

**Van** : college van burgemeester en wethouders  
**Datum** : 29 augustus 2017  
**Portefeuillehouder(s)** : wethouders Haring en Ten Hagen  
**Portefeuille(s)** : Economische zaken en Ruimtelijke ontwikkeling  
**Contactpersoon** : I. Baggen  
**Tel.nr.** : 8816  
**E-mailadres** : baggen.i@woerden.nl

**17R.00714**



**Onderwerp:**

Rapport Doorakkers 'Schuifruimte in relatie tot de herstructurering van bedrijventerreinen in de gemeente Woerden', Plan van aanpak

---

**Kennisnemen van:**

Het onderzoek van Doorakkers Advies dat de gemeente en provincie hebben laten uitvoeren ten behoeve van de bedrijventerreinen in de gemeente Woerden en de herstructureringsopgave in relatie tot de schuifruimte.

---

**Inleiding:**

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 en een Plan van Aanpak Herstructurering bedrijventerreinen op te stellen. Doel is dat de gemeente met provincie, OMU en POVW samenwerken aan een Herstructureringsplan dat voldoet aan de voorwaarden uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Dit onderzoek vormt de basis voor een nog vast te stellen herstructureringsplan bedrijventerreinen in de gemeente Woerden.

Uw raad is op 20 juni 2017 geïnformeerd over de laatste stand van zaken (17R.00410).

---

**Kernboodschap:**

Doorakkers Advies heeft in samenwerking met de gemeente, provincie, OMU en het POVW onderzoek gedaan naar de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen in de gemeente Woerden en advies gegeven over hoe de herstructurering van de bedrijventerreinen aan te pakken. Doorakkers zal het onderzoek presenteren aan uw raad op de raadsinformatie bijeenkomst van 7 september. 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.

- Doorakkers signaleert een herstructureringsopgave voor 5 bedrijventerreinen:
  1. Nijverheidsweg te Kamerik
  2. Nijverheidsbuurt te Zegveld
  3. Honthorst te Woerden
  4. Barwoutswaarder te Woerden
  5. Middelland te Woerden
- Op de terreinen Putkop en Polanen, alsook de Jaap Bijzerweg is herstructurering niet aan de orde.

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.

---

**Financiën:**

n.v.t.

---

**Vervolg:**

- Raadsinformatiebijeenkomst 7 september 2017

---

**Bijlagen:**

- Rapport Doorakkers 'Schuifruimte in relatie tot de herstructurering van bedrijventerreinen in de gemeente Woerden', Plan van aanpak (17.017488)

---

De secretaris

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer

**Schuifruimte in relatie tot  
de herstructurering van bedrijventerreinen  
in de gemeente Woerden**

**Plan van Aanpak**

**Opgesteld op verzoek van:**

Gemeente Woerden  
t.a.v. Mevr. Ingrid Baggen  
De Bleek 10  
3447 GV Woerden

**Opgesteld door:**

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

Utrecht, 23 augustus 2017

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1.	Inleiding	1
1.2.	Aanleiding	1
1.3.	Doelstelling	2
<b>2.</b>	<b>Typen herstructurering</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Dynamiek: heden en verleden</b>	<b>5</b>
3.1.	Inleiding	5
3.2.	Uitkomsten analyses	5
3.3.	Conclusies	12
<b>4.</b>	<b>Kenmerken bedrijventerreinen</b>	<b>15</b>
4.1.	Inleiding	15
4.2.	De individuele bedrijventerreinen	16
<b>5.</b>	<b>Faciliteren verhuisketens</b>	<b>30</b>
5.1.	Inleiding	30
5.2.	Schuifruimte bedrijven	30
5.3.	Faciliteren ruimtebehoefte	32

# 1. Inleiding

## 1.1. Inleiding

De kwaliteit van bedrijventerreinen is van groot belang voor de economische ontwikkeling van een gemeente. Het gaat daarbij zowel om de kwaliteit van de openbare ruimte als om die van de private ruimte. Het is belangrijk dat de kwaliteit van de bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk aansluit en aan blijft sluiten op de wensen en behoeften van de reeds op deze terreinen gevestigde bedrijven. Maar ook van belang is dat de bedrijventerreinen aantrekkelijk zijn voor potentiële nieuwe bedrijven.

Om de bestaande bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren en de bedrijventerreinen aantrekkelijk te maken voor nieuwe bedrijven moet geïnvesteerd worden in de publieke en de private ruimte. Het aan kunnen bieden van bedrijfsruimte en -kavels op aantrekkelijke en uitnodigende bedrijventerreinen kan daarbij van doorslaggevend belang zijn. Het tegengaan van leegstand is hier een belangrijk onderdeel van.

De gemeente Woerden wordt geconfronteerd met uiteenlopende verzoeken van typen bedrijvigheid en andere activiteiten en functies om zich te mogen vestigen op een van de bedrijventerreinen. Tegelijkertijd heeft de gemeente te maken met leegstaande panden die mogelijk courant zijn als het gaat om het huisvesten van deze 'andere' activiteiten waardoor de levendigheid op, en daarmee de kwaliteit van, een bedrijventerrein zou kunnen worden verbeterd. Het kan noodzakelijk / wenselijk zijn om fysieke ingrepen te plegen om deze functieverruiming mogelijk te maken.

## 1.2. 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.”*

### **1.3. Doelstelling**

De gemeente beschikt over relatief veel, maar vooral ook veel verschillende typen bedrijventerreinen. De kwaliteit van (een aantal delen van) de bedrijventerreinen staat onder druk. Dit heeft onder andere te maken met de ouderdom van de terreinen, met het vertrek van grootschaligere bedrijven, met de courantheid van bedrijfspanden, met de komst van andere typen bedrijvigheid, etc.

De nadruk op de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen heeft tevens te maken met de discussies in de regio over overaanbod aan bedrijventerreinen. Hierdoor is de gemeente aangewezen op het nog beschikbare aanbod op de bestaande bedrijventerreinen en de voorziene 6 hectare schuifruimte.

Het doel van dit project is het opstellen van een gedragen en onderbouwd plan van aanpak voor de herstructureringsopgave. De onderbouwing heeft plaatsgevonden door het uitvoeren van feitelijk en gedegen onderzoek en het voeren van gesprekken met stakeholders. En samen met betrokken partijen is in beeld gebracht waaraan de benodigde schuifruimte voor de uitvoering van de herstructurering van (met name Nijverheidsweg, Nijverheidsbuurt, Honthorst, Barwoutswaarder en Middelland) 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 genoemde vijf) bestaande terreinen.

## 2. Typen herstructurering

De term herstructurering wordt vaak gebruikt als aanduiding om aan te geven dat sprake is van een verouderd bedrijventerrein waarvan de kwaliteit moet worden verbeterd om in de toekomst weer aan te kunnen sluiten op de behoeften van ondernemers. Maar niet alle verouderde bedrijventerreinen zijn hetzelfde en/of worden geconfronteerd met dezelfde vormen van veroudering. De volgende typen veroudering worden onderscheiden:

### **Technische veroudering:**

Het betreft de fysieke en niet-fysieke infrastructuur, die niet langer gezien worden als passend bij de vestigingseisen van bedrijven, zoals slijtage aan materialen, maar ook het ontbreken van bijvoorbeeld glasvezel, te smalle wegprofielen, het ontbreken van openbaar vervoer, etc.

### **Economische veroudering:**

Dit is het afnemen van de bijdrage die het bedrijventerrein levert aan de economische ontwikkeling van de gemeente (bruto regionaal product, aantal arbeidsplaatsen), maar ook de afname van de grondwaarde en van het bedrijfsomroerend goed op het bedrijventerrein doordat percelen en gebouwen incourant zijn geworden.

### **Ruimtelijke veroudering:**

Dit betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein, maar ook de ruimtelijke inpassing in de omgeving.

### **Maatschappelijke veroudering:**

Dit type veroudering heeft vooral te maken met sociale veiligheid en andere leefbaarheidsaspecten.

In de praktijk blijkt dat bedrijventerreinen vaak te maken hebben met meerdere vormen van veroudering.

Omdat er verschillende typen veroudering zijn, is het logisch dat ook de benodigde ingrepen die geplaatst zouden moeten worden om de kwaliteit van het bedrijventerrein te verbeteren verschillend zijn. Daarom worden, conform het convenant dat hierover is gesloten tussen Rijk, IPO en VNG, de volgende typen herstructurering onderscheiden:

### **Facelift:**

Bij een facelift gaat het vooral om een grote opknapbeurt als er sprake is van fysieke veroudering van de openbare ruimte en van gebouwen. Zoals het woord al aangeeft betreft het vooral een cosmetische operatie die het functioneren en het imago van het terrein kan verbeteren. De publieke investeringsbehoefte varieert van gemiddeld € 25.000 tot € 250.000 per hectare.

### **Revitalisering:**

Revitalisering is aan de orde als er sprake is van (dreigende) leegstand en achteruitgang van het bedrijventerrein. Het terrein behoudt zijn economische functie als bedrijventerrein. Bij revitalisering gaat het om (zware) ingrepen om de infrastructuur, openbare ruimte en private ruimte te verbeteren. Indien nodig worden gronden verworven en opnieuw uitgegeven. Er vinden ingrepen plaats als bodemsanering, sloop van opstallen en aanleg van nieuwe infrastructuur. De publieke investeringsbehoefte varieert van gemiddeld € 250.000 tot € 1,5 miljoen per hectare bij een zware revitalisering.

**Herprofilering:**

Herprofilering betreft zware revitalisering in combinatie met functiewijziging, maar met behoud van de werkfunctie. Er is sprake van upgrading van het type bedrijvigheid. Dit schept kansen voor waardecreatie. De locatie krijgt een nieuwe werkfunctie zoals kantoren, leisure en detailhandel. Vaak gaat het gepaard met nieuwe infrastructuur en verwerving / sloop van verouderde of leegstaande panden.

De publieke investeringsbehoefte bedraagt gemiddeld € 1,5 miljoen per hectare.

**Transformatie:**

Bij transformatie worden ook niet-werkfuncties op een bedrijventerrein toegelaten of krijgt een bedrijventerrein een totaal nieuwe functie, meestal met wonen als dominante functie, maar vaak wel in een mix met kantoren, detailhandel, leisure en culturele voorzieningen. Voorbeelden vormen oude industrie- en havengebieden die in of tegen binnensteden zijn gelegen en kleinschaligere binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen.

De publieke investeringsbehoefte bij dergelijke projecten is dermate divers dat dit niet per hectare in een gemiddelde is aan te geven.

