

**Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht
2011-2020**

**2016: evaluatie, actualisatie
en van BRU naar U10**

Eindrapport

Opgesteld op verzoek van:

Utrecht 10 / U10

Contactpersoon: S. Gulzar

Opgesteld door:

Doorakkers Advies

Prof. J.W. Dieperinklaan 8

3571 WK Utrecht

Utrecht, 19 mei 2016

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Achtergrond	1
1.2.	Aanleiding en doelen	2
1.3.	Aanpak	3
2.	Actualisatie vraagraming	5
3.	Actualisering harde en zachte plancapaciteit	8
3.1.	Harde plancapaciteit	8
3.2.	Zachte plancapaciteit	9
4.	Voortgang herstructurering	11
4.1.	Algemene terrein gegevens	11
4.2.	Herstructurering	13
4.3.	Organisatie	14
4.4.	Bestuurlijke betrokkenheid	15
4.5.	Financiering	15
5.	Voortgang uitvoeringsagenda	16
6.	Gemeente Woerden	18
6.1.	Vraagraming	18
6.2.	Aanbod	19
7.	Samenvatting en conclusies	22

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

In 2012 is het Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020, met doorkijk naar 2025, overeengekomen tussen de provincie Utrecht en het Bestuur Regio Utrecht (BRU). Het convenant had betrekking op de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Stichtse Vecht, Nieuwegein, Utrecht, Vianen en Zeist. De gemeente IJsselstein is destijds wel in de onderliggende analyses meegenomen, maar heeft het convenant niet ondertekend.

Naar aanleiding van het voornemen van het vorige kabinet om de Wgr-plusregeling af te schaffen, zijn de negen gemeenten in de regio Utrecht een traject gestart over de toekomstige samenwerking in de regio Utrecht. Mede vanwege de nauwe onderlinge ruimtelijk-economische relaties heeft de gemeente Woerden zich hierbij aangesloten. De gemeenten werken doelverkenkend samen in een netwerk met de naam U10. In dit netwerk ontwikkelen zij nieuwe vormen van regionale samenwerking. Dat gebeurt momenteel op het gebied van economie, sociaal domein, ruimte, wonen, energietransitie en duurzaamheid en mobiliteit. Steeds is het doel om samen te verkennen of en waar meerwaarde schuilt in samenwerking.

Zoals nadrukkelijk is aangegeven in het convenant, is het niet alleen voor de groei van onze economie cruciaal dat er voldoende ruimte is voor de juiste bedrijvigheid op de juiste plek en op het juiste moment, maar nadrukkelijk ook voor de welvaart en het welzijn van onze inwoners. De bedrijventerreinenmarkt is niet alleen een lokale markt maar tevens een regionale markt. Vandaar de noodzaak om het bedrijventerreinenbeleid regionaal te organiseren. Het is een gezamenlijke inzet om middels onderlinge afstemming te zorgen voor versterking van de regionale economie. Voor de betrokken gemeenten is het vanzelfsprekend dat een gezamenlijke en gedeelde visie op bedrijventerreinen in de regio als basis moet dienen voor onderlinge afstemming en samenwerking.

Vanuit deze noodzaak heeft de regio Utrecht in 2011 een marktanalyse uit laten voeren¹, en is tevens de herstructureringsopgave geïnventariseerd². Hierdoor werd een zo optimaal mogelijk inzicht verkregen op enerzijds de mate waarin en de wijze waarop de regio Utrecht kon voldoen aan de (kwantitatieve en kwalitatieve) ruimtebehoefte van het bedrijfsleven en anderzijds de wijze waarop de SER-ladder kon worden toegepast, zowel op regionaal als op lokaal niveau.

In het convenant zijn nadrukkelijk afspraken gemaakt over ondermeer de vraag naar bedrijventerreinen, nut en noodzaak van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, het toenemende belang van segmentering en over de herstructureringsopgave. Als aangegeven heeft de regio, in het kader van het convenant en vooral vanuit de optiek van het verwerven van meer en onderbouwd inzicht in het hoe en waar succesvol komen tot herstructurering, een eigen inventarisatie uit laten voeren. Dit vooral ook om een zo concreet mogelijk aanbod voor te kunnen leggen aan de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU).

In 2013 is de voortgang van de afspraken zoals neergelegd in het convenant geïnventariseerd³. Geconstateerd werd dat er op de verschillende te herstructureren bedrijventerreinen niet of nauwelijks nog kavels beschikbaar waren voor uitgifte. En dat als er al kavels beschikbaar waren,

¹ Marktanalyse bedrijventerreinen BRU-gebied, Doorakkers Advies i.s.m. Bureau Buiten, Utrecht 2011.

² Herstructureringsopgave BRU-gebied nader onder de loep, Doorakkers Advies, Utrecht 2011.

