



Indiener: College van burgemeester en wethouders
Datum: 16 januari 2018
Portefeuillehouder(s): Wethouder Haring en Wethouder Ten Hagen
Portefeuille(s): Economische zaken en Ruimte
Contactpersoon: I. Baggen
Tel.nr.: **E-mailadres:** baggen.i@woerden.nl

17R.00953



Onderwerp:

Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen gemeente Woerden 2018-2030

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor te gaan herstructureren in samenwerking met onder andere de ondernemers en de provincie en te besluiten daarvoor het "Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen gemeente Woerden 2018-2030" te gebruiken als beleidskader. Het doel is het versterken van het vestigingsklimaat door het verkrijgen van toekomstbestendige 'vitale werklocaties 2030'. Belangrijkste gevolg is dat aan de voorwaarde van provinciaal beleid (PRS-PRV 2013-2028) wordt voldaan om invulling te geven aan herstructurering op bestaande bedrijventerreinen waarbij de schuifruimte beschikbaar kan worden gesteld (6 hectare) in de gemeente Woerden. Tevens is met het programma helderheid te creëren over wat op welk bedrijventerrein te huisvesten, waar functiemenging op bedrijventerreinen wel en niet toe te staan, om zo de kwaliteit van de bedrijventerreinen op een hoger niveau te brengen. De schuifruimte is urgent nodig om ruimte te bieden aan bedrijven; bedrijven zitten ruimtelijk in de knel omdat er geen nieuwe (schuif)ruimte beschikbaar is in de gemeente Woerden. Tevens is de schuifruimte urgent nodig om een kwaliteitsslag te maken op de bestaande bedrijventerreinen. Schuifruimte kan de herstructurering op gang brengen. Met instemming van de gemeenteraad van het herstructureringsprogramma als beleidskader, kan gestart worden met de uitvoering van het programma. Vervolgens kunnen met de prioritering en fasering, ontwerp herstructureringsplannen ter besluitvorming worden aangeboden aan de raad. De keuze voor de schuifruimte locatie(s) is daarop met de provincie tot besluitvorming te brengen.

Gevraagd besluit:

1. De raad besluit:
 - a. te gaan herstructureren in samenwerking met de ondernemers en de provincie en andere belanghebbenden;
 - b. daarvoor het bijgevoegde herstructureringsprogramma bedrijventerreinen als beleidskader te gebruiken;
 - c. bijgevoegde overzichtskaart 'Functies bedrijventerreinen' als beleidskader te gebruiken om functiemenging toe te staan;
 - d. de vijf bedrijventerreinen met een herstructureringsopgave met prioriteit aan te pakken, waarbij samen met de bedrijven het ambitieniveau nader invulling krijgt.
2. Een krediet van € 125.000,- beschikbaar te stellen voor programma- en planbegeleiding en dit krediet ten laste te brengen van de algemene reserve.

Inleiding

Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?

Op basis van het rapport van bureau Doorakkers 'Plan van aanpak Herstructurering-schuifruimte', zoals gepresenteerd op de raadsinformatieavond van 7 september 2017, is het voorliggende Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen 2018-2030 gemeente Woerden opgesteld. Bureau Doorakkers constateert in het rapport, dat druk op de bedrijventerreinen in Woerden zeer hoog is. De actuele ruimtebehoefte van bedrijven in de gemeente Woerden bedraagt ruim 9 hectare en kan niet worden gefaciliteerd op de bestaande bedrijventerreinen. Het verkrijgen van 6 hectare aan schuifruimte is dringend nodig om negatieve economische effecten voortkomend uit een gebrek aan uitbreidingsruimte voor bedrijven te voorkomen. Nu al oriënteren een aantal bedrijven met een uitbreidingsbehoefte zich op locaties buiten de gemeente Woerden. Zonder additionele (schuif)ruimte is een verlies aan arbeidsplekken door vertrekkende bedrijven een zeer realistisch scenario.

Daarnaast heeft bureau Doorakkers geconstateerd, dat een vijftal bestaande bedrijventerreinen een herstructureringsopgave kent. Herstructurering is nodig om deze werkgebieden toekomstbestendig te maken. Zonder herstructurering komt op termijn de vitaliteit van de werkgebieden onder druk te staan. Hetgeen ook kan leiden tot negatieve economische effecten, bijvoorbeeld tot uiting komend in het vertrek van bedrijven. De gemeente wil zich daarom inzetten om de benodigde kwaliteitslag op deze bedrijventerreinen te maken. Hierbij is het van belang om de samenhang met eventueel nieuw aan te leggen bedrijventerrein (schuifruimte) te bewaken.

Door nu in te stemmen met de voorgestelde beslispunten kan het proces van herstructurering, gekoppeld aan de schuifruimte, worden gestart. Hiermee kan worden voorkomen dat negatieve economische effecten door een gebrek aan uitbreidingsruimte en 'niet vitale' werklocaties zich daadwerkelijk voordoen. Langer wachten met het herstructureringsproces is gezien de enorme druk op de bedrijventerreinen in Woerden onwenselijk. Door in te stemmen met dit voorstel wordt voldaan aan de voorwaarde van het provinciaal beleid (PRS/PRV) de bestaande bedrijventerreinen te herstructureren, en daarvoor de nodige schuifruimte, nieuwe aanleg bedrijventerrein, te realiseren in de gemeente Woerden. Essentieel is om de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen te verhogen. Bijvoorbeeld door helderheid te geven over wat waar op de bedrijventerreinen gehuisvest mag worden, waar functiemenging op bedrijventerreinen wel of niet toe te staan. Zo wordt invulling gegeven aan functionele-, belevings- en toekomstwaarde van de werklocaties in de gemeente Woerden.

In lijn met het bestuursakkoord 2017, zal de (huidige) raad aan deze voorwaarden dienen te voldoen om de schuifruimte locatiekeuze discussie te kunnen voeren. Het is vervolgens aan de nieuwe raad om een definitief besluit te nemen over de locatie(s).

Uw raad wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van het programma. In de bijgevoegde specificatie wordt aangegeven waarvoor het krediet wordt gebruikt. Uw raad heeft in het bestuursakkoord prioriteit gegeven aan dit programma. Met het gevraagde krediet kunnen de noodzakelijke activiteiten in gang worden gezet. Naast het bestuursakkoord is er nu momentum in de samenwerking met de provincie aanwezig. Met instemming van het herstructureringsprogramma als richtinggevend beleidskader en het beschikbaar stellen van het gevraagde krediet laten we als gemeente zien dat we bereid zijn om stappen te zetten in herstructurering om nieuwe bedrijventerreinen mogelijk te maken. De structurele inbedding in de meerjarenbegroting zal moeten plaatsvinden tijdens het juni-overleg. In de financiële paragraaf wordt een toelichting gegeven waarom in afwijking van de Notitie Financiële Sturing wordt voorgesteld om een krediet beschikbaar te stellen ten laste van de Algemene Reserve.

Participatieproces

Hoe is dit voorstel tot stand gekomen

Het Herstructureringsprogramma is tot stand gekomen door een samenwerking van de gemeente met de provincie, de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht N.V. (OMU) en het POWW, vertegenwoordigers van de ondernemersverenigingen in de gemeente Woerden. Het bedrijfsleven vertegenwoordigt in het POWW pleit al geruime tijd voor benodigde (schuif) ruimte

om te kunnen ondernemen. Het POVW geeft aan dat de urgentie groot is, want de ruimte is zeer schaars. Met de oprichting van de POVW in 2016 staat 'schuifruimte' met hoge prioriteit op de 'samenwerkingsagenda', als actie in het Economisch Actieplan, de 'Update EAP 2016 e.v.' Eind 2016 is de ambtelijke werkgroep 'herstructurerings-schuifruimte' van start gegaan, bestaande uit provincie, OMU, gemeente en POVW. Er is sprake van een constructieve samenwerking. Onderzoeksbureau Doorakkers Advies heeft opdracht gekregen van deze werkgroep om in beeld te brengen wat de herstructureringsopgave is op de bestaande bedrijventerreinen en hoe de herstructureringsopgave in relatie te brengen tot de hiervoor benodigde schuifruimte. De provincie heeft financieel bijgedragen (1/3 deel) aan dit onderzoek. Het POVW is vanaf de opdrachtverlening betrokken en heeft input geleverd. Tevens zijn interviews afgenomen met bedrijven die hebben aangegeven, knel te zitten op hun huidige locatie, bedrijven die willen groeien, uitbreiden en aldus mogelijk in aanmerking (willen) komen voor schuifruimte. Op basis van het Doorakkers onderzoek, waar de deelnemende partijen zich in kunnen vinden, is de positieve samenwerking voortgezet, resulterend in het voorliggend Herstructureringsprogramma.

Provincie Utrecht

De provincie geeft aan dat het doel is een kwaliteitsimpuls op bestaande bedrijventerreinen, verbetering van het vestigingsklimaat. Zo kan de schuifruimte de herstructureringsopgave in gang brengen. De schuifruimte (6 hectare opgenomen in provinciaal beleid PRS/PRV) is dan ook (naast ruimte voor ondernemen) te benutten om de bestaande werklocaties een kwaliteitsimpuls te geven. De provincie geeft nadrukkelijk aan dat het herstructureringsprogramma voldoet aan voorwaarden, mits de uitvoering van het programma is geborgd met daarbij horende organisatie en projectleiding vanuit de gemeente. Vervolgstep is om de herstructureringsplannen per - te herstructureren-bedrijventerrein op te stellen en ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht N.V. (OMU)

De OMU geeft aan dat uitvoering van dit herstructureringsprogramma nodig is om een goed vestigingsklimaat te realiseren. De OMU erkent dat de druk op de bedrijfsruimte in Woerden groot is en de leegstand ongezond laag (beneden frictie), waardoor de schuifruimte benodigd is en goed te koppelen aan de kwaliteitsslag die te maken is op de bestaande bedrijventerreinen. Het herstructureringsprogramma biedt een gezamenlijke aanpak met ondernemers, welke een benodigde dynamiek in gang kan zetten in de gemeente Woerden. De OMU wil hieraan bijdragen door haar rol te vervullen in herstructureringsprojecten, met focus op begeleiding, (voor) financiering en kansen benutten op private kavels. Tevens is de OMU bereid de rol van intermediair vastgoed te vervullen, mits gewenst door het POVW en de gemeente en bij voorkeur in gezamenlijk opdrachtgeverschap (POVW en de gemeente). Hiermee kan de OMU bijdragen aan het initiëren en activeren van het proces om zo optimaal mogelijk de ruimte op bedrijventerreinen kwalitatief (her) in te delen en te benutten.

De OMU wil op basis van het herstructureringsprogramma verdere afspraken maken, om samen met ondernemers een kwaliteitsimpuls op bestaande terreinen in de gemeente Woerden te bewerkstelligen, kantoren leegstand te verminderen en het proces te begeleiden van mogelijke herverkaveling en de te realiseren 6 hectare schuifruimte.

POVW, bedrijfsleven (Platform ondernemersverenigingen gemeente Woerden)

Het bedrijfsleven vertegenwoordigd door het POVW (betreft de ondernemers die zijn aangesloten bij de ondernemersverenigingen van de gemeente Woerden) zijn betrokken bij het tot stand komen van het herstructureringsprogramma. Er zijn twee versies (de eerste en de tweede) gedeeld met het POVW, waarop reactie en input is verkregen van het POVW. Deze reactie en input heeft het college meegenomen in de afweging en uitwerking van de voorliggende definitieve versie.

De reactie van het POVW (*en hoe het is opgenomen in het voorliggend programma*) op hoofdlijnen:

- De gemeente dient de rol te nemen van organisator van het gehele proces. Hiervoor is een fulltime kracht nodig. Zijn hiervoor middelen opgenomen in de begroting 2018?
De organisatie van het proces wordt door de gemeente opgepakt. Met vaststelling van het Herstructureringsprogramma worden middelen aangevraagd om de uitvoering van het programma te kunnen starten in 2018.
- POVW is van mening dat de gemeente de lat hoog moet leggen en de rol van kartrekker vervullen. Wanneer de ambitie te laag is kun je niet verlangen dat ondernemers 'mee gaan'.
De gemeente neemt de rol van kartrekker en procesorganisator voor de uitvoering van het Herstructureringsprogramma. Bij de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen is vervolgens een goede samenwerking noodzakelijk tussen de gemeente en ondernemers
- Stel een projectgroep samen waarin vertegenwoordigd gemeente en ondernemers, provincie en OMU. We willen het project samen realiseren.

Een projectleider is aan te stellen, die per op te stellen herstructureringsplan een projectgroep samenstelt, waarin vertegenwoordigd: gemeente en ondernemers, mogelijk aangevuld met de OMU en de provincie.

- *Zet in op het juiste ambitieniveau met de nodige herstructureringsmaatregelen voor de bedrijventerreinen Barwoutswaarder, Nijverheidsweg en Nijverheidsbuurt. Op deze drie terreinen is revitalisering nodig, een grondige aanpak om de huidige kwaliteit te verbeteren. De opgenomen ambitieniveaus van herstructurering zijn voor bovenstaande terreinen veranderd na het 2e concept; het is hoger ingestoken voor met name het midden niveau. Er is gekozen voor een realistisch (haalbaar) ambitieniveau, die tevens een goede verbetering van het vestigingsklimaat teweeg zal brengen. De nieuwe raad zal betrokken worden bij de keuzes ten aanzien van realisering van gewenste ambities per op te stellen herstructureringsplan per terrein.*

Samenwerking met andere gemeenten

Voor de aanpak bedrijventerreinen is in 2012 het Regionaal convenant bedrijventerreinen Utrecht-West opgesteld, met de insteek, en op initiatief van de provincie Utrecht, om het op regionaal niveau aan te pakken en te organiseren. Er is sprake geweest van het organiseren en faciliteren van een regionaal bedrijventerrein in de gemeente Woerden, voor bedrijven uit de regiogemeenten. Hier is het in de praktijk niet van gekomen. De provincie heeft in haar provinciaal beleid (PRS/PRV 2013-2028) laten vaststellen dat de gemeente Woerden indien nodig voor de herstructurering 6 hectare schuifruimte kan zoeken binnen haar lokale gemeentegrens.

De gemeente Woerden werkt momenteel samen op ruimtelijk - economisch gebied in U10 regio verband. In het eerste kwartaal 2016 is in opdracht van de U10 regio bestuurstaafel Economie, een actualisatie van vraag –en aanbodraming uitgevoerd door Bureau Doorakkers Advies. Hierin staat vermeldt dat de ruimtevraag in de gemeente Woerden ruim 9 hectare is en het aanbod nagenoeg 0. In U10 regioverband wordt voor Woerden aldus hetzelfde geluid en signaal afgegeven, te weten: de 6 hectare schuifruimte, opgenomen in de PRS/PRV is nodig binnen de gemeente Woerden.

Wat willen we bereiken?

Doel is het vestigingsklimaat voor bedrijven te verbeteren. Hiertoe is een kwaliteitsimpuls nodig op bestaande bedrijventerreinen voor het verkrijgen van toekomstbestendige vitale werklocaties 2030. In lijn met het Bestuursakkoord 2017 willen we "dat het college en de fracties bevorderen bij de provincie Utrecht om zo spoedig als mogelijk schuifruimte voor bedrijventerreinen te realiseren ter grootte van 6 hectare. De nieuw gekozen gemeenteraad neemt de definitieve beslissing over de locatiekeuze.

Het herstructureringsprogramma is opgesteld, zodat de provincie ziet dat de gemeente Woerden serieus aan de slag gaat met de herstructurering op bestaande bedrijventerreinen. Dit is een voorwaarde om nieuwe locaties (6 hectare schuifruimte) op te nemen in de PRS/PRV.

Na vaststelling van het herstructureringsprogramma gaat de locatiekeuze discussie van start.

We vragen de provincie dan ook de ruimtelijke procedure zo snel mogelijk te starten om de 6 hectare schuifruimte in de nieuwe raadsperiode aan concrete locaties te verbinden.

Argumenten

1.1 Het sluit aan op gemeentelijke ambities op duurzaamheid en economie

Met het herstructureringsprogramma zijn gemeentelijke ambities meer concreet uit te werken.

1.2 Het sluit aan op het pleidooi van het POVW voor vitale werklocaties 2030 en benodigde schuifruimte voor een goed vestigingsklimaat.

Het POVW heeft in haar visie 2017 het thema 'vitale werklocaties 2030' opgenomen.

De gemeente wenst in samenwerking met het bedrijfsleven het doel 'vitale werklocaties 2030' te realiseren en kan met dit programma, concrete uitvoering geven aan de nodige herstructurering.

In het Economisch actieprogramma 2014-2018, Update EAP 2016 e.v. is de benodigde schuifruimte een gezamenlijk geprioriteerde actie. Een gezamenlijke visie en hoge prioritering maakt een gezamenlijke aanpak en uitvoering wenselijk, sterker, meer concreet en realistisch.