Zeker als het gaat om, wat betreft omvang, grotere bedrijventerrein zien we dat meerdere typen herstructurering aan de orde zijn.



## 3. Dynamiek: heden en verleden

### 3.1. Inleiding

Op verzoek van de gemeente is begin 2017 een uitgebreide analyse uitgevoerd waarin de bedrijvendynamiek centraal stond. Om aan te kunnen geven welke bedrijven de toekomstige vraag uit zullen gaan oefenen is het immers van belang om een zo goed mogelijk beeld te hebben van de dynamiek zoals die zich voor heeft gedaan en naar verwachting voor zal doen in Woerden. De volgende analyses zijn uitgevoerd:

- Van alle bedrijventerreinen die groter zijn dan 10 hectare zijn zogenoemde factsheets opgesteld. Hierbij is ingegaan op bruto en netto omvang, de bedrijfsomvang van de bedrijven, de vertegenwoordiging van de economische sectoren, etc.
- Tevens is aangegeven welke levenscyclus de verschillende bedrijventerreinen hebben doorlopen op basis van de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen.
- Vervolgens is over een periode van 20 jaar (1996-2016) aangegeven welke bedrijfsverplaatsingen op de bedrijventerreinen hebben plaatsgevonden, maar ook de verplaatsingen naar en van andere bedrijventerreinen en kernen binnen de gemeente Woerden zijn geanalyseerd.
- Tenslotte is de situatie betreffende vraag en aanbod van kantoor- en bedrijfsruimte inzichtelijk gemaakt.

De uitkomsten van deze analyses zijn aan de gemeente gepresenteerd in een separaat analyserapport met bijlagenrapport. Met deze inhoudelijke bagage op zak zijn de verschillende bedrijventerreinen geschouwd en zijn gesprekken gevoerd met ondernemers(verenigingen) en met makelaars. De uitkomsten van deze uitgebreide analyses worden in dit hoofdstuk samengevat.

### 3.2. Uitkomsten analyses

#### 3.2.1. 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 (2-10 medewerkers) 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: 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 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/locaties 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 (b)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 m<sup>2</sup> per jaar. Het huidige aanbod bedraagt circa 26.800 m<sup>2</sup> en komt overeen met een leegstandspercentage van 12,25%. Het overgrote deel van de huidige leegstand is gelegen op het bedrijventerrein Middelland.

Wat betreft bedrijfsruimten ligt het gemiddelde jaarlijkse aanbod in de afgelopen vijf jaar (2012-2016) op 18.900 m<sup>2</sup>. Het huidige aanbod ligt net boven het vijf jarig gemiddelde en bedraagt 20.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Bij de eerste categorie (200-500) is de vraag hoger dan het aanbod, terwijl bij de categorie 500-1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

### **3.2.2. 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 in aard en omvang van bedrijfspanden en in het 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.

Geadviseerd wordt om (in ieder geval) de openbare ruimte ingrijpend te verbeteren. Daarbij zou rekening gehouden moeten worden met het aanbrengen van een duidelijk onderscheid tussen publieke en private ruimte. Ook de mogelijkheden van herverkaveling zouden onderzocht moeten worden. Aangezien het gedeelte tussen de firma Kruijt en de Hoofdweg ook als bedrijventerrein kan worden ontwikkeld, wordt aanbevolen de mogelijkheid van een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein op de Hoofdweg te onderzoeken.

#### **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 in aard en omvang van bedrijfspanden en in het 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.

Geadviseerd wordt om ook dit bedrijventerrein een 'echt' mkb-bedrijventerrein te laten 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 wat ons betreft noodzakelijke herstructurering zou met name gericht moeten zijn op een andere inrichting van de

openbare ruimte. Publieke en private ruimte zouden nadrukkelijk gescheiden moeten worden. Geadviseerd wordt dan ook de mogelijkheden van herverkaveling te onderzoeken. Uit de gesprekken blijkt dat ook op dit terrein duidelijk sprake is 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 wat ons betreft niet aan de orde. Gezien de inrichting van de openbare ruimte zou de komst van andere activiteiten en functies moeten 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 grootschalige 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 wat ons betreft niet aan de orde. De nadruk van dit terrein zou moeten 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 broodnodige 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 voor veel kleine en middelgrote bedrijven 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 kantoren en aan de andere kant bedrijfswoningen met bedrijfsruimte.

Herstructurering is hier naar onze mening 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 gefaseerd te (laten) transformeren naar gemengd gebied en het zuidelijk deel als werkgebied te behouden. Om het zuidelijk deel als werkgebied te behouden zou voorkomen moeten worden dat zich hier ook activiteiten 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 aard 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 langparkeervakken) 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 hier herontwikkeling voor de hand. Om dit deel als bedrijventerrein goed te laten functioneren achten wij een herverkaveling, een andere ruimtelijke inrichting en een andere verkeersafwikkeling van groot belang. Vooral het gedeelte rondom de Ohmweg vereist wat ons betreft 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 wat ons betreft wel ingrijpend geherstructureerd worden. De openbare ruimte zou moeten worden aangepakt en de verkaveling zou een meer logische lijn moeten gaan volgen. Aangesloten zou moeten 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 geadviseerd wordt deze door te zetten. Aanwezigheid van economische activiteiten is hier wat ons betreft 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. 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.

De Gildenweg is een overzichtelijke straat met een 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 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 zou wat ons betreft voorop moeten staan. 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 zou moeten 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 belangrijk. Langs de weg Barwoutswaarder zijn recentelijk meerdere bedrijfswoningen met bedrijfshallen gerealiseerd. Dit is een positieve ontwikkeling waar blijkbaar vraag naar is. Wel moet naar onze mening voorkomen worden dat deze ontwikkeling zich op de rest van het terrein gaat voortzetten. Het gedeelte rondom de Gildenweg zou een 'echt' mkb-terrein moeten blijven. De komst van andere activiteiten / functies zou tegengegaan moeten worden. Dit mede omdat de vraag naar bedrijfsruimte groot is, vooral naar kleinschalige bedrijfsunits. Wel zou ingezet moeten worden op een meer uniforme uitstraling van de bedrijfspanden. Herstructurering van het oudere deel ten westen van de Gildenweg is wat ons betreft noodzakelijk. Geadviseerd wordt om de openbare ruimte ingrijpend aan te pakken zodat ze aansluit op die van het meer recent ontwikkelde deel. Ten aanzien van de panden zou ingezet moeten worden op meer uniformiteit, waarbij de meer recente panden als referentie kunnen 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).

### **3.3. Conclusies**

#### **Druk op bedrijfsruimte is groot; leegstand minimaal**

Uit de uitgevoerde analyses, de gesprekken met makelaars en ondernemers(verenigingen) 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 de 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. 5-6%) een gezonde leegstand is en nodig om voor een noodzakelijk geachte investerings- en verhuisdynamiek te zorgen. Te weinig leegstand frustreert in Woerden dan ook de dynamiek die we juist op gang willen brengen in het kader van het kunnen realiseren van kwaliteitsslagen op 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 (2-10 medewerkers) dragen in Woerden bij voor 12% van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Deze ontwikkeling zou gefaciliteerd moeten 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 geanalyseerde verplaatsingsrelaties onderschrijven deze binding en laten zien dat de meeste bedrijven slechts verplaatsen over een zeer korte afstand. Het belang van economische, sociale en maatschappelijke binding zien we niet alleen bij de kleine bedrijven, maar ook bij de grootschaligere 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 mee worden gehouden. Het 'ergens anders in de regio' aanbieden van bedrijfskavels sluit dan ook niet aan op deze vestigingseis. Anderzijds moet ook worden voorkomen dat door de uitbreiding van grootschaligere bedrijven op relatief kleinschalige bedrijventerreinen de vestigingsmogelijkheden van kleinschaligere bedrijven worden beperkt.

#### **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 gemiddelde van 20%.

Er kan een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de oudere en de nieuwere 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 (kantoren) 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 m<sup>2</sup>. Indien grootschalige bedrijven verleid kunnen worden te verplaatsen, dan 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 een locatie is immers ook een kwaliteitsslag.

De terreinen Nijverheidsbuurt, Nijverheidsweg en delen van Honthorst en Barwoutswaarder zijn uitermate geschikt en aantrekkelijk voor 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, Middelland 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 alleen bedrijven zouden moeten kunnen vestigen die vallen onder de aanduiding bedrijventerreinsectoren. Voorkomen zou moeten worden dat zich hier andere activiteiten en functies vestigen als ook bedrijven die veel verkeers- en vervoersbewegingen met zich meebrengen. Hiervoor achten wij het essentieel dat herstructurering plaatsvindt op deze (delen van) terreinen. Op de terreinen zouden de publieke en private ruimte ingrijpend moeten worden aangepakt. Hoewel niet eenvoudig te realiseren zal herverkaveling c.q. aanpassing van de ruimtelijke inrichting naar verwachting tot een extra kwaliteitsimpuls leiden.

Op de terreinen Putkop en Polanen is wat ons betreft herstructurering niet aan de orde. Gezien het grootschalige(re) karakter van deze terreinen zouden zij, naast nieuwe bedrijfskavels, een belangrijke rol moeten 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 zouden kunnen vestigen.

Voorgesteld wordt een deel van het terrein Honthorst te transformeren naar gemengd gebied inclusief woningbouw. Ten aanzien van het terrein Middelland wordt aangesloten bij de ontwikkelingsstrategie, wat inhoudt dat het noordelijk deel van het terrein zich (in fasen) gaat ontwikkelen tot een gemengd gebied. Het zuidelijk deel moet bestemd blijven voor bedrijventerrein- en kantoorsectoren.

### **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 is schuifruimte nodig. De druk op de bestaande bedrijfsruimte is immers groot en de leegstand minimaal. 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 zou wat ons betreft geïnvesteerd moeten 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. 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. Kenmerken bedrijventerreinen

### 4.1. Inleiding

De gemeente Woerden beschikt over meerdere bedrijventerreinen die deels verspreid gelegen zijn over de verschillende kernen.



Naast deze bedrijventerreinen kent de gemeente nog verschillende kleinschalige bedrijvenlocaties en solitaire bedrijfsvestigingen.

Om meer zicht te krijgen op de huidige kwaliteit van de verschillende bedrijventerreinen zijn gesprekken gevoerd en bijeenkomsten gehouden met ondernemers(organisaties), is een bijeenkomst met makelaars gehouden en zijn de bedrijventerreinen geschouwd.

