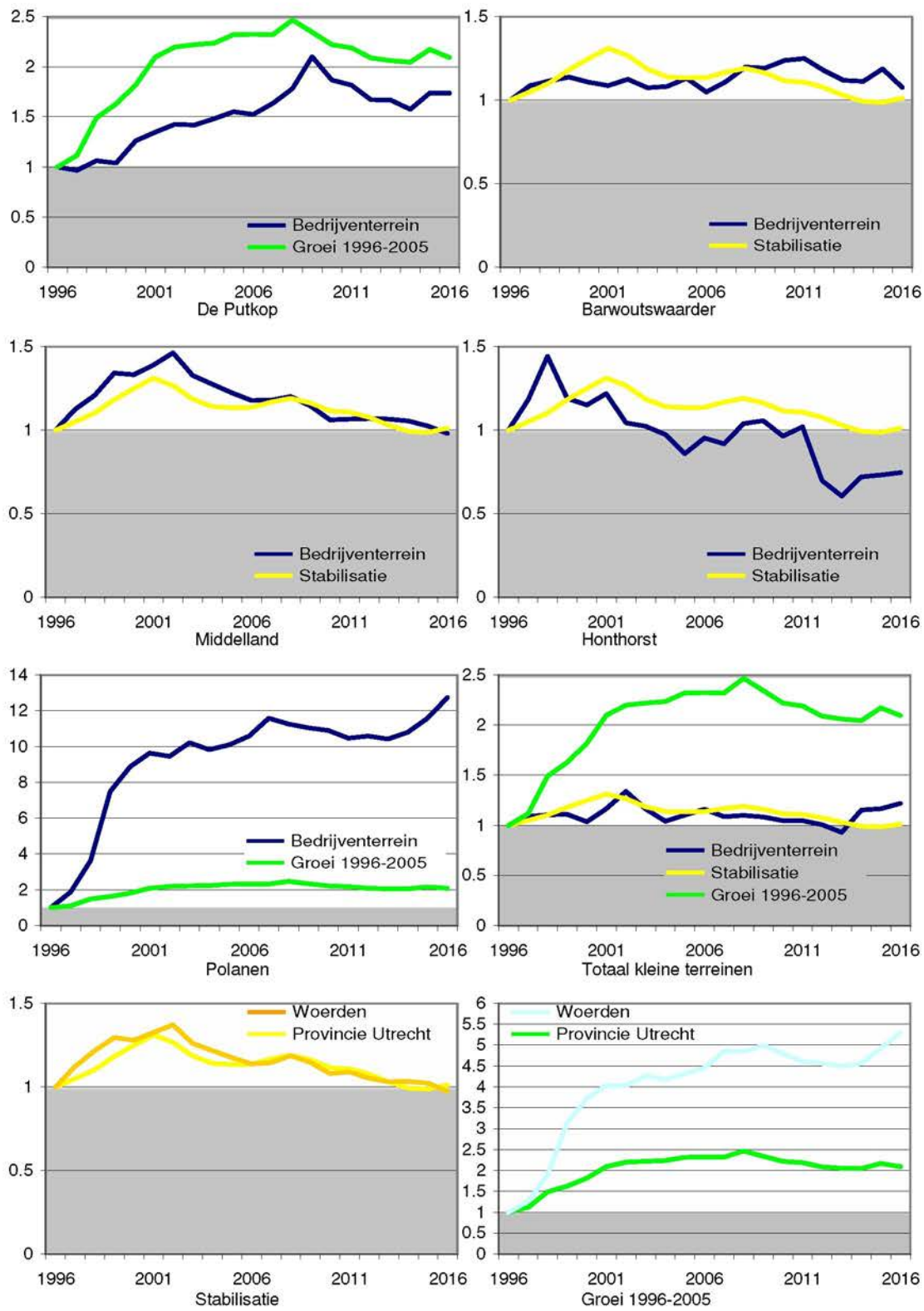
b. Aandeel op bedrijventerreinen Woerden



c. Arbeidsplaatsen Provincie Utrecht

d. Aandeel op bedrijventerreinen Provincie Utrecht

Figuur 3: Ontwikkeling arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen, 1996 = 1



Bijlage 4: Factsheets

Per bedrijventerrein met minstens 10 hectare uitgegeven kavels en voor de som over de kleinere bedrijventerreinen (exclusief Breeveld) zijn factsheets opgesteld.

In de factsheets staan drie typen gegevens:

- Absolute aantallen per indicator (het linkerdeel van de tabel). Daarin is tevens het aandeel in het totaal van alle bedrijventerreinen in Woerden weergegeven en de positie die wordt ingenomen binnen een groep van 26 benchmarkterreinen (alle bedrijventerreinen met minstens 10 hectares aan uitgegeven terreinen in de gemeenten De Ronde Venen, Stichtse Vecht, Utrecht, IJsselstein, Nieuwegein, Montfoort, Oudewater, Lopik en Woerden zelf³)
- Typering (het rechterdeel van de tabel). Dit zijn relatieve maatstaven. Naast de score voor het gebied zelf staat daarin tevens het gemiddelde voor alle bedrijventerreinen in Woerden en de positie die wordt ingenomen in de ranglijst van 26 'benchmarkterreinen'.
- 'Aandeelbalken'. Voor een onderverdeling naar 14 sectoren en 7 brede sectoren staan daarin de aandelen binnen het totaal voor het bedrijventerrein en het totaal voor de bedrijventerreinen in Woerden. Dat is gedaan voor het aantal banen, het aantal vestigingen en de toegevoegde waarde (in Euro's). Tevens zijn aandeelbalken getoond met de bouwperiode van de panden. Als 'weging' is daarbij uitgegaan van het vloeroppervlak van de gebouwen. De verdeling over de tijd is niet noodzakelijk gelijk aan het uitgiftepatroon van de kavels. Ook op al uitgegeven kavels kunnen later panden worden gebouwd. En ook kunnen gebouwen die in het verleden op een bedrijventerreinen hebben gestaan inmiddels zijn afgebroken en dus niet meer meetellen bij de verdeling naar bouwperiode.

De indicatoren voor de absolute aantallen spreken veelal voor zich. Toelichting verdienen nog de vierkante meters:

- m² panden totaal: het totale ruimtebeslag aan panden, volgens de 'footprint' (bepaald via BAG binnen de contour van de bedrijventerreinen)
- m² kantoor (BAG): het aantal vierkante vloeroppervlak van panden met een pure kantoorfunctie (volgens BAG).
- m² kantoor >500m² (Bak). Dit betreft vierkante meters kantoorruimte in gebouwen die een pure kantoorfunctie hebben. De bron is het kantorenbestand van Rudolf Bak. Daarin worden alleen gebouwen geregistreerd met minstens 500 vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (overeenkomend met bijna 600 meter bruto vloeroppervlak). Daarmee wordt overigens het overgrote deel van de kantoorruimte afgedekt.

Bij de typering gelden de volgende definities:

- % eenmansbedrijven: het deel van de bedrijven op het bedrijventerrein met één werknemer. Op de bedrijventerreinen in Woerden geldt dat voor één op de drie bedrijven.
- Aandeel kleine bedrijven: het aandeel dat bedrijven met minder dan tien banen innemen in de totale werkgelegenheid op het bedrijventerrein. Die kleine bedrijven dragen in Woerden voor 12% bij aan de werkgelegenheid op bedrijventerreinen.
- Banen per vestiging: het gemiddeld aantal banen per vestiging. In Woerden hebben op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven gemiddeld 16 werknemers. **Om de positie vergelijkbaar te maken met het % eenmansbedrijven en met het aandeel kleine bedrijven zijn de posities hier omgedraaid: het bedrijventerrein met het laagste aantal banen per vestiging heeft dus positie 1.**

- Banen per hectare: het aantal banen per netto hectare aan voorraad uitgegeven bedrijventerreinen. Op de bedrijventerreinen in Woerden is dat gemiddeld 76.5. Dat is zeer veel: het landelijk gemiddelde ligt op ongeveer 40.
- Toegevoegde waarde (TW) per baan: de gemiddelde toegevoegde waarde (omzet min ingekochte goederen en diensten) per baan op een bedrijventerrein. Het gaat om 73.9 duizend Euro gemiddeld op de bedrijventerreinen in Woerden (met uiteraard grote onderlinge verschillen tussen sectoren).
- Toegevoegde waarde per hectare: de gemiddelde toegevoegde waarde van de bedrijvigheid op een bedrijventerrein per netto hectare aan uitgegeven bedrijventerreinen. Per hectare wordt per jaar gemiddeld € 5,65 miljoen Euro verdiend op bedrijventerreinen in Woerden.
- Opleidingsindex werknemers: een gewogen gemiddelde van de opleiding van de werknemers bij bedrijven op het bedrijventerrein. Er zijn vijf niveaus onderscheiden (basisniveau, laag, middelbaar, hoog en wetenschappelijk) waaraan gewichten van respectievelijk 0, 1, 2, 3 en 4 zijn toegekend. Voor de bedrijventerreinen in Woerden als geheel resulteert een score van 2,10.
- Afstand tot afslag snelweg: de gemiddelde afstand van de werknemers op een bedrijventerrein tot de dichtstbijzijnde afslag van een snelweg. Gemiddeld bedraagt die afstand op bedrijventerreinen in Woerden 1,4 kilometer.
- Afstand tot station. De gemiddelde afstand van werknemers op een bedrijventerreinen tot het dichtstbijzijnde NS-station. De gemiddelde afstand is op bedrijventerreinen in Woerden 1,4 kilometer.
- Bevolkingsdichtheid: de bevolkingsdichtheid (inwoners per vierkante kilometer) in het gebied met een straal van een kilometer rond een bedrijventerrein. Het gemiddelde bedraagt 1.217 inwoners per vierkante kilometer op bedrijventerreinen in Woerden. De meeste bedrijventerreinen liggen dicht bij woonwijken.
- Aandeel BT-sectoren: het percentage van de banen bij bedrijven op een bedrijventerrein in economische sectoren die in relatief sterke mate op bedrijventerreinen zijn gevestigd ('bedrijventerreinsectoren'). Als zodanig zijn door Bureau Louter geselecteerd: industrie, groothandel, transport, bouwnijverheid en perifere detailhandel. Van alle banen op een bedrijventerrein in Woerden valt 53% binnen een bedrijventerreinsector.
- Aandeel kantoorsectoren: het percentage van de banen bij bedrijven op een bedrijventerrein in economische sectoren die in relatief sterke mate in kantoren zijn gehuisvest (door Bureau Louter afgebakend als energie, uitgeverijen, openbaar nutsbedrijven, financiële diensten, handel in onroerend goed, ICT, research, kennisintensieve zakelijke diensten, delen van openbaar bestuur en belangenorganisaties). Hoewel bedrijventerreinen niet bij uitstek zijn aangelegd voor kantoorwerkgelegenheid leveren 'kantoorsectoren' op bedrijventerreinen in Woerden toch 19% van de banen op de bedrijventerreinen (zij nemen wel relatief weinig ruimte in).
- Bebouwingsdichtheid: het percentage van de netto uitgegeven terreinen dat bebouwd is (bron voor de bebouwing: BAG). Het gaat hier om de 'footprint'. Dus bij een gebouw met meerdere lagen gaat het slechts om de begane grond. De bebouwingsdichtheid bedraagt op bedrijventerreinen in Woerden gemiddeld ruim 40%. Dit is een gemiddelde: op sommige delen van bedrijventerreinen is de bebouwingsdichtheid duidelijk hoger, op andere delen lager.
- Gemiddeld bouwjaar: het gemiddelde bouwjaar van panden op bedrijventerreinen (gewogen naar het aantal vierkante meters per pand). De bron is BAG. Op bedrijventerreinen in Woerden is het gemiddeld bouwjaar 1990. Gebouwen die zijn gesloopt zijn niet meegeteld. Het gaat slechts om nieuwgebouwde panden, niet om het opknappen van panden.
- Diversificatie: de mate waarin de verdeling van de banen in een gebiedstype, gemeente of bedrijventerrein overeenkomt met de gemiddelde verdeling op alle bedrijventerreinen in Utrecht. De score is bepaald op basis van de zogenaamde 'Gini-coëfficiënt' en is gebaseerd op het aandeel in de arbeidsplaatsen. Naarmate de score hoger is, lijkt de verdeling over economische sectoren meer op het provinciaal gemiddelde en is er meer sprake van diversificatie.






Aan de hand van de factsheets kunnen korte karakteristieken per bedrijventerrein worden opgesteld. Hierbij moet worden opgemerkt dat een hoge score (of hoge positie) niet altijd als 'positief' of 'negatief' kan worden beoordeeld. Zo is bijvoorbeeld onduidelijk of een hoog aandeel kleine bedrijven als gunstig of ongunstig moet worden beschouwd. Dat geldt ook voor de mate van 'diversificatie'. Enerzijds verbetert een hoge mate van diversificatie de weerbaarheid omdat een bedrijventerrein niet afhankelijk is van een beperkt aantal sectoren/bedrijven (in extreme vorm: een 'monocultuur'), anderzijds kan juist een gebrek aan diversificatie ('specialisatie') positief uitwerken voor de herkenbaarheid van een terrein en de positionering in de markt. Door Bureau Louter worden de volgende indicatoren beschouwd in de zin van gunstig/ongunstig (in de factsheets zijn deze met vette letters weergegeven):

- Banen per hectare: gunstig voor de gemeente omdat een bedrijventerrein relatief veel werkgelegenheid levert.
- TW per baan: een indicatie voor de economische kracht van bedrijven.
- TW per hectare: in hoeverre levert een bedrijventerrein een bijdrage aan het nationaal verdienvermogen.
- Opleidingsindex. Op lange termijn beschouwd ontwikkelt het aantal arbeidsplaatsen zich gunstiger naarmate het opleidingsniveau hoger. De opleidingsindex geeft dus een indicatie van de groei­kracht in termen van werkgelegenheid.
- Afstand tot snelweg: met name gunstig voor bedrijven die afhankelijk zijn van aan- en afvoer over de weg.
- Afstand tot station: gunstig voor de bereikbaarheid van een bedrijventerrein voor het personeel en eventueel voor klantcontacten.
- Gemiddeld bouwjaar: bij een 'jongere' gebouwen­voorraad zal het gevaar van een onaantrekkelijke bedrijfsomgeving waarschijnlijk kleiner zijn.

In tabel 1 staat een samenvattend overzicht waarbij de indicatoren uit de factsheets zijn gebundeld naar drie typen:

- Omvangsindicatoren
- Neutrale kenmerken (indicatoren waarvoor de scores niet als gunstig of ongunstig zijn te beoordelen)
- Kwaliteitsindicatoren (indicatoren waarvoor een oordeel in de zin van gunstig/ongunstig kan worden geveld).

De scores zijn weergegeven in de vorm van kleurtinten op basis van de posities binnen de lijst van 26 benchmarkterreinen:

	Posities 1-5
	Posities 6-10
	Posities 11-16
	Posities 17-21
	Posities 22-26

Alle uitspraken bij de interpretatie van de resultaten zijn gebaseerd op de vergelijking van een bedrijventerrein met het gemiddelde voor de benchmarkgroep van 26 bedrijventer­reinen met minstens 10 hectare netto uitgegeven in 2016. Een terrein met een 'kleine omvang' is uiteraard nog altijd relatief groot ten opzichte de meeste van de bedrijventer­reinen in de omgeving (waarvan het grootste deel een omvang kent van minder dan tien hectare).

Tabel 1: Posities van bedrijventerreinen in Woerden naar indicatoren uit de factsheets

	Putkop	Barwoutswaarder	Middelland	Honthorst	Polanen	Klein
Omvangsindicatoren						
Hectares bruto	20	12	6	24	11	23
Hectares netto	20	11	6	24	12	19
Toeg. waarde (€ mln)	24	15	4	23	9	25
Vestigingen	16	10	5	21	15	23
Banen	22	14	3	23	10	25
m2 panden totaal	21	13	6	23	10	24
m2 kantoor (BAG)	20	14	1	16	13	18
m2 kantoor >500m ² (Bak)	18	26	2	26	14	26
Neutrale indicatoren						
Aandeel eenmanszaken	21	14	17	5	19	3
Aandeel kleine bedrijven	5	1	21	9	24	2
Banen per vestiging	1	3	20	5	24	2
Bevolkingsdichtheid	20	6	14	10	21	17
Aandeel BT-sectoren	10	12	23	11	7	6
Aandeel kantoorsectoren	20	22	5	16	21	14
Bebouwingsdichtheid	17	12	19	8	15	10
Diversificatie	8	7	18	3	17	15
Kwaliteitsindicatoren						
Banen per hectare	19	16	4	21	8	25
TW per baan (€ dzd)	23	17	15	18	3	20
TW per hectare (€ mln)	22	17	5	20	7	24
Opleidingsindex	21	16	3	19	17	23
Afstand tot afslag snelweg	18	19	9	15	3	22
Afstand tot station	18	12	4	7	9	16
Gemiddeld bouwjaar	6	10	15	18	5	24

Putkop (bij Harmelen)

Binnen de benchmarkgroep kent Putkop een vrij kleine omvang, vooral in termen van het aantal arbeidsplaatsen en de toegevoegde waarde. De op Putkop gevestigde bedrijvigheid is relatief kleinschalig, hoewel het aantal eenmanszaken laag is. Op de kwaliteitsindicatoren scoort Putkop laag tot zeer laag, met name wat betreft Toegevoegde Waarde. Wel kent het terrein een relatief 'jonge' gebouwenvoorraad. Op het terrein zijn vooral typische bedrijventerreinsectoren te vinden en relatief weinig kennisintensieve en verzorgende diensten en kantoorgebouwen. Vergeleken met het gemiddelde in Woerden is, in termen van het aantal arbeidsplaatsen, vooral industrie (en in iets mindere mate bouwnijverheid) bovengemiddeld vertegenwoordigd.