In de POVW visie staat "Overheid en bedrijfsleven hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid

voor het investeren in de uitstraling van bedrijventerreinen en panden, maar ook in het versterken van de economische dynamiek door innovatie te bevorderen en zo nieuwe bedrijven aan te trekken." Het POVW geeft aan in de visie dat bedrijven mee kunnen werken aan transitie bedrijfspanden; efficiënt ruimtegebruik zodat schuifruimte vrijkomt voor groeiende bedrijven; daar waar nodig meewerken aan bedrijfsverplaatsing; en investeren in vernieuwing en verduurzaming en voorzieningen op het gebied van recreatie, horeca en retail aanpassen aan actuele klantwensen. De gemeente dient hieraan prioriteit te geven om door te pakken de schuifruimte te realiseren. De gemeentelijke rol is te pakken door uitvoering van het programma te organiseren en nodige maatregelen te nemen in de openbare ruimte. De huidige constructieve samenwerking van provincie en gemeente en POVW is erop gericht de herstructurering gezamenlijk aan te pakken en de schuifruimte hiervoor te benutten.

1.3 Doorakkers Advies constateert in het onderzoeksrapport dat de urgentie van te verkrijgen schuifruimte hoog is.

De actuele ruimtebehoefte vraag is ruim 9 hectare en kan niet worden gefaciliteerd op de bestaande bedrijventerreinen. Woerden heeft nagenoeg geen bedrijfsruimte meer uit te geven. En in de ruimtebehoefte kan niet worden voorzien door de inzet van leegstaande bedrijven. Het college gaat in gesprek met de provincie over de benodigde 3 hectare extra ruimte bovenop de 6 hectare toegekend in de PRS/PRV 2013-2028 (Herijking 2016). Zie de brief aan het college van de provincie d.d. 17 november 2017 (17.023001)

1.4 (C) Er is een flinke (ruimtelijke) kwaliteitsslag te maken voor het functioneren (gebruikswaarde) van bedrijventerreinen door functiemenging niet op alle bedrijventerreinen toe te staan.

Gelet op de schaarse ruimte is het niet wenselijk dat functies op een bedrijventerrein vestigen, die ook (en mogelijk beter) op andere locaties kunnen komen (zoals sportscholen en kinderdagverblijven). Zo blijft bedrijventerrein beschikbaar voor bedrijven die gebonden zijn aan een bedrijventerrein. Ook in de bestemmingsplannen zijn dergelijke bedrijven toegestaan. Doorakkers heeft geconcludeerd dat specifieke delen van bedrijventerreinen zich lenen voor functieverruiming, omdat op deze plekken al sprake is van functiemenging. De functiekaart geeft duidelijkheid over waar functiemenging op bedrijventerreinen wel of niet toe te staan, en zodanig in te zetten als richtinggevend beleid. Dit geeft gepaste (functionele) ruimte om te ondernemen. Overigens vindt ook op enkele locaties transformatie plaats, zoals Middelland waar besloten is om woningbouw te realiseren. Ook op delen van Honthorst kan transformatie plaatsvinden (onderdeel gemeentelijke structuurvisie). De transformaties kennen hun eigen besluitvormingstraject, zoals bijvoorbeeld de ontwikkelingsvisie Middelland.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1.1 Middelland Noord wordt door de provincie niet gezien als herstructureringsproject, aangezien het een transformatiegebied is.

Herstructurering dient plaats te vinden op de bestaande bedrijventerreinen die in de toekomst als werkgebied behouden blijft. Herstructurering Middelland-Zuid behoort daar wel toe, aangezien dit gebied als bedrijventerrein behouden blijft.

1.2 Herstructureringsplan Nijverheidsbuurt reeds opgesteld op basis van de huidige bedrijven, bevat geen aanpak op basis van duurzaamheid, toekomstbestendigheid en inzet schuifruimte.

Bedrijventerrein Nijverheidsbuurt is qua bodemgesteldheid niet geschikt voor huisvesting van zware en grote bedrijven. Hier is een kwaliteitsslag te maken door grote bedrijven te verplaatsen en de achterliggende locatie in te richten voor kleinschalige bedrijven. Dit is echter niet opgenomen in het herstructureringsplan zoals nu reeds vastgesteld door het college. Mogelijk is deze maatregel wel mee te nemen in het proces van selectie van te verplaatsen bedrijven en kan de OMU met de rol van intermediair vastgoed hier ook inspelen op het verkrijgen van de juiste bedrijven op de juiste plek.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Aan het "Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen gemeente Woerden 2018-2030" zijn verschillende soorten kosten verbonden. Allereerst worden er kosten gemaakt om het programma te begeleiden en uit te voeren in het jaar 2018. Het college stelt voor om een krediet beschikbaar te

stellen van € 125.000.- Met dit budget worden de programma- en planvoorbereiding in gang gezet. Hier moet worden gedacht aan een programmamanager herstructurering bedrijventerreinen (parttime) en vastgoed intermediair voor de bedrijventerreinen. Een specificatie van de kosten voor 2018 is opgenomen in de bijlagen. Dit bedrag wordt ten laste gebracht van de Algemene Reserve. Als onderdeel van het Herstructureringsprogramma wordt in beeld gebracht op welke wijze deze financiering van de kosten voor programma- en planvoorbereiding zijn te verhalen op de ontwikkelingen op de verschillende bedrijventerreinen.

Het college realiseert zich dat het financiële gevolg van dit voorstel niet in lijn is met de Notitie Financiële Sturing. In deze notitie staat dat financiële afwijkingen in het begrotingsjaar moeten worden gedekt in het product/taakveld of eigen programma binnen de begroting. Als dit niet kan moet er voldaan worden aan de zogenaamde 3-O's als dekking de algemene reserve is. De drie O' zijn :Onvoorzienbaar – Onuitstelbaar – Ondekbaar. De financiële gevolgen van dit herstructureringsprogramma voor het jaar 2018 waren nog niet voorzien tijdens het aanbieden van de begroting en is niet vanuit de beschikbare budgetten te financieren. Daarmee voldoet het voorstel alleen niet aan de regel van onuitstelbaar. Het college schat het belang van het opstarten van het Herstructureringsprogramma in 2018 echter zo hoog in dat het voorstel, in afwijking met de Notitie Financiële Sturing, wordt aangeboden. Zo is het dossier Herstructurering – Schuifruimte als opdracht in het bestuursakkoord opgenomen en speelt het aanwezige momentum met de provincie Utrecht een belangrijke rol.

In het dossier Herstructurering – Schuifruimte in samenwerking met de provincie, is essentieel dat de gemeente Woerden een concrete stap zet richting herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Zowel de provincie als de andere actoren benadrukken dat het momentum voor deze eerste stap nu aanwezig is en past in de door het college gehanteerde regel: herstructurering leidt tot schuifruimte. De urgentie voor het bedrijfsleven is al eerder in dit voorstel aan de orde gekomen en hierbij kan worden verwezen naar het Doorakkers rapport. Met het aangeboden programma zijn de kosten voor 2018 recent in beeld gebracht. Gelet op eerder genoemde urgentie en momentum is het van belang zo snel mogelijk in 2018 het programma op te starten.

Zoals in het programma is aangegeven, is het doel om per bedrijventerrein een herstructureringsplan op te stellen en uit te voeren. In deze plannen worden de kosten voor de openbare ruimte op het te herstructureren bedrijventerrein inzichtelijk gemaakt. Deze kosten worden vanuit IBOR gedekt. Zowel de fysieke maatregelen, als de ambtelijke begeleiding. De verwachte impact van dit Herstructureringsprogramma wordt meegenomen in de Taskforce IBOR. Deze taskforce wordt momenteel uitgevoerd en na de gemeenteraadsverkiezingen zal de uitkomst hiervan aan de nieuwe raad worden gepresenteerd. Tijdens het juni-overleg ten behoeve van de meerjarenbegroting 2019-2023 zal een structurele inbedding van het herstructureringsprogramma worden aangeboden ter besluitvorming.

Communicatie

Met de direct betrokken partners; de provincie Utrecht, de OMU en het POVW, zal over het raadsbesluit worden gecommuniceerd. Bij positief raadsbesluit zal er een persbericht worden uitgestuurd om de inwoners van Woerden op de hoogte te stellen. De partners worden op de hoogte gesteld middels een communicatietraject hoe de samenwerking verder vorm te geven bij de uitvoering van het herstructureringsprogramma.

Vervolgproces

Bij vaststelling van het Herstructureringsprogramma start de uitvoering ervan. De gemeente start procesorganisatie en stelt een projectleider aan. De projectleider zal een team gaan samenstellen per te herstructureren bedrijventerrein om de herstructureringsplannen op te stellen en vervolgens aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen. Tevens start de gemeente de locatiekeuze discussie, waarover de volgende raad een besluit neemt.

Bevoegdheid raad:

De provincie heeft de raad gevraagd om een uitspraak te doen over de aanpak van herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen. De provincie stelt herstructurering (kwaliteitsimpuls op

bestaande bedrijventerreinen) als voorwaarde bij het toekennen van de in provinciaal beleid en verordening (de PRS/PRV) opgenomen 6 hectare schuifruimte in de gemeente Woerden. Met het vaststellen van het herstructureringsprogramma is de raad vervolgens bevoegd in het kader van opstellen bestemmingsplannen (3.8 Wet ruimtelijke ordening) en begroting (191 Gemeentewet).

Bijlagen:

1. Raadsbesluit (17R.01049)
2. Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen gemeente Woerden (18.000369)
3. Specificatie aanvraag krediet Herstructureringsprogramma (18.000358)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

V.J.H. Molkenboer

M.H. Brander



Agendapunt:

Onderwerp: Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen gemeente Woerden 2018-2030

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 16 januari 2018 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

...

b e s l u i t:

1. a. te gaan herstructureren in samenwerking met de ondernemers en de provincie en andere belanghebbenden;
b. daarvoor het bijgevoegde herstructureringsprogramma bedrijventerreinen als beleidskader te gebruiken;
c. bijgevoegde overzichtskaart 'Functies bedrijventerreinen' als beleidskader te gebruiken om functiemenging toe te staan;
d. de vijf bedrijventerreinen met een herstructureringsopgave met prioriteit aan te pakken, waarbij samen met de bedrijven het ambitieniveau nader invulling krijgt.
2. Een krediet van € 125.000,- beschikbaar te stellen voor programma- en planbegeleiding en dit krediet ten laste te brengen van de algemene reserve.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn openbare vergadering, gehouden op 22 februari 2018

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer

Bijlage: Specificatie krediet Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen 2018 – 2030

Uitgangspunten:

- Start locatieonderzoek 1^e kwartaal 2018
- Discussie locatie schuifruimte 2^e kwartaal 2018
- Locatiebepaling schuifruimte 3^e kwartaal 2018
- Start Herstructureringsplannen gehele jaar 2018

	2018
projectleiding	€ 72.000,00
intermediair vastgoed	€ 10.000,00
Stedenbouw	€ 8.000,00
verkeer	€ 8.000,00
planeconomie	€ 4.000,00
juridische zaken	€ 8.000,00
economische zaken	€ 8.000,00
onvoorzien	€ 7.000,00
	€ 125.000,00

Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen

gemeente Woerden

2018 - 2030

“Kwaliteitsimpuls en toekomstbestendigheid - Vitale werklocaties”

DEFINITIEVE VERSIE 08-01-2018

Inhoud

Samenvatting.....	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding voor het herstructureringsprogramma	5
1.2 Totstandkoming herstructureringsprogramma.....	6
1.3 Leeswijzer	7
2. Ambitie en instrumentarium herstructurering	8
2.1 Ruimtelijke kwaliteit.....	9
2.2 Ambitieniveaus.....	9
2.3 Procesorganisatie	11
2.4 Publiek en privaat: samenwerking is noodzakelijk	11
3. Herstructureringsopgave per bedrijventerrein	13
3.1 Nijverheidsbuurt	13
3.1.1 Potentie en ontwikkelingsmogelijkheden	14
3.1.2 Vestigingscriteria	15
3.1.3 Ambitieniveaus en inzet instrumenten	15
3.2 Middelland.....	15
3.2.1. Potentie en ontwikkelingsmogelijkheden	16
3.2.2. Vestigingscriteria	17
3.2.3 Ambitieniveaus en inzet instrumenten Middelland-Zuid	17
3.3. Barwoutswaarder	18
3.3.1 Potentie en ontwikkelingsmogelijkheden	19
3.3.2 Vestigingscriteria	20
3.3.3 Ambitieniveau en inzet instrumenten	20
3.4 Nijverheidsweg.....	21
3.4.1 Potentie en ontwikkelingsmogelijkheden	22
3.4.2 Vestigingscriteria	23
3.4.3 Ambitieniveaus en inzet instrumenten	23
3.5 Honthorst	24
3.5.1 Potentie en ontwikkelingsmogelijkheden	25
3.5.2 Vestigingscriteria	25
3.5.3 Ambitieniveaus en inzet instrumenten Honthorst.....	25
4. Aanbevolen herstructureringsprogramma 2018-2030.....	27
5. Bijlagen	31
5.2 Instrumenten herstructurering.....	31
5.2 Functies bedrijventerreinen kaart	37

Samenvatting

De gemeente Woerden kent al jarenlang een krapte op de bedrijfsruimtemarkt. De ruimte op bestaande bedrijventerreinen is dusdanig schaars, dat bedrijven geen geschikte ruimte vinden om te groeien. Om de groei, ontwikkeling en behoud van werkgelegenheid te kunnen faciliteren is een goede kwaliteit en een goed functioneren van bedrijventerreinen van belang. Daarnaast kan door schuifruimte herstructurering op gang komen op bestaande bedrijventerreinen.

Doel herstructurering

Met dit herstructureringsprogramma bedrijventerreinen beoogt de gemeente:

- het proces te organiseren om de nodige herstructurering op bedrijventerreinen samen met de partners tot concrete uitvoering te brengen in de periode 2018-2030
- een kwaliteitsslag te maken op de bedrijventerreinen door op basis van bijgevoegde functiekaart, functiemenging niet op alle bedrijventerreinen toe te staan. Hierdoor blijft het bedrijventerrein beschikbaar voor bedrijven, die gebonden zijn aan een bedrijventerrein en kan functiemenging plaatsvinden op (delen van die) bedrijventerreinen waar het functioneel mogelijk en wenselijk is
- de schuifruimte voor de herstructurering te benutten en doorstroming te bevorderen.

Hoofddoelstelling is een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Dit programma heeft tot doel om de kwaliteit en kwantiteit van de werkgebieden in de gemeente Woerden op peil te houden en te verbeteren. De focus van dit programma ligt op de bestaande terreinen. Daarnaast is herstructurering een voorwaarde van de provincie om 6 hectare nieuw bedrijventerrein te realiseren.

Ambitie kwaliteitsverbetering

De kwaliteit van de bedrijventerreinen staat onder druk. De kwaliteit van de bedrijventerreinen kan worden vergroot.

Er ligt een herstructureringsopgave in de gemeente Woerden op vijf bedrijventerreinen:

- Nijverheidsbuurt in Zegveld
- Nijverheidsweg in Kamerik
- Barwoutswaarder in Woerden
- Honthorst in Woerden
- Middelland in Woerden

De beoogde kwaliteit is vertaald in drie ambitieniveaus (basis, midden en hoog). Hoe hoger het ambitieniveau, hoe hoger de inzet op het bereiken van kwaliteit en duurzaamheid.

Voor elk bedrijventerrein kan worden gekozen voor een mix aan instrumenten om de herstructurering vorm te geven. Het te gebruiken instrumentarium wordt bepaald op basis van het na te streven ambitieniveau en de locatie-specifieke eigenschappen van het bedrijventerrein.

De gemeente neemt de procescoördinatie op zich, om uitvoering te kunnen geven aan het herstructureringsprogramma. De gemeente neemt ook een initiërende rol, die stimuleert, inspireert en aanzet tot realiseren van duurzaamheid ambities en projecten op bedrijventerreinen.

Het is wenselijk dat de gemeente met het bedrijfsleven samenwerkt om de reconstructie ofwel herstructurering vorm te geven. In overleg met de ondernemersverenigingen worden de herstructureringsplannen uitgewerkt en wordt bepaald hoe de reconstructie vorm krijgt. Van de ondernemers kan worden verwacht dat ze actief meewerken om kansen voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering van juist ook hun private panden en kavels in beeld te krijgen. En in het proces van herstructurering investeren en samenwerken.

Herstructureringsprogramma

Op basis van urgentie, de noodzaak van herstructurering en reeds gestarte herstructurering van activiteiten op bedrijventerreinen in de gemeente Woerden, wordt het voorliggende herstructureringsprogramma aanbevolen.