In zijn algemeenheid komt daaruit het beeld naar voren dat de openbare ruimte (grijs en groen) goed wordt onderhouden en beheerd. Uitzonderingen hierop vormen nadrukkelijk de terreinen Nijverheidsweg en Nijverheidsbuurt waar de wegen in slechte staat verkeren. Ook is er op meerdere (delen van) bedrijventerreinen sprake van een onduidelijk onderscheid tussen publieke en private ruimte wat tot hinder kan leiden. De ontsluiting van verschillende bedrijventerreinen laat te wensen over. Daarnaast is de bereikbaarheid van een aantal terreinen slecht vanuit de optiek van ondernemers, wat alles te maken heeft met de afstand tot de afslag op de snelweg. En er zijn relatief veel doodlopende straten op de bedrijventerreinen. Dit maakt dat vooral vrachtwagens op de weg moeten keren of achteruitrijden om het betreffende bedrijventerrein af te kunnen komen wat leidt tot een extra verkeersdruk en tot onoverzichtelijk en gevaarlijke verkeerssituaties. Ook zien we vaak dat aan doodlopende straten en vooral aan het einde

daarvan, bedrijfspanden eerder leeg komen te staan en vervolgens ook langer leegstaan. Het moge duidelijk zijn dat de kans dat hier vervolgens activiteiten plaats gaan vinden die niet wenselijk zijn, aanzienlijk is.

De kwaliteit van de private ruimte (bedrijfspanden en kavels) is uitermate divers. Er is sprake van een toenemende leegstand met name op het terrein Middelland waar het vooral gaat om kantoorpanden. De diversiteit geldt nadrukkelijk ook voor de courantheid of beter gezegd de incourantheid van de leegstaande panden.

Van belang is dat we duidelijk maken wat verstaan wordt onder ruimtelijke kwaliteit. We onderscheiden drie soorten kwaliteit:

**Gebruikswaarde:** hier gaat het om de vraag voor welke economische sectoren er ruimte wordt gecreëerd en voor welke sectoren we extra ruimte willen reserveren?

**Belevingswaarde:** hier gaat het om de kwaliteit van het terrein (gedefinieerd in o.a. milieu categorieën, grootschalig / kleinschalig, specifieke sectoren, bebouwingsgraad) die wordt aangeboden als ook om de ruimtelijke kwaliteit van het terrein (o.a. beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing).

**Toekomstwaarde:** Dit bevat zowel economische als duurzaamheidscomponenten. Is het bedrijventerrein ook toekomstvast?

De kwaliteit heeft dus niet alleen invloed op bestaande bedrijventerreinen maar ook op nieuwe bedrijventerreinen. Het aanbod aan bedrijventerreinen moet niet alleen aan ruimtelijke kwaliteitseisen voldoen, maar moet ook passen bij de economische kwaliteit van de betreffende gemeente.

## 4.2. De individuele bedrijventerreinen

In deze paragraaf wordt per (deel van een) bedrijventerrein aangegeven met welke typen veroudering het terrein te maken heeft. Hierbij is nadrukkelijk gebruik gemaakt van de analyses en inventarisaties die zijn uitgevoerd, inclusief het schouwen van de terreinen en de in dat kader gevoerde gesprekken met ondernemers(verenigingen) en met makelaars. Ook wordt aangegeven welk type herstructurering naar onze mening aan de orde is en wordt ingegaan op de mate van urgentie.

Vervolgens worden voorstellen gedaan aangaande mogelijke toekomstige ontwikkelingsrichtingen van de verschillende (delen van) bedrijventerreinen in de gemeente Woerden. Tevens wordt aangegeven waarmee gemeente en bedrijven rekening moeten houden om van de gedane voorstellen over te gaan naar realisatie.

Eerder is reeds geconstateerd dat naar onze mening herstructurering niet op alle bedrijventerreinen aan de orde is. Toch zijn deze (delen van) bedrijventerrein hier meegenomen, omdat ook op deze terreinen de kwaliteit kan worden verbeterd dan wel dat veroudering op korte termijn kan worden voorkomen door nu reeds bepaalde ingrepen te plegen.

#### 4.2.1. Kwaliteitsslag per bedrijventerrein

##### **Nijverheidsbuurt (Zegveld)**

Er is duidelijk sprake van alle onderscheiden typen veroudering, dus zowel technisch, als economisch, ruimtelijk als maatschappelijk. De technische en ruimtelijke veroudering betreft de slechte staat van de openbare ruimte, maar zeker ook de kwaliteit van een deel van de bedrijfspanden. Het onderscheid tussen publieke en private ruimte is nauwelijks meer aanwezig doordat bedrijven delen van de publieke ruimte gebruiken om te parkeren en/of voor de opslag van materialen. Ook het feit dat de wegen die over het terrein lopen doodlopend zijn, maakt dat vrachtwagens moeten keren op de weg of deels achteruitrijdend het terrein weer verlaten. Er is geen leegstand. Revitalisering is wat ons betreft duidelijk aan de orde.

Aandachtspunten:

- Duidelijk onderscheid aanbrengen tussen openbare en private ruimte.
- Ingrijpend verbeteren openbare ruimte (grijs).
- Alleen bedrijventerreinsectoren toestaan op het bedrijventerrein.
- Mogelijkheden herverkaveling onderzoeken; grootschaligere bedrijven verleiden om te verplaatsten.
- Onderzoek haalbaarheid tweede ontsluiting om verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op het terrein te bevorderen.
- Mogelijkheden realiseren bedrijfskavels door uitplaatsen (bedrijfs)woningen onderzoeken.
- Opstellen beeldkwaliteitsplan om uitstraling bedrijfspanden/-kavels te verbeteren.

##### **Nijverheidsweg (Kamerik)**

Ook op dit bedrijventerrein doen zich alle typen veroudering voor. De kwaliteit van de openbare ruimte is slecht en zou ingrijpend moeten worden aangepakt. Hierbij zou de nadruk moeten liggen op het aanbrengen van een duidelijk onderscheid van de openbare en de private ruimte. Dit om tegen te gaan dat parkeren en de opslag van materialen plaats blijven vinden in de openbare ruimte die daar niet op is berekend. De leegstand is minimaal. Op het bedrijventerrein is wat ons betreft revitalisering aan de orde, gecombineerd met een gedeeltelijke herprofilering.

Aandachtspunten:

- Duidelijk onderscheid aanbrengen tussen openbare en private ruimte.
- Ingrijpend verbeteren openbare ruimte (grijs).
- Alleen bedrijventerreinsectoren toestaan op het bedrijventerrein (m.u.v. noordelijk deel Handelsweg).
- Mogelijkheden herverkaveling onderzoeken door inzet (deels) braakliggende kavel.
- Gevolgen c.q. benodigde ingrepen i.v.m. voorgestelde functieverruiming (noordelijk deel Handelsweg) onderzoeken.
- Opstellen beeldkwaliteitsplan om uitstraling bedrijfspanden te verbeteren.

##### **Putkop (Harmelen)**

Dit bedrijventerrein bestaat uit meerdere delen die divers zijn en van elkaar verschillen. Herstructurering is op geen enkel deel aan de orde. Er is geen leegstand. Daar waar 'andere' activiteiten en autobedrijven gevestigd zijn op het terrein ontstaat parkeeroverlast. Slechts langs de Productieweg zou functieverruiming toegestaan moeten worden. Dit mede gezien de reeds aanwezige activiteiten, de opzet van de openbare ruimte en het gegeven dat dit de entree van het terrein betreft. Wel zou het parkeerprobleem aangepakt moeten worden.

Aandachtspunten:

- Alleen bedrijventerreinsectoren toestaan op het bedrijventerrein
- Functieverruiming toestaan op/langs de Productieweg: bijvoorbeeld (zakelijke) dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg (huisartsenpraktijk, tandartspraktijk, tandtechniker, fysiotherapiepraktijk), wellness en leisure. Geen detailhandel.
- Mogelijkheden onderzoeken inzetten parkeerplaats (en waterpartij) om parkeerproblemen op te lossen.
- Streven naar meer uniformiteit uitstraling bedrijfspanden: beeldkwaliteitsplan.

### **Polanen**

Dit is overduidelijk een 'echt' bedrijventerrein en vooral aantrekkelijk voor meer grootschalige bedrijven. Er is geen leegstand en de openbare ruimte verkeert in een goede staat. Herstructurering is niet aan de orde. Wel leidt op een deel van het terrein de concentratie van grootschalige detailhandelsvestigingen tot parkeeroverlast.

Aandachtspunten:

- Parkeeroverlast op deel terrein door concentratie detailhandelsbedrijven aanpakken door mogelijke inzet carpoolplaats en parkeerfaciliteiten bij tankstation.
- Nadruk op meer grootschalige bedrijven; toename kleinschalige bedrijfsunits tegengaan.

### **Jaap Bijzerweg**

Goed onderhouden kleinschalig en voornamelijk lokaal mkb-terrein. Herstructurering is niet aan de orde. Er is nauwelijks leegstand. Gezien de ligging en de aanwezigheid van bedrijfswoningen zou een verruiming van de activiteiten een meerwaarde kunnen inhouden.

Aandachtspunt:

- Functieverruiming toestaan zoals medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang en grootschalige detailhandel.

### **Middelland**

Relatief veel leegstand, vooral in het noordelijk deel. Openbare ruimte in goede staat en goed onderhouden. Op deel van het terrein worden leegstaande grootschalige kantoren 'gevuld' met andere activiteiten en functies. Ontwikkeling komt ad hoc over; gestructureerde aanpak vanuit overkoepelde visie belangrijk. Ondanks de leegstand is de parkeerdruk in het noordelijk deel hoog. Het toestaan van parkeren op de openbare weg is geen adequate oplossing. Herstructurering is wat ons betreft noodzakelijk omdat er sprake is van meerdere typen veroudering: technisch (m.n. wegprofielen), economisch, ruimtelijk en maatschappelijk. Revitalisering in combinatie met herprofilering en transformatie is op een groot deel van het bedrijventerrein dan ook aan de orde. De in de ontwikkelstrategie voorgestelde veranderingen sluiten goed aan op de huidige problematiek: noordelijk deel omvormen tot gemengd gebied en zuidelijk deel behouden als bedrijventerrein.

Aandachtspunten:

- Alleen bedrijventerrein- en kantoorsectoren toestaan op zuidelijk deel.
- Openbare ruimte noordelijk deel aanpassen aan eisen nieuwe activiteiten; ruimtelijk inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opstellen.