³ Convenant Bedrijventerreinen 2011-2020, voortgangsrapportage, Doorakkers Advies, Utrecht 2013.

ze in private handen waren. Daarnaast bleek dat de leegstandspercentages op de bedrijventerreinen eerder waren afgenomen dan dat sprake was van een toename. Bovendien was de leegstand m.n. incidenteel van aard (frictieleegstand). Dit duidt op een hoge bedrijvendynamiek.

Van belang voor de voortgang van de aanpak van de herstructureringsopgave was uiteraard allereerst het uitvoeren van fysieke ingrepen in de publieke en private ruimte. De nadruk werd gelegd op de vier als kansrijk aangemerkte bedrijventerreinen, te weten de Utrechtse terreinen Lage Weide, Cartesiusweg en Overvecht en het terrein De Hagen/De Biezen in Vianen. Dit omdat deze bedrijventerreinen zich reeds in de uitvoeringsfase bevonden en er financiële middelen beschikbaar waren. Overduidelijk was dat op deze terreinen reeds fors was geïnvesteerd, zowel in de openbare ruimte als door ondernemers / vastgoedeigenaren.

Naast de vier als kansrijk aangeduide bedrijventerreinen waren er een paar gemeenten die nut en noodzaak van herstructurering reeds eerder hadden onderkend en die duidelijk stappen hadden gezet van planfase naar uitvoeringsfase. Het aantal herstructureringstrajecten dat zich in de uitvoeringsfase bevond was in slechts 2 jaar tijd gestegen van 4 naar 7.

Wel werd duidelijk aangegeven dat het gevaar van het ontstaan van een tweedeling nadrukkelijk aanwezig was. Aan de ene kant een kopgroep van bedrijventerreinen die zich in de uitvoeringsfase bevonden en terreinen die zich bij deze kopgroep hadden aangesloten. Aan de andere kant de bedrijventerreinen die zich nog steeds in de planvormingsfase bevonden.

De eerder genoemde bedrijvendynamiek was ook terug te zien in de uitgiften van bedrijfskavels. De uitgifte op de als lokaal aan te merken bedrijventerreinen was meer dan conform verwachting.

Zoals hierboven aangegeven maakt de gemeente Woerden inmiddels deel uit van de U10. De gemeente Woerden heeft echter op 16 december 2011 samen de andere gemeenten in de regio Utrecht-West en de provincie Utrecht het Convenant Bedrijventerreinen Utrecht-West ondertekend. In dit convenant zijn meerdere afspraken gemaakt waaronder die over de aanpak van de herstructureringsopgave, de behoefte aan bedrijventerreinen op de korte termijn (tot 2015), het monitoren van vraag en aanbod, potentiële zoeklocaties voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein en over de segmentering van bedrijventerreinen.

1.2. Aanleiding en doelen

In de uitvoeringsagenda die in het (BRU-)convenant is opgenomen staat aangegeven dat in 2015 een actualisatie c.q. evaluatie van het regionaal convenant zal worden uitgevoerd. Voorliggend rapport betreft deze actualisatie / evaluatie. In dit kader heeft de provincie Utrecht het volgende in het convenant op laten nemen: "In overeenstemming met de afspraak in het landelijke Convenant Bedrijventerreinen om de (landelijke) planningsopgave in 2015 te herijken, zullen GS, na zorgvuldig inhoudelijk beraad en bestuurlijk overleg met de gemeenten, bij de eerstvolgende herijking (van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie) bepalen of zij het noodzakelijk achten het programma aan nieuwe terreinen aan te passen. Aanpassingen van het programma kunnen betrekking hebben op het wijzigen, vervallen of toevoegen van locaties en/of de geplande omvang van locaties". Voorts wordt aangegeven dat voor het toestaan van extra nieuwe bedrijventerreinen bij de herijking GS daarbij tenminste de volgende elementen in overweging nemen:

- de behoefte aan deze extra nieuwe terreinen op regionale schaal moet worden aangetoond op basis van (dan) recente modelberekeningen en marktconsultatie, de ontwikkeling van de harde planvoorraad en (voortgang van) de transformatie;
- de uitvoering van de herstructureringsplannen moet daadwerkelijk zijn aangevangen en/of de uitvoering moet gegarandeerd zijn door financiële dekking;

- of (op basis van onderzoek) kan worden aangetoond op welke wijze en de mate waarin lokale en regionale verevening voor (extra) financiële dekking van herstructureringsplannen kan zorgen;
- of (regionale) verevening daadwerkelijke heeft plaatsgevonden;
- of er aantoonbaar wordt geparticipeerd door het betrokken bedrijfsleven of andere marktpartijen in het realiseren van de herstructureringsplannen.