Barwoutswaarder

Binnen de benchmarkgroep kent Barwoutswaarder een gemiddelde tot gemiddelde omvang. Opvallend is dat Bak geen enkel kantoor met een omvang van minstens 500 m² registreert, terwijl er volgens BAG toch kantoren zijn gevestigd (mogelijk van wat kleinere omvang). De op Barwoutswaarder gevestigde bedrijvigheid is relatief kleinschalig: het aandeel van kleine bedrijven in de werkgelegenheid is zelfs het hoogst van alle 26 vergeleken terreinen. Het terrein wordt omgeven door woonwijken en scoort dan ook hoog op bevolkingsdichtheid (binnen een straal van een kilometer). Het aandeel van kantoorsectoren is laag (bij de kantoorruimte volgens BAG gaat het dus mogelijk om kantoorruimte bij bedrijvigheid die niet een kantoorachtige hoofdactiviteit kent). De bebouwingsdichtheid is benedengemiddeld, iets dat voor de meeste bedrijventerreinen in Woerden geldt. Op de kwaliteitsindicatoren scoort Barwoutswaarder veelal iets benedengemiddeld, waarbij overigens geen zeer lage scores resulteren. Vergeleken met het gemiddelde van Woerden zijn (in termen van arbeidsplaatsen) industrie, perifere detailhandel en

bouwnijverheid oververtegenwoordigd en verzorgende diensten, kennisdiensten en distributie ondervertegenwoordigd. Wat distributie betreft hangt dat mogelijk samen met de grotere afstand tot een afslag van een snelweg dan voor sommige andere bedrijventerreinen in Woerden.

Middelland

Middelland behoort tot de grotere bedrijventerrein in het westelijk deel van de provincie Utrecht en neemt in termen van het aantal banen zelfs de derde plaats in binnen de ranglijst van 26 benchmarkterreinen. Het terrein wordt gekenmerkt door een omvangrijke kantorenvorraad. Volgens BAG is het aantal vierkante meters kantoorruimte zelfs het hoogst van alle 26 terreinen (terwijl volgens Bak een tweede plaats wordt ingenomen). Het overgrote deel van de kantoorruimte op bedrijventerreinen in Woerden is geconcentreerd op Middelland: 82.6% volgens BAG en zelfs 95.5% volgens Bak. Kenmerkend voor het terrein is daarnaast de vestiging van het Zuwe Hofpoort Ziekenhuis. Ook diverse non-profit organisaties zijn gevestigd op het bedrijventerrein, zoals het stadhuis van de gemeente Woerden, de Kamer van Koophandel en De Nederlandse Bond van de Bouw en Houtnijverheid. Op het terrein zijn opvallend veel beroeps- en belangenorganisaties gevestigd, mogelijk vanwege de centrale ligging in Nederland van Woerden. In termen van ruimtebeslag zijn overigens ook bedrijven in de transport en logistiek van belang, zoals het distributiecentrum van De Bijenkorf en het transportbedrijf Snel. De bedrijvigheid op Middelland is relatief grootschalig. Het aandeel van typische bedrijventerreinsectoren (in termen van arbeidsplaatsen) is zeer laag en het aandeel van typische kantorenssectoren is zeer hoog. Dat is in overeenstemming met het karakter van het terrein: een combinatie van bedrijventerrein en kantoorterrein. Op diverse kwaliteitsindicatoren scoort Middelland hoog of zeer hoog. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat het aantal arbeidsplaatsen op het bedrijventerrein de afgelopen vijftien jaar is afgenomen. In termen van arbeidsplaatsen valt vooral de zeer sterke vertegenwoordiging van verzorgende diensten (waaronder de zorgsector en openbaar bestuur/belangenorganisaties) op: zij leveren bijna de helft van de arbeidsplaatsen op Middelland. Ook kennisintensieve diensten zijn sterker vertegenwoordigd dan het gemiddelde in Woerden. Een typische bedrijventerreinsector als industrie is nauwelijks te vinden op het terrein. Ook distributie is licht ondervertegenwoordigd ten opzichte van het gemiddelde voor alle bedrijventerreinen, maar levert in absolute zin toch veel arbeidsplaatsen. De gebouwenvoorraad op Middelland is gemiddeld oud: slechts 20% is twintig jaar of jonger en een groot deel van de gebouwen stamt uit de jaren zeventig en tachtig.

Honthorst

Binnen de groep van 26 benchmarkterreinen hoort Honthorst tot de kleinere bedrijventerreinen. De bedrijvigheid is vrij kleinschalig en de verdeling over economische sectoren vormt in hoge mate een afspiegeling van de gemiddelde economische structuur op bedrijventerreinen in de provincie Utrecht. Wat betreft de kwaliteitsindicatoren scoort het terrein veelal benedengemiddeld. Voeg daarbij de halvering van de werkgelegenheid op het bedrijventerrein sinds 1998, en er doemt het beeld op van een bedrijventerrein dat voor grote uitdagingen staat. Vergeleken met het gemiddelde voor de bedrijventerreinen in Woerden valt vooral het lage aandeel (in termen van arbeidsplaatsen) van verzorgende diensten op. Daarentegen zijn typische bedrijventerreinen als industrie en bouwnijverheid relatief sterk vertegenwoordigd. Het terrein is vooral in jaren zeventig ontwikkeld, hoewel delen nog ouder zijn (jaren zestig).

Polanen

Wat betreft de omvang scoort Polanen binnen de groep van 26 benchmarkterreinen rond het gemiddelde of iets daarboven. De bedrijvigheid is relatief grootschalig: slechts op twee andere bedrijventerreinen is het aantal arbeidsplaatsen per vestiging nog groter en het aandeel van kleine bedrijven in de bedrijvigheid is zeer klein op Polanen. Het meest opvallende bedrijf op Polanen is het distributiecentrum van Jumbo, dat goed is voor bijna een derde deel van alle arbeidsplaatsen op Polanen (bij alle analyses in dit rapport betreft het de arbeidsplaatsen inclusief part-timers en uitzendkrachten). Wat betreft de kwaliteitsindicatoren resulteert een wat wisselend beeld. De afstand tot de snelweg is zeer laag, wat gunstig is voor distributiebedrijven en ook de toegevoegde waarde per arbeidsplaats is zeer hoog. Het gaat

om een relatief (binnen de groep van 26 benchmarkterreinen) jong bedrijventerrein, dat vrijwel volledig jonger is dan twintig jaar (hoewel het overgrote deel van de gebouwen uit het tweede deel van de jaren negentig stamt). Het aantal banen per hectare is lager dan op Middelland, maar wel duidelijk hoger dan op de overige bedrijventerreinen in Woerden. Opvallend is dat de opleidingsindex iets onder het gemiddelde van de benchmarkterreinen ligt. Dat hangt samen met de samenstelling van de bedrijvigheid: met name distributiecentra worden niet gekenmerkt door een hoog gemiddeld opleidingsniveau van het personeel. Desalniettemin moet eraan worden herinnerd dat het aantal arbeidsplaatsen ook recentelijk weer is gestegen (waarbij het vertrek van Blueprint Automation naar Breeveld nog niet in de cijfers is verwerkt). Bij de onderverdeling naar economische sectoren valt uiteraard het zeer grote aandeel van transport en distributie op. Maar ook industrie en perifere detailhandel zijn wat sterker vertegenwoordigd dan gemiddeld op de bedrijventerreinen in Woerden. Verzorgende diensten en kennisdiensten zijn ondervertegenwoordigd. De vestiging van de Rabobank is de uitzondering op de regel dat het hier om een typisch bedrijventerrein gaat, waarbij 80% van de arbeidsplaatsen tot de bedrijventerreinsectoren kan worden gerekend.

Totaal kleine terreinen

Tenslotte zijn gemiddelde scores voor de kleine bedrijventerreinen in Woerden bepaald (exclusief Breeveld). Vervolgens is vastgesteld welke posities de verzameling kleine Woerdense terreinen met deze totaalscores in zou nemen binnen de ranglijst van 26 bedrijventerreinen.

In totaal tellen de kleine bedrijventerreinen in Woerden op tot 20.4 hectare bruto en 19.0 hectare netto. Met name wat betreft de netto hectares staan de kleine terreinen daarmee niet in de staart van benchmarkterreinen. Dat geldt echter wel voor diverse andere indicatoren die representatief zijn voor de omvang. Wat betreft de toegevoegde waarde, het aantal banen en de hoeveelheid kantoorruimte (volgens Bak) zouden de kleine terreinen in de ranglijst van 26 terreinen van meer dan tien hectare in het westelijk deel van Utrecht zelfs op de laatste of voorlaatste plaats staan. Kenmerkend is het zeer kleinschalige karakter van de bedrijvigheid op de kleine bedrijventerreinen; iets dat overigens in het algemeen geldt voor kleine bedrijventerreinen (ook elders in Nederland). Voor vijf van de zeven kwaliteitsindicatoren scoren de kleine bedrijventerreinen in Woerden in de laagste categorie (positie 22-26). Het aantal banen en de toegevoegde waarde per hectare zijn zeer laag. Ook de kennisintensiteit van de bedrijvigheid is laag (zie de 'opleidingsindex') en de terreinen liggen gemiddeld op vrij grote afstand van de afslag van een snelweg. Hoewel er mogelijk verschillen bestaan tussen de vijf individuele terreinen scoren de kleine terreinen dus niet hoog op de kwaliteitsindicatoren. Op de kleine bedrijventerreinen is het aandeel van typische bedrijventerreinsectoren hoog (80%). Vooral industrie en bouwnijverheid (en in iets mindere mate perifere detailhandel) zijn sterker vertegenwoordigd dan gemiddeld op de bedrijventerreinen in Woerden. Opvallend is het grote aandeel van gebouwen van voor 1960: een aandeel van bijna 30%. Op de andere bedrijventerreinen in Woerden zijn dermate 'oude' gebouwen niet of nauwelijks te vinden.

Factsheet: Putkop

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Woerden	Positie
Hectares bruto	22,7	10,0%	20	Aandeel eenmanszaken	29%	33%	21
Hectares netto	18,6	9,9%	20	Aandeel kleine bedrijven	21%	12%	5
Toeg. waarde (€ mln)	46,4	4,5%	24	Banen per vestiging	8,5	16,0	26
Vestigingen	95	10,8%	16	Banen per hectare	43,4	76,5	19
Banen	807	5,7%	22	TW per baan (€ dzd)	57,5	73,9	23
m2 panden totaal	104.120	10,2%	21	TW per hectare (€ mln)	2,49	5,65	22
m2 kantoor (BAG)	4.375	2,3%	20	Opleidingsindex	1,85	2,10	21
m2 kantoor >500m ² (Bak)	2.116	1,0%	18	Afstand tot afslag snelweg	2,5	1,4	18
				Afstand tot station	3,9	1,4	18
				Bevolkingsdichtheid	271	1.217	20
				Aandeel BT-sectoren	76%	53%	10
				Aandeel kantoorsectoren	9%	19%	20
				Bebouwingsdichtheid	38,3%	40,3%	17
				Gemiddeld bouwjaar	1995	1990	6
				Diversificatie	0,710		19

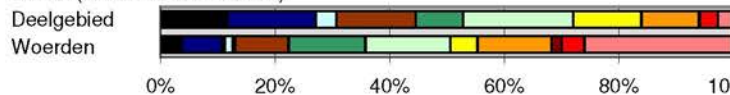
Toelichting:

Positie: Binnen 26 benchmarkterreinen

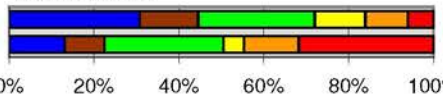
Aandeel: % in totaal bedrijventerreinen Woerden

Woerden: gemiddelde score bedrijventerreinen Woerden

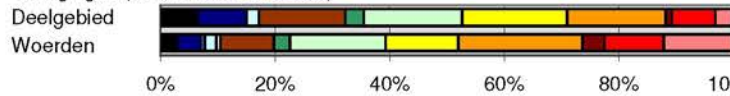
Banen (% van sector in totaal)



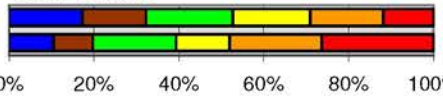
Brede sectoren



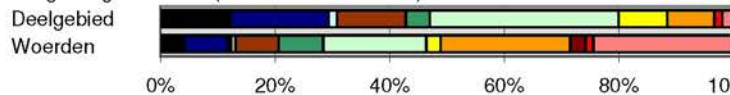
Vestigingen (% van sector in totaal)



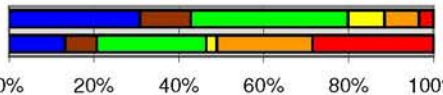
Brede sectoren



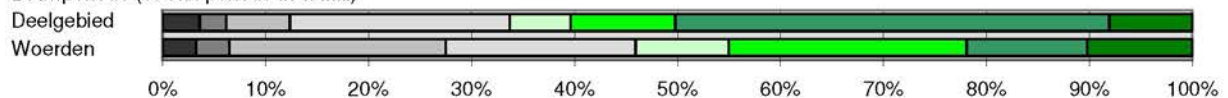
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Brede sectoren



Bouwperiode (% van periode in totaal)



Factsheet: Barwoutswaarder

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Woerden	Positie
Hectares bruto	41,2	18,1%	12	Aandeel eenmanszaken	33%	33%	14
Hectares netto	36,9	19,7%	11	Aandeel kleine bedrijven	27%	12%	1
Toeg. waarde (€ mln)	120,8	11,6%	15	Banen per vestiging	8,6	16,0	24
Vestigingen	201	22,9%	10	Banen per hectare	47,0	76,5	16
Banen	1.736	12,3%	14	TW per baan (€ dzd)	69,6	73,9	17
m2 panden totaal	156.620	15,4%	13	TW per hectare (€ mln)	3,27	5,65	17
m2 kantoor (BAG)	7.905	4,1%	14	Opleidingsindex	1,94	2,10	16
m2 kantoor >500m ² (Bak)	0	0,0%	26	Afstand tot afslag snelweg	2,9	1,4	19
				Afstand tot station	2,3	1,4	12
				Bevolkingsdichtheid	2.707	1.217	6
				Aandeel BT-sectoren	65%	53%	12
				Aandeel kantoorsectoren	7%	19%	22
				Bebouwingsdichtheid	41,1%	40,3%	12
				Gemiddeld bouwjaar	1991	1990	10
				Diversificatie	0,746		20

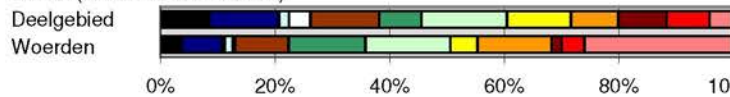
Toelichting:

Positie: Binnen 26 benchmarkterreinen

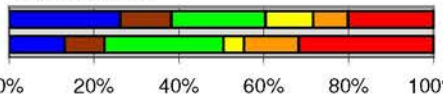
Aandeel: % in totaal bedrijventerreinen Woerden

Woerden: gemiddelde score bedrijventerreinen Woerden

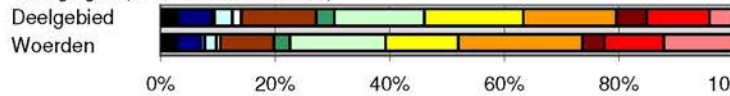
Banen (% van sector in totaal)



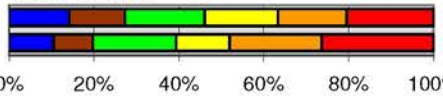
Brede sectoren



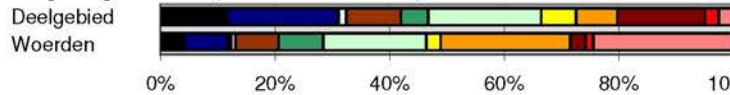
Vestigingen (% van sector in totaal)



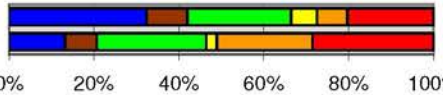
Brede sectoren



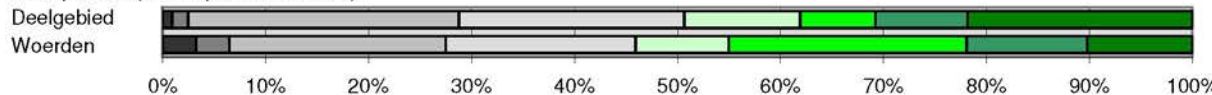
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Brede sectoren



Bouwperiode (% van periode in totaal)