- Aanpak kantorenleegstand in noordelijk deel door transformatie naar gemengd gebied mogelijk te maken.

### **Honthorst**

Vanwege de gefaseerde ontwikkeling van het terrein is de verkaveling niet logisch en daardoor onoverzichtelijk. De leegstand is op een paar plekken aanzienlijk, maar over het algemeen beperkt. Herstructurering is wat ons betreft duidelijk aan de orde. Zo zijn delen van het terrein technisch verouderd. Mede door de leegstand en door het vertrek van meer grootschalige bedrijven is ook sprake van economische veroudering. Door de ruimtelijke inrichting en verkaveling is sprake van ruimtelijke veroudering. Ten aanzien van het westelijk en het oostelijk deel is transformatie het meest voor de hand liggend. Wonen maar ook andere functies zouden de mogelijkheid moeten krijgen zich hier te kunnen vestigen. Revitalisering is wat ons betreft dan ook aan de orde voor het middengebied.

Aandachtspunten:

- Bedrijfsverplaatsingen vanuit westelijk en oostelijk deel stimuleren om transformatie mogelijk te maken.
- Haalbaarheid herverkaveling, andere ruimtelijke inrichting en betere verkeersafwikkeling middengebied onderzoeken.
- Voorkomen dat zich in het middengebied andere activiteiten en functies vestigen als ook activiteiten die relatief veel verkeers- en vervoersbewegingen met zich mee brengen; hier alleen bedrijventerreinsectoren toestaan.

### **Barwoutswaarder**

Terrein met meerdere gezichten. De leegstand is beperkt. Leegkomende panden / kavels worden vooral herontwikkeld middels kleinschalige bedrijfsunits. Herverkaveling is nodig om te voorkomen dat de ad hoc ontwikkelingen die nu plaatsvinden in de toekomst tot problemen gaan leiden. Grote delen van het terrein zijn dan ook duidelijk technisch en ruimtelijk verouderd. Uit de analyses bleek reeds dat het terrein ook economische aan het verouderen is. Met uitzondering van de recente westelijke uitbreiding is revitalisering aan de orde om het terrein weer goed aan te laten sluiten op de wensen van bedrijven.

Aandachtspunten:

- Mogelijkheden herverkaveling en aanpassing ruimtelijke inrichting onderzoeken; tegengaan ad hoc achtige herontwikkelingen.
- Kwaliteit openbare ruimte (grijs) verbeteren door aan te sluiten op kwaliteitsniveau recente uitbreiding.
- Geen andere activiteiten en functies op het terrein toestaan; alleen bedrijventerreinsectoren.
- Beeldkwaliteitsplan opstellen om uniformiteit bedrijfspanden te stimuleren.

#### **4.2.2. Naar een categorisering**

Om er voor te zorgen dat de economie en de werkgelegenheid zich in de gemeente Woerden positief kunnen blijven ontwikkelen, is het noodzakelijk dat de gemeente over voldoende ruimte van de juiste kwaliteit beschikt. Gezien de uitermate beperkte mogelijkheden om nieuwe bedrijfskavels te realiseren, komt de nadruk automatisch te liggen op de bestaande bedrijventerreinen. Essentieel is dat de reeds gevestigde bedrijven bedrijfseconomisch zo optimaal mogelijk op hun huidige locatie kunnen blijven functioneren. Indien er sprake is van een eventuele bedrijfsverplaatsing zal het bedrijf in nauw overleg met de gemeente op zoek moeten



gaan naar de beste oplossing. De kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen, van beschikbare bedrijfskavels en van leegstaande bedrijfspanden is dan van groot belang. Maar ook de aard en omvang van de op de verschillende bedrijventerreinen gevestigde (economische) activiteiten speelt vaak een rol. Sommige bedrijven zijn nu eenmaal bij voorkeur gevestigd op een 'echt' / business-to-business bedrijventerrein, terwijl anderen juist een meerwaarde zien in de aanwezigheid van andere activiteiten.

Samenvattend adviseren wij dat op de terreinen Nijverheidsweg, Nijverheidsbuurt, Middelland, Honthorst en Barwoutswaarder herstructurering noodzakelijk is. De meeste terreinen hebben te maken met meerdere typen veroudering. Een dergelijke ingrijpende kwaliteitsslag is niet aan de orde op de terreinen Putkop, Jaap Bijzerweg en Polanen.

We komen tot de volgende voorstellen als het gaat om de toekomstige ontwikkelingsrichting van de verschillende (delen van) bedrijventerreinen:

1. Bedrijventerreinen met een bedrijfsbestemming.
2. Meerwaarde komst andere activiteiten.
3. Transformatie / onttrekking beste oplossing.

#### **Ad 1: Bedrijventerreinen met een bedrijfsbestemming**

Alleen al gezien de grote druk op de bedrijfsruimte markt en het lage leegstandspercentage, moet voorkomen worden dat andere activiteiten en functies zich op deze bedrijventerreinen vestigen. Dit leidt immers tot verdringing. Geadviseerd wordt dat de volgende (delen van) bedrijventerreinen nadrukkelijk hun bedrijfsbestemming behouden en niet in aanmerking komen voor de vestiging van andere functies; alleen bedrijventerreinsectoren toestaan en geen functieverruiming en/of flexibilisering:

- Nijverheidsbuurt
- Nijverheidsweg (m.u.v. noordelijk deel Handelsweg)
- Putkop (m.u.v. Productieweg)
- Middelland (zuidelijk deel; ook kantoorsectoren)
- Honthorst (midden gedeelte)
- Barwoutswaarder
- Polanen

Een aantal bedrijventerreinen is gericht op het midden en kleinbedrijf (zoals bijvoorbeeld Nijverheidsweg en Nijverheidsbuurt), andere juist (ook) op grootschaligere bedrijven (zoals vooral Polanen, maar ook Barwoutswaarder). Uitzondering vormt het terrein Polanen waar namelijk ook een aanzienlijke concentratie van grootschalige detailhandelsvestigingen aanwezig is. Gezien de aard van deze bedrijven achten wij een concentratie functioneel, maar een verdere toename van het aantal bedrijven achten wij op dit bedrijventerrein niet wenselijk.

Uit de analyses blijkt dat de economische structuur van Woerden meer en meer gevormd wordt door het midden- en kleinbedrijf. Komt bij dat naar verwachting het aantal mkb-bedrijven verder zal toenemen. Bovendien blijven deze bedrijven ingeval van een verhuizing / verplaatsing bij voorkeur in de nabijheid van de huidige vestigingslocatie gevestigd.

Op deze terreinen ligt de nadruk op business-to-business en dus niet op consumenten. Dit zien we terug in de bedrijfspanden, in het gebruik van bedrijfskavels en in de opzet en het gebruik van de openbare ruimte. De komst van andere activiteiten kan negatief doorwerken op het bedrijfseconomisch functioneren van de bedrijven en toekomstige uitbreidingen belemmeren. Denk aan toename aantal verkeersbewegingen, parkeerdruk of gevolgen voor milieuvergunningen.



### **Ad 2: Meerwaarde komst andere activiteiten**

Daarnaast zijn er (delen van) bedrijventerreinen waar een (beperkte) verkleuring een meerwaarde voor het bedrijventerrein in zal kunnen houden. De uitstraling van de bedrijfspanden zal verbeteren en er wordt tegemoet gekomen aan vraag vanuit de markt. Deze zones zullen deze ontwikkeling doormaken vanwege hun potentie en aantrekkingskracht. Dit is dan ook de reden dat er hier voor wordt gepleit om deze verkleuring te stimuleren. Het betreft:

- Nijverheidsweg (noordelijk deel Handelsweg)
- Putkop (zone langs de Productieweg)
- Jaap Bijzerweg
- Middelland (noordelijk deel)

De vestiging van andere economische activiteiten moet op een goede en voor eenieder duidelijke en transparante wijze worden afgewogen. Het functioneren van het gehele bedrijventerrein moet in die afweging centraal staan. Keuzes moeten gemaakt worden in zowel het belang van de bedrijven als in het kader van het algemeen belang. De komst van andere activiteiten op de hierboven genoemde (delen van) bedrijventerreinen heeft een duidelijke meerwaarde. Niet alleen zal het gebruik van de terreinen intensiveren, zal de productiviteit en de toegevoegde waarde toenemen, ook zal de uitstraling van de bedrijfspanden verbeteren en de kans op herontwikkeling toenemen. Concreet kan wat ons betreft voor alle genoemde (delen van) bedrijventerreinen gedacht worden aan bijvoorbeeld (zakelijke) dienstverlening, wellness en leisure, medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderdagverblijven en kinderopvang. Gezien de reeds aanwezige grootschalige detailhandel op het terrein Jaap Bijzerweg kan deze functie op dit terrein wat ons betreft hieraan worden toegevoegd.

Wel moet goed onderzocht worden of de komst van deze activiteiten investeringen in de openbare ruimte vraagt. Denk aan parkeerplaatsen, overzichtelijkheid oversteekplaatsen, duidelijke wegprofielen, fietspaden, etc.

### **Ad 3: Transformatie / onttrekking beste oplossing**

Op een aantal (delen van) bedrijventerreinen staat het bedrijfseconomisch functioneren van de aldaar gevestigde bedrijven onder druk en/of vraagt het algemeen belang om rigoureuus ingrijpen. Vaak door organische groei zijn delen van terreinen onderdeel uit gaan maken van bedrijventerreinen ondanks dat de ligging, ontsluiting, ruimtelijke inrichting, verkaveling, etc. hierop niet waren berekend. Maar ook doen zich situaties voor dat delen van terreinen door trends en ontwikkelingen zijn ingehaald waardoor leegstand is ontstaan en veel van de panden als incurant en kansarm moeten worden aangeduid. Komt bij dat het vaak niet (meer) wenselijk is dat deze delen van terreinen daadwerkelijk als bedrijventerrein blijven functioneren o.a. vanwege de hinder en overlast die het veroorzaakt, de (verkeers)onveilige situaties en de ligging binnen de gemeente. Hier gaat het algemeen belang duidelijk boven individuele bedrijfsbelangen. Het betreft:

- Middelland (noordelijk deel)
- Honthorst (westelijk en oostelijk deel)

Om de transformatie succesvol te laten verlopen is het allereerst van belang dat de hier nog gevestigde bedrijven een goed alternatief wordt geboden. De gemeente moet zich hier nadrukkelijk hard voor maken.