	Prioritering	Fasering	Ambitieniveau	Kosten* (€)
Nijverheidsbuurt	Herstructurering gestart	2018 - 2020	Midden	-
Middelland	Niet urgent	2018 – 2030	Basis	-
Barwoutswaarder	Komende 4 jaar	2018 – 2022	Midden	1-10 mln
Nijverheidsweg	Komende 6 jaar	2018 – 2024	Midden	0,1-1 mln
Honthorst	Niet urgent	2018 – 2030	Midden	0,3-3 mln
			<i>Totale kosten</i>	1,4-14 mln

**aanvullend budget t.o.v. regulier/bestaand budget.*

1. Inleiding

De gemeente Woerden hecht belang aan een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. In essentie gaat het om het bieden van voldoende en kwalitatief goede vestigingsruimte. Het op een juiste wijze accommoderen van de vraag naar bedrijventerreinen en bedrijfsruimten is van groot belang voor de lokale economische ontwikkeling. Het Woerdense vestigingsklimaat staat momenteel echter kwantitatief en kwalitatief onder druk. Er is onvoldoende ruimte voor de uitbreidingsvraag van het bedrijfsleven. Daarnaast is de kwaliteit van enkele bestaande werkgebieden onvoldoende toekomstbestendig.

Het toepassen van herstructurering op bestaande bedrijventerreinen biedt mogelijkheden om het Woerdense vestigingsklimaat zowel kwantitatief als kwalitatief te verbeteren. De term herstructurering moet in dit verband worden gezien als een overkoepelend begrip voor de aanpak van bedrijventerreinen. In de praktijk zijn verschillende vormen van herstructurering mogelijk. Dit kan uiteenlopen van een minimale opknopbeurt van de openbare ruimte tot een zware revitalisering waarbij de volledige infrastructuur en het functiegebruik worden gewijzigd.

Zorgvuldige toepassing van herstructurering zorgt direct voor een kwalitatieve verbetering van de bestaande werklocaties. Het feit dat de provincie, onder voorwaarden, 6 hectare aan additionele vestigingsruimte aanbiedt om het herstructureringsproces van de bestaande bedrijventerreinen mee te faciliteren, maakt dat herstructurering ook in kwantitatief opzicht een bijdrage kan leveren aan het vestigingsklimaat in Woerden. Deze 6 hectare aan additionele vestigingsruimte wordt ook wel aangeduid met de term schuifruimte.

Het voorliggende herstructureringsprogramma doet een voorstel voor het toepassen van herstructurering op de bedrijventerreinen in de gemeente Woerden. Concreet beoogt de gemeente met het herstructureringsprogramma:

- Vorm te geven aan het proces om in samenwerking met het bedrijfsleven en andere belanghebbenden, o.a. provincie, de herstructureringsopgave in de periode 2018 – 2030 tot concrete uitvoering te brengen.
- Duidelijkheid te creëren over het gewenste functiegebruik per bedrijventerrein. Middels bijgevoegde functiekaart wordt per bedrijventerrein aangegeven welk functiegebruik op welke locatie wenselijk is.
- Inzichtelijk te maken welke potentie en ontwikkelingsmogelijkheden de beschreven bedrijventerreinen hebben en van daaruit vestigingscriteria te formuleren, die een afwegingskader vormen bij uitbreidingsplannen van bestaande bedrijven en bij nieuw te vestigen bedrijven op de Woerdense bedrijventerreinen.
- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld door de provincie Utrecht in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) om gebruik te kunnen maken van de door hun toegezegde schuifruimte, waarmee de gewenste doorstroming tussen de bedrijventerreinen op gang kan worden gebracht en tegemoet kan worden gekomen aan de toenemende ruimtevrage vanuit het bedrijfsleven.

1.1 Aanleiding voor het herstructureringsprogramma

In 2011 hebben de gemeente Woerden en omliggende regiogemeenten afgezien van een regionaal bedrijventerrein. In plaats van de realisatie van een regionaal bedrijventerrein is besloten om in te zetten op een duurzame omgang met de bestaande bedrijventerreinen. De insteek was om middels herstructurering de bestaande bedrijventerreinen te benutten om de vraag naar vierkante meters bedrijfsruimte op te lossen. De gemeente Woerden en de regiogemeenten hebben deze aanpak van bedrijventerreinen in 2012 bekrachtigd in het regionaal bestuurlijke convenant bedrijventerreinen Utrecht-West.

Het convenant is gebruikt als input voor de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 (PRS) en de daaraan gekoppelde Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRS gaat uit van het idee dat duurzaam wordt omgegaan met de bestaande bedrijventerreinen. Indien voor de verduurzaming van de bestaande terreinen herstructurering noodzakelijk is en deze herstructurering niet kan worden gerealiseerd zonder de aanleg van nieuw bedrijventerrein, dan biedt de PRS de gemeente Woerden de mogelijkheid om maximaal 6 hectare aan nieuw bedrijventerrein aan te leggen. In de PRS 2013 – 2028 staat letterlijk:

“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.”

Mocht de gemeente gebruik willen maken van bovengenoemde additionele bedrijfsgrond, dan zal de gemeenteraad een herstructureringsprogramma moeten vaststellen dat in ieder geval het volgende bevat:

- Een probleemanalyse van openbare en private ruimte en op basis daarvan een meerjarenvisie op het betreffende geprioriteerde bedrijventerrein;
- Betrokkenheid van het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties;
- Het aantal hectares dat aangepakt zal worden waarbij onderscheid wordt gemaakt in privaat en publiek terrein;
- Voorgenomen investeringen en bijbehorende financiële onderbouwing voor de uitvoering van het plan van aanpak;
- Fasering van de uitvoering.

De verantwoordelijk gedeputeerde van de provincie Utrecht heeft deze eisen in juni 2016 nogmaals per brief bevestigd.

Om invulling te geven aan de herstructureringsopgave heeft de gemeente Woerden in 2013 de ‘Leidraad Herstructurering Bedrijventerreinen gemeente Woerden’ vastgesteld. De Leidraad richt zich op het zorgvuldig en duurzaam omgaan met beschikbare ruimte en ruimte creëren voor concrete vraag en behoefte. Hierbij is aandacht voor de te doorlopen processtappen bij uitbreidingsvragen vanuit het ondernemerswezen, de omgang met de in 2013 nog beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen en (algemene) vestigingscriteria voor bedrijven.

Sinds de vaststelling van de leidraad in 2013 zijn de economische omstandigheden sterk veranderd. Was er toen nog sprake van economische stagnatie, inmiddels draait de economie weer op volle toeren. De aantrekkende economie zorgt voor een toegenomen uitbreidingsbehoefte vanuit het bedrijfsleven. Hierdoor zijn in 2013 benoemde uitbreidingslocaties inmiddels uitgegeven of in ontwikkeling. In Woerden is daardoor sprake van een enorme krapte aan bedrijfsruimte. Daarnaast heeft de vastgestelde leidraad nog niet geresulteerd in een kwaliteitsverbetering (herstructurering) van de bestaande bedrijventerreinen.

1.2 Totstandkoming herstructureringsprogramma

Herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen en de daaraan gekoppelde schuifruimte zijn nodig om het Woerdense vestigingsklimaat voor het bedrijfsleven op een goed niveau te houden. Om hieraan tegemoet te komen is besloten om een herstructureringsprogramma op te stellen. Hiervoor is een projectgroep opgericht waarin de volgende belanghebbende partijen zitting hebben:

- Platform Ondernemersverenigingen Woerden (POVW)
- Provincie Utrecht;
- N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (N.V. OMU);
- Gemeente Woerden.

Vertegenwoordiging vanuit de gemeente en provincie in de projectgroep spreekt gezien de hierboven geschetste betrokkenheid voor zich. De OMU is een uitvoeringsorganisatie van de provincie met specifieke kennis op het gebied van herstructurering van bedrijventerreinen. Ten slotte is het onmogelijk om bedrijventerreinen te herstructureren zonder actieve bijdrage vanuit het bedrijfsleven. Herstructurering heeft, in welke vorm ook, altijd impact op het lokale ondernemerswezen. Het POVW denkt met ons mee over mogelijke ingrepen op bedrijventerreinen en geeft aan waar hun achterban behoefte aan heeft. Enkel op deze manier kunnen wij als gemeente op een goede manier inzichtelijk krijgen waar vanuit het bedrijfsleven behoefte aan is. Het is dan ook onze ambitie om waar mogelijk gezamenlijk met het ondernemerswezen vorm te geven aan de herstructureringsopgave om gezamenlijk het vestigingsklimaat in Woerden te verbeteren.

Om tot een gedegen herstructureringsprogramma te komen heeft de projectgroep in 2017 opdracht gegeven aan bureau Doorakkers Advies om een analyse te maken van de huidige stand van zaken op de bedrijventerreinen en de aard en omvang van de herstructureringsopgave in beeld te brengen. De uitkomsten van het onderzoek van Doorakkers zijn voorgelegd aan de projectgroep en de gemeenteraad en vormen een belangrijke bouwsteen voor het voorliggende herstructureringsprogramma. Naast het onderzoek van Doorakkers hebben verschillende vak-afdelingen uit het ambtelijk apparaat input geleverd voor het herstructureringsprogramma. Hierdoor zijn de uiteenlopende ambities op het gebied van duurzaamheid, stedenbouw, verkeer, etc. in het programma geborgd.

1.3 Leeswijzer

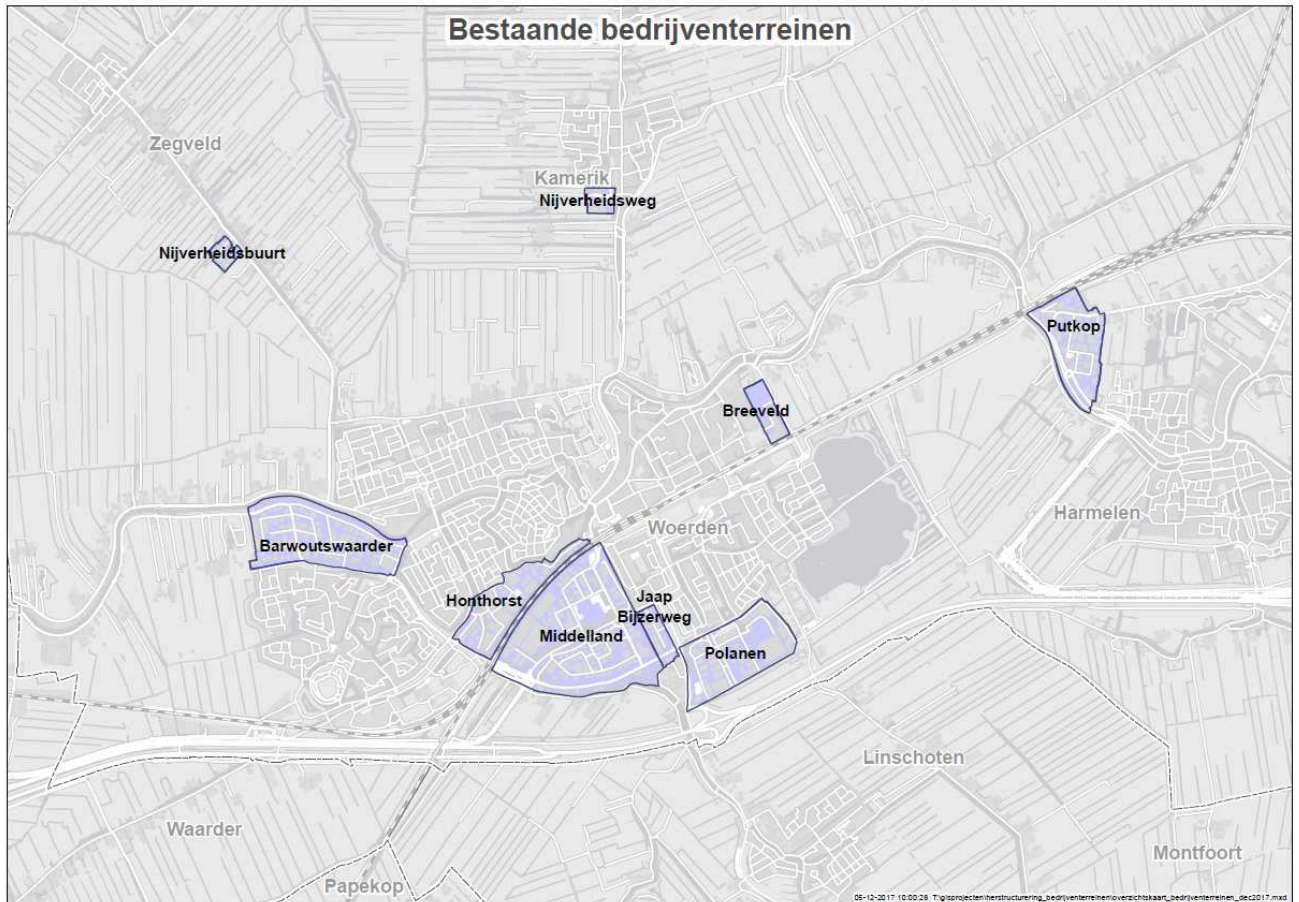
In hoofdstuk 2 wordt een keuze gemaakt in de te herstructureren bedrijventerreinen. Daarnaast wordt uitgelegd wat het begrip ruimtelijke kwaliteit inhoudt. Tevens wordt toegelicht welke verschillende ambitieniveaus met een herstructurering kunnen worden nagestreefd. Ten slotte worden de projectorganisatie en de rol van publieke en private actoren beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt ingezoomd op de potentie, ontwikkelingsmogelijkheden en herstructureringsopgaven per bedrijventerrein.

In hoofdstuk 4 worden aanbevelingen gegeven voor de prioritering en fasering van de herstructurering. Onderdeel is een raming met een bandbreedte voor de benodigde financiële middelen. Feitelijk is dit het voorstel voor het herstructureringsprogramma voor de gemeente Woerden voor de periode 2018 – 2030.

Ten slotte is in de bijlagen een overzicht gegeven van de beschikbare instrumenten voor herstructurering en een overzichtskaart met het toegestane functiegebruik per bedrijventerrein.

2. Ambitie en instrumentarium herstructurering



De gemeente beschikt over de bovenstaande negen bedrijventerreinen, verspreid gelegen over de verschillende kernen. De kwaliteit van een aantal (delen) van de bedrijventerreinen staat onder druk. Dit heeft o.a. te maken met de ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteit openbare ruimte en bebouwing), courantheid van bedrijfspanden en de komst van andere vormen van bedrijvigheid (functiemenging).

Op basis van de analyse van Doorakkers is geconstateerd, dat er een herstructureringsopgave ligt voor de volgende vijf bedrijventerreinen:

- Nijverheidsbuurt in Zegveld
- Nijverheidsweg in Kamerik
- Barwoutswaarder in Woerden
- Honthorst in Woerden
- Middelland in Woerden

De kwaliteitsslagen die gemaakt dienen te worden op bovengenoemde terreinen verschillen per locatie. In hoofdstuk 3 wordt per bedrijventerrein aangegeven welke potentie het bevat en welke ingrepen nodig zijn om het weer goed te laten functioneren. Voorbeelden waaraan kan worden gedacht zijn: aanpak van de openbare ruimte, aanbrengen van uniformiteit tussen panden en verandering van het functiegebruik op het bedrijventerrein. De kwaliteit van de bedrijventerreinen Putkop, Breeveld, Polanen en Jaap Bijzerweg is momenteel in goede staat. Herstructurering is op deze bedrijventerreinen op dit moment niet aan de orde.

Zoals in de inleiding is aangegeven, is een doel van de herstructureringsopgave om de verschillende vormen van bedrijvigheid een plek op een bedrijventerrein in Woerden te geven die aansluit op hun bedrijfsmatige activiteiten. Om aan deze doelstelling tegemoet te

komen, moet het bedrijfsleven duidelijkheid krijgen over vestigingsmogelijkheden en heeft de gemeente een belangrijke rol in het laten aansluiten van de kwaliteit en functionaliteit van de openbare ruimte op deze vestigingsmogelijkheden.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

Alvorens te bepalen welke herstructureringsinstrumenten kunnen worden ingezet om de herstructurering vorm te geven, is het van belang om ambitie te bepalen. De overkoepelende ambitie voor de herstructurering van bedrijventerreinen is ruimtelijke kwaliteit. De herstructurering moet resulteren in een kwaliteitsverbetering op drie gebieden. Het functioneren, de beleving en de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen moet worden verbeterd.

Ruimtelijke kwaliteit kan aldus worden uitgedrukt in 3 kwaliteitswaarden:

1. **Gebruikswaarde / functionele waarde:** de ruimte op het bedrijventerrein sluit functioneel aan bij de te huisvesten economische sectoren. De ruimte is optimaal ingericht en bruikbaar voor bedrijvigheid, die op deze locatie gewenst is. Tevens de vraag of het passend en functioneel is om andere functies toe te staan op een bedrijventerrein (functiemenging), voorzieningen zoals een sportfaciliteit, supermarkt, kinderdagverblijf e.d.
2. **Belevingswaarde:** de inrichting van de openbare en private ruimte sluit aan bij de beleving van het bedrijventerrein en de ruimtelijke kwaliteit (o.a. beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing).
3. **Toekomstwaarde:** bevat zowel economische als duurzaamheidscomponenten. Het bedrijventerrein is toekomstbestendig; het bedrijventerrein is zo ingericht dat het ook flexibel in kan spelen op benodigde toekomstige economische en duurzaamheidsvoorwaarden.