Samenvattend heeft een en ander geleid tot de volgende doelen van het onderzoek dat door Doorakkers Advies is uitgevoerd:

- **Het uitvoeren van een evaluatie / actualisatie van de vraagraming:** De vraagraming die in 2011 is opgesteld, is ingedeeld in drie perioden, namelijk 2010-2015, 2016-2020 en 2021-2025. De raming was gebaseerd op het TM scenario zoals afgesproken tussen Rijk, IPO en VNG. De gemeentelijke uitgiften die zijn gerealiseerd in de periode 2010-2015 zijn geïventariseerd. Deze uitkomst is vervolgens afgetrokken van de vraag die was geraamd in het kader van het convenant. De vraag die resteert is opgeteld bij de vraag voor de nog komende perioden.
- **Het uitvoeren van een evaluatie / actualisatie van de herstructureringsopgave:** In 2011 en ook in 2013 is de herstructureringsopgave in kaart gebracht aan de hand van zogenoemde factsheets. De onderwerpen die hierin aan de orde kwamen waren ingegeven door hetgeen in het convenant aan de orde moest komen. De informatie die in de factsheets is verwerkt is (destijds) verzameld bij zowel de gemeenten als de ondernemers(verenigingen). In de factsheets staan zowel de inhoudelijke voortgang als het proces centraal. De factsheets zijn geactualiseerd en wederom als basis gebruikt.
- **Het uitvoeren van een evaluatie van de voortgang van de in de uitvoeringsagenda gemaakte afspraken:** In het convenant zijn niet alleen afspraken gemaakt over de herstructurering van bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Daarnaast zijn ook nog afspraken gemaakt over andere onderwerpen zoals verevening, afstemmen grondprijzen, inzet OMU, etc. De voortgang hiervan is geëvalueerd.
- Omdat **de gemeente Woerden** inmiddels tot de U10 behoort is ook de Woerdense situatie geëvalueerd en geactualiseerd. Woerden maakte destijds deel uit van een andere regio waardoor nu noodgedwongen een andersoortige actualisatie is uitgevoerd. De vraagraming is geactualiseerd waarbij rekening wordt gehouden met de vraagraming zoals die in de huidige PRS is opgenomen en met die zoals deze in het convenant is opgenomen. Tevens wordt een relatie gelegd met de nieuwe provinciale vraagraming. Tot slot is de aanbodsituatie geactualiseerd en is de voortgang van de aanpak van de herstructureringsopgave in kaart gebracht.

1.3. Aanpak

De evaluatie / actualisatie (van het BRU-convenant) heeft voornamelijk plaatsgevonden op basis van gesprekken die gevoerd zijn met de gemeenten en met een aantal ondernemersverenigingen. Aanvullend is deskresearch uitgevoerd en zijn de bedrijventerreinen geschouwd.

In overleg met de opdrachtgever is besloten om de factsheets die ten tijde van het opstellen van het convenant per te herstructureren bedrijventerrein zijn opgesteld, te actualiseren. Op basis van

deze informatie kan per bedrijventerrein geconcludeerd worden welk ingrepen / initiatieven in de publieke en private ruimte hebben plaatsgevonden die geleid hebben tot een kwaliteitsverbetering van het betreffende bedrijventerrein.

Tevens zijn tijdens de gesprekken die gevoerd zijn de uitgiften van bedrijfskavels in de afgelopen jaren aan de orde gesteld en is de ontwikkeling van de harde en zacht plancapaciteit besproken. Tenslotte is hetgeen aanvullend hierop nog is opgenomen in de uitvoeringsagenda aan de orde gesteld.

Voor de gemeente Woerden is vooral de vraagraming geanalyseerd waarbij de raming zoals die in het convenant is opgenomen is gerelateerd aan die zoals die in de huidige PRS is opgenomen en aan de nieuwe vraagraming van de provincie die in het kader van de herijking van de PRS is uitgevoerd. Daarnaast stonden de gevolgen van de voortgang van de herstructureringsopgave centraal. Vanwege de verschillende situaties is er voor gekozen de problematiek van de gemeente Woerden apart in hoofdstuk 6 te behandelen. Wel zijn de uitkomsten van de analyses verwerkt in Hoofdstuk 7: samenvatting en conclusies.

2. Actualisatie vraagraming

In het convenant wordt aangegeven dat, conform het landelijke Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 dat Rijk, IPO en VNG hebben afgesloten, de gemeenten in de regio Utrecht het initiatief hebben genomen de uitbreidingsvraag in kaart te laten brengen. Daarbij is het Transatlantic Market scenario van de Bedrijfslocatiemonitor van het Centraal Planbureau als uitgangspunt gehanteerd. Uit deze analyse blijkt dat de regio in de periode 2010-2025 geconfronteerd zal worden met een uitbreidingsvraag van 159,3 hectare netto. Daarnaast zal de regio in deze periode te maken krijgen met een vervangingsvraag als gevolg van de onttrekking van bedrijventerreinareaal door transformatie van (delen van) bedrijventerreinen van in totaal 67,0 hectare netto. De vervangingsvraag is met name bepaald op basis van gemeentelijke beleidskaders en/of voornemens. In totaal moet dus uitgegaan worden van een vraag naar bedrijfskavels van 226,3 hectare netto.

In onderstaande tabel is aangegeven in welke periode welk deel van de vraag zich naar alle waarschijnlijkheid voor zal doen.