Voor zowel het functioneren van de bedrijven op het 'resterende' bedrijventerrein als voor de nieuwe functies is het belangrijk dat de verschillende delen goed van elkaar worden gescheiden. Goed onderzocht moet met name worden hoe verkeers- en vervoersbewegingen van elkaar kunnen worden gescheiden zodat hinder en overlast wordt voorkomen. De transformatie vraagt

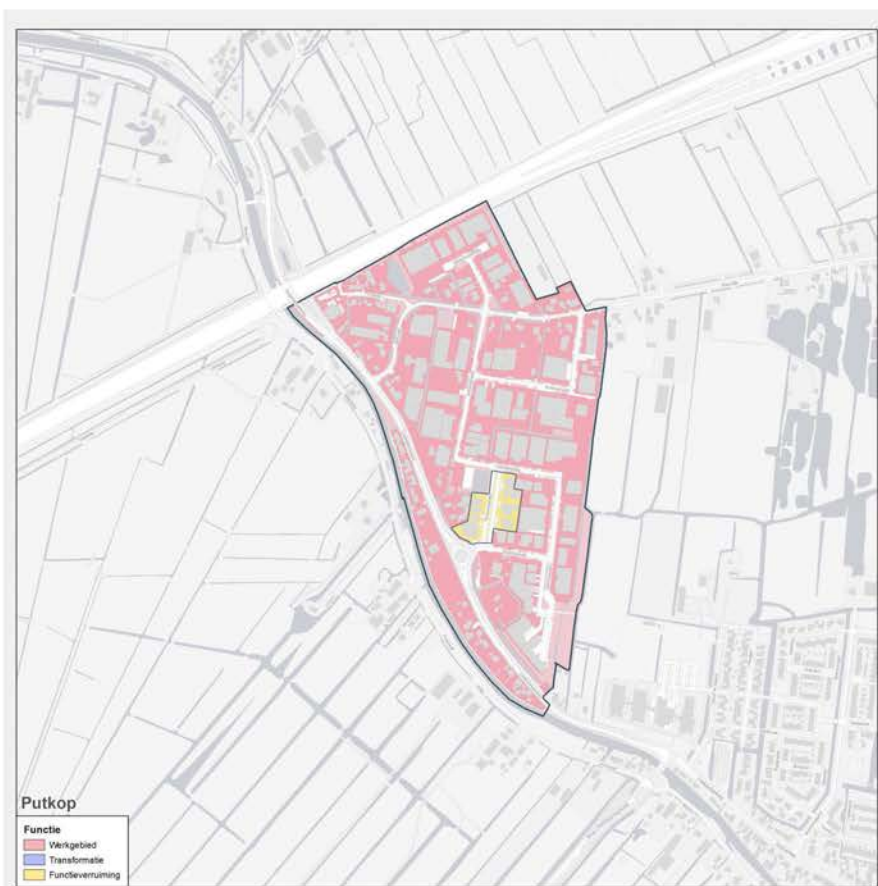
nadrukkelijk om investeringen in de openbare ruimte. Denk aan parkeerplaatsen, overzichtelijkheid kruisingen / oversteekplaatsen, duidelijke wegprofielen, etc.

Vanwege de hoge druk op bedrijfsruimte en het gebruik aan uitbreidingsruimte (nieuwe kavels, bestaande panden) zou er voor gepleit kunnen worden om niet te kiezen voor transformatie en ook op deze terreinen in te zetten op het realiseren van een kwaliteitsslag. In het geval van Honthorst betreft het echter delen waar weinig bedrijven gevestigd zijn en nu reeds woningbouw aanwezig is. De verdringing is hier dan ook uitermate beperkt.

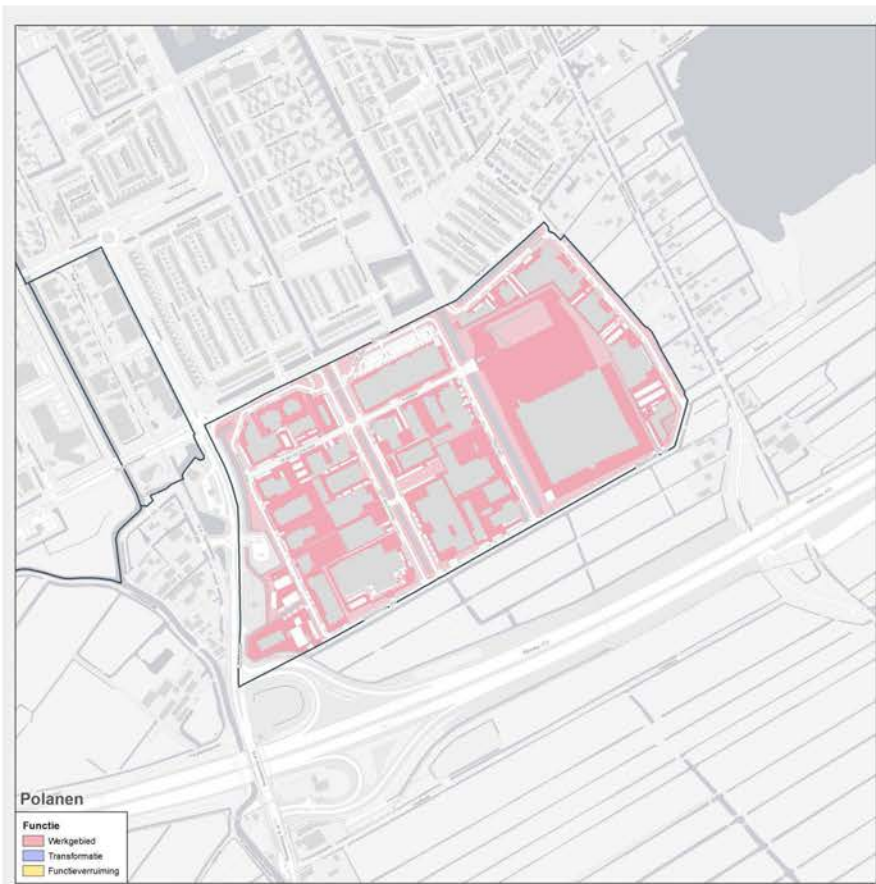
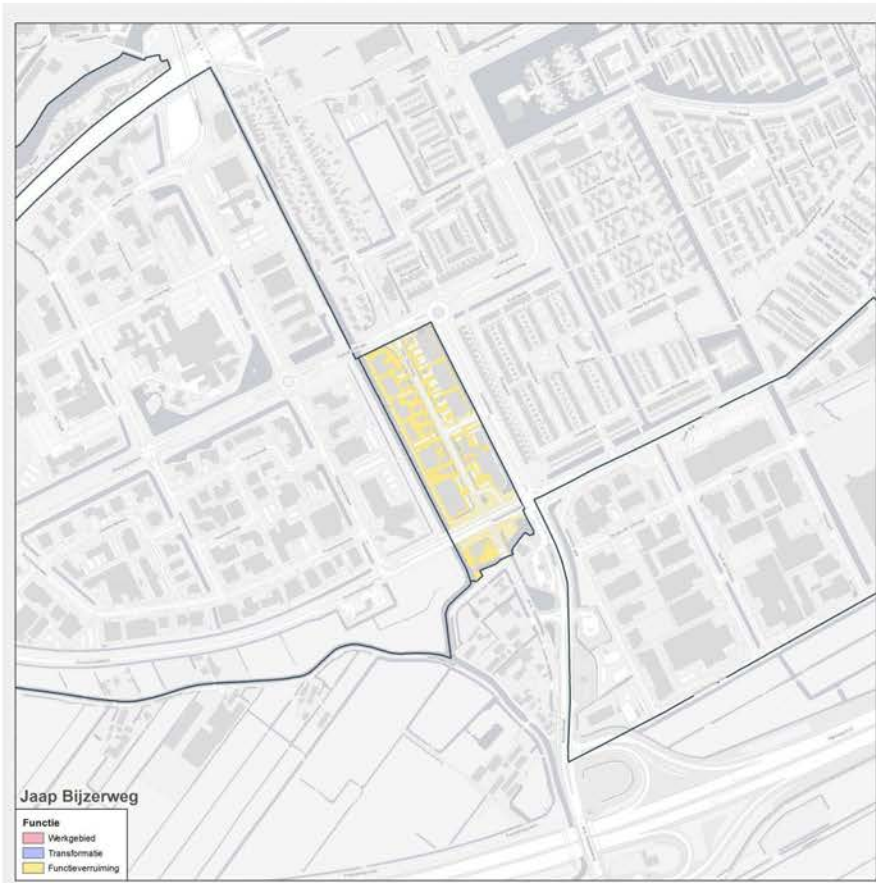
Voor het noordelijk deel van Middelland kan gesteld worden dat het niet zozeer gaat om het (gefaseerd) transformeren van bedrijventerrein, maar juist van het uit de markt nemen van leegstaande kantoorruimtes. De hier leegstaande panden zijn voornamelijk grootschalige kantoorpanden. Aard en omvang van deze panden sluit niet aan op de huidige en toekomstige vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte. Door deze kantoorruimtes te onttrekken sluit de gemeente aan op de inzet van de provincie om de kantorenleegstand aan te pakken en kansarme kantoorruimtes uit de markt te nemen. Bovendien blijkt dat het voor het overgrote deel van de bedrijven financieel niet haalbaar is om een dergelijk kantoorpand aan te kopen, te slopen en een eigen bedrijfspand te realiseren. Komt nog bij dat de kavel in de meeste gevallen te grootschalig is en de vraag juist gericht is op meer kleinschalige bedrijfspanden. En tenslotte heeft ook Woerden een woningbouwopgave waaraan voor een deel tegemoet kan worden gekomen door het ontwikkelen van deze locatie.