Factsheet: Middelland

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Woerden	Positie
Hectares bruto	80,8	35,5%	6	Aandeel eenmanszaken	31%	33%	17
Hectares netto	60,8	32,4%	6	Aandeel kleine bedrijven	8%	12%	21
Toeg. waarde (€ mln)	537,5	51,7%	4	Banen per vestiging	22,0	16,0	7
Vestigingen	335	38,2%	5	Banen per hectare	121,4	76,5	4
Banen	7.381	52,5%	3	TW per baan (€ dzd)	72,8	73,9	15
m2 panden totaal	372.231	36,6%	6	TW per hectare (€ mln)	8,84	5,65	5
m2 kantoor (BAG)	159.897	82,6%	1	Opleidingsindex	2,27	2,10	3
m2 kantoor >500m ² (Bak)	212.256	95,5%	2	Afstand tot afslag snelweg	1,0	1,4	9
				Afstand tot station	0,8	1,4	4
				Bevolkingsdichtheid	1.292	1.217	14
				Aandeel BT-sectoren	34%	53%	23
				Aandeel kantoorsectoren	28%	19%	5
				Bebouwingsdichtheid	37,2%	40,3%	19
				Gemiddeld bouwjaar	1987	1990	15
				Diversificatie	0,615		9

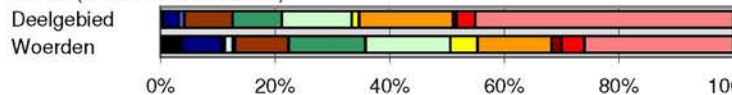
Toelichting:

Positie: Binnen 26 benchmarkterreinen

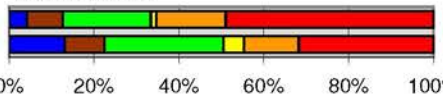
Aandeel: % in totaal bedrijventerreinen Woerden

Woerden: gemiddelde score bedrijventerreinen Woerden

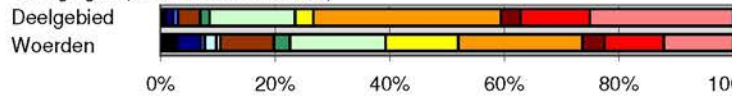
Banen (% van sector in totaal)



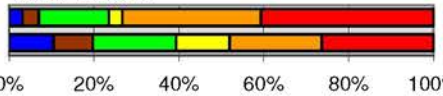
Brede sectoren



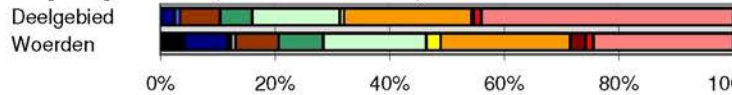
Vestigingen (% van sector in totaal)



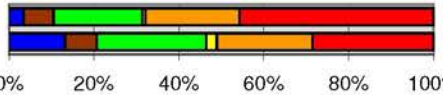
Brede sectoren



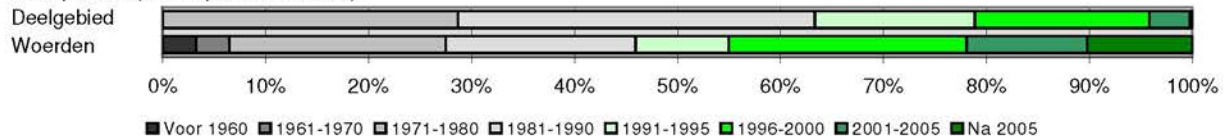
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Brede sectoren



Bouwperiode (% van periode in totaal)



Factsheet: Honthorst

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Woerden	Positie
Hectares bruto	19,4	8,5%	24	Aandeel eenmanszaken	39%	33%	5
Hectares netto	16,9	9,0%	24	Aandeel kleine bedrijven	18%	12%	9
Toeg. waarde (€ mln)	48,3	4,7%	23	Banen per vestiging	9,2	16,0	22
Vestigingen	76	8,7%	21	Banen per hectare	41,4	76,5	21
Banen	701	5,0%	23	TW per baan (€ dzd)	68,9	73,9	18
m2 panden totaal	97.982	9,6%	23	TW per hectare (€ mln)	2,86	5,65	20
m2 kantoor (BAG)	6.555	3,4%	16	Opleidingsindex	1,88	2,10	19
m2 kantoor >500m ² (Bak)	0	0,0%	26	Afstand tot afslag snelweg	1,6	1,4	15
				Afstand tot station	1,1	1,4	7
				Bevolkingsdichtheid	1.758	1.217	10
				Aandeel BT-sectoren	75%	53%	11
				Aandeel kantoorsectoren	12%	19%	16
				Bebouwingsdichtheid	49,3%	40,3%	8
				Gemiddeld bouwjaar	1985	1990	18
				Diversificatie	0,772		24

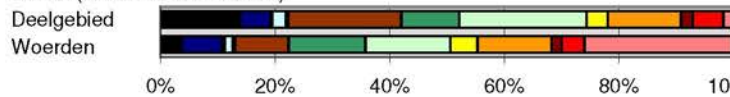
Toelichting:

Positie: Binnen 26 benchmarkterreinen

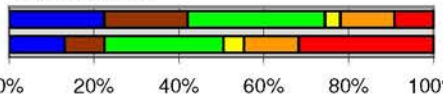
Aandeel: % in totaal bedrijventerreinen Woerden

Woerden: gemiddelde score bedrijventerreinen Woerden

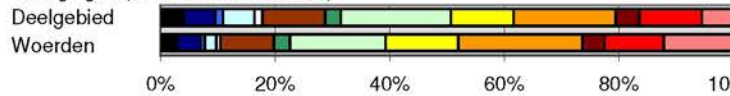
Banen (% van sector in totaal)



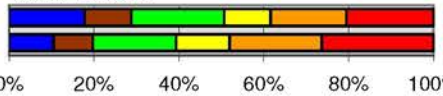
Brede sectoren



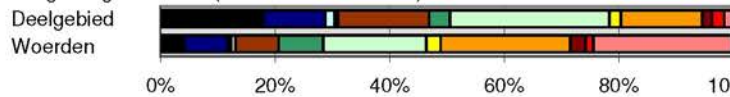
Vestigingen (% van sector in totaal)



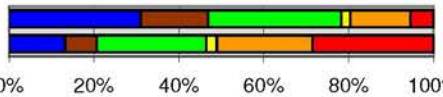
Brede sectoren



Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)

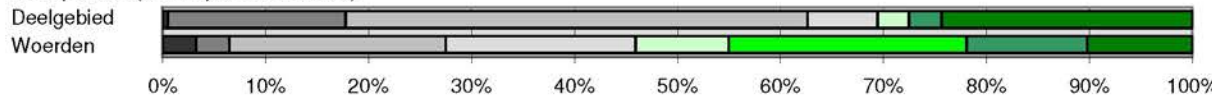


Brede sectoren



- Kapitaalsintensieve ind.
- Metalectro
- Hightech industrie
- Overig industrie
- Milieu en recycling
- Bouwnijverheid
- Transport
- Groothandel
- Perifere det.handel
- SW-bedrijven
- Kennisintensieve dnst.
- Overige zakelijke dnst.
- Consumentendnst.
- Non-profit sector
- Industrie
- Bouwnijverheid
- Distributie
- Perifere detailhandel
- SW-bedrijven
- Kennisintensieve diensten
- Verzorgende diensten

Bouwperiode (% van periode in totaal)



- Voor 1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1990
- 1991-1995
- 1996-2000
- 2001-2005
- Na 2005

Factsheet: Polanen

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Woerden	Positie
Hectares bruto	42,8	18,8%	11	Aandeel eenmanszaken	30%	33%	19
Hectares netto	35,3	18,8%	12	Aandeel kleine bedrijven	5%	12%	24
Toeg. waarde (€ mln)	247,2	23,8%	9	Banen per vestiging	28,6	16,0	3
Vestigingen	99	11,3%	15	Banen per hectare	89,1	76,5	8
Banen	2.832	20,1%	10	TW per baan (€ dzd)	87,3	73,9	3
m2 panden totaal	187.859	18,5%	10	TW per hectare (€ mln)	7,78	5,65	7
m2 kantoor (BAG)	9.304	4,8%	13	Opleidingsindex	1,93	2,10	17
m2 kantoor >500m ² (Bak)	7.791	3,5%	14	Afstand tot afslag snelweg	0,5	1,4	3
				Afstand tot station	1,4	1,4	9
				Bevolkingsdichtheid	270	1.217	21
				Aandeel BT-sectoren	80%	53%	7
				Aandeel kantoorsectoren	8%	19%	21
				Bebouwingsdichtheid	39,4%	40,3%	15
				Gemiddeld bouwjaar	1998	1990	5
				Diversificatie	0,643		10

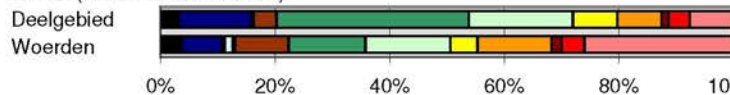
Toelichting:

Positie: Binnen 26 benchmarkterreinen

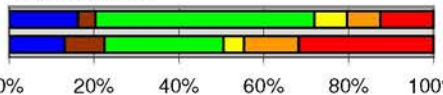
Aandeel: % in totaal bedrijventerreinen Woerden

Woerden: gemiddelde score bedrijventerreinen Woerden

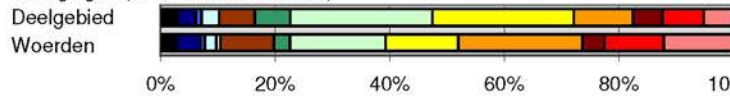
Banen (% van sector in totaal)



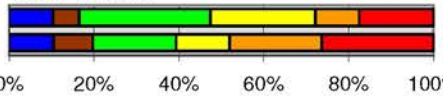
Brede sectoren



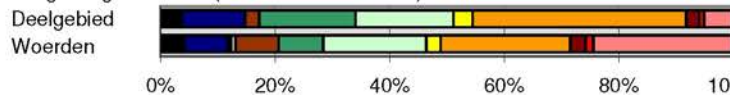
Vestigingen (% van sector in totaal)



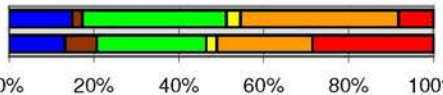
Brede sectoren



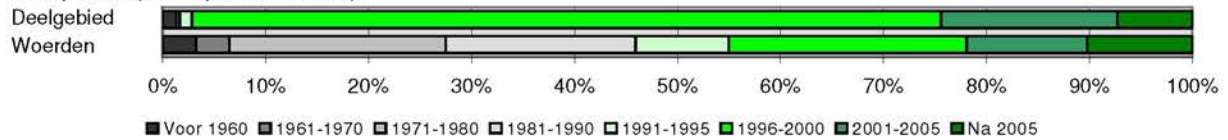
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Brede sectoren



Bouwperiode (% van periode in totaal)



Factsheet: Totaal kleine terreinen

Indicator	Aantal	Aandeel	Positie	Typering	Score	Woerden	Positie
Hectares bruto	20,4	9,0%	23	Aandeel eenmanszaken	43%	33%	3
Hectares netto	19,0	10,1%	19	Aandeel kleine bedrijven	26%	12%	2
Toeg. waarde (€ mln)	39,1	3,8%	25	Banen per vestiging	8,5	16,0	25
Vestigingen	72	8,2%	23	Banen per hectare	32,4	76,5	25
Banen	615	4,4%	25	TW per baan (€ dzd)	63,5	73,9	20
m2 panden totaal	97.225	9,6%	24	TW per hectare (€ mln)	2,06	5,65	24
m2 kantoor (BAG)	5.472	2,8%	18	Opleidingsindex	1,83	2,10	23
m2 kantoor >500m ² (Bak)	0	0,0%	26	Afstand tot afslag snelweg	4,2	1,4	22
				Afstand tot station	3,3	1,4	16
				Bevolkingsdichtheid	1.093	1.217	17
				Aandeel BT-sectoren	80%	53%	6
				Aandeel kantoorsectoren	13%	19%	14
				Bebouwingsdichtheid	44,2%	40,3%	10
				Gemiddeld bouwjaar	1982	1990	24
				Diversificatie	0,650		12

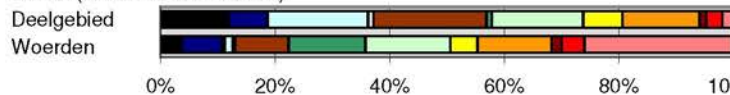
Toelichting:

Positie: Binnen 26 benchmarkterreinen

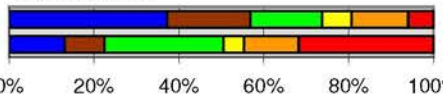
Aandeel: % in totaal bedrijventerreinen Woerden

Woerden: gemiddelde score bedrijventerreinen Woerden

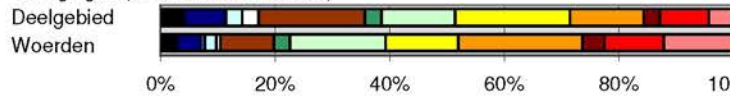
Banen (% van sector in totaal)



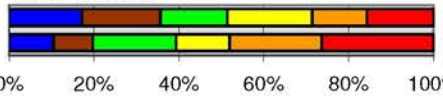
Brede sectoren



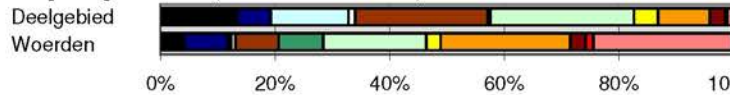
Vestigingen (% van sector in totaal)



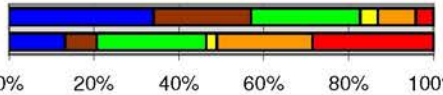
Brede sectoren



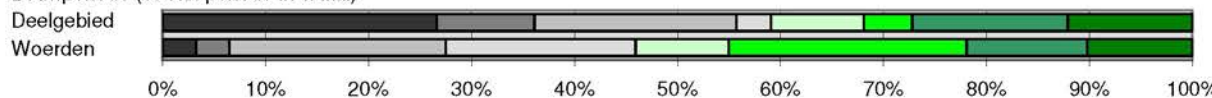
Toegevoegde waarde (% van sector in totaal)



Brede sectoren



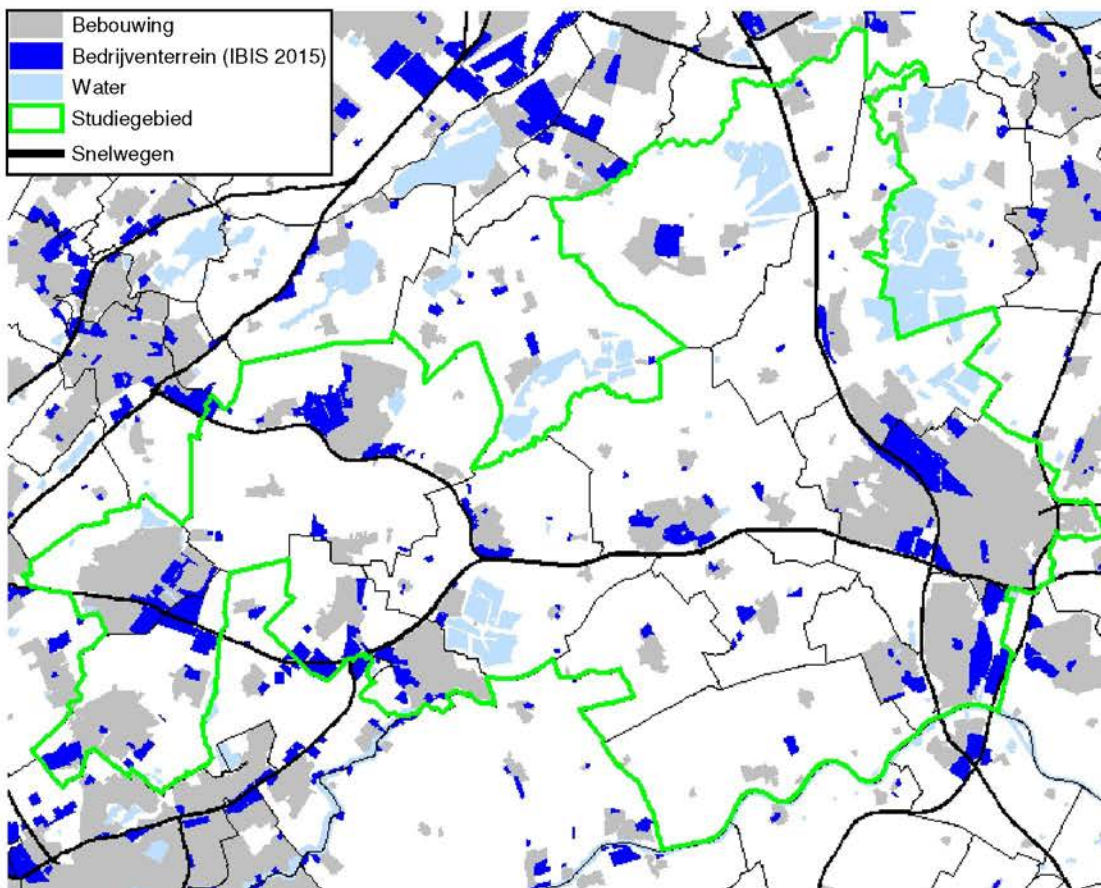
Bouwperiode (% van periode in totaal)



Bijlage 5: Bedrijvendemografie

Aan de hand van het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (het PAR) van de Provincie Utrecht kan de dynamiek in de bedrijvigheid in de afgelopen twintig jaar inzichtelijk worden gemaakt. Daarbij richt de aandacht zich in eerste instantie op bedrijfsverplaatsingen. Een nadeel van het PAR is dat slechts verplaatsingen *binnen* de provincie Utrecht kunnen worden gevolgd. Interprovinciale verplaatsingen zijn niet bekend. Voor Woerden betekent dit bijvoorbeeld dat verplaatsingen vanuit en naar Zuid-Holland niet worden gemeten. Uit figuur 1 blijkt dat er met name langs de A12 diverse bedrijventerreinen liggen. Desalniettemin liggen de dichtstbijzijnde grotere kernen in Zuid-Holland (Gouda, Alphen a/d Rijn) op grotere afstand van Woerden dan Utrecht, dat bovendien aanzienlijk groter is dan Gouda en Alphen a/d Rijn. Bodegraven ligt vrij dicht bij Woerden, maar kent weinig massa. Hieruit mag worden afgeleid dat verplaatsingen tussen Woerden en Zuid-Holland naar alle waarschijnlijkheid aanzienlijk kleiner zullen zijn dan tussen Woerden en andere delen van Utrecht.