Tabel 2.1.: Vraagraming BRU regio voor de periode 2010-2025

Periode	2010-2015	2016-2020	2021-2025	Totaal
Uitbreiding	79,8	91,6	-12,1	159,3
Vervanging	8,6	24,1	34,4	67,0
Totaal	88,4	115,7	22,3	226,3

*Door afrondingen in de achterliggende data tellen de totalen niet altijd op.

In het convenant werd er van uit gegaan dat in de periode 2010-2015 in totaal 88,4 ha zou worden uitgegeven (79,8 ha uitbreidingsvraag + 8,6 ha vervangingsvraag).

Met de gemeenten (Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Stichtse Vecht, Nieuwegein, Utrecht, Vianen en Zeist) is geïnventariseerd hoeveel hectare in de periode 2010-2015 daadwerkelijk is uitgegeven. Omdat de gemeente IJsselstein destijds in alle analyses is meegenomen, is deze gemeente ook nu weer betrokken bij deze evaluatie /actualisatie.

In de periode 2010-2015 hebben in de gemeenten de volgende uitgiften plaatsgevonden:

- In Bunnik is 2,8 ha uitgegeven.
- In De Bilt is 5,8 ha uitgegeven.
- In Houten is 4,0 ha uitgegeven.
- In IJsselstein is 0,2 hectare uitgegeven.
- In Nieuwegein is 13,5 ha uitgegeven.
- In Stichtse Vecht is 0,8 hectare uitgegeven.
- In Utrecht is 8,9 ha uitgegeven.
- In Vianen is 10,0 hectare uitgegeven.

In totaal is er dus 46 hectare bedrijventerrein uitgegeven in de periode 2010-2015. Dit is aanzienlijk minder dan de 79,8 hectare uitbreidingsvraag waarvan in het convenant werd uitgegaan.

In de gemeente Zeist heeft geen uitgifte plaatsgevonden. Dit om de eenvoudige reden dat hier geen aanbod beschikbaar was. De gemeente geeft aan dat er wel vraag was, maar dat deze dus niet kon worden geaccommodeerd. Dit geldt vanaf heden ook voor IJsselstein.

Daar waar de uitbreidingsvraag achter is gebleven bij de prognose is de vervangingsvraag aanzienlijk hoger geweest dan was geprognosticeerd. In onderstaande tabel is de nog resterende vervangingsvraag per bedrijventerrein / locatie aangegeven.

Tabel 2.2.: Vervangingsvraag BRU regio voor de periode 2016-2025

Gemeente	Locatie	Onttrekking (netto)	Vervangingsvraag (netto)
Bunnik	't Zand (Odijk)	0,60	0,60
	Singel Odijk	0,60	0,60
	Van Dam Terrein	3,50	3,50
	Van Zijl Terrein	0,30	0,30
De Bilt	Molenkamp	1,00	0,60
	Ambachtsstraat	1,10	0,50
IJsselstein	IJsseloevers	1,50	-
Nieuwegein	Herenstr./Kruyderlaan	3,08	2,48
	De Wiers Zuid	14,62	14,62
Stichtse Vecht	Hof van Breukelen/ Merwedeweg	12,20	3,00
	Garsten Noord	2,00	2,00
	Driessen Vreeland	4,00	4,00
	Mijndensedijk 34-36	0,20	0,20
Utrecht	Merwedekanaalzone	22,00	3,00
	Rotsoord	5,00	1,40
	Cartesiusdriehoek	15,00	7,70
	Daalsedijk	12,50	-
Totaal		99,20	44,50

In het convenant is destijds uitgegaan van een totale vervangingsvraag van 67 hectare. Op dit moment is er nog sprake van een vervangingsvraag van 44,5 hectare. Voor de periode 2010-2015 werd uitgegaan van een vervangingsvraag van 8,6 hectare. Uit de analyse blijkt dat echter reeds 22,5 hectare is 'gerealiseerd'.

De vervangingsvraag heeft vooral te maken met het verplaatsen van bedrijven van de Utrechtse bedrijventerreinen Daalsedijk, Merwedekanaalzone en Rotsoord, van het IJsselsteinse terrein IJsseloevers, van het Nieuwegeinse terrein Herenstraat-Kruyderlaan en het terrein Hof van Breukelen/Merwedeweg in Stichtse Vecht naar andere locaties, vooruitlopend op de op deze terreinen mogelijk gemaakte en/of nagestreefde functieveranderingen.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat, ondanks de economische situatie waarin we ons bevonden en het gegeven dat in 1 gemeente geen aanbod beschikbaar was, in totaal in de regio 68,5 hectare is uitgegeven. Het betreft 46 hectare uitbreidingsvraag en 22,5 hectare vervangingsvraag.

In het convenant werd er van uitgegaan dat in de periode 2010-2015 in totaal 88,4 hectare zou worden uitgegeven. Er is in de achterliggende periode dus circa 20 hectare minder uitgegeven dan was geprognosticeerd.