Deze kwaliteitsverbetering op de te herstructureren bedrijventerreinen heeft indirect ook een effect op de kwaliteit van de bedrijventerreinen die op dit moment niet voor herstructurering in aanmerking komen en eventueel in de toekomst nog aan te leggen bedrijventerreinen. Het passend maken van de ruimtelijke kwaliteit op economische activiteit zorgt namelijk op termijn ook voor een natuurlijke verschuiving van bedrijvigheid naar logische en passende werkgebieden in de gemeente Woerden.

Gelet op schaarste aan bedrijfsgrond is het niet wenselijk dat alternatieve functies (zoals sportscholen) op bedrijventerreinen komen. De gemeente kan de functiekaart (bijlage 5.2) hanteren waarmee per bedrijventerrein inzichtelijk is of functiemenging wel of niet is toegestaan. Om zo kwaliteit op gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde te bewerkstelligen.

2.2 Ambitieniveaus

In de tabel hieronder wordt op hoofdlijnen een overzicht gegeven van drie te onderscheiden ambitieniveaus, te weten: basis, midden en hoog. Hierbij is ook een raming van benodigde investeringsmiddelen aangegeven. De ambitieniveaus worden eerst kort toegelicht. Hoe hoger het niveau, hoe hoger de ruimtelijke kwaliteit.

Basisniveau

Bij dit niveau worden geen extra investeringen gedaan ten opzichte van het bestaande onderhoudsprogramma. De kosten van het basisniveau worden betaald uit bestaande budgetten.

In het Meerjarig Onderhoudsprogramma 2018-2021 zijn er geen bedrijventerreinen opgenomen, behalve de Nijverheidsbuurt. Voor de overige terreinen is pas na 2021 eventueel onderhoud van de bedrijventerreinen aan de orde.

Middenniveau

Het middenniveau betreft vooral een grote opknopbeurt als er sprake is van fysieke veroudering van de openbare ruimte en van gebouwen. Het gaat om een cosmetische operatie die het functioneren en het imago van het terrein kan verbeteren. Indien nodig kunnen gronden worden aangekocht om de openbare ruimte dan wel bedrijfspercelen beter in te richten. Voor dit niveau is het van essentieel belang dat de gemeente en het bedrijfsleven samenwerken en zich allebei inspannen om de ambities te verwezenlijken.

Hoog niveau

Bij ambitieniveau hoog is sprake van een flinke revitalisering van het 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. Voor dit niveau is het van essentieel belang dat de gemeente en het bedrijfsleven samenwerken en zich allebei inspannen om de ambities te verwezenlijken.

Ambitieniveau / ruimtelijke kwaliteit	Gebruikswaarde / functionele waarde	Belevingswaarde	Toekomst - waarde	€ extra benodigde middelen (raming)
Basis geen extra investeringen t.o.v. bestaande onderhoudsprogramma.	Gelet op schaarste aan bedrijfsgrond is het niet wenselijk dat alternatieve functies (zoals sportscholen) op bedrijventerrein komen. Daarom besluit de gemeente de functiekaart (bijlage 5.2) vast te stellen waarmee per bedrijventerrein inzichtelijk is of functiemenging wel of niet is toegestaan.	-alleen regulier onderhoud aan de openbare ruimte -in het kader van het onderhoudsprogramma kan de openbare ruimte anders worden ingericht of kan groen worden toegevoegd.	In het kader van het onderhoudsprogramma kan indien nodig de wateropvang worden verbeterd. Bedrijven worden waar mogelijk gefaciliteerd om duurzame maatregelen te treffen.	€ 0,- Kosten basisniveau uit bestaande reguliere budgetten.
Midden opknopbeurt bij fysieke veroudering openbare ruimte en gebouwen. -cosmetische operatie ter verbetering functioneren en het imago	Basis hierboven + de gemeente stelt zich actief op om de doorstroming te bevorderen.	- waar mogelijk wordt de uitstraling van gebouwen verbeterd. -In overleg met ondernemers wordt per bedrijventerrein een plan, o.a. beeldkwaliteitsplan, gemaakt om de openbare ruimte te verbeteren	-waar nodig wordt de infrastructuur verbeterd om verzakking te voorkomen. -onderscheid tussen privaat en openbaar terrein wordt verbeterd.	gemiddeld € 25.000,- tot € 250.000,- per hectare
Hoog flinke revitalisering: (zware) ingrepen om de	Midden hierboven + de gemeente stuurt actief op het behouden en aantrekken van	de gemeente kiest ervoor om actief te sturen op een hoog kwaliteitsniveau van openbare	-reconstructie openbare ruimte -i.o.m. ondernemers	gemiddeld € 250.000,- tot € 1,5 miljoen per hectare

infrastructuur, openbare ruimte en private ruimte te verbeteren	bedrijven op geschikte locaties om doorstroming mogelijk te maken.	ruimte en gebouwen.	openbare ruimte vernieuwen en anders inrichten -bedrijven worden actief ondersteund in duurzame ambities en bij aanleg openbare ruimte wordt ingezet op duurzame maatregelen zoals warmtenetten	
---	--	---------------------	--	--

Voor elk bedrijventerrein kan worden gekozen voor een mix aan instrumenten om de herstructurering vorm te geven. Het te gebruiken instrumentarium wordt bepaald op basis van het na te streven ambitieniveau en de locatie-specifieke eigenschappen van het bedrijventerrein.

In hoofdstuk 3 wordt per bedrijventerrein aangegeven welke herstructureringsinstrumenten bij elk ambitieniveau passen.

In hoofdstuk 4 wordt per bedrijventerrein het aanbevolen ambitieniveau voorgesteld.

In bijlage 5.1 is een overzicht van alle mogelijke herstructureringsinstrumenten opgenomen.

2.3 Procesorganisatie

De gemeente neemt de procescoördinatie op zich, om uitvoering te kunnen geven aan het herstructureringsprogramma. De gemeente stelt daartoe een projectleider aan. De gemeente neemt ook een initiërende rol, die stimuleert, inspireert en aanzet tot realiseren van duurzaamheid ambities en projecten op bedrijventerreinen.

De projectleider stelt een projectteam samen waarin gemeente, ondernemers, provincie en OMU vertegenwoordigd. De projectleider heeft als doel het herstructureringsprogramma met het projectteam tot goede uitvoering te brengen en de daarbij vastgestelde ambities te borgen.

De projectleider organiseert het opstellen van de herstructureringsplannen per bedrijventerrein met een daarvoor samengesteld projectteam.

Daarnaast krijgt de projectleider de verantwoordelijkheid overzicht te houden over het gehele project "Herstructurering – schuifruimte" en de samenhang tussen de bedrijventerreinen.

2.4 Publiek en privaat: samenwerking is noodzakelijk

Het is wenselijk dat de gemeente met het bedrijfsleven samenwerkt om de reconstructie ofwel herstructurering vorm te geven. In overleg met de ondernemersverenigingen en de ter plaatse gevestigde ondernemers worden de herstructureringsplannen uitgewerkt en wordt bepaald hoe de herstructurering vorm krijgt. De herstructurering kan bovendien als vliegwiel fungeren voor bedrijven zelf om te investeren in een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling van hun bedrijfspanden en inrichting van de percelen, wat ten goede komt aan het hele bedrijventerrein. In het verleden is hier bijvoorbeeld ook sprake van geweest bij de revitalisatie van bedrijventerrein Honthorst. Andersom kunnen private investeringen ook invloed uitoefenen op de prioritering van het herstructureringsprogramma. Alhoewel er in

hoofdstuk 4 een onderbouwd voorstel wordt gedaan voor wat betreft de prioritering en fasering van het herstructureringsprogramma, kan hiervan worden afgeweken indien het ondernemerswezen op een specifiek bedrijventerrein een grote bereidwilligheid toont om een bijdrage te leveren aan de herstructureringsopgave. Aangezien samenwerking tussen publieke en private partijen onontbeerlijk is om de herstructureringsopgave tot een goed einde te brengen, is het niet meer dan logisch dat het commitment aan deze opgave wordt meegewogen bij de prioritering en fasering van de plannen.

Van de ondernemers kan worden verwacht dat ze actief meewerken om mogelijke kansen voor verduurzaming en verbetering kwaliteit van juist ook hun private panden en kavels in beeld te krijgen en in het proces van herstructurering actief meedoen en samenwerken.

Dat begint bij het pro actief betrekken en creëren van betrokkenheid van die bedrijven op de te herstructureren bedrijventerreinen waarbij kansen liggen voor een kwaliteitsimpuls bij herstructurering. Het is wenselijk dat die ondernemers betrokken worden bij het projectteam die het herstructureringsplan gaan opstellen.

De OMU kan een belangrijke rol vervullen in het herstructureringsproces door expertise, bemiddeling, voorfinanciering en strategische aan –en verkoop van kavels en –of panden. Hierbij dienen door gemeente (in het geval van publieke samenwerking) en/of private partijen intentie overeenkomsten dan wel contracten te worden ondertekend.

3. Herstructureringsopgave per bedrijventerrein

De bedrijventerreinen in aanmerking komend voor herstructurering hebben elk een eigen karakter en kennen als gevolg daarvan een eigen dynamiek. De herstructureringsopgaven dienen dan ook per bedrijventerrein te worden verwoord. In dit hoofdstuk wordt per bedrijventerrein duiding gegeven aan de:

- staat van het bedrijventerrein (korte introductie);
- potentie en ontwikkelingsmogelijkheden;
- vestigingscriteria;
- verschillende ambitieniveaus voor herstructurering.

Middels een korte introductie worden enkele feitelijkheden en karakteristieken van elk bedrijventerrein vermeld. Vervolgens wordt ingegaan op de potentie en ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij komen onder andere de invloed van de ligging, mogelijkheden voor wat betreft functiegebruik en kansen op het gebied van duurzaamheid op de bedrijventerreinen aan bod. Integrale ambtelijke overleggen, de rapportages van Doorakkers, bestaande gemeentelijke visies en vingerend beleid zijn gebruikt als basis voor de staat, potentie en ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijventerreinen.

Op basis van de potentie en ontwikkelingsmogelijkheden zijn per bedrijventerrein vestigingscriteria geformuleerd. Deze vestigingscriteria vormen een afwegingskader bij uitbreidingsplannen van bestaande bedrijven en bij nieuw te vestigen bedrijven. Hierbij moet in het oog worden gehouden, dat reeds gevestigde bedrijven niet altijd kunnen voldoen aan de geformuleerde vestigingscriteria. Deze bedrijven komen (op termijn) in aanmerking voor verplaatsing naar andere bedrijventerreinen. Realisatie van de schuifruimte is een voorwaarde om dergelijke verhuisbewegingen mogelijk te maken. Bij verplaatsing naar nieuw verkregen gronden voortkomend uit de schuifruimte, zal het verplaatsende bedrijf op de achterlaat locatie aan relevante herstructureringsmaatregelen moeten meewerken.

Ten slotte geeft dit hoofdstuk inzicht in de verschillende ambitieniveaus, inclusief inzetbare instrumenten en (grote) kostenramingen, die voor de herstructureringsopgave van het bedrijventerrein kunnen worden aangehouden. Hierbij zijn de aanbevelingen uit de rapportages van Bureau Doorakkers nogmaals benoemd. Voor de kostenraming is een bandbreedte gebruikt, omdat de daadwerkelijke kosten pas inzichtelijk worden bij de concrete herstructureringsplannen per bedrijventerrein. Daarnaast kan de inzet van instrumenten uiteindelijk ook enigszins afwijken van het hier gestelde. De in te zetten instrumenten en kostenramingen moeten vooral worden beschouwd als een indicatie van hetgeen dat op dit ambitieniveau mag worden verwacht.

3.1 Nijverheidsbuurt

Bedrijventerrein Nijverheidsbuurt, behorend tot de kern Zegveld, heeft een bruto omvang van 4,24 hectare. Het bedrijventerrein telt ongeveer 200 tot 300 arbeidsplaatsen. Het betreft een kleinschalig bedrijventerrein op relatief grote afstand van de snelweg. Op het bedrijventerrein is geen sprake van leegstand en de bedrijfskavels zijn over het algemeen zeer intensief bebouwd. De aard en omvang van de bedrijven loopt sterk uiteen. De bedrijven delen echter allen hun verbondenheid met de kern Zegveld. Zowel voor wat betreft het personeelsbestand als op sociaal-maatschappelijk gebied, bijvoorbeeld via sponsoring van evenementen en betrokkenheid bij de lokale vrijwillige brandweer, voelen de bedrijven zich sterk verbonden met de Zegveldse bevolking.



3.1.1 Potentie en ontwikkelingsmogelijkheden

De ligging en omvang van het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt hebben grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden. De ligging in het veenweidegebied zorgt voor een kwetsbare bodemgesteldheid. Gezien de grote afstand tot de snelweg en de kwetsbare bodemgesteldheid moet economische activiteit met relatief veel verkeers- en vervoersbewegingen worden voorkomen. Daarnaast leent de omvang van het bedrijventerrein zich niet voor grootschalige bedrijvigheid.

Het bedrijventerrein is geschikt voor het midden- en kleinbedrijf, waarbij ruimte moet worden geboden aan groeiende start ups uit de kern Zegveld en het daaromheen liggende buitengebied. Uitbreiding van reeds gevestigde (middel)grote bedrijven mag niet ten koste gaan van de vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige(re) bedrijven met een binding met het dorp. Functiemenging op het bedrijventerrein is, gezien de verkeers-aantrekkende werking die hiervan uitgaat, niet wenselijk. De Nijverheidsbuurt moet beschikbaar blijven voor ondernemingen uit de traditionele bedrijventerreinsectoren.

Het verleiden van grootschalige bedrijven om te verplaatsen naar andere bedrijventerreinen kan op termijn ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid. De verhuisketen vanuit de kern en het buitengebied richting het bedrijventerrein wordt hierdoor op gang gebracht; hetgeen de economische groei en vitaliteit van Zegveld ten goede komt. Bij het vertrek van bedrijven is herverkaveling van de achtergelaten percelen een middel om sturing te geven aan de vestigingsgrootte van bedrijven op de Nijverheidsbuurt. Daarnaast kan het uitplaatsen van bedrijfswoningen worden gebruikt als middel om additionele ruimte te creëren voor bedrijvigheid.

Ook duurzaamheid is een speerpunt wanneer het terrein geherstructureerd wordt. In de openbare ruimte ligt een grote taak voor de gemeente om bij herstructurering rekening te houden met onder meer aandacht voor groene en blauwe structuren (bijvoorbeeld door de inzet van subsidies, het aanpassen van regelgeving en inzet van het HIOR) en een andere mobiliteitsopgave (minder blik, meer fietsverkeer en goede OV-ontsluitingen). Ook moet de

gemeente bij herstructurering rekening houden met een verdichting van het gebruik van de ondergrond om onder meer zonne-energie mogelijk te maken. Ondernemers kunnen zich – gesteund en gefaciliteerd door de gemeente - bij uitstek richten op de ontwikkeling van energie neutrale- of positieve bedrijfsgebouwen (bijvoorbeeld door betere isolatie en opwekking van duurzame energie) en het uitbreiden van groen- blauwe voorzieningen op eigen percelen.

3.1.2 Vestigingscriteria

De potentie en ontwikkelingsmogelijkheden in ogenschouw genomen, komen wij tot onderstaande vestigingscriteria voor bedrijventerrein Nijverheidsbuurt. Deze vestigingscriteria vormen niet enkel een afwegingskader bij nieuw op het bedrijventerrein te vestigen bedrijven, maar ook bij uitbreidingsplannen van reeds op het terrein gevestigde bedrijven:

- Impact op de lokale werkgelegenheid;
- Schaal passend bij de omvang van het bedrijventerrein – geen grootschalige bedrijvigheid;
- Bedrijvigheid gerelateerd aan traditionele bedrijventerreinsectoren;
- Geen bedrijvigheid met veel verkeers- en vervoersbewegingen;
- Bedrijven uit de kern Zegveld en het daartoe behorende buitengebied;
- Bedrijvigheid tot milieucategorie 3.1, afhankelijk van locatie.