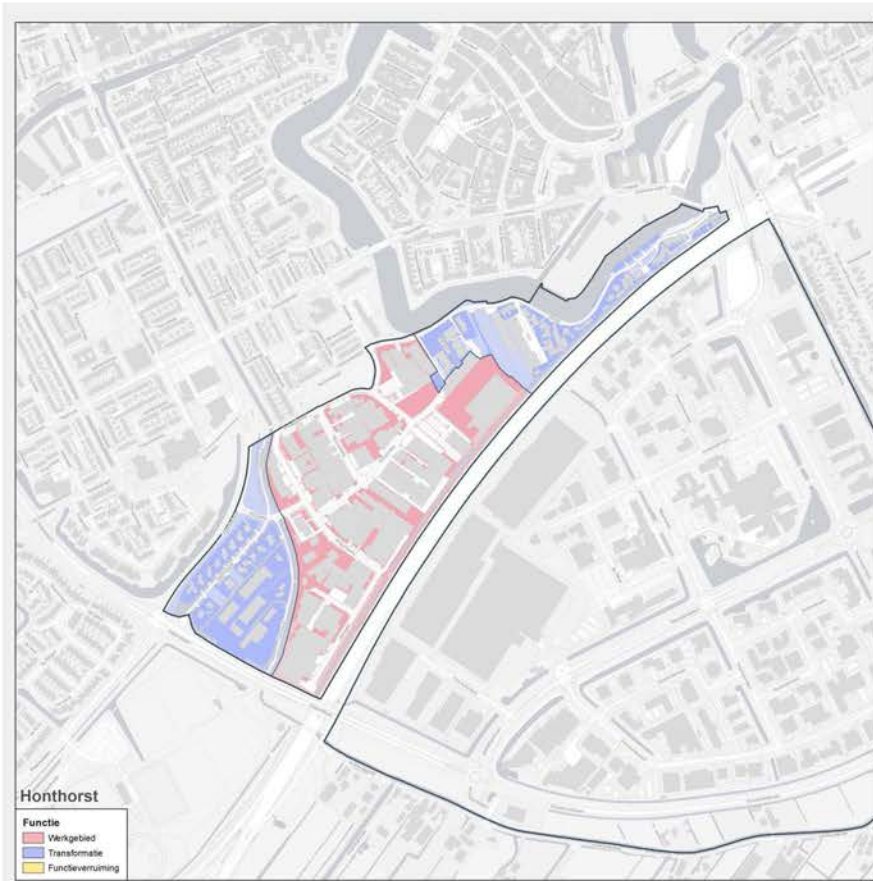
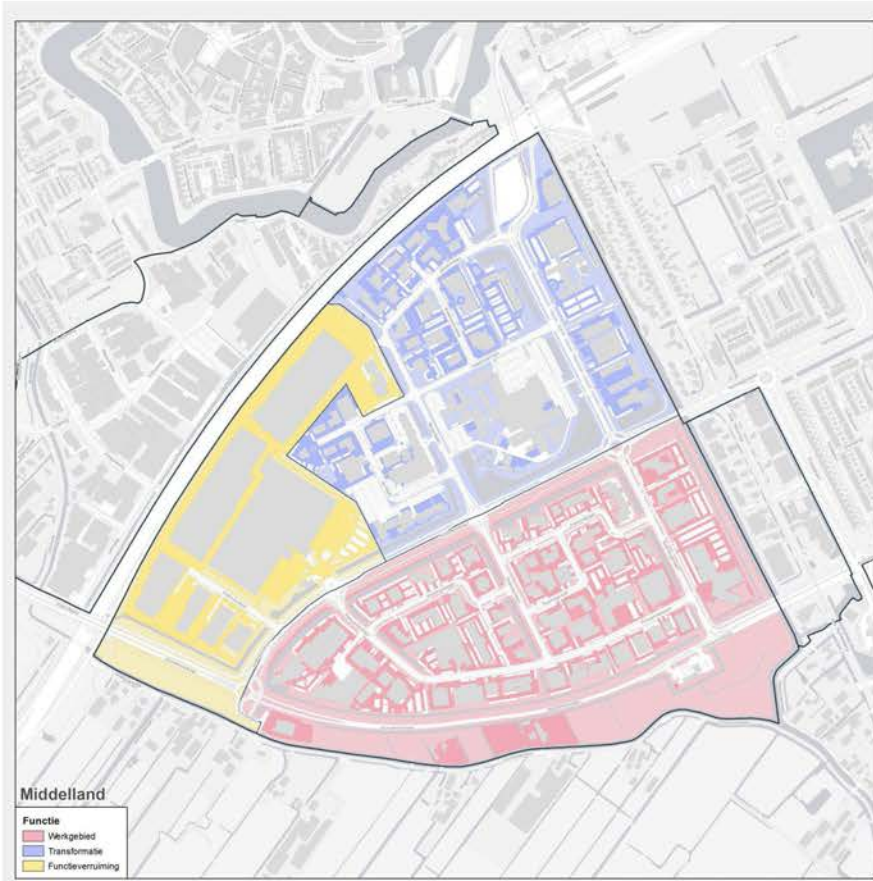
Hieronder zijn de verschillende voorstellen, zoals hierboven uitgewerkt, per bedrijventerrein gevisualiseerd:



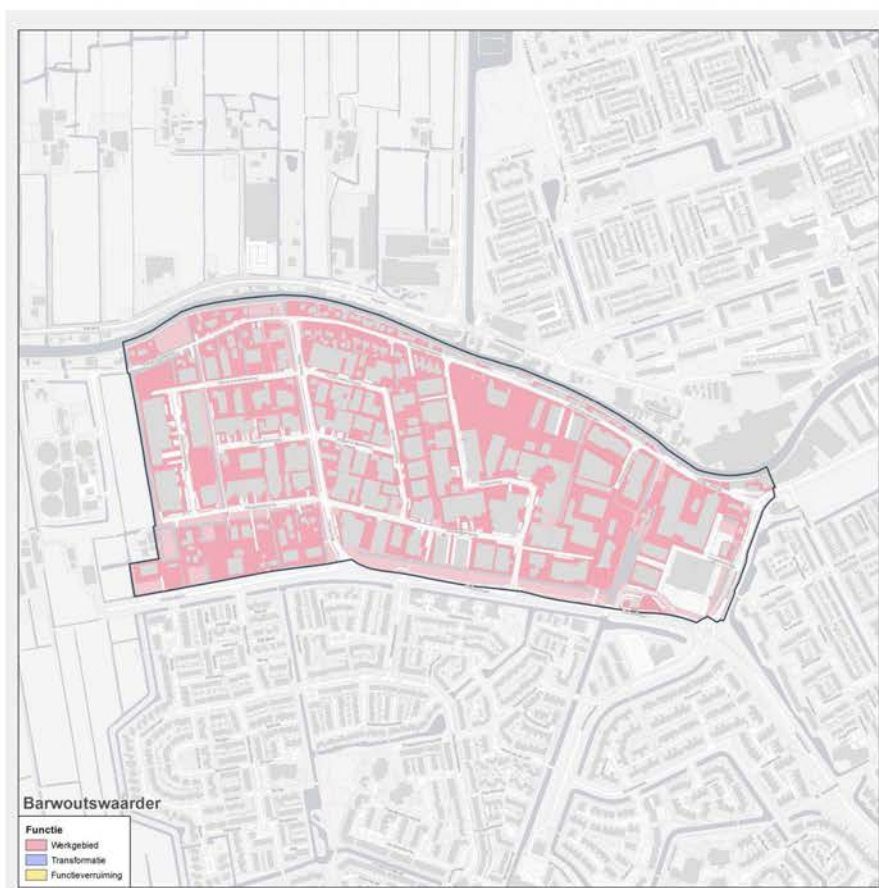












## Horeca

De functie horeca vraagt wat ons betreft speciale aandacht. Mede door het kleinschaliger worden van de bedrijven neemt de behoefte aan horec afaciliteiten op bedrijventerreinen toe. Wij adviseren de vraag voor de vestiging van horeca per individueel geval te beoordelen. Om een horeca vestiging op een van de bedrijventerreinen toe te staan moet er duidelijk sprake zijn van een meerwaarde voor het functioneren van het gehele bedrijventerrein en de horeca moet duidelijk gericht zijn op de bedrijven en hun medewerkers en klanten. De horeca vestiging moet dan ook qua openingstijden aansluiten op de werktijden van de bedrijven. Concreet adviseren wij om initiatieven voor lunchrooms en vergelijkbare activiteiten toe te staan, maar geen activiteiten die voornamelijk gericht zijn op het aantrekken van bezoekers van buiten het bedrijventerrein en/of voornamelijk in de avond en nacht open zouden willen zijn. Ook adviseren wij om horeca alleen toe te staan op de grootschaligere bedrijventerreinen Polanen, Middelland en Barwoutswaarder.

### 4.2.3. Van voorstellen naar realisatie

De realisatie van hetgeen in dit rapport wordt geadviseerd zien wij als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en ondernemers(verenigingen). Handhaving door de gemeente is van belang, maar misschien nog wel belangrijker en effectiever is als ondernemers elkaar aan spreken op hun gedrag. Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat zich situaties voor gaan doen die we juist willen voorkomen. Gestimuleerd zou moeten worden dat ondernemers melden wanneer zich activiteiten in panden vestigen die niet conform het bestemmingsplan zijn. Hieronder gaan we in op de meest relevante aspecten die direct of indirect aan de orde moeten worden gesteld om de realisatie van hetgeen hier wordt voorgesteld mogelijk te maken.

### **Bestemmingsplannen aanpassen**

Het is duidelijk dat het mogelijk nodig is een aantal bestemmingsplannen te herzien als onze adviezen worden overgenomen. Denk hierbij aan het aanpassen van de lijst met bedrijfsactiviteiten. Hierin moeten alleen bedrijventerreinsectoren opgenomen zijn. Ook moet nadrukkelijk worden aangegeven dat hierop geen uitzonderingen worden gemaakt. Het mogelijk aanpassen van deze bestemmingsplannen zal naar verwachting niet op veel verzet stuiten. Maar voor een aantal (delen van) bedrijventerreinen zal de lijst van (bedrijfs)activiteiten zoals opgenomen in het bestemmingsplan mogelijk moeten worden aangepast / verruimd. Dit kan mogelijk op meer verzet stuiten omdat bedrijven bang zijn gehinderd te worden in hun bedrijfsvoering.

### **Handhaving is belangrijk**

Het realiseren van hetgeen in dit rapport wordt geadviseerd staat of valt bij het handhaven van de regels die we gezamenlijk opstellen. Het is ondernemers vaak een doorn in het oog dat er op bedrijventerreinen onvoldoende wordt gehandhaafd, waardoor (economische) activiteiten of functies zich op bedrijventerreinen vestigen die nu als niet gewenst worden aangeduid. Het is echter belangrijk dat ook ondernemers de hand in eigen boezem steken. Het zijn immers collega ondernemers die zich bewust of onbewust op een bedrijventerrein hebben gevestigd. En het zijn ondernemers die hun medewerkers, klanten, toeleveranciers onvoldoende aanspreken op hun parkeergedrag, het blokkeren van wegen door laden en lossen, het plaatsen van containers en materialen in de openbare ruimte, etc.