Naar verwachting is er sprake van een vertraging in de uitgifte en zal deze vraag zich voor gaan doen als de economische omstandigheden verbeteren en er voldoende aanbod beschikbaar is, blijft en komt op de juiste locaties. De recente hogere uitgiftecijfers en het gegeven dat Zeist geconfronteerd werd met vraag die men niet kon accommoderen, maken het voor de hand liggend dat de vraag die geprognosticeerd was voor de afgelopen periode maar die niet is gerealiseerd, zich voor zal gaan doen in de komende perioden, maar naar verwachting vooral in de periode tot 2020. ***Dit houdt concreet in dat de regio voor de periode 2016-2025 uit moet gaan van een totale vraag van 157,9 hectare netto, met de nadruk op de periode 2016-2020.***

3. Actualisering harde en zachte plancapaciteit

Om aan de vraag naar bedrijfskavels te kunnen voldoen moet de regio kunnen beschikken over voldoende aanbod. Aanbod dat bovendien op de juiste locaties moet liggen en kwalitatief aan moet sluiten op de wensen van de ondernemers.

3.1. Harde plancapaciteit

In het convenant is er van uitgegaan dat er in de regio in totaal 164,8 hectare aan 'hard' aanbod beschikbaar was tot 2025. Dit 'harde' aanbod bestond uit nog uitgeefbaar bedrijventerrein, uit plannen waarvoor per 1-1-2011 reeds een bestemmingsplan in enige fase bestond, plus enkele in het streekplan en het Uitvoeringscontract RSP 2005-2015 opgenomen locaties. Het moge duidelijk zijn dat zich hierin veranderingen hebben voorgedaan in de periode 2010-2015. In onderstaande tabel wordt het 'harde' planaanbod aangegeven per 1 januari 2016 in netto hectaren. Tevens is aangegeven in welke periode het aanbod naar verwachting beschikbaar zal komen en is een segmentering aangebracht.

Tabel 3.1.: Beschikbaar 'hard' aanbod in de BRU regio per 1 januari 2016

Gem.	Locatie	Logistiek		Gemengd		CELS		Campus	
		16-20	21-25	16-20	21-25	16-20	21-25	16-20	21-25
De Bilt	Larenstein			1,2					
Houten	Meerpaal Meerpaal Zuid			3,0		2,0	4,0	4,0	
Nieuwegein	Klooster	11,0	1,0	45,2	2,0				
Stichtse Vecht	De Werf Breukelerwaard			1,0 0,8					
Utrecht	WeteringZuid Haarlijn Ouderijn Hooggelegen Nieuwerijn			3,5 2,7 0,5 2,8	2,5 1,3 1,6 2,7	2,0	2,0	4,3	5,5
Vianen	Gaasperwaard	5,0	5,0						
Totaal		16,0	6,0	60,7	10,1	4,0	6,0	8,3	5,5

- Logistiek: logistieke bedrijvigheid, op uitstekend bereikbare (zoveel mogelijk modaliteiten) en ruime (knooppunt)locaties.
- Gemengd: grote diversiteit aan bedrijvigheid, met zowel lage als matige milieuhinder, met vraag om goede weg- (bij voorkeur ook OV) bereikbaarheid en gemiddelde tot goede uitstraling.
- CELS-concept: Care, Education, Leisure, Shop: voorzieningenlocatie nieuwe stijl voor zorg, onderwijs, consumentendiensten, uitgaan. Goede weg- en OV-ontsluiting. Uitstraling functioneel tot uitstekend.
- Campus: grote diversiteit aan (kennisintensieve) bedrijvigheid, met lage milieuhinder en sterke behoefte aan een duurzame en parkachtige uitstraling. Goede weg- en OV-ontsluiting.

In de gemeenten Bunnik, IJsselstein en Zeist is (nog steeds) geen hard planaanbod aanwezig. ***In totaal is in de regio op dit moment (januari 2016) 116,6 hectare netto 'hard' planaanbod beschikbaar.***

3.2. Zachte plancapaciteit

Naast het hierboven behandelde 'harde' planaanbod beschikte de regio ten tijde van het opstellen van het convenant over een viertal zogenoemde 'zachte' plannen voor in totaal 111 hectare netto bedrijventerrein. Het betrof de locaties Rijnenburg en Strijkviertel in Utrecht en Galecopperzoom en Nieuwraven in Nieuwegein (A12 zone). De provincie heeft in het convenant op laten nemen dat voor de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening de locaties Meerpaal Zuid In Houten, Havendeel Het Klooster in Nieuwegein, Uitbreiding bedrijventerrein De Werf in Stichtse Vecht, aangemerkt worden als ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Dit naast de reeds genoemde vier locaties in Utrecht en Nieuwegein en Fase 2 van het Vianense terrein Gaasperwaard. Bij deze laatste vijf terreinen is aangegeven dat nut en noodzaak bepaald zullen worden bij de eerstvolgende herijking van de provinciale structuurvisie en verordening. Tot slot is in het convenant aangegeven dat de provincie nog geen uitspraak wenst te doen aangaande de locatie Bedrijventerrein A12 (gemeente Bunnik). Dit omdat de beoogde ontwikkeling van Odijk West en de toekomstige infrastructurele ontwikkelingen hierin leidend zijn.