Figuur 1 Bedrijventerreinen in studiegebied



In dit hoofdstuk zijn diverse analyses van de bedrijvigheidsdynamiek gepresenteerd. Daarbij richt de aandacht zich vooral op bedrijfsverplaatsingen. Hierbij past de opmerking dat de andere vormen van dynamiek wel van invloed zijn op de bedrijfsverplaatsingen. Wanneer een bedrijf wordt opgeheven, komt ruimte vrij die kan leiden tot een bedrijfsverplaatsing naar de vrijgekomen locatie. En krimp van een bedrijf kan leiden tot het verhuren van een deel van de ruimte aan een ander bedrijf (wat in de statistieken

terugkomt in de vorm van een verplaatsing). Ook op bedrijventerreinen die volledig zijn uitgegeven zal dus sprake kunnen zijn van dynamiek: bedrijven komen en gaan.

Ter illustratie worden hier kaarten van de bedrijfsverplaatsingen opgenomen van en naar de vijf grote en de groep van kleine bedrijventerreinen in de periode 1996-2015. De kaarten zijn op twee niveaus weergegeven: op regionaal niveau en op lokaal niveau. Ook op regionaal niveau worden daarbij overigens niet alle bedrijfsverplaatsingen zichtbaar: sommige bedrijven verplaatsen ook naar Amersfoort of Veenendaal.

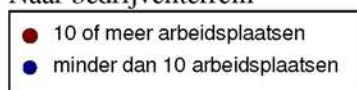
Figuur 1a Bedrijfsverplaatsingen, regionaal niveau, Pukop



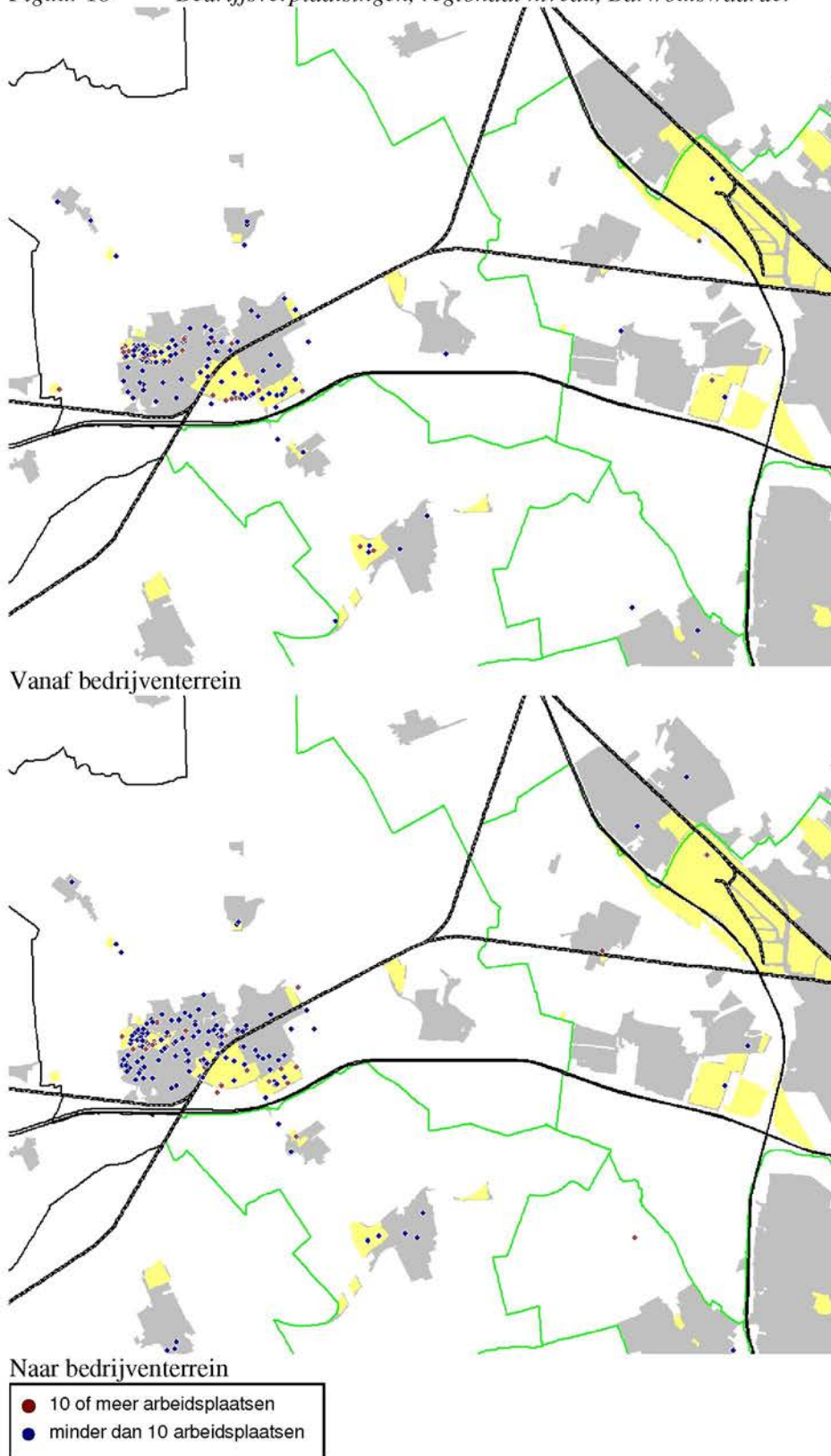
Vanaf bedrijventerrein



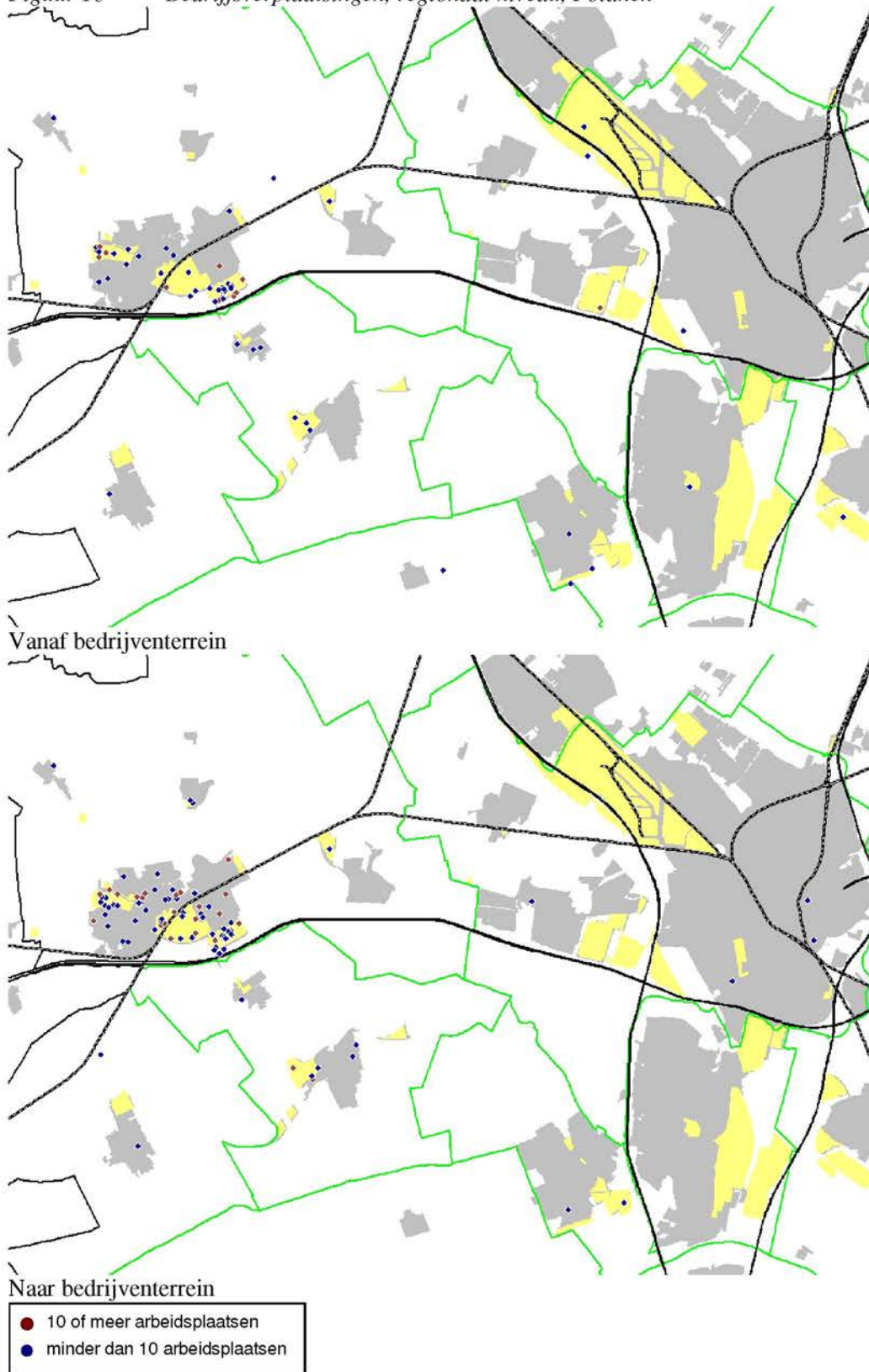
Naar bedrijventerrein



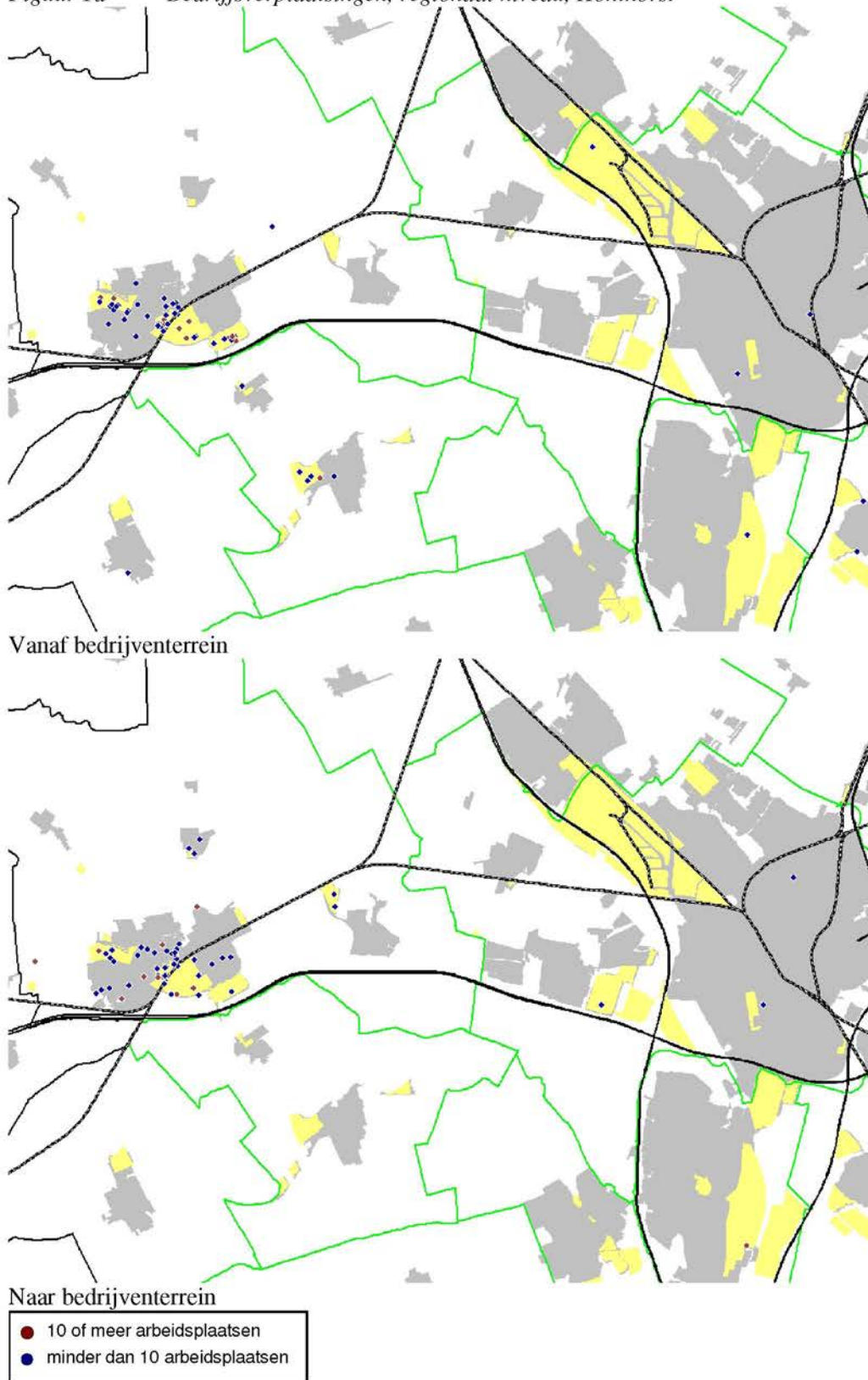
Figuur 1b Bedrijfsverplaatsingen, regionaal niveau, Barwoutswaarder



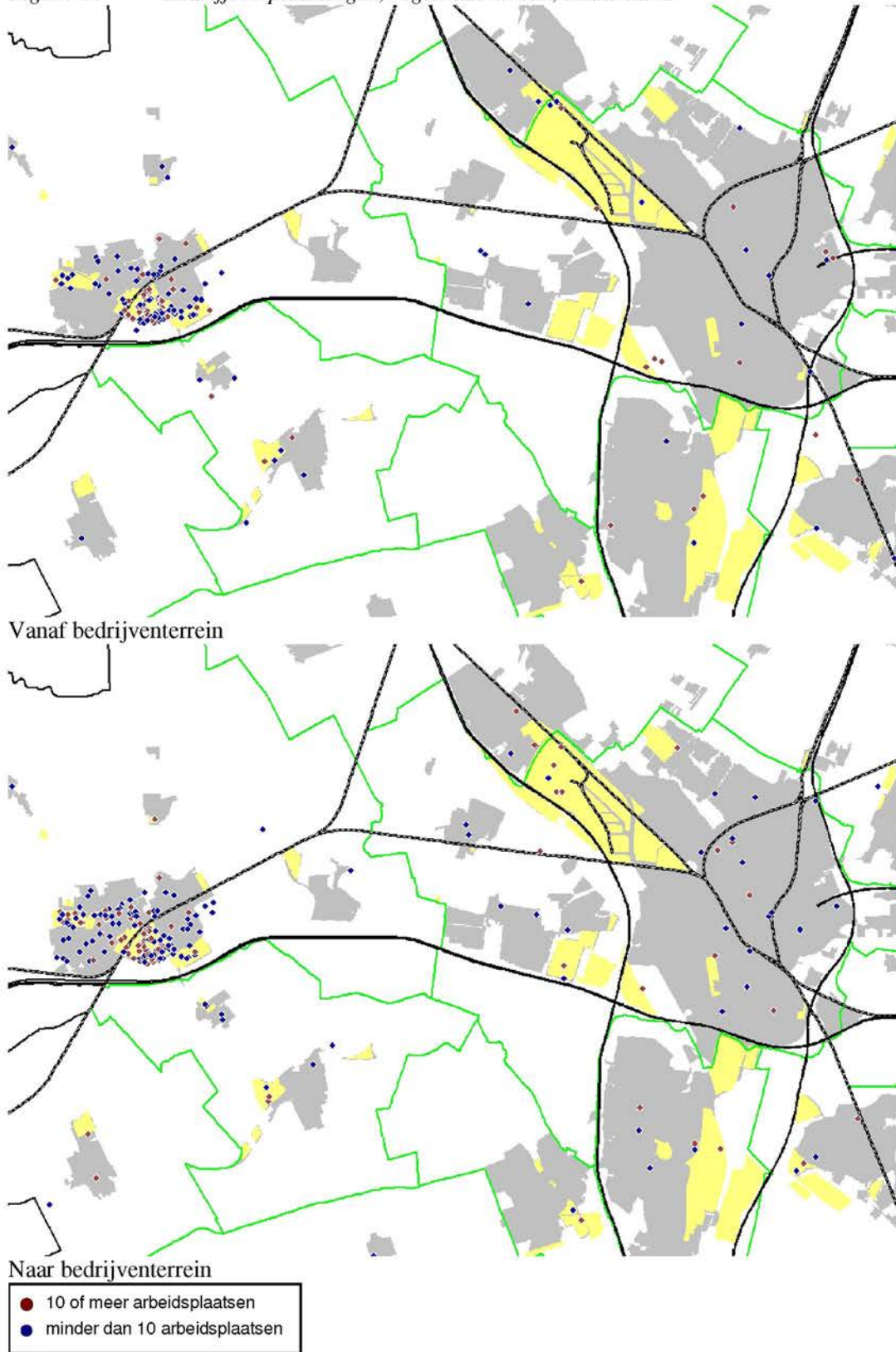
Figuur 1c Bedrijfsverplaatsingen, regionaal niveau, Polanen