### **Verplaatsen van bedrijven**

Het actief uitplaatsen van bedrijven is wat ons betreft niet aan de orde. Er zijn immers op dit moment geen activiteiten en/of functies gevestigd op de bedrijventerreinen die het functioneren van de omliggende bedrijven belemmeren. De nadruk moet dan ook allereerst liggen op het voorkomen van nieuwe vestigingen die niet conform de voorgestelde ontwikkelingsrichting zijn. Echter, door hun aanwezigheid wordt wel het realiseren van de nu voorgestelde kwaliteitsslag belemmerd. De gemeente zou bij het aanbrengen van haar prioritering hier rekening mee moeten houden.

### **Ruimtelijke consequenties**

Indien voor (delen van) bedrijventerreinen wordt ingezet op het faciliteren van andere (economische) activiteiten en/of functies, dan kan naar onze mening niet worden volstaan met het aanpassen van het bestemmingsplan alleen. Infrastructurele ingrepen zullen in verschillende situaties noodzakelijk zijn. Bij het uitwerken van de ingrepen die vanuit herstructureringsoptiek nodig zijn zou dit meegenomen moeten worden.

Zo moet daar waar andere (economische) activiteiten worden toegestaan geïnvesteerd worden in (vrijliggende) fietspaden en voetpaden. De gemeente zet nadrukkelijk in op parkeren op eigen terrein. Omdat het echter gaat om het scheppen van mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen met bedrijfskavels die in een aantal gevallen vrij intensief bebouwd zijn, moet er rekening mee worden gehouden dat in een aantal situaties het wenselijk is, zo niet noodzakelijk, dat parkeervoorzieningen gerealiseerd worden in de openbare ruimte. Het moge duidelijk zijn dat dit meer zou moeten zijn dan het aanbrengen van parkeervakken op straten waarvan het wegprofiel dit niet toelaat, zoals nu in een aantal situaties is gebeurd. Naast maatwerk vraagt dit ook een goede communicatie. Voorkomen moet worden dat andere ondernemers het gevoel krijgen dat sprake is van voorkeursbehandelingen en vriendjespolitiek.

## **Beschikbaarheid financiële middelen**

Reeds in een eerder hoofdstuk is aangegeven met wat voor bedragen rekening moet worden gehouden als herstructurering aan de orde is. De daar genoemde bedragen betreffen alleen de noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte. Het realiseren van een kwaliteitsslag op bestaande bedrijventerreinen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en ondernemers. Dit houdt in dat ook de uitvoering van de verschillende ingrepen een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. Er zijn verschillende financieringsalternatieven voor kwaliteitsverbetering op een bedrijventerrein, zoals bijvoorbeeld:

- De begrotingspost beheer en onderhoud: een eerste vereiste is dat er voldoende middelen op de gemeentebegroting zijn opgenomen voor de uitvoering van de (verplichte) gemeentelijke beheers- en onderhoudsplannen voor het openbaar gebied op bedrijventerreinen. Gebruik moet gemaakt worden van de mogelijkheid om gelden voor enkele jaren te reserveren.
- Aanwenden (deel) WOZ-opbrengst bedrijfsroerend goed: de WOZ kan een uitstekende kapstok voor de financiering van het opknappen van bedrijventerreinen zijn.
  - Dit kan door de opzet van een samenwerkingsstructuur tussen gemeente en bedrijven, namelijk een ondernemersfonds op basis van een verhoging van de OZB.
  - Omdat herstructurering leidt tot een waardestijging van de bedrijfspanden, is sprake van een verhoging van de WOZ-heffing bij bedrijven. Deze meeropbrengst van de WOZ kan de gemeente benutten om (achteraf) als financiering voor de herstructurering in te zetten.
  - De gemeente kan besluiten om de WOZ eenmalig te verhogen. Als de bedrijven hun herstructureringswens nadrukkelijk bij de gemeente op tafel leggen, dan kan de gemeente eenmalig de WOZ voor niet-wonen verhogen en deze opbrengst besteden aan de herstructurering.
- Parkmanagement: op bestaande bedrijventerreinen is parkmanagement vaak moeilijk te realiseren. Maar er is een alternatief, namelijk het instellen van een (reeds genoemd) ondernemersfonds. Dit kan op basis van de BIZ-wet (Bedrijven InvesteringsZone), op basis van een toeslag op de OZB of op basis van de heffing van reclamebelasting voor een bepaald gebied.
- Betrekken marktpartijen: het betrekken van bedrijven bij de financieringsproblematiek lukt vooral als bedrijven daarmee ook in hun eigen belangen kunnen voorzien. Dit kan op twee manieren:
  - Eigen bijdrage ondernemers: ondernemers halen geld op bij de eigenaren, die (uiteraard) de betaling kunnen delen met huurders. Vaak gebeurt dit op basis van een herstructureringsplan dat is opgesteld door gemeente en ondernemers gezamenlijk en waarin concrete projecten zijn benoemd.
  - Meerlaags bouwen: het toestaan van bouwen in meerdere lagen draagt vaak bij aan een kwaliteitsverbetering en leidt tot waardestijging voor zowel de gemeente (WOZ) als de pandeigenaar. De kern is dat voor de ondernemer de grond relatief gezien goedkoper wordt als je meerlaags bouwt. Cruciaal is uiteraard dat de gemeente de bouwhoogte voor een meerlaagse bebouwing moet toestaan. Dit is in veel bestemmingsplannen echter niet het geval.



- Ontwikkelfonds / herstructureringsfonds: de gedachte achter een dergelijk fonds is dat partijen middelen reserveren voor het investeren in kwaliteitsverbeteringen op bestaande bedrijventerreinen. De investeringsbedragen en uitkeringsvoorwaarden worden bepaald door de betrokken partijen. Het fonds heeft vaak een revolverend karakter en het initiatief wordt gelegd bij private partijen. Middelen vanuit het fonds worden toegekend aan door private partijen opgestelde herstructureringsplannen door middel van risicodragende participatie. Van de private partijen wordt verwacht dat zij zelf (ook) een aanzienlijke financiële en organisatorische bijdrage leveren aan zowel de voorbereiding als de uitvoering. De financiële middelen waarmee in herstructureringsprojecten wordt geparticipeerd, moeten binnen een bepaalde tijd weer terugvloeien in het fonds, zodat ze opnieuw kunnen worden ingezet bij andere herstructureringsprojecten. Het fonds kan op verschillende manieren worden gevuld:
  - Zo kan een deel van de gemeentelijke opbrengst van de verkoop van nieuwe bedrijfskavels in dit fonds worden gestopt.
  - Ook kan het gaan om een eenmalige storting door bijvoorbeeld gemeente en ontwikkelingsmaatschappij.

### **Afspraken maken / duidelijkheid scheppen**

Duidelijk is dat de kwaliteit van een aantal bedrijventerreinen onder druk staat en dat (fysieke) ingrepen noodzakelijk zijn om deze terreinen weer aan de eisen van de bedrijven te laten voldoen. Daarnaast zijn fysieke ingrepen nodig om de geadviseerde functieverruiming te kunnen realiseren. En omdat voorkomen beter is dan genezen verdienen ook de andere bedrijventerreinen de aandacht van gemeente en ondernemers. Op basis van de uitgevoerde analyses en de gesprekken die zijn gevoerd met makelaars en ondernemers(verenigingen) wordt voorgesteld in ieder geval de volgende afspraken te maken zodat allen met eenzelfde mindset aan het uitvoeringstraject beginnen:

- Geef op korte termijn uitsluitel over de vestigingsmogelijkheden van andere activiteiten op (delen van) bedrijventerreinen.
- Geef op korte termijn duidelijkheid over het aanpassen (beperken) van toegestane bedrijfsactiviteiten op (delen van) bedrijventerreinen.
- Stel samen met de ondernemers(vereniging) herstructureringsplannen op voor de bedrijventerreinen Nijverheidsweg, Nijverheidsbuurt, Honthorst, Barwoutswaarder.
- Werk samen met de ondernemers(vereniging) en pandeigenaren de ontwikkelingsstrategie voor het bedrijventerrein Middelland concreet uit: opstellen uitvoeringsprogramma, inclusief planning en financiering.
- Reserveer financiële middelen om de noodzakelijke fysieke ingrepen uit te kunnen voeren en onderzoek de mogelijkheden van externe financiering (m,n. ondernemers en OMU).
- Stel een communicatieplan op dat specifiek is gericht op hetgeen gebeurt aangaande het verbeteren van de kwaliteit op alle bedrijventerreinen: proces, voortgang, etc.

## 5. Faciliteren verhuisketens

### 5.1. Inleiding

Reeds eerder is aangegeven dat het voor de economische ontwikkeling en voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de gemeente Woerden van groot belang is dat bedrijven letterlijk en figuurlijk de ruimte krijgen zich bedrijfseconomisch te ontwikkelen. Maar we zagen ook dat de druk op de bedrijfsruimte groot is en het leegstandpercentage met 2,6% laag is. Het leegstandspercentage ligt ver onder frictieniveau (ca. 5-6%), een percentage dat als wenselijk wordt geacht voor investeringen en verhuismogelijkheden van bedrijven. Belangrijk is immers dat verhuisketens zich voordoen: bedrijven die groeien stromen door naar grotere bedrijfspanden zodat kleinere bedrijven zich kunnen vestigen in de panden die worden achtergelaten. Uiteraard speelt hierbij ook het als gemeente kunnen beschikken over nieuwe bedrijfskavels een grote rol. Zeker grotere bedrijven hebben immers een voorkeur voor het realiseren van hun eigen bedrijfspand. Kleinere bedrijven beschikken juist vaak niet over voldoende financiële middelen om een nieuw pand te realiseren en kiezen vaak voor een bestaand bedrijfspand.

### 5.2. Schuifruimte bedrijven

Om meer inzicht te krijgen in de behoeften van reeds in de gemeente gevestigde bedrijven naar bedrijfsruimte zijn in overleg met de POVW en de gemeente een aantal bedrijven benaderd. Van deze bedrijven is bekend dat zijn op zeer korte termijn ruimte nodig hebben en tot op dit moment geen geschikte bedrijfsruimte hebben kunnen vinden. In totaal zijn zo'n 20 bedrijven benaderd. Door de bedrijven is aangegeven dat ze binnen nu en maximaal 3 jaar in totaal behoefte hebben aan bijna 9 hectare. Wel vallen een aantal zaken op:

- Bijna de helft van de bedrijven is momenteel niet gevestigd op een bedrijventerrein, maar in een woonwijk, in lintbebouwing, op bedrijfslocatie, etc. (totaal ca. 2,5 hectare).
- De ruimtebehoeften lopen ver uiteen van 200 m<sup>2</sup> tot 20.000 m<sup>2</sup>; twee derde wil meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.
- Bijna een derde van de bedrijven huurt het huidige bedrijfspand; het betreft kleinschalige bedrijven.
- Alle bedrijven willen hun nieuwe bedrijfspand in eigendom.
- Bijna 40% wil alleen uitbreiden op de huidige locatie.
- 90% van de bedrijven die willen verplaatsen wil op het eigen bedrijventerrein / in de eigen kern gevestigd blijven.
- De locatie die wordt achtergelaten wordt door de eigenaren bij voorkeur verkocht. In de meeste gevallen blijkt de potentiële koper al bekend te zijn.