De rondgang langs de gemeenten leert dat er nogal wat veranderingen te melden zijn:

- Zo moet het terrein Meerpaal Zuid in Houten en de uitbreiding van het terrein De Werf in Stichtse Vecht aangemerkt worden als 'hard' aanbod. Dit geldt tevens voor het havendeel van Het Klooster dat als regulier bedrijventerrein wordt uitgegeven.
- De nu voorgestane ontwikkeling van de A12 zone zonder bedrijventerreinen, maakt dat de terreinen Galecopperzoom en Nieuwraven niet meer gerealiseerd zullen gaan worden. Dit geldt eveneens voor het Utrechtse terrein Rijnenburg.
- Daarnaast zal de gemeente Utrecht al vóór 2020 moeten overwegen of het terrein Strijkviertel moet worden ontwikkeld. Dit mede om tijdig met de bestemmingsplan-procedure te kunnen beginnen als men in 2020 of 2021 met uitgifte wil starten.
- De gemeente Vianen geeft aan nog steeds voornemens te zijn fase 2 van het terrein Gaasperwaard te ontwikkelen. Het terrein moet gezien worden als groene overgangszone tussen de geplande woonwijk en het bestaande bedrijventerrein Gaasperwaard. Gevolg hiervan is dat de bruto – netto verhouding laag zal worden (we gaan hier uit van ca. 50%). Dit heeft alles te maken met de ruimtelijke inrichting en vooral de groene aankleding van het terrein. Waar mogelijk zal ook de vestiging van andersoortige activiteiten worden toegestaan die gericht zijn op de aangrenzende nieuwe woonwijk.
- Met name op aandringen van de ondernemers heeft de gemeente Bunnik de ontwikkeling van het Bedrijventerrein A12 weer op de agenda gezet. Door de realisatie van dit terrein kan aan de vraag van lokale ondernemers worden tegemoetgekomen. Op dit moment wordt gewerkt aan een plan van aanpak dat in het tweede kwartaal van 2016 gereed moet zijn.
- Tenslotte is de gemeente IJsselstein voornemens het terrein A2 zone / De Kroon te gaan ontwikkelen. In augustus 2015 heeft het college reeds ingestemd met het concept stedenbouwkundig plan dat door de ontwikkelende partijen was opgesteld.

Duidelijk is dat een aantal bedrijventerreinen niet meer als 'zachte' plancapaciteit kan worden aangemerkt en dat nieuwe plannen als 'zachte' plancapaciteit moeten worden opgevoerd. Mede hierdoor zijn in onderstaande tabel twee bedrijventerreinen opgenomen die niet in het convenant zijn opgenomen.

Tabel 3.2.: Overzicht 'zachte' plancapaciteit, in netto hectaren

Gemeente	Locatie	Oppervlakte (netto ha)
Utrecht	Strijkviertel	30
Bunnik	A12	6
IJsselstein	De Kroon / A2 zone	7
Vianen	Gaasperwaard 2	6
Totaal		49

In totaal beschikt de regio per 1 januari 2016 over ca. 49 hectare aan 'zachte' plancapaciteit.

Dit is aanzienlijk minder dan de 111 hectare waarvan in het convenant werd uitgegaan.

Daarnaast speelt de gemeente Stichtse Vecht met het idee om het bedrijventerrein Breukelerwaard naar het noorden toe uit te breiden indien het huidige terrein volledig is uitgegeven.

4. Voortgang herstructurering

Zoals aangegeven zijn in het kader van deze evaluatie / actualisatie de factsheets van alle individuele bedrijventerreinen (wederom) geactualiseerd. Deze actualisatie heeft met name plaatsgevonden op basis van gesprekken met alle gemeenten, aangevuld met een schouw van de terreinen en een aantal gesprekken met ondernemersverenigingen.

Door de gemeente IJsselstein is aangegeven dat de bedrijventerreinen Paardenveld en Lagedijk niet meer als verouderd kunnen worden aangemerkt. De voorgenomen ingrepen zijn gerealiseerd en daarmee kan het herstructureringsproces als afgerond worden beschouwd. Deze twee terreinen zijn hier dan ook niet verder meegenomen.

Concreet gaat het om de volgende 11 bedrijventerreinen:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. De Rumpst, inclusief Schoudermantel | Gemeente Bunnik |
| 2. Industrieweg Maartensdijk | Gemeente De Bilt |
| 3. Rembrandtlaan | Gemeente De Bilt |
| 4. Doornkade | Gemeente Houten |
| 5. Laagraven / Liesbosch | Gemeente Nieuwegein |
| 6. Keulschevaart | Gemeente Stichtse Vecht |
| 7. Overvecht | Gemeente Utrecht |
| 8. Lage Weide | Gemeente Utrecht |
| 9. Cartesiusweg | Gemeente Utrecht |
| 10. De Hagen / De Biezen | Gemeente Vianen |
| 11. Fornheselaan | Gemeente Zeist |

Voor de beschrijving van de voortgang van de herstructurering is hier de indeling van de factsheets aangehouden en van de voortgangsrapportage zoals die in 2013 is opgesteld.