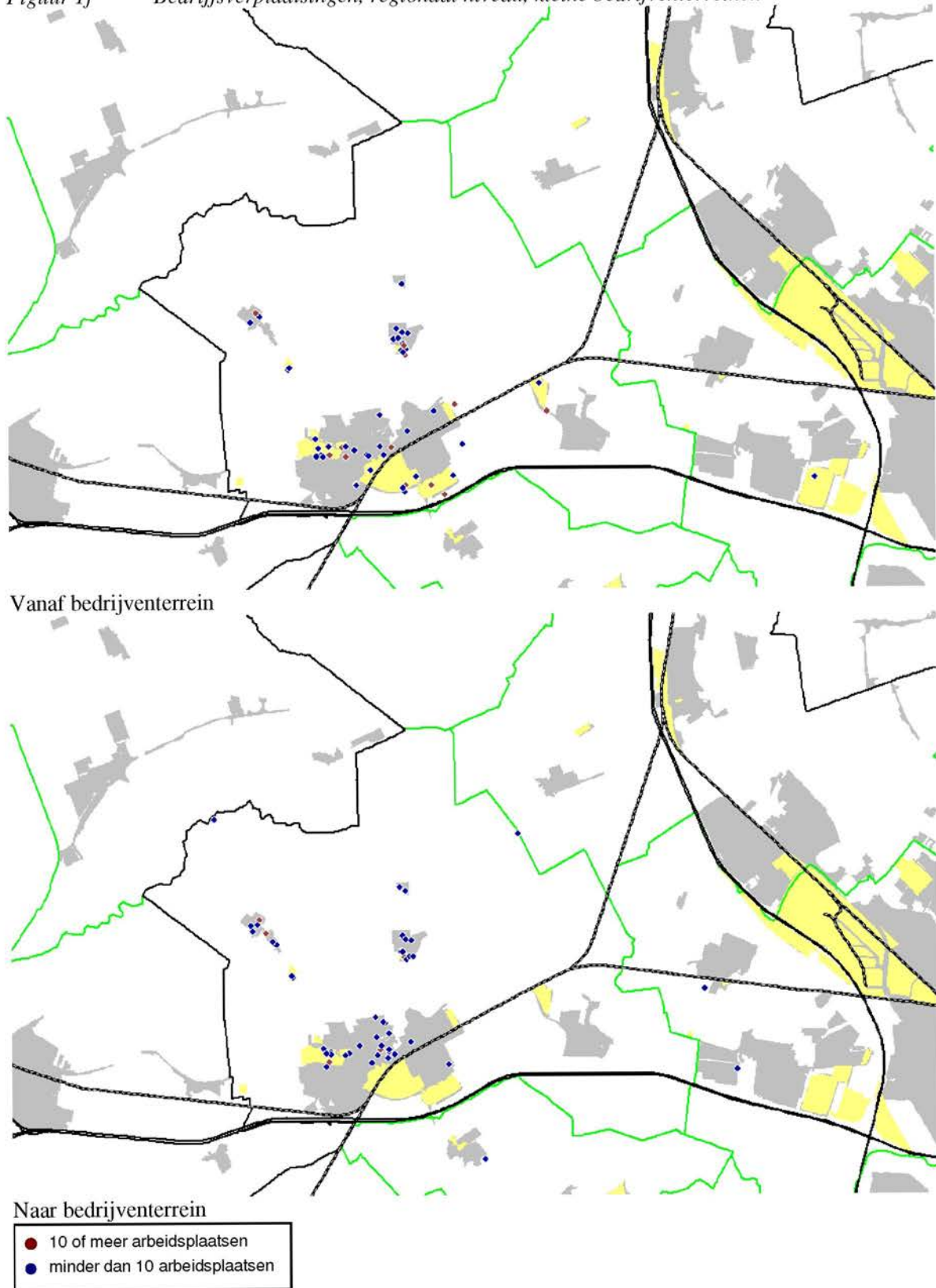
Figuur 1d Bedrijfsverplaatsingen, regionaal niveau, Honthorst



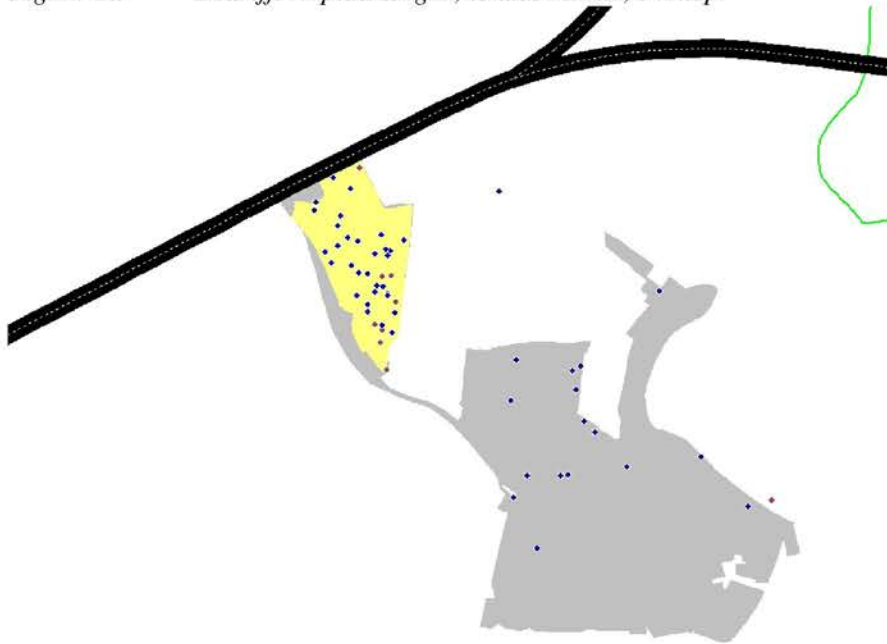
Figuur 1e Bedrijfsverplaatsingen, regionaal niveau, Middelland



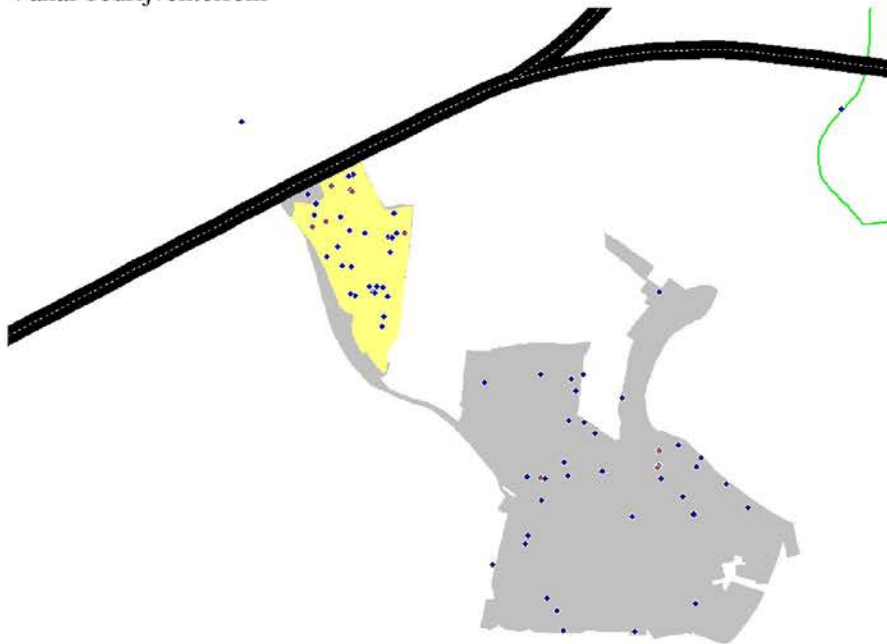
Figuur 1f Bedrijfsverplaatsingen, regionaal niveau, kleine bedrijventerreinen



Figuur 2a Bedrijfsverplaatsingen, lokaal niveau, Putkop



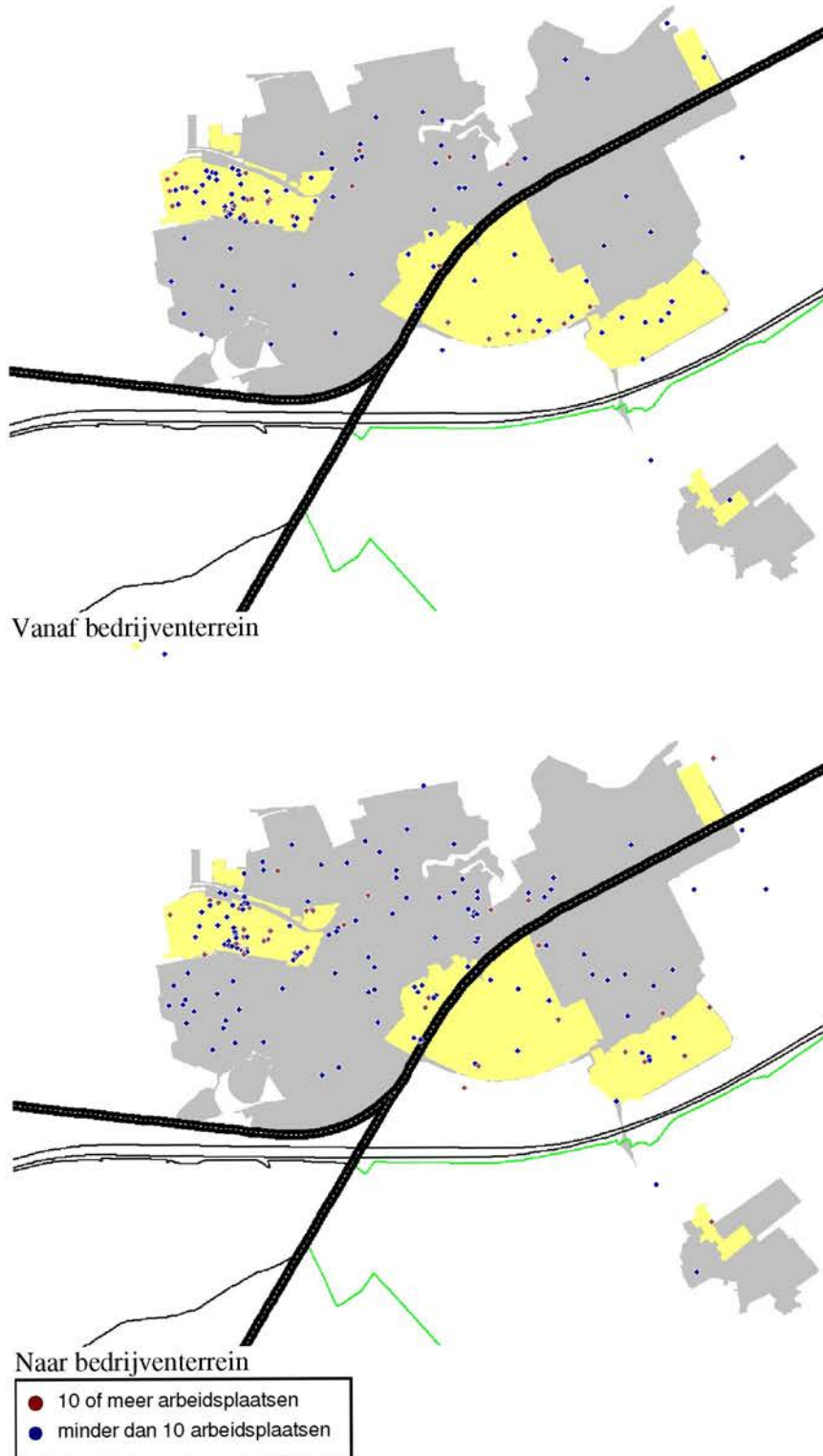
Vanaf bedrijventerrein



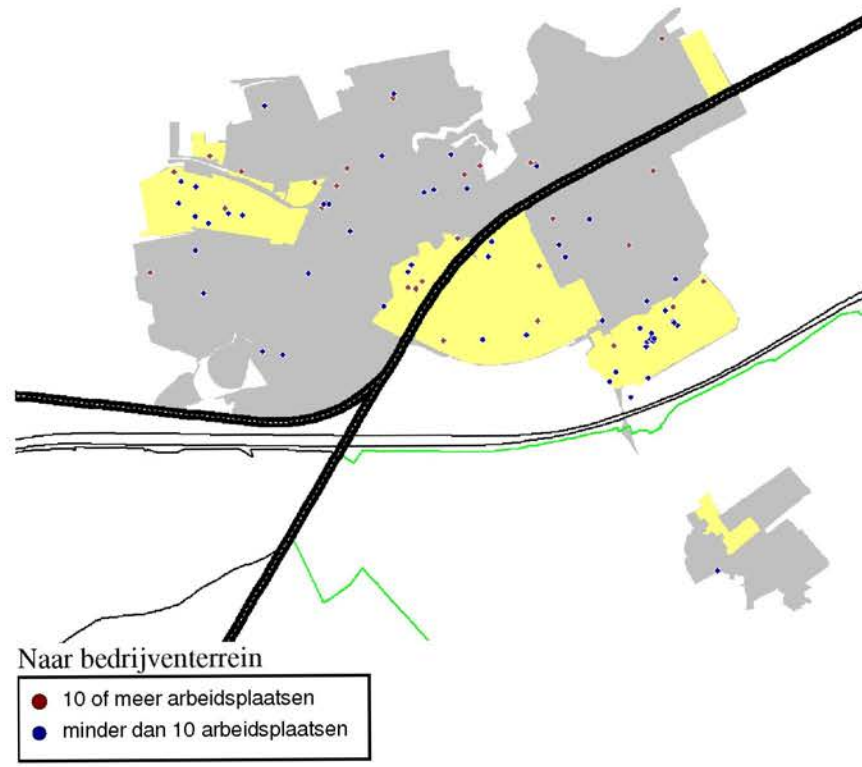
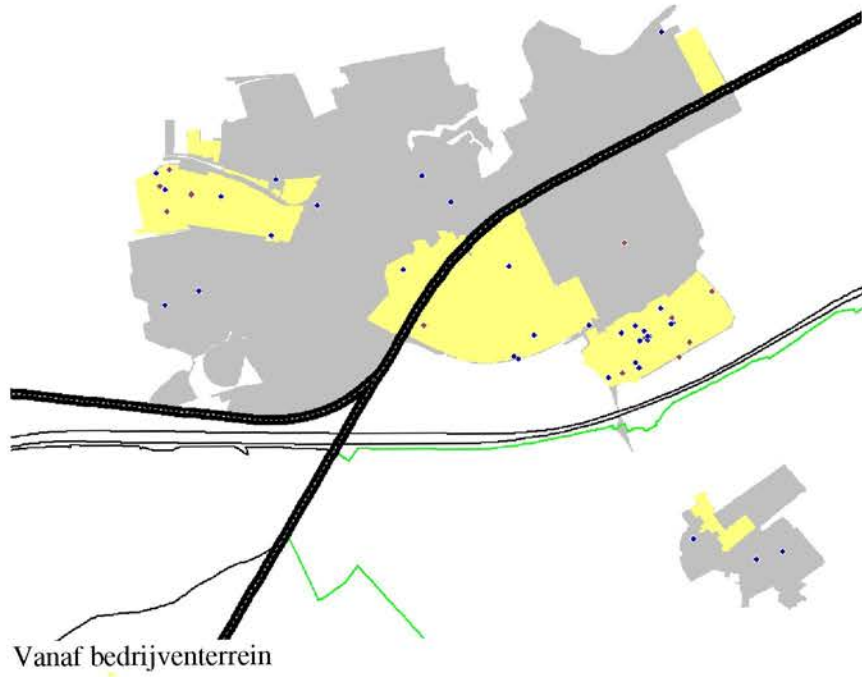
Naar bedrijventerrein