3.1.3 Ambitieniveaus en inzet instrumenten

Bureau Doorakkers heeft vanuit ruimtelijk-economisch perspectief de volgende aanbevelingen voor bedrijventerrein Nijverheidsbuurt gedaan:

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

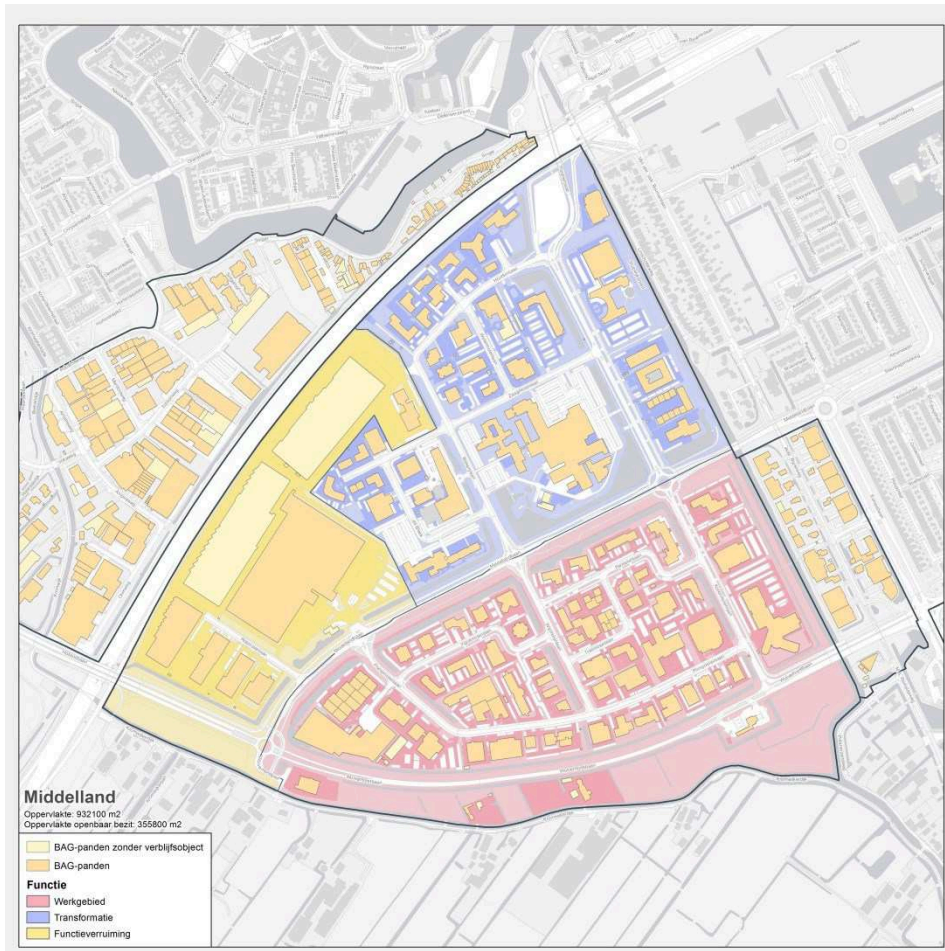
Reconstructie Nijverheidsbuurt

Voor bedrijventerrein Nijverheidsbuurt staat reeds een reconstructie in de planning. Het college heeft hier tijdens de collegevergadering op 5 juli 2016 opdracht toe gegeven. De reconstructie is opgenomen in het Meerjarig Onderhoudsprogramma (17i.04950) , welke op 24 oktober 2017, onder voorbehoud van het raadsbesluit 'begroting 2018', door het college is vastgesteld. De raad is hier middels een raadsinformatiebrief (17R.00614) over geïnformeerd. Deze reconstructie is gericht op het borgen van een goede waterafvoer, verbeteren van de uitstraling en het vergroten van de parkeermogelijkheden op de Nijverheidsbuurt. Concreet behelst de reconstructie de aanpak dan wel vervanging van het riool, verharding en groen. De plannen voor deze reconstructie zijn in overleg met de ondernemers op het terrein opgesteld en worden in 2018 uitgevoerd.

3.2 Middelland

Bedrijventerrein Middelland heeft een bruto omvang van 80,77 hectare. Het bedrijventerrein telt ruim 7.000 arbeidsplaatsen. De ontsluiting van het bedrijventerrein richting de A12 is zeer goed. Daarnaast is het bedrijventerrein, dankzij de nabije ligging van het station, ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar. Op het bedrijventerrein bevinden zich verschillende functies, maar de bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit kantoren. Het bedrijventerrein kent een relatief hoge kantorenleegstand. Daarnaast is de

bebouwingsdichtheid lager dan op de andere terreinen. Het andersoortige karakter, voornamelijk kantoren, ligt ten grondslag aan deze lagere bebouwingsdichtheid. Naast kantoren vindt men op het bedrijventerrein ook een ziekenhuis, stadskantoor, kinderdagopvang, MBO school en een logistiek cluster. Dankzij de breed opgezette profielen kunnen deze functies op een goede manier naast elkaar bestaan. Echter de breedte van de weg maakt het voor fiets -en voetverkeer minder veilig. En op delen van het terrein is sprake van parkeeroverlast.



3.2.1. Potentie en ontwikkelingsmogelijkheden

Bedrijventerrein Middeland valt te onderscheiden in een noordelijk en zuidelijk deel. Scheidslijn tussen beide delen vormt de Middellandbaan. Voor Middeland is vóór de zomer 2017 een ontwikkelingsvisie vastgesteld. De ontwikkelingsvisie biedt het noordelijk deel van het bedrijventerrein ruimte om op termijn te ontwikkelen richting een gemengd stedelijk woonmilieu. In dit gemengd stedelijk woonmilieu is ruimte voor woningen, maar ook voor niet-woonfuncties met een lage milieucategorie (tot 2.0). Voorbeelden hiervan zijn werkplekken voor ZZP'ers en zorg gerelateerde activiteiten. Voor wat betreft Middeland Noord sluit het herstructureringsprogramma aan op de reeds vastgestelde ontwikkelingsvisie.

In de ontwikkelingsvisie is tevens gesteld dat het zuidelijk deel van het bedrijventerrein behouden moet blijven als (vitaal) werkgebied. Onderdeel van de vitalisering van het werkgebied Middeland Zuid is het verplaatsen van het kantoorgebruik van noord naar zuid. Op deze manier wordt op Middeland Noord ruimte gemaakt voor transformatie, terwijl op het zuidelijk deel de leegstand wordt tegengegaan.

Naast kantoren heeft het zuidelijk deel van het bedrijventerrein ook potentie voor (middel)grote bedrijvigheid. De wegprofielen laten zwaar verkeer toe en de ontsluiting richting de A12 is, zoals reeds aangegeven, zeer goed. Deze wordt door de aanleg van de zuidelijke randweg zelfs nog sterk verbeterd. Buiten kantoren en bedrijvigheid gerelateerd aan bedrijventerreinsectoren moet verdere functiemenging op Middelland Zuid worden voorkomen. Gezien de krapte op de bedrijventerreinen en de gewenste transformatie van het noordelijk deel, wordt functiemenging geconcentreerd op Middelland Noord.

Belangrijke kanttekening is het feit dat het voor het overgrote deel van de bedrijven bedrijfseconomisch gezien niet haalbaar is om kantoorpanden te kopen, te slopen, om vervolgens op de locatie nieuwbouw te plegen. De financiële haalbaarheid van dergelijke trajecten is sterk afhankelijk van de eisen en wensen van de huidige pandeigenaren en de kapitaalkracht van geïnteresseerde ondernemers. Indien de gemeente wil inzetten op het verplaatsen van het kantoorgebruik van noord naar zuid en transformaties van kantoren naar meer industrieel georiënteerde bedrijven, zal zij een sterke regierol moeten pakken. De markt heeft in de afgelopen jaren namelijk aangetoond, dat dergelijke processen zich niet vanzelf voltrekken.

Ook duurzaamheid is een speerpunt wanneer het terrein geherstructureerd wordt. In de openbare ruimte ligt een grote taak voor de gemeente om bij herstructurering rekening te houden met onder meer aandacht voor groene en blauwe structuren (bijvoorbeeld door de inzet van subsidies, het aanpassen van regelgeving en inzet van het HIOR) en een andere mobiliteitsopgave (minder blik, meer fietsverkeer en goede OV-ontsluitingen). Ook moet de gemeente bij herstructurering rekening houden met een verdichting van het gebruik van de ondergrond om onder meer zonne-energie mogelijk te maken. Ondernemers kunnen zich – gesteund en gefaciliteerd door de gemeente - bij uitstek richten op de ontwikkeling van energie neutrale- of positieve bedrijfsgebouwen (bijvoorbeeld door betere isolatie en opwekking van duurzame energie) en het uitbreiden van groen- blauwe voorzieningen op eigen percelen.

3.2.2. Vestigingscriteria

Voor bedrijventerrein Middelland valt er voor wat betreft de vestigingscriteria een onderscheid te maken tussen Middelland-Noord en Middelland-Zuid. Voor de mogelijkheden op Middelland-Noord wordt verwezen naar de ontwikkelingsvisie. Voor Middelland-Zuid zijn de volgende vestigingscriteria relevant:

- Impact op de lokale werkgelegenheid;
- Ruimte voor bedrijven met relatief veel verkeers- en vervoersbewegingen – waarbij verkeers- en vervoersbewegingen geen hinder mogen veroorzaken voor eventuele woonbebouwing op Middelland-Noord;
- Bedrijvigheid gerelateerd aan traditionele bedrijventerreinsectoren;
- Bedrijvigheid met een kantoorfunctie – waarbij uitbreiding van de huidige kantorenvoorraad, gezien de relatief hoge leegstand, moet worden vermeden;
- Bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2;
- Integratie van duurzaamheid in de bedrijfsvoering.

3.2.3 Ambitieniveaus en inzet instrumenten Middelland-Zuid

Voor de herstructurering op Middelland-Noord wordt aangesloten bij de eerder vastgestelde ontwikkelingsvisie. Voor Middelland-Zuid heeft Bureau Doorakkers de volgende aanbevelingen gedaan:

- Alleen bedrijventerrein- en kantoorsectoren toestaan op het deel ten zuiden van de Middellandbaan.

Op basis van de voorgaande informatie kunnen voor Middelland-Zuid de volgende ambitieniveaus worden onderscheiden.

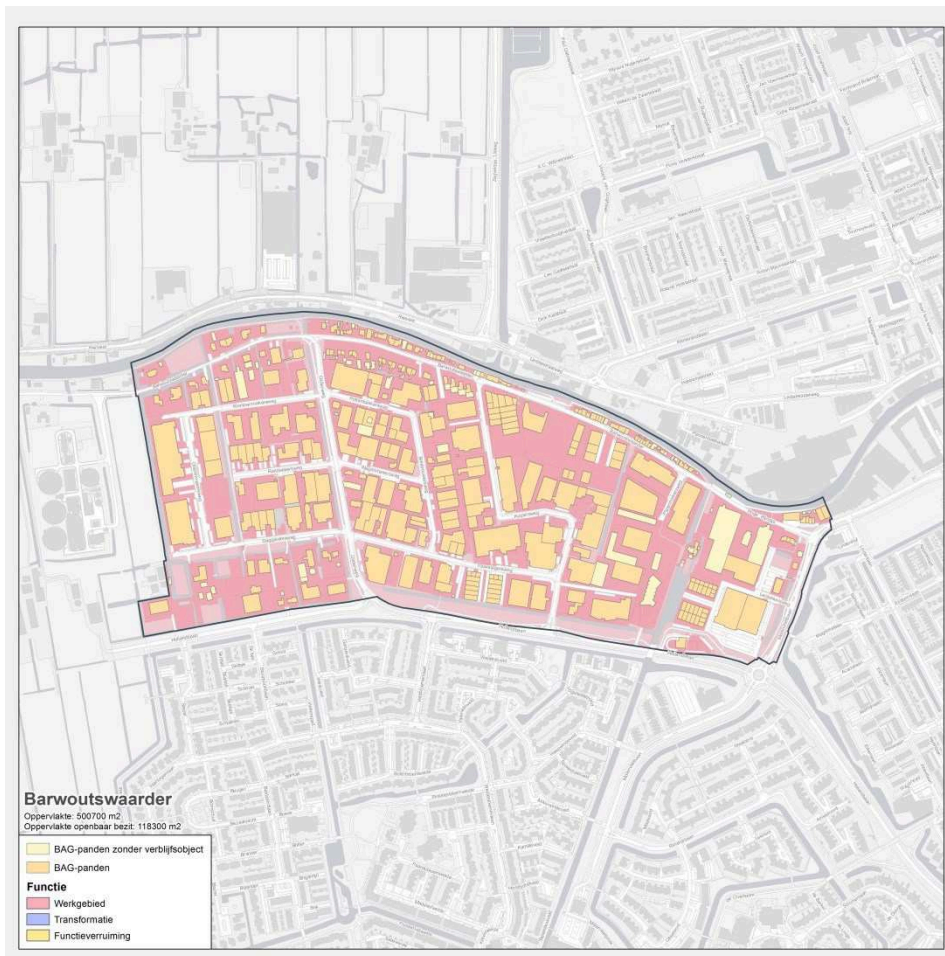
Ambitieniveau	Basis	Midden	Hoog
Speerpunten	Uitvoering geven aan bestaand beleid	Verbeteren openbare ruimte, duurzaamheid, aanpak leegstaande kantoren	Ingrijpen verbeteren openbare ruimte, duurzaamheid, aanpak leegstaande kantoren, langzaam verkeer verbindingen, toezicht en handhaving
Instrumenten	Bestemmingsplannen Meerjarig Onderhoudsprogramma Inzet OMU Inzet HIOR	Intermediair bedrijfsvastgoed Parkmanagement/ Ondernemersfonds Bestemmingsplannen Meerjarig Onderhoudsprogramma Inzet OMU Stimuleren duurzame mobiliteitsoplossingen Stimuleren gebruik circulaire materialen Inzet HIOR Beeldkwaliteitsplan	Beeldkwaliteitsplan Intermediair bedrijfsvastgoed Bestemmingsplannen Parkmanagement/ Ondernemersfonds Meerjarig Onderhoudsprogramma Herstructureringsfonds Uitbouw groenstructuren Stimuleren gebruik circulaire materialen Stimuleren en investeren duurzame mobiliteitsoplossingen Inzet OMU Inzet HIOR Extra toezicht en handhaving Inzet op OV- en Fietsverbindingen Faciliteren verduurzamen bestaande bebouwing
Kosten per hectare	Aansluitend op regulier beschikbare budgetten	€ 25.000 tot € 250.000	€ 250.000 tot € 1.500.000
Kosten totaal (30 hectare – Middelland Zuid)	Aansluitend op regulier beschikbare budgetten	€ 750.000 tot € 7.500.000	€ 7.500.000 tot € 45.000.000

3.3. Barwoutswaarder

Bedrijventerrein Barwoutswaarder heeft een bruto omvang van 41,16 hectare. Het bedrijventerrein telt ruim 1.700 arbeidsplaatsen. De ontsluiting van bedrijventerrein Barwoutswaarder op de A12 is ten opzichte van de bedrijventerreinen Middelland en Polanen relatief slecht. De zuidelijke randweg en het verkeerskundig project Woerden West brengen hier op termijn mogelijk verbetering in. Er is op het terrein sprake van een beperkte leegstand en er zijn twee onbebouwde kavels. Eén kavel is in particulier eigendom en voor de andere kavel heeft de gemeente een koopovereenkomst gesloten. De bebouwingspercentages op de kavels zijn hoog.

Aard en omvang van de gevestigde bedrijven loopt sterk uiteen. Kenmerkend voor het bedrijventerrein is de grote diversiteit in functies. Zo zijn onder andere (bedrijfs)woningen, bouwbedrijven, autohandelaren, interieurbedrijven, kinderdagverblijven en sportscholen op Barwoutswaarder te vinden. Daarnaast is er een duidelijk onderscheid tussen de oudere en nieuwere delen van het bedrijventerrein. Het oude deel, alles ten oosten van de Glazenmakersweg, kenmerkt zich door een onlogische verkaveling en een niet-

representatieve uitstraling. Terwijl het nieuwe deel, gebied rond de Glazenmakersweg, een logische verkaveling en representatieve uitstraling heeft.



3.3.1 Potentie en ontwikkelingsmogelijkheden

Bedrijventerrein Barwoutswaarder is zowel geschikt voor kleinschalige als (middel)grote bedrijven. Gezamenlijk met Honthorst is Barwoutswaarder het eerst aangewezen bedrijventerrein voor industriële start ups uit de kern Woerden en het nabijgelegen buitengebied. Daarnaast kan Barwoutswaarder, gezien de ligging aan de noordwestkant van Woerden, fungeren als doorstroomlocatie voor Zegveldse bedrijven, die niet meer passen bij de schaal en omvang van bedrijventerrein Nijverheidsbuurt.

Als gevolg van de relatief grote afstand van het bedrijventerrein tot de A12 heeft het de voorkeur om bedrijven met veel verkeers- en vervoersbewegingen op andere bedrijventerreinen te huisvesten. Daarbij zorgt de nabijgelegen woonbebouwing ervoor, dat milieutechnisch gezien zware bedrijvigheid zich enkel kan vestigen op bepaalde delen van Barwoutswaarder. Functiemenging op het bedrijventerrein wordt, gezien de druk op de bedrijventerreinen en de verkeersaantrekkende werking, afgeraden.

De grote diversiteit in bedrijfssoorten en –omvang resulteert in een weinig uniforme uitstraling op het overgrote deel van het bedrijventerrein. Een meer uniforme uitstraling van het bedrijventerrein is wenselijk. Dit kan worden bewerkstelligd door middels herverkaveling en aanpassing van de ruimtelijke inrichting een logische(re) perceelstructuur aan te brengen. Daarnaast kan een beeldkwaliteitsplan sturing geven aan private herontwikkeling van bedrijfspanden. Ook de wegenstructuur op het bedrijventerrein draagt niet bij aan een uniforme, overzichtelijke uitstraling. Doodlopende wegen moeten worden voorkomen en de

realisatie van meer noord-zuid en oost-west verbindingen kunnen in positieve zin bijdragen aan de kwaliteit, functionaliteit en uitstaling van het bedrijventerrein.