4.1. Algemene terrein gegevens

Zowel de bruto als de netto omvang van de bedrijventerreinen is niet gewijzigd.

Alleen op het terrein Fornheselaan is officieel nog 1 kavel uitgeefbaar door de gemeente, maar de betreffende 1,2 hectare wordt gereserveerd voor concrete bedrijfsverplaatsingen. De kavel is op dit moment tijdelijk uitgegeven en daardoor nu dus niet uitgeefbaar. Op de terreinen Laagraven / Liesbosch, Keulschevaart en Overvecht zijn nog kavels uitgeefbaar, maar deze zijn allemaal in private handen. Voor driekwart van de beschikbare kavel op Keulschevaart is een bouwvergunning afgegeven. Alle andere bedrijventerreinen zijn volledig uitgegeven

Het aantal bedrijventerreinen dat in zijn geheel als verouderd wordt aangemerkt, bedraagt op dit moment nog maar 2, te weten Doornkade en Keulschevaart. Dit is 1 terrein minder dan tijdens de vorige actualisatie. Dit omdat de uitvoering van de herstructurering van het terrein De Hagen / De Biezen in een vergevorderd stadium is.

Wat betreft de overige terreinen kan worden opgemerkt dat op 3 terreinen het verouderingspercentage omlaag is gegaan. Het betreft de terreinen Lage Weide en Cartesiusweg in Utrecht en het terrein Fornheselaan in Zeist. Dit omdat hier door de gemeenten fors is geïnvesteerd in de aanpak van het overgrote deel van de openbare ruimte .

Op de andere terreinen is het verouderingspercentage nagenoeg gelijk gebleven. Nadrukkelijk moet hierbij vermeld worden dat dit niet inhoudt dat er niets is gebeurd op deze bedrijventerreinen.

Op alle 11 bedrijventerreinen hebben ontwikkelingen plaatsgevonden op private kavels. Deze ontwikkelingen lopen uiteen van de facelift van individuele bedrijfspanden, zoals bijvoorbeeld op het terrein De Hagen / De Biezen, via de herstructurering van bestaande panden, zoals bijvoorbeeld op het terrein Rembrandtlaan, tot complete herontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld op de bedrijventerreinen Lage Weide, waar meerdere leegstaande panden zijn gesloopt en de kavels zijn / worden herontwikkeld, en De Rumpst waar het terrein van de fruitveiling nagenoeg in zijn geheel is herontwikkeld.

Dat de verouderingspercentages nauwelijks zijn gewijzigd heeft vooral te maken met het feit dat de veroudering op bijna alle bedrijventerreinen betrekking had en heeft op zowel de publieke als de private ruimte. Daar komt bij dat de gemeenten lang niet altijd volledig zicht hebben op private ontwikkelingen die plaatsvinden op de bedrijventerreinen.

Ondanks dat op meerdere terreinen door de gemeente aanzienlijk is geïnvesteerd in verbeteringen van de openbare ruimte, is de aard van de knelpunten op de bedrijventerreinen nagenoeg onveranderd gebleven. Het betreft vooral de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden.

Het zal geen verbazing wekken dat de verouderingsknelpunten die zich voordoen in de private ruimte niet ingrijpend zijn veranderd. Het gaat nog steeds om de uitstraling en representativiteit van bestaande bedrijfspanden. Daarnaast gaat het om leegstand en/of incurante panden.

In discussies over veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen wordt er vaak van uitgegaan dat deze bedrijventerreinen kampen met hoge leegstandspercentages. Deze aanname strookt echter lang niet altijd met de in deze evaluatie meegenomen bedrijventerreinen. De leegstandspercentages zijn op 9 van de 11 bedrijventerreinen nagenoeg ongewijzigd gebleven. Alleen op de terreinen Keulschevaart, De Rumpst en Doornkade is sprake van een toename van het leegstandspercentage. Op Cartesiusweg is het percentage daarentegen juist (aanzienlijk) afgenomen. Op 2 van de 11 bedrijventerreinen ligt het percentage onder de 5% en op 3 terreinen tussen de 5 en de 10%. Op de bedrijventerreinen die te maken hebben met aanzienlijke leegstandspercentages heeft deze leegstand hoofdzakelijk betrekking op de meer grootschalige solitaire kantoorpanden en op kantoorruimte op de verdieping in bedrijfspanden. Een aanzienlijk deel van deze leegstand moet als structureel worden aangemerkt.