- 10 of meer arbeidsplaatsen
- minder dan 10 arbeidsplaatsen

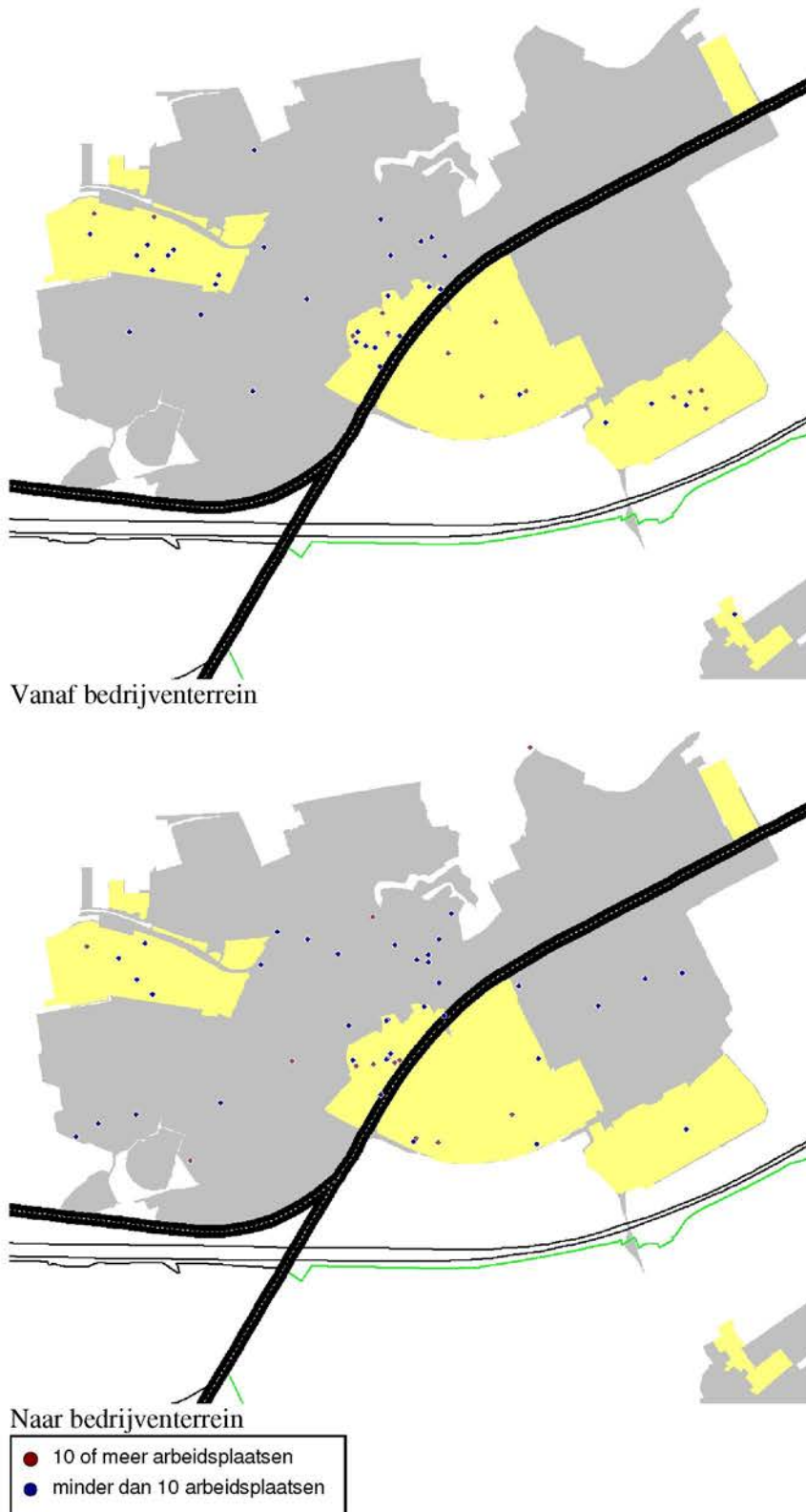
Figuur 2b Bedrijfsverplaatsingen, lokaal niveau, Barwoutswaarder



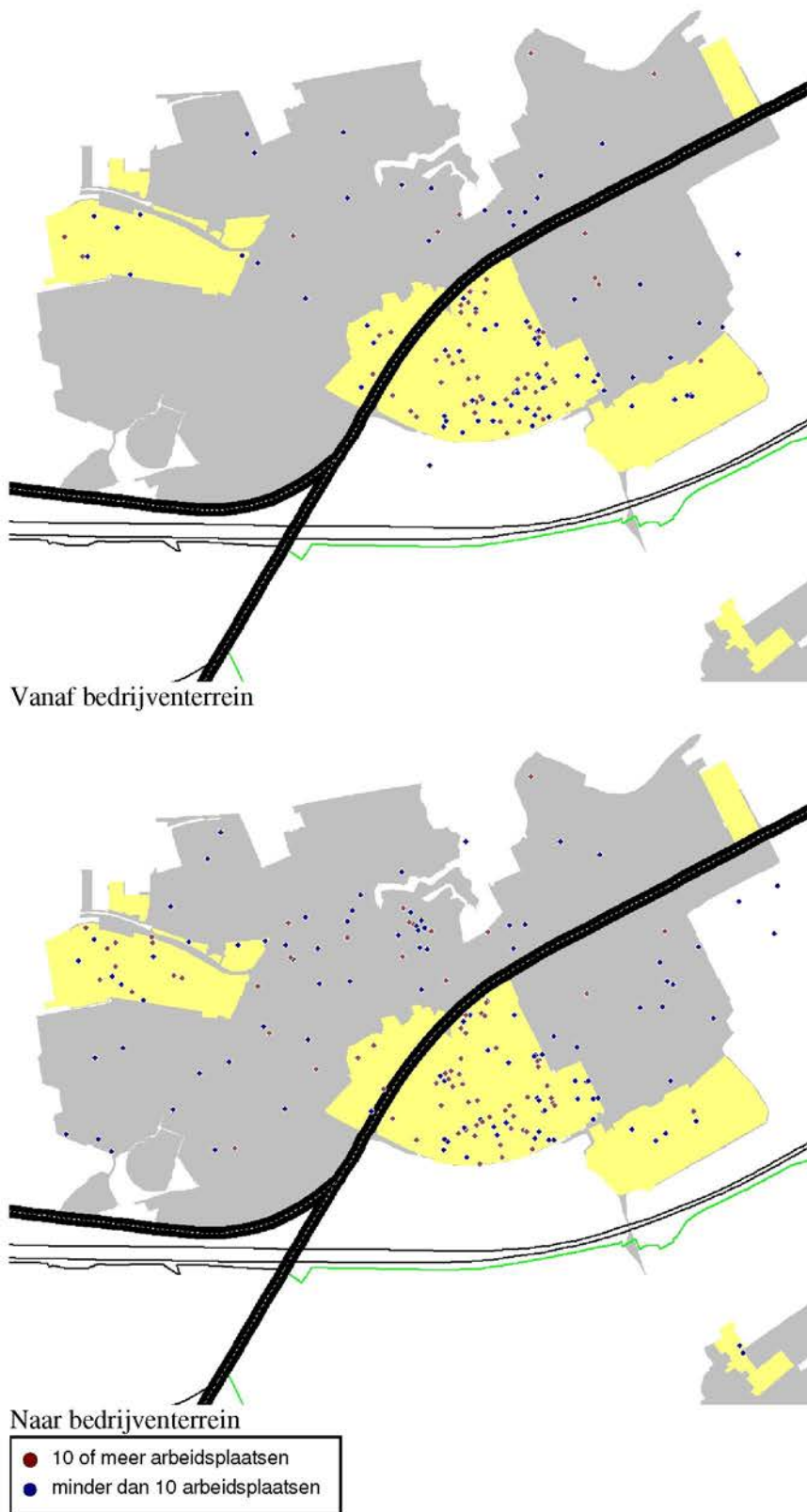
Figuur 2c Bedrijfsverplaatsingen, lokaal niveau, Polanen



Figuur 2d Bedrijfsverplaatsingen, lokaal niveau, Honthorst



Figuur 2e Bedrijfsverplaatsingen, lokaal niveau, Middelland



Analyse aan de hand van tabellen

Om zicht te krijgen op het type verplaatsingen vanaf en naar bedrijventerreinen zijn diverse analyses gemaakt voor de periode 1996 tot en met 2015. Tenzij anders vermeld hebben alle gegevens in de tabellen daar betrekking op. De volgende tabellen en figuren zijn opgesteld:

- Alle verplaatsingen op, vanaf en naar de vijf grote bedrijventerreinen en de groep van vijf kleine bedrijventerreinen, verder aangeduid als 'Kleine terreinen'.
- De aandelen per bedrijventerrein in het totaal van alle Woerdense bedrijventerreinen per type verplaatsing.
- De verplaatsingen op, vanaf en naar het totaal van de bedrijventerreinen in Woerden, onderscheiden naar een zestal economische sectoren.
- De aandelen van de zes sectoren in het totaal per type verplaatsing.
- De ontwikkeling in de tijd van het aantal verplaatsingen, onderscheiden naar een aantal typen verplaatsingen. Hierbij is gebruik gemaakt van 5-jaars gemiddelden.
- De verplaatsing vanaf (het totaal van) de bedrijventerreinen in Woerden naar gemeenten in het benchmarkgebied en naar (het totaal van) de bedrijventerreinen in Woerden vanaf gemeenten in het benchmarkgebied.
- De verplaatsingen tussen bedrijventerreinen in Woerden, zowel wat betreft de omvang van het aantal verplaatsingen naar beide zijden als wat betreft het saldo tussen bedrijventerreinen.
- Verplaatsingen tussen individuele bedrijventerreinen in Woerden en gemeenten in het benchmarkgebied, in beide richtingen en het saldo.

In tabel 1 is gewerkt met absolute aantallen: het gaat om de totalen over een 20-jaars periode. Jaarlijkse gemiddelden kunnen worden bepaald door te delen door 20. 'Op terrein zelf' betreft het aantal verplaatsingen van de ene locatie op een terrein naar een andere.

Er zijn diverse typen verplaatsingen: tussen terreinen in Woerden, vanaf en naar woongebieden en buitengebieden (verder kortweg aangeduid als 'woonwijken') in Woerden, vanaf en naar bedrijventerreinen in andere gemeenten in de provincie Utrecht en vanaf en naar woonwijken in andere gemeenten in de provincie Utrecht. Bij die 'overige gemeenten' is nog een onderscheid gemaakt tussen de gemeenten in het benchmarkgebied (in westelijk Utrecht) en in overig Utrecht.

Wat betreft de totalen voor alle bedrijventerreinen in Woerden is het uiteraard zo dat het totaal aantal verplaatsingen naar bedrijventerreinen in Woerden en het aantal bedrijfsverplaatsingen vanaf bedrijventerreinen in Woerden gelijk is.

Tabel 1 Verplaatsingen naar en vanaf bedrijventerreinen Woerden

Type verplaatsing	Putkop	Barwouts- waarder	Middelland	Honthorst	Polanen	Kleine terreinen	Totaal
Op terrein zelf	41	67	154	14	23	11	310
Vanaf terrein in kolom							
Naar ander terrein Woerden	3	40	28	24	19	17	131
Naar terrein benchmarkgebied	10	15	14	11	11	2	63
Naar terrein overig Utrecht	1	6	11	2	2		22
Naar terrein Utrecht	14	61	53	37	32	19	216
Naar woonwijk Woerden	23	51	49	12	11	25	171
Naar woonwijk benchmarkgebied	14	16	31	4	9	1	75
Naar woonwijk overig Utrecht	4	1	22	1	2		30
Naar woonwijk Utrecht	41	68	102	17	22	26	276
Naar Woerden totaal	26	91	77	36	30	42	302
Naar benchmarkgebied totaal	24	31	45	15	20	3	138
Naar overig Utrecht totaal	5	7	33	3	4	0	52
Naar totaal Utrecht	55	129	155	54	54	45	492
Vanaf terrein in kolom totaal	96	196	309	68	77	56	802
Naar terrein in kolom							
Vanaf ander terrein Woerden	3	35	39	16	35	3	131
Vanaf terrein benchmarkgebied	11	8	27	2	8	1	57
Vanaf terrein overig Utrecht	2	1	8				11
Vanaf terrein Utrecht	16	44	74	18	43	4	199
Vanaf woonwijk Woerden	57	99	89	29	45	37	356
Vanaf woonwijk benchmarkgebied	17	25	49	2	11	4	108
Vanaf woonwijk overig Utrecht	1	7	20	2	4		34
Vanaf woonwijk Utrecht	75	131	158	33	60	41	498
Vanaf Woerden totaal	60	134	128	45	80	40	487
Vanaf benchmarkgebied totaal	28	33	76	4	19	5	165
Vanaf overig Utrecht totaal	3	8	28	2	4	0	45
Vanaf totaal Utrecht	91	175	232	51	103	45	697
Naar terrein in kolom totaal	132	242	386	65	126	56	1007
Saldo voor terrein in kolom							
Saldo ander terrein Woerden	0	-5	11	-8	16	-14	0
Saldo terrein benchmarkgebied	1	-7	13	-9	-3	-1	-6
Saldo terrein overig Utrecht	1	-5	-3	-2	-2	0	-11
Saldo terrein Utrecht	2	-17	21	-19	11	-15	-17
Saldo woonwijk Woerden	34	48	40	17	34	12	185
Saldo woonwijk benchmarkgebied	3	9	18	-2	2	3	33
Saldo woonwijk overig Utrecht	-3	6	-2	1	2	0	4
Saldo woonwijk Utrecht	34	63	56	16	38	15	222
Saldo Woerden totaal	34	43	51	9	50	-2	185
Saldo benchmarkgebied totaal	4	2	31	-11	-1	2	27
Saldo overig Utrecht totaal	-2	1	-5	-1	0	0	-7
Saldo totaal Utrecht	36	46	77	-3	49	0	205

Opmerking: Bij 'Utrecht' gaat het hier steeds om de provincie Utrecht.

Tabel 2 Aandeel per bedrijventerrein in totaal alle verplaatsingen bedrijventerreinen in Woerden

Type verplaatsing	Putkop	Barwouts- waard	Middelland	Honthorst	Polanen	Kleine terreinen
Op terrein zelf	13.2	21.6	49.7	4.5	7.4	3.5
Vanaf terrein in kolom						
Naar ander terrein Woerden	2.3	30.5	21.4	18.3	14.5	13.0
Naar terrein benchmarkgebied	15.9	23.8	22.2	17.5	17.5	3.2
Naar terrein overig Utrecht	4.5	27.3	50.0	9.1	9.1	0.0
Naar terrein Utrecht	6.5	28.2	24.5	17.1	14.8	8.8
Naar woonwijk Woerden	13.5	29.8	28.7	7.0	6.4	14.6
Naar woonwijk benchmarkgebied	18.7	21.3	41.3	5.3	12.0	1.3
Naar woonwijk overig Utrecht	13.3	3.3	73.3	3.3	6.7	0.0
Naar woonwijk Utrecht	14.9	24.6	37.0	6.2	8.0	9.4
Naar Woerden totaal	8.6	30.1	25.5	11.9	9.9	13.9
Naar benchmarkgebied totaal	17.4	22.5	32.6	10.9	14.5	2.2
Naar overig Utrecht totaal	9.6	13.5	63.5	5.8	7.7	0.0
Naar totaal Utrecht	11.2	26.2	31.5	11.0	11.0	9.1
Vanaf terrein in kolom totaal	12.0	24.4	38.5	8.5	9.6	7.0
Naar terrein in kolom						
Vanaf ander terrein Woerden	2.3	26.7	29.8	12.2	26.7	2.3
Vanaf terrein benchmarkgebied	19.3	14.0	47.4	3.5	14.0	1.8
Vanaf terrein overig Utrecht	18.2	9.1	72.7	0.0	0.0	0.0
Vanaf terrein Utrecht	8.0	22.1	37.2	9.0	21.6	2.0
Vanaf woonwijk Woerden	16.0	27.8	25.0	8.1	12.6	10.4
Vanaf woonwijk benchmarkgebied	15.7	23.1	45.4	1.9	10.2	3.7
Vanaf woonwijk overig Utrecht	2.9	20.6	58.8	5.9	11.8	0.0
Vanaf woonwijk Utrecht	15.1	26.3	31.7	6.6	12.0	8.2
Vanaf Woerden totaal	12.3	27.5	26.3	9.2	16.4	8.2
Vanaf benchmarkgebied totaal	17.0	20.0	46.1	2.4	11.5	3.0
Vanaf overig Utrecht totaal	6.7	17.8	62.2	4.4	8.9	0.0
Vanaf totaal Utrecht	13.1	25.1	33.3	7.3	14.8	6.5
Naar terrein in kolom totaal	13.1	24.0	38.3	6.5	12.5	5.6

Opmerking: Bij 'Utrecht' gaat het hier steeds om de provincie Utrecht.

Verschillen tussen economische sectoren

Naast een onderverdeling naar bedrijventerreinen in Woerden kan ook een onderverdeling worden gemaakt naar economische sectoren. In tabel 3 is dat gebeurd, voor de bedrijventerreinen in Woerden als geheel. Het totaal telt daarbij niet op tot het totaal van alle verplaatsingen omdat een klein deel van de bedrijfsverplaatsingen niet is toegekend aan de indeling in de zes economische sectoren. Dat geldt bijvoorbeeld voor bedrijven die vallen binnen de sector land- en tuinbouw en voor ambulante activiteiten.

Bij deze analyse moet er aan worden herinnerd dat het gaat om aantallen verplaatsingen. Een vertaling naar het aantal arbeidsplaatsen heeft niet plaatsgevonden. Ook heeft geen omrekening naar ruimtebeslag plaatsgevonden. Aangenomen mag worden dat het ruimtebeslag in de sectoren industrie en distributie in het algemeen hoger zal zijn dan in kennisintensieve diensten (kantoorwerkgelegenheid) en verzorgende diensten. De hoge aandelen van kennisintensieve diensten en verzorgende diensten in het totaal aantal verplaatsingen vanaf en naar bedrijventerreinen in Woerden (zie tabel 4) zullen dan ook in termen van het ruimtebeslag aanzienlijk bescheidener zijn.