Reeds eerder is ingegaan op de sterke binding die ondernemers hebben met de kern waar ze op dit moment gevestigd zijn. Deze binding is zowel economische als sociaal en maatschappelijk. Alle mkb ondernemers geven aan dat al hun medewerkers woonachtig zijn in de kern waar ook het bedrijf is gevestigd. De grote bedrijven geven aan dat dit voor een groot deel opgaat, maar dat er ook medewerkers zijn die verder weg wonen. Bij dit laatste wordt een actieradius van maximaal 5 tot 6 kilometer aangegeven.

Zeker voor de medewerkers die geboren en getogen zijn in de betreffende kern geldt dat zij maatschappelijk actief zijn bij onder andere de vrijwillige brandweer, sportverenigingen en/of

levensbeschouwelijke verenigingen. Veel van de uit te oefenen activiteiten kunnen alleen gecombineerd worden met het werkzame leven als dat zich op zeer korte afstand bevindt. Vooral voor veel van de kleinere bedrijven geldt dat hun klantenkring zich in de directe omgeving bevindt. Verplaatsing over grotere afstand zou inhouden dat zij hun huidige klanten verliezen. Zowel kleine als grotere bedrijven geven aan dat veel van hun leveranciers en afnemers in de nabijheid zijn gevestigd, vaak zelfs op het eigen bedrijventerrein. Juist door deze nabijheid kunnen deze relaties worden onderhouden en gekoesterd.

Opvallend veel van de bedrijven, zowel die willen uitbreiden op hun huidige locatie als die willen verplaatsen, beschikken op dit moment over meerdere locaties. Deze locaties bevinden zich vooral op hetzelfde bedrijventerrein maar ook op andere bedrijventerreinen in Woerden, in woonwijken of in andere gemeenten. Het streven van al deze bedrijven is om de bedrijfsactiviteiten te concentreren op 1 locatie.

Uit de analyses kwam duidelijk naar voren dat ook in eerdere jaren de uitgiffen op de verschillende bedrijventerreinen betrekking hadden op bedrijven die vanuit woongebieden en bedrijfslocaties verplaatsten naar het dichtstbijzijnde bedrijventerrein. Indien deze mogelijkheid zich niet voordoet dan blijven deze bedrijven gevestigd op hun huidige locatie. Gevolg hiervan is dat meerdere bedrijven reeds op diverse locaties ruimtes huren voor bijvoorbeeld opslag en dat omwonenden geconfronteerd worden met de daarmee gemoeid gaande verkeers- en vervoersbewegingen, hinder en overlast.

De bedrijven geven dus duidelijk aan dat men behoefte heeft aan extra ruimte vanwege de groei van het bedrijf. Er zijn echter geen bedrijfskavels beschikbaar en het aanbod aan bestaande bedrijfspanden is minimaal en sluit bovendien niet aan op de vraag (m.n. aantal vierkante meters). Omdat de bedrijventerreinen 'op slot' zitten zoeken de bedrijven naar next best solutions zoals het in gebruik nemen van meerdere panden. Meerdere van deze panden bevinden zich in woonwijken of in het buitengebied; een onwenselijke situatie. Het is essentieel dat er ruimte wordt gecreëerd voor vooral de grotere bedrijven zodat zij hun activiteiten kunnen concentreren op 1 locatie en de hierdoor vrijkomende panden kunnen worden ingenomen door kleinere bedrijven. Bij het zoeken naar de juiste locatie om de benodigde schuifruimte te realiseren moet nadrukkelijk rekening gehouden worden met de binding die (ook de grotere) bedrijven hebben met hun huidige bedrijventerrein en/of met de 'eigen' kern.

Wat hier nog niet is meegenomen zijn de gevolgen van het realiseren van de ontwikkelingsstrategie betreffende het bedrijventerrein Middelland. Voor het noordelijk deel van Middelland wordt immers gestreefd naar het realiseren van een gemengd gebied, inclusief woningbouw. Het transformeren van dit deel van het bedrijventerrein heeft in de praktijk vooral betrekking op het uit de markt nemen van leegstaande kantoorruimtes. De hier leegstaande panden zijn voornamelijk grootschalige kantoorpanden en sluiten niet aan op de huidige en toekomstige vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte. Door deze kantoorruimtes te onttrekken sluit de gemeente aan op de inzet van de provincie om de kantorenleegstand aan te pakken en kansarme kantoorruimtes uit de markt te nemen. Echter op delen van het terrein zijn ook reguliere mkb-bedrijven gevestigd en op het meest westelijke deel een paar grootschalige logistieke bedrijven, die niet passen in de opgestelde ontwikkelingsvisie betreffende het noordelijk deel. Om de strategie te kunnen realiseren zullen deze bedrijven op termijn verplaatst moeten worden. Aan deze bedrijven zullen t.z.t. dan ook alternatieven aangeboden moeten worden. Deze alternatieven zijn vooralsnog niet aanwezig, waardoor uitvoering van de ontwikkelingsstrategie gefrustreerd kan worden.

### 5.3. Faciliteren ruimtebehoefte

Allereerst moet gesteld worden dat bedrijven bij voorkeur niet verplaatsen. Dit alleen al om de simpele redenen dat de productie een tijd stil moet worden gelegd en dat forse investeringen gepleegd moeten worden. In eerste instantie zullen bedrijven dan ook kijken naar de mogelijkheid om uit te breiden op de huidige kavel. Uit de analyses komt echter duidelijk naar voren dat juist op de te herstructureren (delen van) bedrijventerreinen de bebouwingspercentages reeds hoog zijn. Veel bedrijven hebben dan ook niet de mogelijkheid de gewenste uitbreiding op hun huidige kavel te realiseren. Dit intensieve ruimtegebruik maakt dat bedrijven daadwerkelijk 'klem' zijn komen te zitten. Verplaatsen of het aankopen/-huren van andere locaties is het enige alternatief.

Duidelijk is dat de vraag naar bedrijfsruimte reeds op korte termijn geaccommodeerd moet worden. Dit om zowel de bedrijven niet te belemmeren in hun ontwikkeling, maar vooral ook om een kwaliteitsslag te kunnen realiseren op de bestaande bedrijventerreinen. Gezien de behoefte bij de bedrijven kan de vraag op meerdere manieren worden geaccommodeerd. De meest voor de hand liggende zijn:

1. Verplaatsen bedrijven naar bestaande bedrijfspanden.
2. Aankopen/-huren van bedrijfsruimte elders (meerdere bedrijfslocaties).
3. Verplaatsen naar nieuwe bedrijfskavel.

#### **Ad 1: Verplaatsen bedrijven naar bestaande bedrijfspanden**

Gezien de levenscyclus van bedrijven ligt het voor de hand dat een bedrijf verhuist indien het bedrijfspand niet meer voldoet aan de eisen die het bedrijf stelt. Dat is allereerst uiteraard de omvang van het bedrijfspand, maar vaak ook de verhouding kantoor-bedrijfsruimte van het pand en de omvang van het onbebouwde deel van de bedrijfskavel. Indien men op zoek gaat naar een nieuw bedrijfspand spelen echter niet alleen deze meer rationele eisen een rol. Vaak zijn subjectieve redenen doorslaggevend. Het gaat dan vooral om de medewerkers en de binding van de ondernemer met zijn huidige vestigingslocatie. Uit de analyses en de gespreken met makelaars en ondernemers(verenigingen) blijkt echter dat er geen bedrijfspanden beschikbaar zijn. De enige leegstand die er is in Woerden betreft grootschalige kantoorpanden op het terrein Middelland. Geconcludeerd moet dan ook worden dat in de ruimtebehoefte niet kan worden voorzien door de inzet van leegstaande bedrijfspanden.

#### **Ad 2: Aankopen/-huren van bedrijfsruimte elders**

Reeds nu zien we op verschillende bedrijventerreinen dat bedrijven hun bedrijfsactiviteiten over meerdere vestigingslocaties verspreid hebben. Deze oplossingsrichting is niet wenselijk zowel vanuit de optiek van ondernemers als vanuit die van de gemeente. Alle ondernemers streven ernaar om hun activiteiten te concentreren op 1 locatie. Dit is vele malen overzichtelijker en efficiënter. De extra verkeers- en vervoerbewegingen die hierdoor worden veroorzaakt op de bedrijventerreinen zijn vanuit oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk. Bovendien draagt dit niet bij aan het streven van de gemeente om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Komt nog bij dat voor deze oplossingsmogelijkheid bedrijfspanden beschikbaar moeten zijn. Zoals we onder ad 1 reeds zagen is dit niet aan de orde in Woerden, waardoor ook deze oplossingsmogelijkheid afvalt.

#### **Ad 3: Verplaatsen naar nieuwe bedrijfskavel**

Indien bedrijven grootschaliger worden dan is vaak de enige mogelijkheid het kopen van een bedrijfskavel en het vervolgens realiseren van een eigen bedrijfspand. Deze keuze heeft er vaak mee te maken dat op de bestaande bedrijventerreinen geen bedrijfspanden beschikbaar zijn die aan de wensen van het bedrijf voldoen. Dit kan zijn vanwege de gewenste omvang, maar ook de

locatie/licging of de bereikbaarheid, etc. Maar nieuwe bedrijfskavels zijn in Woerden niet beschikbaar waardoor ook deze oplossingsmogelijkheid komt te vervallen.

### **Combinatie als beste oplossing**

Bovenstaande maakt duidelijk dat de oplossing gezocht moet worden in een combinatie van oplossingsmogelijkheden. Door het ontwikkelen van de in de PRS opgenomen 6 hectare schuifruimte komen er panden beschikbaar op de bestaande bedrijventerreinen die aantrekkelijk zijn voor m.n. de behoeften van mkb-bedrijven. De uitdaging is nu om antwoord te geven op de vraag waar deze schuifruimte ontwikkeld moet en kan worden om de gewenste verhuisketens op gang te brengen.