Ook duurzaamheid is een speerpunt wanneer het terrein geherstructureerd wordt. In de openbare ruimte ligt een grote taak voor de gemeente om bij herstructurering rekening te houden met onder meer aandacht voor groene en blauwe structuren (bijvoorbeeld door de inzet van subsidies, het aanpassen van regelgeving en inzet van het HIOR) en een andere mobiliteitsopgave (minder blik, meer fietsverkeer en goede OV-ontsluitingen). Ook moet de gemeente bij herstructurering rekening houden met een verdichting van het gebruik van de ondergrond om onder meer zonne-energie mogelijk te maken. Ondernemers kunnen zich – gesteund en gefaciliteerd door de gemeente - bij uitstek richten op de ontwikkeling van energie neutrale- of positieve bedrijfsgebouwen (bijvoorbeeld door betere isolatie en opwekking van duurzame energie) en het uitbreiden van groen- blauwe voorzieningen op eigen percelen.

3.3.2 Vestigingscriteria

Voor Barwoutswaarder vormen de volgende vestigingscriteria een afwegingskader bij nieuw te vestigen bedrijven dan wel bij uitbreidingsplannen van reeds gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein:

- Impact op de lokale werkgelegenheid;
- Bedrijvigheid gerelateerd aan traditionele bedrijventerreinsectoren;
- Geen bedrijven met relatief veel verkeers- en vervoersbewegingen;
- Bedrijvigheid tot milieucategorie 4.1 (zware bedrijvigheid in het oostelijk deel), gezoneerd industrieterrein (geluid);
- Integratie van duurzaamheid in de bedrijfsvoering.

3.3.3 Ambitieniveau en inzet instrumenten

Doorakkers geeft de volgende aanbevelingen voor bedrijventerrein Barwoutswaarder, met name gericht op de oudere delen (ca. 30 ha.):

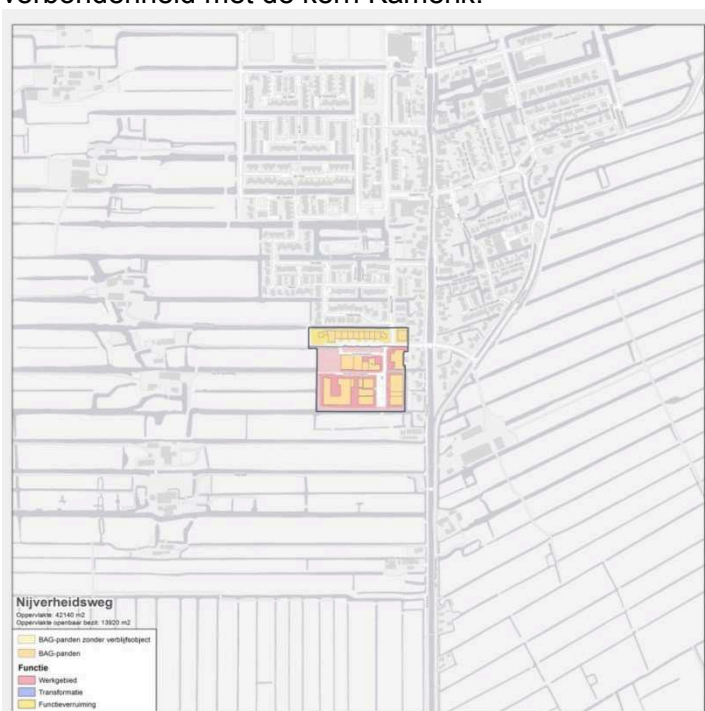
- Kwaliteit openbare ruimte verbeteren door aan te sluiten op het kwaliteitsniveau van de recente uitbreiding;
- Onderzoek mogelijkheden voor herverkaveling en het aanpassen van de ruimtelijke inrichting; Waar mogelijk ‘ad hoc’-ontwikkelingen tegengaan, waardoor een rommelig beeld ontstaat;
- Geen andere activiteiten en functies op het bedrijventerrein toestaan; enkel bedrijventerreinsectoren;
- Beeldkwaliteitsplan opstellen om uniformiteit bedrijfspanden te stimuleren.

Ambitieniveau	Basis	Middel	Hoog
Speerpunten	Uitvoering geven aan bestaand beleid	Verbeteren openbare ruimte, duurzaamheid, herverkaveling zonder verwerving gronden (via anterieure overeenkomsten)	Ingrijpend verbeteren openbare ruimte, duurzaamheid, aanpak infrastructurale verbindingen, verwerven gronden voor herverkaveling, toezicht en handhaving
Instrumenten	Bestemmingsplannen Meerjarig Onderhoudsprogramma Inzet OMU Inzet HIOR	Parkmanagement/ Ondernemersfonds Bestemmingsplannen Meerjarig Onderhoudsprogramma Inzet OMU	Beeldkwaliteitsplan Bestemmingsplannen Parkmanagement/ Ondernemersfonds Meerjarig Onderhoudsprogramma

		Stimuleren duurzame mobiliteitsoplossingen Stimuleren gebruik circulaire materialen Inzet HIOR Beeldkwaliteitsplan	Herstructureringsfonds Uitbouw groenstructuren Stimuleren gebruik circulaire materialen Stimuleren en investeren duurzame mobiliteitsoplossingen Inzet OMU Inzet HIOR Extra toezicht en handhaving Inzet op OV- en Fietsverbindingen Faciliteren verduurzamen bestaande bebouwing Herverkaveling Verwerven gronden Aanleg warmtenetten
Kosten per hectare	Aansluitend op regulier beschikbare budgetten	€ 25.000 tot € 250.000	€ 250.000 tot € 1.500.000
Kosten totaal (41,16 hectare)	Aansluitend op regulier beschikbare budgetten	€ 1.029.000 tot € 10.290.000	€ 10.290.000 tot € 61.740.000

3.4 Nijverheidsweg

Bedrijventerrein Nijverheidsweg, behorend tot de kern Kamerik, heeft een bruto omvang van 3,84 hectare. Het bedrijventerrein telt ongeveer 200 tot 300 arbeidsplaatsen. Het betreft een kleinschalig bedrijventerrein op relatief grote afstand van de snelweg. Op het bedrijventerrein is sprake van zeer beperkte leegstand en één onbebouwde kavel in particulier eigendom. De bedrijfskavels zijn over het algemeen intensief bebouwd. De aard en omvang van de bedrijven loopt sterk uiteen. Daarbij valt op dat een aanzienlijk deel van het bedrijventerrein huisvesting biedt aan detailhandelsbedrijven en er een kinderdagverblijf aanwezig is. Ook hier is, op een soortgelijke wijze als bij de Nijverheidsbuurt, sprake van een sterke verbondenheid met de kern Kamerik.



3.4.1 Potentie en ontwikkelingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein Nijverheidsweg vertoont op veel punten overeenkomsten met het bedrijventerrein Nijverheidsbuurt. De ligging en omvang van het bedrijventerrein hebben ook hier veel invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden. De ligging in het veenweidegebied resulteert in een kwetsbare bodemgesteldheid. Bedrijfsmatige activiteiten met relatief veel verkeers- en vervoersbewegingen zijn, gezien de bodemgesteldheid en lange aanrijroute vanaf de snelweg, niet wenselijk.

Bedrijventerrein Nijverheidsweg dient een doorstroomfunctie te vervullen voor het bedrijfsleven in en rondom Kamerik. Bedrijvigheid die nu nog in de dorpskern Kamerik dan wel in het omliggende buitengebied plaatsvindt, maar een te sterke groei doormaakt om zich daar verder te kunnen ontwikkelen, moet idealiter een plek krijgen op de Nijverheidsweg. Groeiende middelgrote bedrijven waarvan de omvang van de bedrijvigheid niet langer past bij de schaal van het bedrijventerrein, zullen op termijn beter op hun plek zijn op andere bedrijventerreinen in Woerden. Het bedrijventerrein is net als de Nijverheidsbuurt geschikt voor het midden- en kleinbedrijf, waarbij uitbreiding van reeds gevestigde middelgrote bedrijven niet ten koste mag gaan van de vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige bedrijven.

Enkel het noordelijk deel van het bedrijventerrein, dat als overgangszone richting woningbouw fungeert, biedt enige ruimte voor functiemening. In de praktijk is hier in de vorm van een kinderdagverblijf al sprake van. Bij het toestaan van functiemening zal rekening moeten worden gehouden met de verkeers-aantrekkende werking en mogelijke toenemende parkeerdruk behorend bij sommige functies. Het functioneren van het gehele bedrijventerrein zal in de afweging voor het toestaan van functiemenging centraal moeten staan.

Bij het vertrek van relatief grootschalige bedrijven is herverkaveling van de achtergelaten percelen een middel om sturing te geven aan de vestigingsgrootte van bedrijven op het bedrijventerrein. Het gebruik van de braakliggende kavel op het bedrijventerrein biedt eveneens mogelijkheden om herverkaveling toe te passen.

Het energievraagstuk is hier complex, en er zijn relatief weinig mogelijkheden voor grootschalige warmte- en energieprojecten gelet op de ligging en de afnamebehoefte. Mogelijk kan geothermie hier een uitkomst bieden, maar de mogelijkheden hiervoor moeten nog uitgezocht worden. Daarom is het zaak dat de gemeente vooral inzet op bewustwording bij ondernemers op het gebied van hun energievraag en moeten projecten op gebied van stimulering van het gebruik en opwekking van duurzame vormen van energie worden geïntensiveerd.

In de openbare ruimte en bij private ontwikkeling biedt – net als bij voorgaande terreinen – de inzet op duurzaamheid in het HIOR grote kansen om een duurzame terrein te realiseren. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van meer groen en water op het terrein. De bestaande structuren bieden een goed uitgangspunt maar op verschillende percelen en op bepaalde randen kan er nog een en ander verbeterd worden. Eventueel is het mogelijk de landschappelijke inpassing te verbeteren en aan te vullen met mogelijkheden voor een recreatieve route, zoals in de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Woerden is vermeld.

Gelet op de huidige aanrijroutes en de afstand tot de A12 lijkt het onwaarschijnlijk dat nieuwe mobiliteitsoplossingen hier soelaas bieden. Gelet op de huidige staat van de wegen op het terrein ligt het echter voor de hand dat in het kader van bodemdaling in ieder geval gewerkt wordt met lichtgewicht asfalt om extra bodemdaling door vrachtverkeer tegen te gaan. Ook zou er met provincie overleg kunnen worden over het toevoegen van een bushalte voor de ingang van het terrein.

3.4.2 Vestigingscriteria

De volgende vestigingscriteria vormen het afwegingskader voor nieuwe bedrijvigheid en uitbreidingsverzoeken voor bedrijventerrein Nijverheidsweg:

- Impact op de lokale werkgelegenheid;
- Schaal passend bij de omvang van het bedrijventerrein – geen grootschalige bedrijvigheid;
- Bedrijvigheid gerelateerd aan traditionele bedrijventerreinsectoren – met uitzondering van het noordelijk deel van het bedrijventerrein (ten noorden van de Handelsweg) waar functiemenging onder voorwaarden kan worden toegestaan;
- Geen bedrijvigheid met veel verkeers- en vervoersbewegingen;
- Bedrijven uit de kern Kamerik en het daartoe behorende buitengebied;
- Bedrijvigheid tot milieucategorie 3.1, afhankelijk van de locatie;
- Integratie van duurzaamheid in de bedrijfsvoering.

3.4.3 Ambitieniveaus en inzet instrumenten

Bureau Doorakkers geeft de volgende aanbevelingen voor bedrijventerrein Nijverheidsweg:

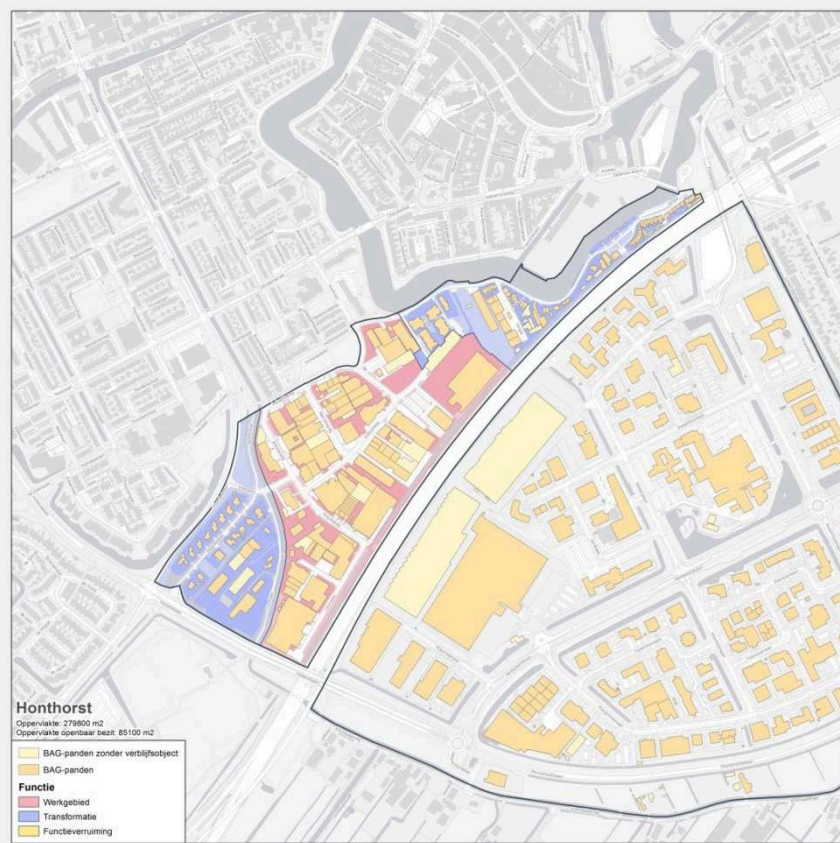
- Ingrijpend verbeteren van de openbare ruimte;
- Duidelijk onderscheid aanbrengen tussen de openbare en private ruimte;
- Met uitzondering van het noordelijk deel van de Handelsweg, enkel bedrijventerreinsectoren toestaan op het bedrijventerrein;
- Gevolgen c.q. benodigde ingrepen in verband met voorgestelde functiemenging noordelijk van de Handelsweg onderzoeken;
- Mogelijkheden herverkaveling onderzoeken door inzet (deels) braakliggende kavel;
- Opstellen beeldkwaliteitsplan om uitstraling bedrijfspanden te verbeteren.

Ambitieniveau	Basis	Midden	Hoog
Speerpunten	Uitvoering geven aan bestaand beleid	Verbeteren openbare ruimte (o.a. scheiding privaat- publiek), herverkaveling zonder verwerving gronden, duurzaamheid	Ingrijpend verbeteren openbare ruimte, verwerven gronden voor herverkaveling – actief sturen op doorstroming en uitplaatsen grote bedrijven, duurzaamheid, toezicht en handhaving
Instrumenten	Bestemmingsplannen Meerjarig Onderhoudsprogramma Inzet OMU Inzet HIOR	Parkmanagement/ Ondernemersfonds Bestemmingsplannen Meerjarig Onderhoudsprogramma Inzet OMU Stimuleren duurzame mobiliteitsoplossingen Stimuleren gebruik circulaire materialen Inzet HIOR Beeldkwaliteitsplan	Beeldkwaliteitsplan Bestemmingsplannen Parkmanagement/ Ondernemersfonds Meerjarig Onderhoudsprogramma Herstructureringsfonds Uitbouw groenstructuren Stimuleren gebruik circulaire materialen Stimuleren en investeren duurzame mobiliteitsoplossingen Inzet OMU Inzet HIOR Extra toezicht en handhaving

			Inzet op OV- en Fietsverbindingen Faciliteren verduurzamen bestaande bebouwing Herverkaveling Verwerven gronden Onderzoeken inzet geothermie
Kosten per hectare	Aansluitend op regulier beschikbare budgetten	€ 25.000 tot € 250.000	€ 250.000 tot € 1.500.000
Kosten totaal (3,84 hectare)	Aansluitend op regulier beschikbare budgetten	€ 96.000 tot € 960.000	€ 960.000 tot € 5.760.000

3.5 Honthorst

Honthorst is een relatief kleinschalig bedrijventerrein met een bruto omvang van 19,42 hectare. Het bedrijventerrein telt ongeveer 700 arbeidsplaatsen. Honthorst is het oudste bedrijventerrein van Woerden en ligt voor een groot deel ingesloten tussen singel-, spoor-, en woongebied. Als gevolg hiervan is het aantal toegangswegen tot het bedrijventerrein beperkt. Hoewel de afstand tot de A12 hemelsbreed niet ver is, is de ontsluiting richting snelweg door het beperkt aantal toegangswegen niet ideaal. Het bedrijventerrein kent enige leegstand en één onbebouwde kavel in particulier eigendom. De bebouwingsgraad van de kavels is over het algemeen zeer hoog. Als gevolg hiervan kent het bedrijventerrein een hoge parkeerdruk. De aard en omvang van de gevestigde bedrijven loopt sterk uiteen. Opvallend aan het bedrijventerrein is de grote diversiteit in functiegebruik: fitnesscentrum, bedrijfshallen, kantoren, perifere detailhandel, supermarkt en bedrijfswoningen.