Wanneer wordt gekeken naar de verplaatsingen naar terreinen, blijkt dat het aandeel in de verplaatsingen vanaf woonwijken voor industrie en distributie lager is dan het aandeel in het totaal aantal verplaatsingen van die sectoren en voor verzorgende diensten en bouwnijverheid hoger. En het aandeel van verplaatsingen vanaf terreinen in het benchmarkgebied naar terreinen in Woerden is voor distributie veel hoger dan het aandeel in het totaal aantal verplaatsingen (en voor bouwnijverheid, perifere detailhandel en verzorgende diensten lager). Dit geldt overigens ook voor de verplaatsingen vanaf bedrijventerreinen in Woerden naar bedrijventerreinen in het benchmarkgebied. Verplaatsingen tussen bedrijventerreinen vinden in distributie in het algemeen voor een groter deel intergemeentelijk plaats dan gemiddeld. Dat geldt overigens ook voor kennisintensieve diensten. Vooral in bouwnijverheid en perifere detailhandel nemen lokale verplaatsingen een relatief groot aandeel in binnen de verplaatsingen tussen bedrijventerreinen. Bij de verplaatsingen vanaf bedrijventerreinen in Woerden valt op dat het aantal verplaatsingen naar woonwijken voor kennisintensieve en verzorgende diensten veel groter is dan naar andere bedrijventerreinen, terwijl dat voor de andere vier typen economische sectoren niet het geval is. Dat hangt samen met het type locatie/gebouw: verzorgende diensten en kennisdiensten zijn veelal eenvoudiger in te passen in woonwijken dan de andere sectoren.

Tabel 3 Verplaatsingen vanaf en naar bedrijventerreinen Woerden per economische sector

Type verplaatsing	Industrie	Distributie	Bouwnij- verheid	Kennisin- tensieve diensten	Perifere detail- handel	Verzorgende diensten	Totaal
Op terrein zelf	36	58	22	105	25	54	300
Vanaf terrein in kolom							
Naar ander terrein Woerden	14	30	23	28	11	22	128
Naar terrein benchmarkgebied	6	20	3	17	4	10	60
Naar terrein overig Utrecht	3	7	1	9		1	21
Naar terrein Utrecht	23	57	27	54	15	33	209
Naar woonwijk Woerden	11	23	16	63	9	41	163
Naar woonwijk benchmarkgeb.	6	17	5	26	2	13	69
Naar woonwijk overig Utrecht	1	8		10	1	8	28
Naar woonwijk Utrecht	18	48	21	99	12	62	260
Naar Woerden totaal	25	53	39	91	20	63	291
Naar benchmarkgebied totaal	12	37	8	43	6	23	129
Naar overig Utrecht totaal	4	15	1	19	1	9	49
Naar totaal Utrecht	41	105	48	153	27	95	469
Vanaf terrein in kolom totaal	77	163	70	258	52	149	769
Naar terrein in kolom							
Vanaf ander terrein Woerden	14	30	23	28	11	22	128
Vanaf terrein benchmarkgebied	4	19	3	17	2	9	54
Vanaf terrein overig Utrecht	1	3		6		1	11
Vanaf terrein Utrecht	19	52	26	51	13	32	193
Vanaf woonwijk Woerden	22	53	52	99	25	88	339
Vanaf woonwijk benchmarkgeb.	4	17	14	36	3	31	105
Vanaf woonwijk overig Utrecht	1	4	3	9	1	11	29
Vanaf woonwijk Utrecht	27	74	69	144	29	130	473
Vanaf Woerden totaal	36	83	75	127	36	110	467
Vanaf benchmarkgebied totaal	8	36	17	53	5	40	159
Vanaf overig Utrecht totaal	2	7	3	15	1	12	40
Vanaf totaal Utrecht	46	126	95	195	42	162	666
Naar terrein in kolom totaal	82	184	117	300	67	216	966
Saldo voor terrein in kolom							
Saldo ander terrein Woerden	0	0	0	0	0	0	0
Saldo terrein benchmarkgebied	-2	-1	0	0	-2	-1	-6
Saldo terrein overig Utrecht	-2	-4	-1	-3	0	0	-10
Saldo terrein Utrecht	-4	-5	-1	-3	-2	-1	-16
Saldo woonwijk Woerden	11	30	36	36	16	47	176
Saldo woonwijk benchmarkgeb.	-2	0	9	10	1	18	36
Saldo woonwijk overig Utrecht	0	-4	3	-1	0	3	1
Saldo woonwijk Utrecht	9	26	48	45	17	68	213
Saldo Woerden totaal	11	30	36	36	16	47	176
Saldo benchmarkgebied totaal	-4	-1	9	10	-1	17	30
Saldo overig Utrecht totaal	-2	-8	2	-4	0	3	-9
Saldo totaal Utrecht	5	21	47	42	15	67	197

Opmerking: Bij 'Utrecht' gaat het hier steeds om de provincie Utrecht.

Exclusief een aantal bedrijven die niet zijn toegeedeeld aan sectoren (landbouw, openbaar nut, ambulante activiteiten)

Tabel 4 Aandeel per sector in totaal aantal alle verplaatsingen bedrijventerreinen Woerden

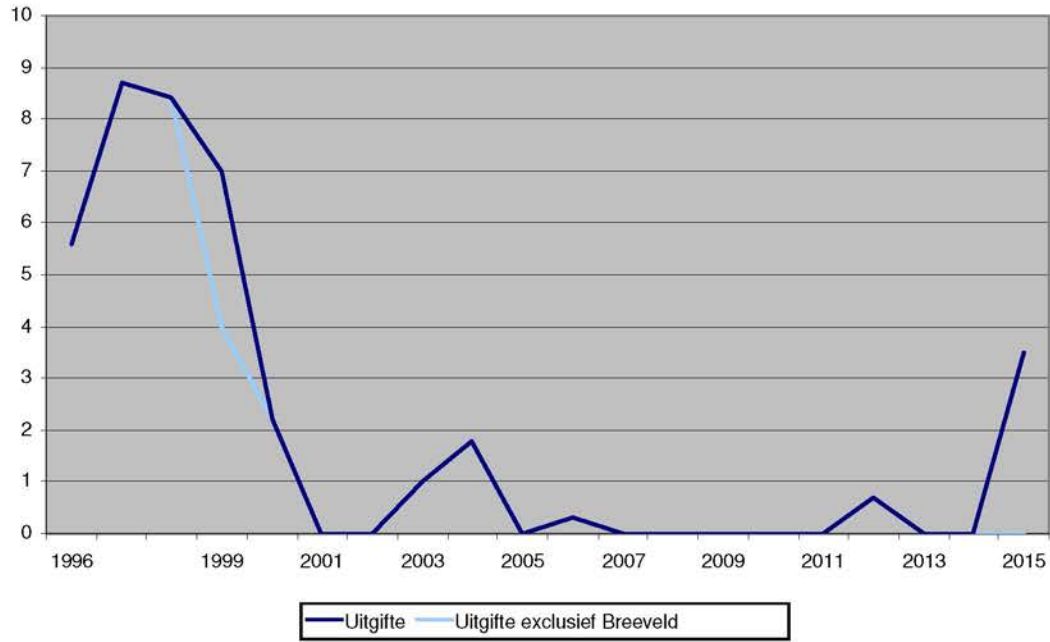
Type verplaatsing	Industrie	Distributie	Bouwnijverheid	Kennisintensieve diensten	Perifere detailhandel	Verzorgende diensten
Op terrein zelf	12.0	19.3	7.3	35.0	8.3	18.0
Vanaf terrein in kolom						
Naar ander terrein Woerden	10.9	23.4	18.0	21.9	8.6	17.2
Naar terrein benchmarkgebied	10.0	33.3	5.0	28.3	6.7	16.7
Naar terrein overig Utrecht	14.3	33.3	4.8	42.9	0.0	4.8
Naar terrein Utrecht	11.0	27.3	12.9	25.8	7.2	15.8
Naar woonwijk Woerden	6.7	14.1	9.8	38.7	5.5	25.2
Naar woonwijk benchmarkgebied	8.7	24.6	7.2	37.7	2.9	18.8
Naar woonwijk overig Utrecht	3.6	28.6	0.0	35.7	3.6	28.6
Naar woonwijk Utrecht	6.9	18.5	8.1	38.1	4.6	23.8
Naar Woerden totaal	8.6	18.2	13.4	31.3	6.9	21.6
Naar benchmarkgebied totaal	9.3	28.7	6.2	33.3	4.7	17.8
Naar overig Utrecht totaal	8.2	30.6	2.0	38.8	2.0	18.4
Naar totaal Utrecht	8.7	22.4	10.2	32.6	5.8	20.3
Vanaf terrein in kolom totaal	10.0	21.2	9.1	33.6	6.8	19.4
Naar terrein in kolom						
Vanaf ander terrein Woerden	10.9	23.4	18.0	21.9	8.6	17.2
Vanaf terrein benchmarkgebied	7.4	35.2	5.6	31.5	3.7	16.7
Vanaf terrein overig Utrecht	9.1	27.3	0.0	54.5	0.0	9.1
Vanaf terrein Utrecht	9.8	26.9	13.5	26.4	6.7	16.6
Vanaf woonwijk Woerden	6.5	15.6	15.3	29.2	7.4	26.0
Vanaf woonwijk benchmarkgeb.	3.8	16.2	13.3	34.3	2.9	29.5
Vanaf woonwijk overig Utrecht	3.4	13.8	10.3	31.0	3.4	37.9
Vanaf woonwijk Utrecht	5.7	15.6	14.6	30.4	6.1	27.5
Vanaf Woerden totaal	7.7	17.8	16.1	27.2	7.7	23.6
Vanaf benchmarkgebied totaal	5.0	22.6	10.7	33.3	3.1	25.2
Vanaf overig Utrecht totaal	5.0	17.5	7.5	37.5	2.5	30.0
Vanaf totaal Utrecht	6.9	18.9	14.3	29.3	6.3	24.3
Naar terrein in kolom totaal	8.5	19.0	12.1	31.1	6.9	22.4

Opmerking: Bij 'Utrecht' gaat het hier steeds om de provincie Utrecht.

Ontwikkelingen in de tijd

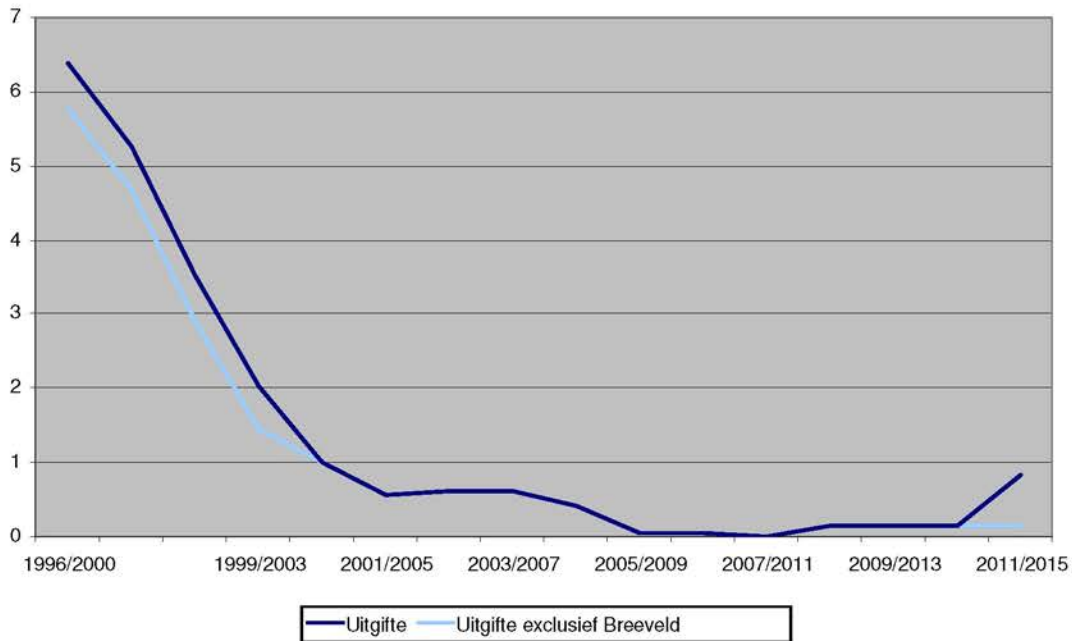
In onderstaande figuren staan ontwikkelingen in de tijd. Daarbij is gebruik gemaakt van 5-jaars gemiddelden om de algemene trends beter zichtbaar te maken. Verwacht mag worden dat het aantal verplaatsingen naar bedrijventerreinen hoger zal zijn wanneer er ruimte beschikbaar is (uitgeefbare terreinen) en wanneer de economische groei hoog is. Daarnaast zal er ook sprake zijn van dynamiek wanneer er in het geheel geen sprake is van uitgeefbaar terrein: bedrijven vertrekken vanaf een terrein naar elders (of sluiten) en op de vrijgekomen kavels kunnen zich weer andere bedrijven vestigen. In figuur 2 staat de gemiddelde jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen per jaar in de periode 1996-2015 en in figuur 3 de gemiddelden per 5-jaarsperiode.

Figuur 2 *Uitgifte van hectares bedrijventerreinen in Woerden, 1996-2015*



Bron: IBIS

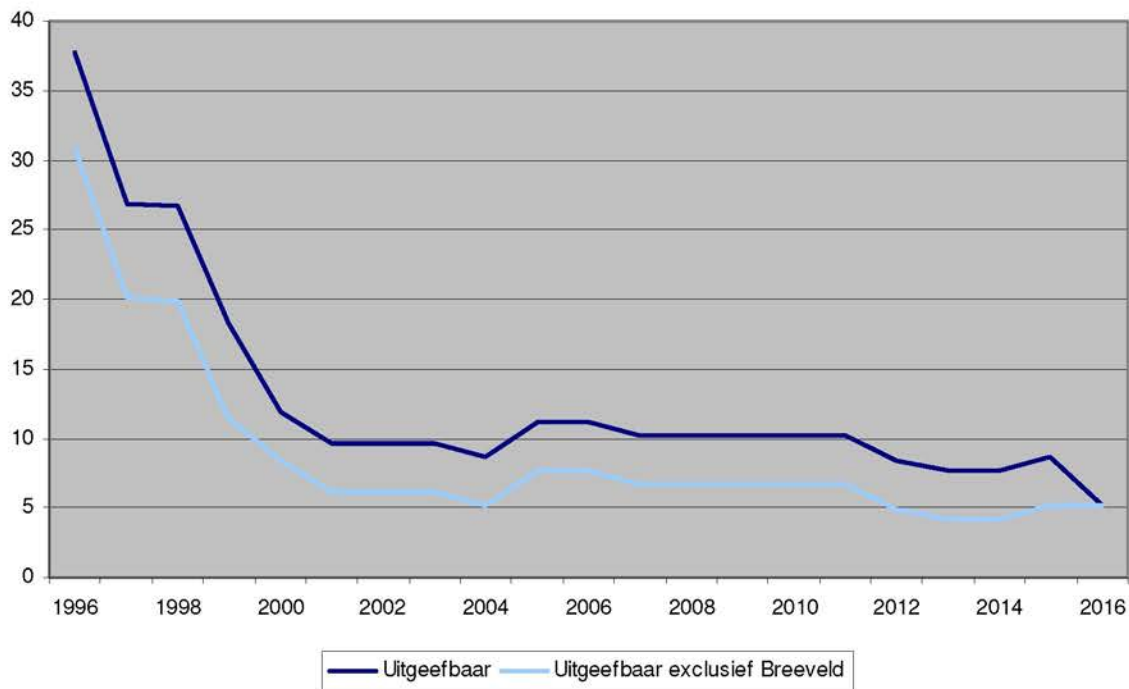
Figuur 3 *Uitgifte van hectares bedrijventerrein in Woerden, 5-jaars gemiddelden*



Bron: IBIS

In figuur 4 staat de hoeveelheid uitgeefbaar terrein per begin van het jaar in de periode 1996-2016. Het gaat hier om de ongecorrigeerde cijfers uit IBIS. Volgens IBIS zou er uitgeefbaar terrein zijn op Barwoutswaarder, Polanen en Breeveld (tot de verkoop van het grote kavel aan Blueprint Automation). Weergegeven zijn de cijfers inclusief en exclusief Breeveld: daar is in 2000 een kavel van 3 hectare uitgegeven aan het SW-bedrijf Ferm werk en recentelijk een kavel van 3.5 hectare (elders wordt gesproken van 3.6 hectare) aan Blueprint Automation (aangenomen is hier dat deze uitgifte in 2015 heeft plaatsgevonden; dat zou echter ook 2016 kunnen zijn).

Figuur 4 *Uitgeefbare hectares bedrijventerrein, begin 1996 - begin 2016*

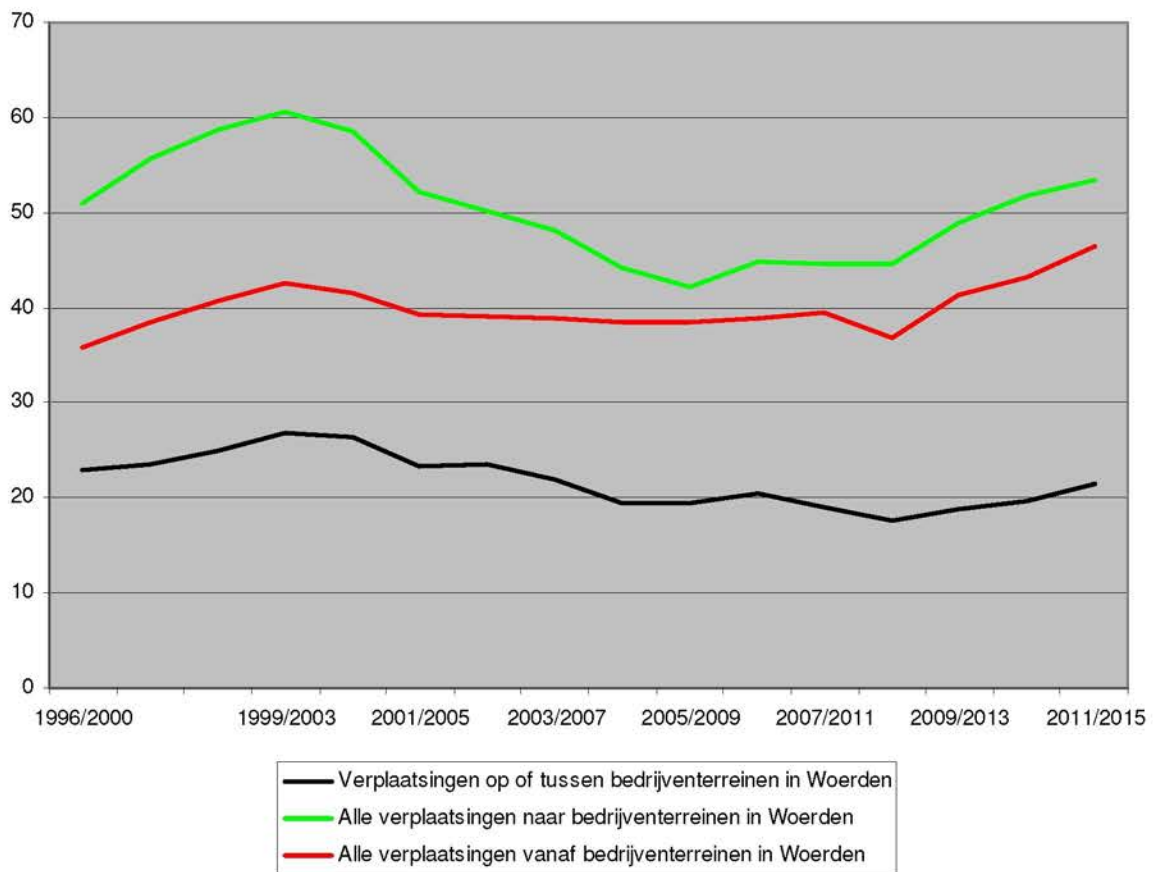


Bron: IBIS

Er mag een verband worden verwacht tussen de uitgifte van hectares bedrijventerreinen en het aantal verplaatsingen naar terreinen. Dat verband is echter niet 1-op-1: naast verplaatsingen kan ook sprake zijn van nieuwe vestigingen, de gemiddelde omvang van de met verplaatsingen gepaard gaande kavels kan door de tijd verschillen en er kan sprake zijn van een vertraging: na de uitgifte van een (nieuw) kavel zal eerst gebouwd moeten worden en zal de daadwerkelijke verplaatsing van het bedrijf pas later plaatsvinden.

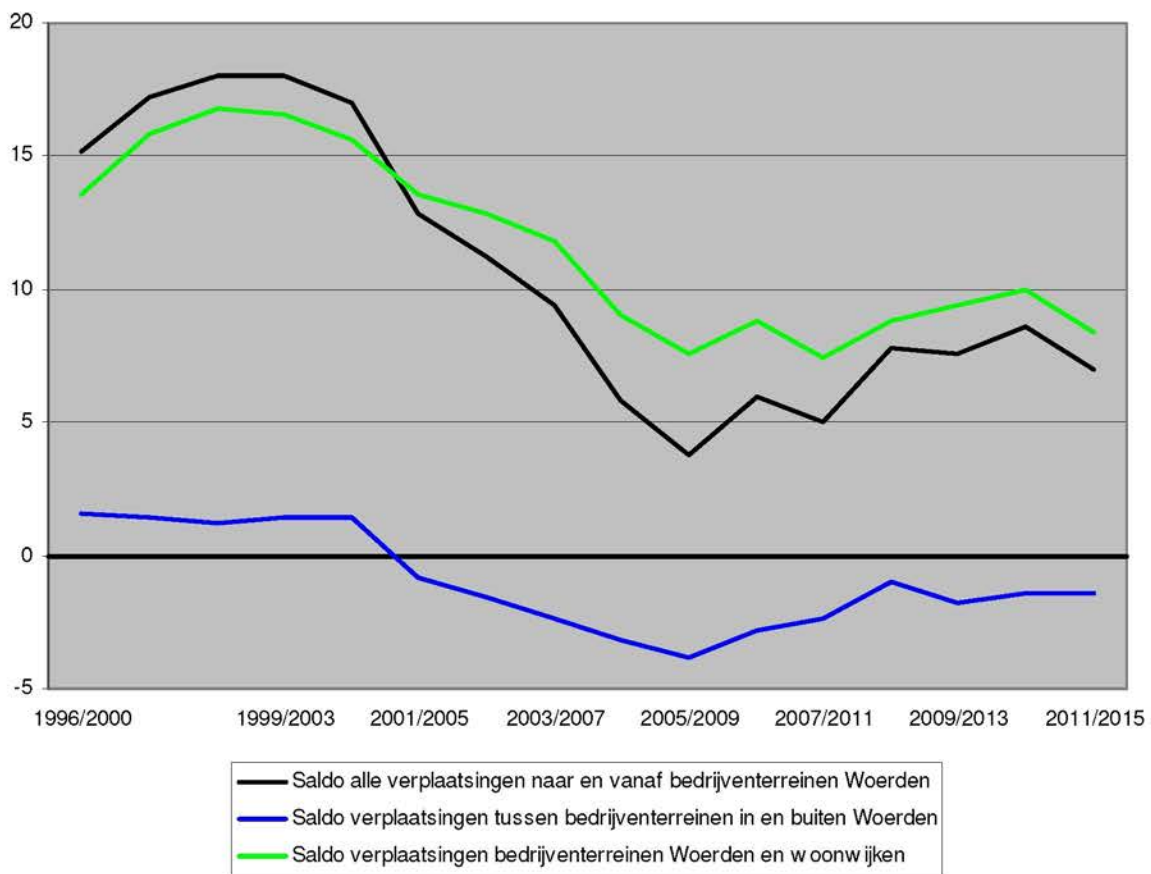
Uit figuur 5 blijkt dat er tussen het aantal verplaatsingen vanaf/naar bedrijventerreinen en de uitgifte van bedrijventerreinen wel een verband bestaat (de verplaatsingen naar bedrijventerreinen zijn rond de eeuwwisseling wat hoger dan erna), maar dat het verband niet heel sterk is: verplaatsingen naar en vanaf de bestaande voorraad spelen blijkbaar ook een zeer belangrijke rol in de verplaatsingendynamiek.

Figuur 5 Aantal verplaatsingen op, naar en vanaf bedrijventerreinen Woerden, 1996-2015



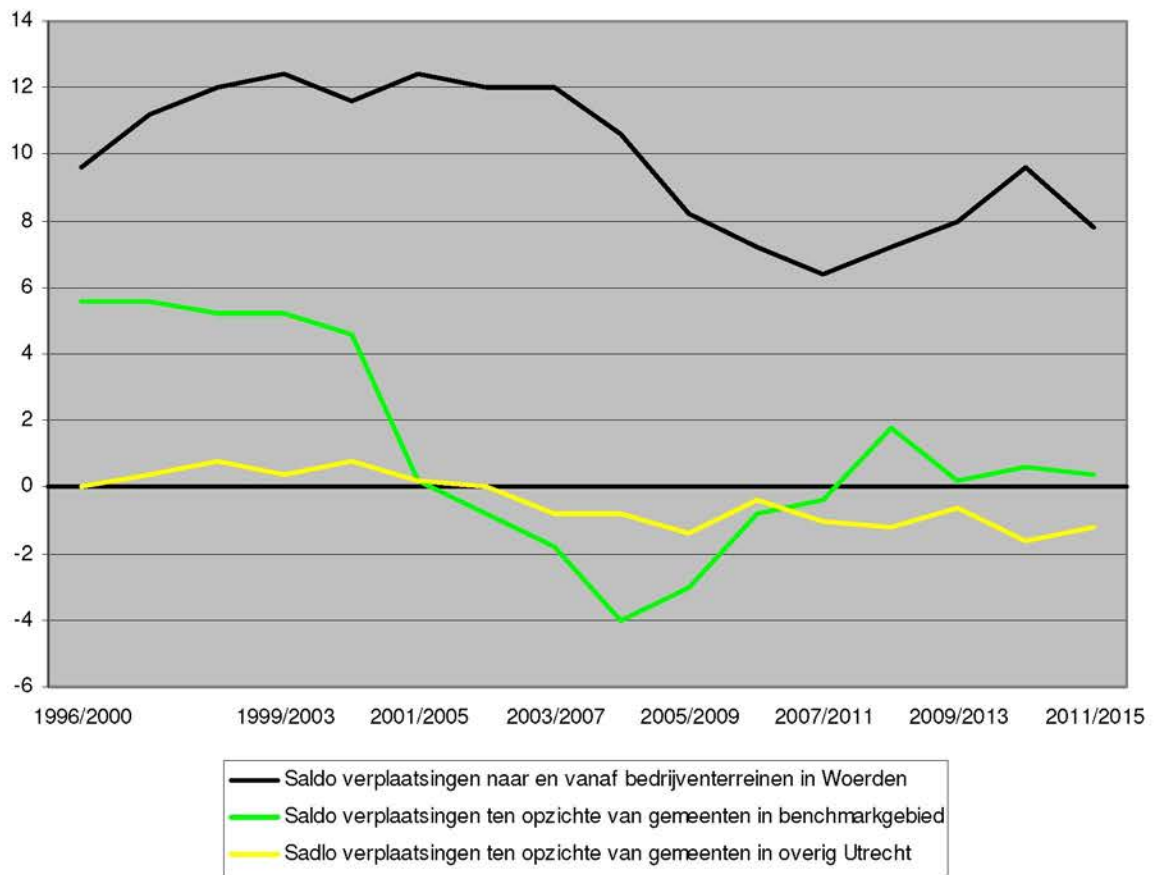
In figuur 6 staat het saldo van alle verplaatsingen vanaf en naar bedrijventerreinen in Woerden. Dat is tevens nog onderscheiden naar verplaatsingen vanaf/naar bedrijventerreinen en vanaf naar woonwijken. Bij de verplaatsingen vanaf/naar bedrijventerreinen resulteert in eerste instantie een positief saldo (dat wil zeggen: er hebben zich meer bedrijven vanaf bedrijventerreinen elders in de provincie Utrecht in Woerden gevestigd dan andersom), maar na de periode 2000/2004 was sprake van een licht negatief saldo. Het saldo ten opzichte van woonwijken bleef gedurende de gehele periode positief, hoewel het rond de eeuwwisseling veel sterker positief was dan erna. Aangenomen mag worden dat het geringere uitgifbare aanbod vanaf de eeuwwisseling een rol heeft gespeeld bij de lager wordende saldi.

Figuur 6 Saldo bedrijfsverplaatsingen woonwijken en bedrijventerreinen, incl. buiten Woerden



In figuur 7 zijn de saldi nog gesplitst naar Woerden, het benchmarkgebied en overig Utrecht. Het gaat hier om het totaal van verplaatsingen (inclusief woonwijken) vanaf/naar bedrijventerreinen in Woerden. Ten opzichte van overig Utrecht is het saldo gestaag afgenomen. In het algemeen is het aantal verplaatsingen tussen Woerden en overig Utrecht overigens niet groot. Opvallend is de vrij abrupte afname van het saldo ten opzichte van het benchmarkgebied. Mogelijk speelde hier de afname in de hoeveelheid uitgifbaar terrein in Woerden een rol. Ook ten opzichte van de rest van Woerden (dit betreft de woonwijken) nam het saldo af. Dat gebeurde echter pas rond de kredietcrisis. Hier kan een rol spelen dat bij lagere economische groei bedrijven minder genoodzaakt zijn (of de financiële middelen hebben) om vanuit een woonwijk of het buitengebied te verplaatsen naar een bedrijventerrein.

Figuur 7 Verplaatsingsaldi bedrijventerreinen Woerden ten opzichte van drie gebieden



Verplaatsingen ten opzichte van gemeenten in het benchmarkgebied

In tabel 5 staan verplaatsingen tussen bedrijventerreinen en gemeenten in het benchmarkgebied in de periode 1996-2015: het betreft hier zowel verplaatsingen vanaf/naar bedrijventerreinen in die gemeenten als vanaf/naar woonwijken. De aantallen verplaatsingen zijn het hoogst tussen Woerden en Utrecht, gevolgd door Montfoort. Het saldo is vooral positief ten opzichte van Utrecht.

Tabel 5 Verplaatsingen vanaf/naar gemeenten in benchmarkgebied per bedrijventerrein Woerden

Gemeente benchmarkgebied	Van BT Woerden naar gemeente	Vanaf gemeente naar BT Woerden	Saldo
De Ronde Venen	11	11	0
Stichtse Vecht	12	16	4
Utrecht	50	67	17
IJsselstein	10	9	-1
Nieuwegein	10	12	2
Montfoort	33	33	0
Oudewater	5	9	4
Lopik	7	8	1
Totaal	138	165	27

Verplaatsingen tussen bedrijventerreinen in Woerden

In tabel 6 staan de verplaatsingen tussen bedrijventerreinen in Woerden. Tevens zijn weergegeven de bedrijfsverplaatsingen op het terrein zelf en de verplaatsingen vanaf/naar woonwijken. In het algemeen geldt dat de intensiteit van verplaatsingen een functie is van de omvang van het herkomstgebied, de omvang van het bestemmingsgebied, de afstand tussen herkomst en bestemming (rekening houden met natuurlijke barrières, zoals water of een spoorlijn) en de gelijkenis tussen herkomst- en bestemmingsgebied wat betreft het type bedrijven. Naast de absolute aantallen in tabel 6 staan in tabel 7 de saldi.

Tabel 6 Verplaatsingen tussen bedrijventerreinen in Woerden

Naar	Van:						
	Woonwijken	Putkop	Barwouts- waard	Middelland	Honthorst	Polanen	Kleine terreinen
Woonwijken	0	23	51	49	12	11	25
Putkop	57	41	0	0	0	1	2
Barwoutswaarder	99	0	67	10	11	9	5
Middelland	89	0	20	154	5	8	6
Honthorst	29	2	5	7	14	1	1
Polanen	45	1	12	11	8	23	3
Kleine terreinen	37	0	3	0	0	0	11

Tabel 7 Saldi verplaatsingen tussen bedrijventerreinen in Woerden

Naar	Saldo ten opzichte van gebied in rij						
	Woonwijken	Putkop	Barwouts- waard	Middelland	Honthorst	Polanen	Kleine terreinen
Woonwijken	0	34	48	40	17	34	12
Putkop	-34	41	0	0	2	0	-2
Barwoutswaarder	-48	0	67	10	-6	3	-2
Middelland	-40	0	-10	154	2	3	-6
Honthorst	-17	-2	6	-2	14	7	-1
Polanen	-34	0	-3	-3	-7	23	-3
Kleine terreinen	-12	2	2	6	1	3	11

Verplaatsingen per bedrijventerrein in Woerden naar en vanaf gemeenten in het benchmarkgebied

In tabel 8 staan de verplaatsingen naar en vanaf gemeenten in het benchmarkgebied (waarbij soms gemeenten zijn gebundeld) per individueel bedrijventerrein in Woerden.

Tabel 8 Verplaatsingen vanaf/naar gemeenten in benchmarkgebied per bedrijventerrein Woerden

	Verplaatst vanuit gemeente naar bedrijventerrein Woerden					Totaal
	Utrecht	Montfoort	Ouderwater/ Lopik	IJsselstein/ Nieuwegein	De Ronde Venen/ Stichtse Vecht	
Putkop	15	2	0	5	6	28
Barwoutswaarder	7	8	8	5	5	33
Middelland	36	15	5	8	12	76
Honthorst	3	0	0	1	0	4
Polanen	4	7	4	2	2	19
Kleine terreinen	2	1	0	0	2	5

a. Van gemeente naar BT Woerden (inclusief woonwijken)

	Verplaatst van bedrijventerrein Woerden naar gemeente					Totaal
	Utrecht	Montfoort	Ouderwater/ Lopik	IJsselstein/ Nieuwegein	De Ronde Venen/ Stichtse Vecht	
Putkop	14	1	1	3	5	24
Barwoutswaarder	7	10	6	2	6	31
Middelland	21	9	1	7	7	45
Honthorst	3	6	1	3	2	15
Polanen	4	6	3	5	2	20
Kleine terreinen	1	1	0	0	1	3

b. Van bedrijventerrein Woerden naar gemeente (inclusief woonwijken)

	Saldo bedrijventerrein ten opzichte van gemeente					Totaal
	Utrecht	Montfoort	Ouderwater/ Lopik	IJsselstein/ Nieuwegein	De Ronde Venen/ Stichtse Vecht	
Putkop	1	1	-1	2	1	4
Barwoutswaarder	0	-2	2	3	-1	2
Middelland	15	6	4	1	5	31
Honthorst	0	-6	-1	-2	-2	-11
Polanen	0	1	1	-3	0	-1
Kleine terreinen	1	0	0	0	1	2

c. Saldi bedrijventerreinen ten opzichte van gemeente (inclusief woonwijken)