3.5.1 Potentie en ontwikkelingsmogelijkheden

De relatieve kleinschaligheid van het bedrijventerrein, het beperkt aantal toegangswegen en de hoge parkeerdruk geven aanleiding om het aantal bedrijven met veel verkeers- en vervoersbewegingen zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast is functiemenging, gezien de verkeersaantrekkende werking die daarvan uitgaat, op het middengebied van Honthorst niet wenselijk. Het middengebied moet enkel beschikbaar blijven voor bedrijvigheid uit de bedrijventerreinsectoren.

Daarbij leent de relatieve kleinschaligheid van het bedrijventerrein zich uitstekend voor het huisvesten van start ups uit de kern Woerden en het nabijgelegen buitengebied. Deze bedrijven hebben op Honthorst de mogelijkheid om zich door te ontwikkelen tot stabiele spelers in het midden- en kleinbedrijf. Grootschalige bedrijvigheid is gezien de omvang van het bedrijventerrein en de infrastructurele mogelijkheden minder passend.

Voor wat betreft het noordoostelijke en zuidwestelijke deel van Honthorst kan worden ingezet op transformatie naar woningbouw. In deze gebieden is sprake van beperkte bedrijfsmatige activiteit en zijn reeds woningen aanwezig. Tevens sluit het noordelijk deel aan op de Singel, waar woningbouw de voorkeur heeft boven bedrijven. Wel is het van belang om daar gevestigde bedrijven een goed alternatief te bieden (uitplaatsen) en oog te houden op welke manier verkeers- en vervoersbewegingen van elkaar kunnen worden gescheiden. Daarbij moet ook oog zijn voor maatregelen om ongewenste verkeersstromen (sluipverkeer) over de Ampèreweg, voortkomend uit het traject Waardsebaan-Boerendijk, tegen te gaan.

Ook duurzaamheid is een speerpunt wanneer het terrein geherstructureerd wordt. In de openbare ruimte ligt een grote taak voor de gemeente om bij herstructurering rekening te houden met onder meer aandacht voor groene en blauwe structuren (bijvoorbeeld door de inzet van subsidies, het aanpassen van regelgeving en inzet van het HIOR) en een andere mobiliteitsopgave (minder blik, meer fietsverkeer en goede OV-ontsluitingen). Ook moet de gemeente bij herstructurering rekening houden met een verdichting van het gebruik van de ondergrond om onder meer zonne-energie mogelijk te maken. Ondernemers kunnen zich – gesteund en gefaciliteerd door de gemeente - bij uitstek richten op de ontwikkeling van energie neutrale- of positieve bedrijfsgebouwen (bijvoorbeeld door betere isolatie en opwekking van duurzame energie) en het uitbreiden van groen- blauwe voorzieningen op eigen percelen.

3.5.2 Vestigingscriteria

Voor bedrijventerrein Honthorst zijn voor bedrijvigheid de volgende vestigingscriteria van toepassing:

- Impact op de lokale werkgelegenheid;
- Schaal passend bij de omvang van het bedrijventerrein – geen grootschalige bedrijvigheid;
- Geen bedrijvigheid met veel verkeers- en vervoersbewegingen;
- Bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2, afhankelijk van locatie;
- Integratie van duurzaamheid in de bedrijfsvoering

3.5.3 Ambitieniveaus en inzet instrumenten Honthorst

Bureau Doorakkers geeft de volgende aanbevelingen voor bedrijventerrein Honthorst:

- Bedrijfsverplaatsing vanuit westelijk en oostelijk deel stimuleren om transformatie mogelijk te maken;
- Haalbaarheid herverkaveling, andere ruimtelijke inrichting en beter 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.

Ambitieniveau	Basis	Midden	Hoog
Speerpunten	Uitvoering geven aan bestaand beleid	Duurzaamheid, verbeteren openbare ruimte – m.n. parkeermogelijkheden	Ingrijpend verbeteren openbare ruimte – parkeren en algehele ontsluiting, toezicht en handhaving, duurzaamheid, actief sturen op uitplaatsen grote bedrijven
Instrumenten	Bestemmingsplannen Meerjarig Onderhouds- programma Inzet OMU Inzet HIOR	Parkmanagement/ Ondernemersfonds Bestemmingsplannen Meerjarig Onderhouds- programma Inzet OMU Stimuleren duurzame mobiliteitsoplossingen Stimuleren gebruik circulaire materialen Inzet HIOR Beeldkwaliteitsplan	Beeldkwaliteitsplan Bestemmingsplannen Parkmanagement/ Ondernemersfonds Meerjarig Onderhoud- programma Herstructureringsfonds Uitbouw groenstructuren Stimuleren gebruik circulaire materialen Stimuleren en investeren duurzame mobiliteitsoplossingen Inzet OMU Inzet HIOR Extra toezicht en handhaving Inzet op OV- en Fietsverbindingen Faciliteren verduurzamen bestaande bebouwing Herverkaveling Verwerven gronden Transformatie
Kosten per hectare	Aansluitend op regulier beschikbare budgetten	€ 25.000 tot € 250.000	€ 250.000 tot € 1.500.000
Kosten totaal (19,42 hectare)	Aansluitend op regulier beschikbare budgetten	€ 300.000 tot € 3.000.000	€ 3.000.000 tot € 18.000.000

4. Aanbevolen herstructureringsprogramma 2018-2030

Uit voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden dat de gemeente Woerden in de periode 2018 tot 2030 een herstructureringsopgave heeft op de volgende vijf bedrijventerreinen: Barwoutswaarder, Nijverheidsweg, Nijverheidsbuurt, Honthorst en Middelland. Aan deze herstructureringsopgave kan op verschillende manieren invulling worden gegeven. In dit hoofdstuk wordt, op basis van eerder benoemde potenties en ambitieniveaus, een voorstel gedaan om vorm te geven aan deze herstructureringsopgave. Hierbij is aandacht voor prioritering, fasering, ambitieniveau en bijbehorende kosten.

De ambitieniveaus basis, midden en hoog geven een indicatie voor de in te zetten instrumenten (bijlage 5.1). De ambities geven richting aan de nog op te stellen concrete herstructureringsplannen per bedrijventerrein.

Per bedrijventerrein is een algemene raming (inschatting) voor de benodigde financiële middelen opgenomen. De financiële raming is berekend op basis van de kosten per hectare die in hoofdstuk 2 zijn aangegeven.

De uitwerking van de herstructureringsopgave hangt in grote mate af van de beschikbaarheid van publieke gelden en de bereidheid van private partijen om mee te werken aan de herstructurering. Indien private partijen bereid zijn te investeren in de herstructurering van bedrijventerreinen, vergroot en versterkt dit de te maken kwaliteitsslag. Het versterkt tevens het proces van herstructurering en realisatie in de praktijk. Onderstaande prioritering is mede in overleg met een vertegenwoordiging van het bedrijfsleven, het POVW, bepaald. Indien in de praktijk blijkt dat de animo vanuit de ondernemers, in de vorm van investeringen, voor herstructurering op bepaalde bedrijventerreinen groter is dan op andere, dan kan dit gevolgen hebben voor de hier onderstaande prioritering. De bereidheid van het bedrijfsleven om mee te werken aan herstructurering is aldus van grote invloed op de prioritering.

Voorstel prioritering en fasering en raming kosten per bedrijventerrein

Nijverheidsbuurt - Zegveld

Voor de herstructurering van bedrijventerrein Nijverheidsbuurt te Zegveld verwijzen we naar het project Reconstructie Nijverheidsbuurt Zegveld, waartoe het college in juli 2016 opdracht heeft gegeven. De reconstructie is opgenomen in het Meerjarig Onderhoudsprogramma (MOP), welke in oktober 2017, onder voorbehoud van het raadsbesluit 'begroting 2018', door het college is vastgesteld. Bij de begroting 2018 is de raad akkoord gegaan met de reconstructie. De plannen voor de reconstructie zijn in overleg met de ondernemers opgesteld. De concrete uitvoering van het project start 2018.

De plannen voor deze reconstructie zijn voorafgaand aan het onderzoek van Doorakkers gemaakt. Hierdoor is er geen gelegenheid geweest om de analyse van Doorakkers mee te wegen bij het opstellen van het reconstructieplan. Als gevolg hiervan richt het reconstructieplan zich momenteel voornamelijk op het ingrijpen verbeteren van de openbare ruimte en het aanbrengen van een duidelijk onderscheid tussen de openbare en private ruimte. De overige aanbevelingen vanuit Doorakkers maken nu nog geen onderdeel uit van het huidige plan. Het is wel van belang om als gemeente oog te houden voor de resterende aanbevelingen. Met name mogelijkheden voor herverkaveling mogen niet onbenut worden gelaten, omdat deze van belang kunnen zijn voor het op gang brengen van de zo gewenste verhuisketen tussen de bedrijventerreinen.

Dit herstructureringsproject bevat de reconstructie en herinrichting van de openbare ruimte. Het project valt hiermee binnen ambitieniveau midden. De kosten van het project sluiten ook

aan op de algemene kostenraming per hectare voor het ambitieniveau midden zoals die in hoofdstuk 2 zijn weergegeven.

Voor de Nijverheidsbuurt zijn de kosten van de reconstructie bepaald op een bedrag van € 1 tot € 1,5 miljoen per hectare. Dit kostenniveau komt overeen met de bandbreedte aangehouden voor wat betreft het ambitieniveau midden, waarbij wordt gesproken over een bedrag van € 25.000,- tot € 250.000,- per hectare. De reconstructie op de Nijverheidsbuurt bevindt zich zelfs aan de bovenkant van het ambitieniveau midden.

Prioritering	Fasering	Ambitieniveau	Kosten
Herstructurering gestart	2018 - 2020	Midden	Regulier budget

Middelland - Woerden

Voor de herstructurering op Middelland-Noord wordt aangesloten bij de eerder vastgestelde ontwikkelingsvisie. De focus ligt op de transformatie opgave naar woningbouw. Middelland Noord wordt een gemengd woon-werkgebied.

In Middelland-Noord is kwaliteitswinst te behalen met de transformatie opgave, maar door transformatie naar woningbouw wordt bestaand bedrijventerrein onttrokken. Logischerwijs krijgt Middelland Noord geen prioritering als het gaat om herstructurering bedrijventerreinen.

Middelland zuid echter zal juist als bedrijventerrein behouden moeten blijven als (vitaal) werkgebied. Hier ligt de mogelijkheid voor vitalisering van het werkgebied door het verplaatsen van het kantoorgebruik van noord naar zuid. Kantorenleegstand is urgent en kan als onderdeel van de herstructureringsopgave aangepakt worden. De ontwikkelingsvisie stipt aan dat uitwisseling van kantoren van Noord naar Zuid gestart kan worden.

Voorstel is om hiervoor samen met het bedrijfsleven en de OMU de mogelijkheden in beeld te brengen. Het inzetten van het instrument 'intermediair vastgoed' is wenselijk, om de leegstand van kantoren tegen te gaan en het proces van uitwisseling kantoren van Noord naar Zuid actief te stimuleren. De OMU is bereid om, desgewenst door POVW en de gemeente, om invulling te geven aan het instrument 'intermediair vastgoed'.

Middelland Zuid kent een relatief goede kwalitatieve uitstraling en de openbare ruimte is redelijk op orde, wat de prioritering voor herstructurering niet urgent maakt en kan worden volstaan met ambitieniveau basis.

Het aanbevolen herstructureringsniveau voor Middelland Zuid is ambitieniveau basis. Financiering voor de herstructurering komt uit reguliere budgetten.

Prioritering	Fasering	Ambitieniveau	Kosten
Niet urgent	2018 – 2030	Basis + inzet instrument 'intermediair vastgoed'	Regulier budget

Barwoutswaarder - Woerden

Bedrijventerrein Barwoutswaarder krijgt een hoge prioritering voor herstructurering. Het bedrijventerrein kent een hoge urgentie en noodzaak voor herstructurering. De staat van de openbare ruimte laat te wensen over. Daarnaast is het belang van dit bedrijventerrein groot voor het functioneren van het lokale bedrijfsleven, gezien de relatief grote omvang.

Doorakkers analyse:

“Herstructurering van het oudere deel van het terrein is noodzakelijk. De openbare ruimte moet ingrijpend worden aangepakt zodat ze aansluit op die van het meer recent ontwikkelde deel. Ten aanzien van de panden moet nadrukkelijker ingezet worden op meer uniformiteit, waarbij de meer recente panden als referentie moeten dienen. Door de nieuwe inrichting van de openbare ruimte moet worden voorkomen dat de openbare ruimte door ondernemers in gebruik wordt genomen voor opslag of het (tijdelijk) stallen van trailers en containers. Het gedeelte rondom de Gildestraat moet een ‘echt’ mkb-terrein blijven. De komst van andere activiteiten / functies moet worden tegengegaan. Dit mede omdat de vraag naar bedrijfsruimte groot is, m.n. naar het aantal toenemende kleinschalige bedrijfsunits. Wel moet meer ingezet worden op een meer uniforme uitstraling van de bedrijfspanden.”

Een grondige herstructurering binnen de komende vier jaar is aan te bevelen. Deze herstructurering zal zich zowel op de openbare als private ruimte moeten richten.

Het aanbevolen herstructureringsniveau voor bedrijventerrein Barwoutswaarder is ambitieniveau Midden.

Prioritering	Fasering	Ambitieniveau	Kosten (€)
Komende 4 jaar	2018 – 2022	Midden	1-10 mln

Nijverheidsweg - Kamerik

Bedrijventerrein Nijverheidsweg krijgt na bedrijventerrein Barwoutswaarder een hoge prioritering. Het bedrijventerrein kent een hoge urgentie en noodzaak voor herstructurering. Dit bedrijventerrein kent een flinke veroudering. De kwaliteit van de openbare ruimte is slecht en zou ingrijpend moeten worden aangepakt.

Doorakkers analyse:

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

Het aanbevolen herstructureringsniveau voor bedrijventerrein Nijverheidsweg is ambitieniveau Midden.

Prioritering	Fasering	Ambitieniveau	Kosten (€)
Komende 6 jaar	2018 – 2024	Midden	0,1-1 mln

Honthorst – Woerden

Bedrijventerrein Honthorst is in 2012 gerevitaliseerd. De openbare ruimte is toen grondig aangepakt. Daarnaast hebben diverse ondernemers in hun bedrijfspanden geïnvesteerd. De noodzaak voor aanpak van de openbare ruimte is daarom minder groot dan op de bedrijventerreinen Barwoutswaarder en Nijverheidsweg. Desalniettemin is de functionaliteit van het bedrijventerrein niet optimaal. Zo worden onder andere op het gebied van parkeren en de verkeersdoorstroming problemen ervaren. Het hier gedane voorstel voor het ambitieniveau voor de herstructurering van bedrijventerrein Honthorst is het basisniveau. Dit sluit echter niet uit dat er gezamenlijk met ondernemers van het bedrijventerrein, eventueel via de daar bestaande BIZ, kan worden gezocht naar verbetermogelijkheden voor wat betreft parkeren en de verkeersdoorstroming.

Het aanbevolen herstructureringsniveau voor Honthorst is ambitieniveau Midden.

Prioritering	fasering	Ambitieniveau	Kosten (€)
Niet urgent	2018 – 2030	Midden	0,3-3 mln

Totaaloverzicht Herstructureringsprogramma

	Prioritering	Fasering	Ambitieniveau	Kosten* (€)
Nijverheidsbuurt	Herstructurering gestart	2018 - 2020	Midden	-
Middelland	Niet urgent	2018 – 2030	Basis + inzet intermediair vastgoed	-
Barwoutswaarder	Komende 4 jaar	2018 – 2022	Midden	1-10 mln
Nijverheidsweg	Komende 6 jaar	2018 – 2024	Midden	0,1-1 mln
Honthorst	Niet urgent	2018 – 2030	Midden	0,3-3 mln
			<i>Totale kosten</i>	1,4-14 mln

**aanvullend budget t.o.v. regulier/bestaand budget.*

5. Bijlagen

5.2 Instrumenten herstructurering

In dit hoofdstuk wordt een algemene omschrijving gegeven van de instrumenten om in te zetten voor herstructurering. Er zijn verschillende soorten instrumenten. Zo zijn enkele instrumenten financieel of juridisch van aard en andere instrumenten meer gericht op samenwerking. De rol van de gemeente is uiteraard verschillend per instrument.

Financieel

Begrotingspost beheer en onderhoud

De begrotingspost beheer en onderhoud is een eerste vereiste om te borgen 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. De gemeente dient gebruik te maken van de mogelijkheid om gelden voor enkele jaren te reserveren in de dusgenaamde 'meerjaren-onderhoudsbudgetten'.

BIZ

Op bestaande bedrijventerreinen is parkmanagement vaak moeilijk te realiseren. Een alternatief is 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.

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.

Lokaal 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 en/of provincie.

OMU Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

OMU is opgericht door de provincie Utrecht met als doel om herstructurerings- en transformatieprojecten van (leegstaande) bedrijfsobjecten en kantoorgebouwen mogelijk te maken, daar waar de markt dat zelf onvoldoende oppakt. Zo werkt OMU aan het verminderen van leegstand van gebouwen en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het vestigingsklimaat op bestaande werklocaties in de provincie Utrecht. In tegenstelling tot gemeenten richt OMU zich niet zozeer op de openbare ruimte maar vooral op private bedrijfskavels. OMU is derhalve de financiële partner voor vastgoedeigenaren, ontwikkelaars

en andere marktpartijen die door middel van de transformatie/herstructurering van werklocaties, bedrijfsobjecten en kantoorgebouwen, nieuwe efficiënte en duurzame mogelijkheden scheppen voor bestaand vastgoed. OMU adviseert, financiert door het verstrekken van geldleningen tijdens de risicovolle ontwikkelfase van projecten en investeert (door het werven en voorbereiden van lastige objecten): soms zelfstandig, maar meestal in samenwerking met anderen (eigenaren, financiers, ontwikkelaars en overheden). Concreet kan OMU een bijdrage leveren aan de uitvoering van het herstructureringsprogramma van de gemeente Woerden door het financieren van concrete plannen, en/of door het verwerven van objecten om zo herverkaveling mogelijk te maken.

Ondernemersfondsen

Een ondernemersfonds is een financieringsinstrument voor gebiedsverbetering. Middels een ondernemersfonds kunnen ondernemers gezamenlijke activiteiten in winkelgebieden en bedrijventerreinen bekostigen. Alle activiteiten voortkomend uit een ondernemersfonds vinden plaats bovenop de wettelijke gemeentelijke inspanningen. De betrokken ondernemers hebben daarbij zelf zeggenschap over de bestedingen. De benodigde gelden voor een ondernemersfonds worden verkregen door een publieke heffing in de vorm van een verplichte belasting.

Een ondernemersfonds kent verschillende vormen:

- Bedrijveninvesteringszone / BIZ: gebiedsgerichte heffing waarbij het tarief uitgaat van een gelijke bijdrage voor elke ondernemer of een tarief gekoppeld aan de WOZ-waarde van het pand van de ondernemer. De gemeente verzorgt de heffing en keert de gelden vervolgens middels een subsidie uit aan het ondernemersfonds.
- Reclamebelasting: gebiedsgerichte reclameheffing op basis van het aantal reclame uitingen, de omvang van de uitingen of de WOZ-waarde van een bedrijfspand.
- OZB niet-woningen: Gemeente-brede opslag op de OZB-tarieven voor niet-woningen, waarbij een van tevoren afgesproken bedrag terugvloeit naar het ondernemersfonds.

Verevening

Indien naar verwachting exploitatie-technisch rendabel, zijn de (meer) opbrengsten bij uitgifte van het nieuwe bedrijventerrein (de zogenoemde 'schuifruimte'-locatie) in te zetten voor het realiseren van een kwaliteitsverbetering op een ander (te herstructureren) bedrijventerrein.

WOZ-opbrengst bedrijfs-onroerend 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.

Provinciale en Rijks- subsidies

Zowel de provincie als de Rijksoverheid hebben een verscheidenheid aan subsidies. Zo biedt de provincie subsidies voor kavelruil, saneren van bodemverontreiniging op bedrijventerreinen en het stimuleren van economie en innovatie. Op het gebied van duurzaamheid bieden subsidiefondsen als het Energie Fonds Utrecht een uitkomst, maar ook subsidies als (I)SDE+, de Energie Investeringsaftrek (EIA) en de Milieu-investeringsaftrek (MIA) zijn relevant. Afhankelijk van de subsidie kunnen gemeenten en ondernemers gebruik maken van deze subsidies.

Juridisch en beleid

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan beschrijft de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied in woord en beeld. Het is het verbindend element tussen stedenbouw, landschap en architectuur bij de realisatie van ruimtelijke plannen. Een beeldkwaliteitsplan inspireert, reguleert en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen. Het waarborgt samenhang en identiteit van een gebied. Voor wie gaat bouwen of een deelproject ontwerpt, is het een handboek en een inspiratiebron. Voor de welstandscommissie is het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader, als onderdeel van het welstandsbeleid. De basis van dit welstandsbeleid is de welstandsnota, deze is met name gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van een gebied. Voor de meeste bedrijventerreinen geldt nu geen welstandskader; het is zogenaamd 'welstandsvrij'. Dit betekent dat er geen eisen worden gesteld aan het ontwerp, architectuur en uiterlijke verschijning van de bebouwing op bedrijventerreinen. Daar waar welstandscriteria als een verplicht hard toetsingskader werken kan een beeldkwaliteitsplan inspirerend en uitnodigend werken voor de collectieve uitstraling van een bedrijventerrein. Het beeldkwaliteitsplan kan ook gebruikt worden voor de inrichting van de openbare ruimte.

Bestemmingsplan

In bestemmingsplannen is aangegeven wat er aan functies en bebouwingsmogelijkheden zijn. Dit geeft rechtszekerheid voor de eigenaar en ook de omliggende bedrijven en omwonenden. Het is een juridisch instrument dat alle burgers en bedrijven bindt. De regels en verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan zijn leidend als het gaat om de bebouwingsmogelijkheden. Gemeente Woerden kent bedrijfsbestemmingen die in de meeste gebieden veel soorten bedrijven toestaan, ook in de zware industrie en transport. Momenteel zijn in de bedrijfsbestemmingen zoveel verschillende bedrijven toegestaan dat er weinig wordt gestuurd om het juiste bedrijf op de juiste plek te huisvesten.

Met dit instrument is het goed mogelijk om te sturen op de hoeveelheid bebouwing, de vorm van de bebouwing, sturen op kwaliteit en de toegestane functies cq bedrijfscategorieën.

Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)

Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) is een document met strategische keuzes, richtlijnen en eisen waaraan de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen. De informatie in het HIOR is leidend voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte en verwijst, waar nodig, naar relevante onderliggende documenten.

Intensivering bebouwing

Door intensivering van bebouwing kan wellicht extra bedrijfsruimte gevonden worden, zoals het toestaan van bouwen in meerdere lagen. Opgemerkt wordt dat in de gemeente Woerden de bedrijventerreinen al zeer intensief bebouwd zijn.

Intensivering draagt vaak bij aan een kwaliteitsverbetering en leidt tot waardeinstijging voor zowel de gemeente (WOZ) als de pandeigenaar. De kern is dat voor de ondernemer de grond relatief gezien goedkoper wordt als je intensief of meerlaags bouwt.

Ladder duurzame verstedelijking

Een onderdeel van de leidraad herstructurering was om de "keten van herstructurering" op gang te brengen aan de hand van de SER-ladder bedrijventerreinen. De landelijk ontwikkelde SER-ladder bedrijventerreinen is in 2012 vernieuwd met een verbreed toepassingsbereik en heet nu de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze Ladder stelt voorwaarden aan de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder is dus een instrument wat samen opgaat bij het maken van ruimtelijke plannen. De Ladder is van toepassing op plannen voor bedrijventerreinen, die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke

ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling? (> 500 m² bvo gebouw)
- Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'? (artikel 1.1.1 onder i van het Bro)
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied? (schaalniveau is maatwerk)
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling? (prognose komende 10 jaar)
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied? (artikel 1.1.1 onder h van het Bro)
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu? (art 3.1.6 lid 2 Bro)
- Rol van de provincie, zie de afspraken in de Provinciaal Ruimtelijke Verordening.

Wanneer de Ladder niet van toepassing is op het plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan. Dit is dus te allen tijde van belang bij de uitvoering van nieuwe bedrijventerreinen of vergroting van bestaande bedrijventerreinen. Naast de standaard stappen van de Ladder is het mogelijk om bestaande terreinen intensiever te benutten.

Meerjarig Onderhoudsprogramma (MOP)

Het Meerjarig Onderhoud Programma (MOP) Openbare Ruimte omvat een overzicht van het meerjarig beheer van de openbare ruimte in de gemeente Woerden. Onder het beheren van de openbare ruimte wordt verstaan: het structureel functioneel in stand houden van de openbare ruimte, gericht op het behartigen van de belangen van alle gebruikers van deze openbare ruimte, namelijk de bewoners, bezoekers, ondernemers. In het MOP wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- regulier onderhoud en wijkverzorging/service-onderhoud (kort-cyclisch);
- groot onderhoud en vervanging/reconstructies (lang-cyclisch).

Privaatrechtelijke overeenkomst bij verplaatsing

Bij bedrijfsverplaatsing kunnen eisen worden gesteld aan de te verlaten locatie zodat daar een kwaliteitsslag kan worden gemaakt. Het staat betrokken partijen bij een dergelijke overeenkomst vrij wat ze willen opnemen in de overeenkomst. Een mogelijkheid is om te sturen op eerste inzet van de locatie door een lokale ondernemer en bij een nieuwe invulling een kwaliteitsslag te maken door bijvoorbeeld het terrein intensiever te benutten en een betere uitstraling te geven. Flankerende publiekrechtelijke instrumenten zoals bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen kunnen helpen om deze kwaliteitsslag te maken. Bij bedrijfsverplaatsing wordt de inruil van te verlaten locaties ten behoeve van de herstructurering opgenomen in te sluiten overeenkomsten per locatie of bedrijventerrein. De verplaatsing/nieuwbouw van het bedrijf van Van Ooijen is hiervan het eerste voorbeeld.

Schuifruimte: selectiecriteria voor bedrijfsvestiging op nieuw bedrijventerrein

De gemeente stelt een checklist op met selectiecriteria voor de bedrijven die voor de schuifruimte in aanmerking komen. Op basis van de criteria is in beeld te brengen, in welke mate een kwaliteitsslag op de bestaande bedrijventerreinen gemaakt kan worden door o.a. vertrek van een bedrijf op een te herstructureren bedrijventerrein of elders door het op gang brengen van een verhuisketen om de herstructurering mogelijk te maken. Belangrijk hierbij is met name de bereidheid én mogelijkheden van het bedrijf zelf tot investeren in kwaliteit op zowel de nieuwe locatie als de achterliggende locatie. Hoe hoger de kwaliteitswinst op bestaande bedrijventerreinen, hoe hoger de score op basis van de criteria. Zo is de selectie te bepalen voor bedrijven die in aanmerking komen voor schuifruimte c.q. nieuwvestiging.

Deze algemene vestigingscriteria maken deel uit van de selectielijst:

- Impact op de lokale werkgelegenheid van een bestaande, of bij nieuwe vestiging in de gemeente;
- De mate van geluidshinder en milieu belastende activiteiten op de locatie;
- De impact op de verkeersmobiliteit van de locatie;

- Mate van inzet op duurzaamheid/inpasbaarheid;
- Beschikbaarstelling van de achterlatende locatie(s).

Toezicht en handhaving

De gemeente heeft de bevoegdheid om bij illegale werkzaamheden en activiteiten handhavend op te treden. Als kader wordt hiervoor gebruikt de 'Verordening Kwaliteit Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Omgevingsrecht 2017 van de gemeente Woerden'. Deze verordening regelt de kwaliteit van de door en in opdracht van het college van burgemeester en wethouders uitgevoerde vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH) van het omgevingsrecht.

Als illegale bebouwing en illegaal gebruik van bebouwing en gronden tot problemen leidt kan incidenteel worden opgetreden of als structurele prioriteit worden opgenomen.

Welstandsnota

In een welstandsnota legt de gemeenteraad in criteria vast welke welstandseisen van toepassing zijn op het betreffende gebied. Een gebied of een hele gemeente kan ook 'welstandsvrij' gemaakt worden: dan gelden er geen 'redelijke eisen van welstand', en kan een omgevingsvergunning niet geweigerd worden op grond van de uiterlijke verschijningsvorm. De gemeenteraad benoemt een onafhankelijke welstandsadviseur (commissie of persoon) die het College B&W adviseert over de vraag of een bouwwerk voldoet aan de criteria. Sinds 1 maart 2013 is een onafhankelijk welstandsadvies niet meer verplicht, en kunnen ook de gemeenteambtenaren beoordelen of het bouwwerk voldoet aan de criteria. In Woerden is ervoor gekozen om een aantal gebieden welstandsvrij te maken, waaronder alle bedrijventerreinen. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet vooraf aan welstandseisen getoetst.

Samenwerking en organisatie

Duurzaamheidsinstrumenten

Het duurzaamheidsbudget van de gemeente is een instrument dat ingezet kan worden voor de verduurzaming van bedrijventerreinen. Het budget biedt voor ondernemers onder meer fondsen voor vergroening van parkeerplaatsen, het vergoeden van haalbaarheidsverzoeken en ondersteuning voor de ontwikkeling richting circulaire bedrijfsvoering. In de openbare ruimte kan het budget gebruikt worden om klimaatbestendige inrichting mogelijk te maken, gelijk aan de inzet van het HIOR.

Herverkaveling

Herverkaveling geeft eigenaren de mogelijkheid om 'eigendom' te herschikken en daarmee ruimte te creëren om tot de gewenste invulling te komen van grond en eigendom. Problemen als 'versnipperd eigendom' en 'buurmans-grond' vormen dan een minder grote belemmering voor de gebiedsontwikkeling. Herverkaveling kan gebiedsontwikkeling op gang brengen, zonder dat overheden daarvoor eerst de grond hoeven aan te kopen. De kosten en de financiële risico's zijn voor partijen die baat bij de ontwikkeling hebben. De overheid heeft vooral een faciliterende rol.

Intermediair bedrijfstvastgoed

Een instrument waarbij een deskundige op het gebied van bedrijven –en kantorenvastgoed, die feeling heeft met de bedrijven en bedrijfsruimten in de gemeente Woerden als verbinder kan optreden tussen de (potentiële) vastgoed eigenaren en het bedrijfsleven en gemeente. De intermediair is erop gericht om kansen actief en vroegtijdig in beeld te krijgen en te benutten voor een goede match bedrijf en bedrijfsruimte.

Parkmanagement

Parkmanagement is een vorm van samenwerking tussen belanghebbenden op een bedrijventerrein. Deze samenwerking kan leiden tot inkoopvoordelen (energie, afvalverwerking), beheer en onderhoud van de openbare ruimte of het realiseren van

faciliteiten (beveiliging), die voor individuele bedrijven niet of lastig haalbaar zijn. Parkmanagement maakt kostenbesparingen mogelijk en kan de kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee de waardevastheid van vastgoed bevorderen.

Voor de toepassing van parkmanagement wordt vaak gebruik gemaakt van een publiek-private samenwerking. Waarbij de lokale overheid en de betrokken bedrijven gezamenlijk een inspanning doen in het beheer van het bedrijventerrein. Ondernemersfondsen of de lokale ondernemersverenigingen hebben in veel gevallen een rol in de financiering van parkmanagement.

Provinciale instrumenten ter ondersteuning van gebiedsontwikkeling

De provincie beschikt over een aantal instrumenten die van dienst kunnen zijn bij transformaties van gebouwen en gebieden. De meest gebruikte zijn de Matable en de wasstraat duurzaamheid.

Matable

Voor gebiedsontwikkeling beschikt de provincie over een interactieve Matable, een ontwerptafel die gekoppeld is aan een GIS-database en waarmee interactief de leefbaarheids- en duurzaamheidsconsequenties van een ruimtelijk ontwerp zichtbaar worden gemaakt. De ontwerptafel heeft een zodanige afmeting dat er met meerdere mensen gezamenlijk en tegelijk op gewerkt kan worden. Met de ontwerptafel kunnen in teamverband gezamenlijk ruimtelijke plannen worden ontwikkeld of bijgesteld, maar ook bijvoorbeeld ruimtelijke scenario's met elkaar worden vergeleken. Door middel van vooraf ingeladen rekenmodellen worden de consequenties van de plannen of scenario's direct doorgerekend. De effecten, van keuzes zijn daardoor direct zichtbaar en inzetbaar tijdens bijvoorbeeld ontwerpateliers.

Wasstraat duurzaamheid

De wasstraat duurzaamheid bestaat uit adviseurs die (technisch) advies geven over vastgoedstrategieën gericht op verduurzaming en de financiering daarvan. NulopdeMeter is een van de mogelijkheden in het arsenaal van de Wasstraat, maar ook stapsgewijze verduurzaming kan een uitkomst zijn. Eigenaren kunnen hun (transformatie) pand "door de wasstraat halen" en zien hoe hun bezit eruit ziet na verduurzaming, wat het betekent voor de levensduurverlening en welke effecten er optreden in de woonlasten (huur en energielasten) voor de huurders. Inmiddels wordt de wasstraat ook op gebiedsniveau ingezet. Recente voorbeeld hiervan is een wasstraat voor het gasloos, energieneutraal en klimaatbestendig inrichten van een woningbouwlocatie van ca. 900 woningen.

5.2 Functies bedrijventerreinen kaart