Ondanks deze percentages is en blijft de bedrijvendynamiek op de bedrijventerreinen hoog. Wel zien we dat de aard en omvang van de bedrijven verandert. Het aandeel kleinschalige bedrijven op de bedrijventerreinen neemt verder toe. Uitzondering hierop vormt vooral Lage Weide waar juist (ook) sprake is van grootschalige herontwikkelingen.

Door de tijd heen is de verhouding tussen eigenaargebruikers en huurders niet wezenlijk veranderd. Indien er wel sprake is van een verandering, dan betreft het een toename van het aandeel huurders en dus een afname van het aandeel eigenaargebruikers. Duidelijk is wel dat (regionale) ontwikkelaars steeds actiever worden op de bedrijventerreinen. Het gaat daarbij niet alleen om het realiseren van bedrijfsunits maar nadrukkelijk ook om grootschaligere herontwikkelingen, zoals het slopen van verouderde leegstaande panden en het uitgeven van de hierdoor weer beschikbaar komende bedrijfsgrond, als om het realiseren van nieuwe huisvestingsconcepten in voormalig leegstaande panden.

4.2. Herstructurering

Van groot belang voor de voortgang van de herstructureringsopgave is uiteraard allereerst het uitvoeren van fysieke ingrepen in de publieke en de private ruimte. De beschikbaarheid van middelen is essentieel in deze, maar zoals bekend zijn er gaandeweg minder middelen ter beschikking gekomen voor de herstructurering van bedrijventerreinen. De OMU kan hierin een rol spelen.

Voor de meeste bedrijventerreinen geldt dat er geen 'officieel' herstructureringsplan is opgesteld. Maar dat betekent niet dat er niets is gebeurd. Op 2 bedrijventerreinen heeft de gemeente hieraan op een andere wijze invulling gegeven:

- Voor het terrein Fornheselaan is op basis van wensen en behoeften van ondernemers en gemeente een zogenoemd maatregelenpakket opgesteld. Voor een deel van de maatregelen (de quick wins) had de gemeente middelen gereserveerd. Deze maatregelen zijn inmiddels allemaal uitgevoerd, waaronder het aanpakken van de infrastructuur.
- Mede onder invloed van de ontwikkelingen rondom het aangrenzende stationsgebied heeft de gemeente De Bilt in nauw overleg met de ondernemers en relevante vastgoedpartijen een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het bedrijventerrein Rembrandtlaan. Op de kop van het terrein, nabij het station en busstation, is het inmiddels bestemmingsplan technisch mogelijk gemaakt dat zich hier ook ander functies kunnen vestigen, zoals appartementen, horeca en congresfaciliteiten.

Op 3 andere bedrijventerreinen is in een eerder stadium wel een herstructureringsplan opgesteld, maar heeft men na afronding hiervan een ander 'formeel' vervolgtraject opgestart:

- Op het bedrijventerrein Cartesiusweg is de ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld. Het programma Ontwikkeling Vlampijpzone is inmiddels gereed. De gemeente investeert in de ontsluiting en in het interesseren van private partijen. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan meer flexibiliteit.
- Op het terrein Lage Weide wordt sinds 2011 in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven uitvoering gegeven aan het actieprogramma Port of Utrecht waarin het stimuleren van multimodaal vervoer centraal staat.
- Hoewel de uitvoering van het herstructureringsplan op De Hagen / De Biezen nog doorloopt heeft de gemeente een nieuwe visie op het terrein opgesteld die inmiddels door de gemeenteraad is aangenomen. Hierin wordt het mogelijk gemaakt dat langs de ontsluitingswegen andere, m.n. publiek aantrekkelijke, functies worden toegelaten.

In dit kader moet ook de ontwikkeling rondom het Nieuwegeinse bedrijventerrein Laagraven / Liesbosch genoemd worden, hoewel niet geheel vergelijkbaar met de bovenstaande terreinen. Dit enerzijds omdat het terrein in zijn geheel privaat eigendom is en anderzijds omdat de huidige verkeerssituatie er voor zorgt dat het terrein 'op slot' zit. In mei 2015 is Gedeputeerde Staten akkoord gegaan met de mobiliteitstoets. De ontwikkelafspraken met de private partijen zijn nog niet afgerond. De gemeente is in onderhandeling met de private partijen om te komen tot een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet er voor zorgen dat er een bestemmingsplan komt waardoor nieuwe ontwikkelingen weer mogelijk zijn. En dat er door de private partijen een verbetering van de infrastructuur op en om het terrein wordt gerealiseerd. Ook zullen de private partijen nog aparte contracten met de provincie moeten afsluiten aangezien de provincie eigenaar van de N408 is.

Wat opvalt is dat daar waar de beschikbare middelen voor het herstructureren van bedrijventerreinen nagenoeg zijn opgedroogd, de uitvoering van de voorgenomen ingrepen niet of nauwelijks vertraging heeft opgelopen. Het feit dat de benodigde middelen reeds waren gereserveerd heeft hier natuurlijk alles mee te maken. Gevolg hiervan is dat op meerdere terreinen de uitvoering volgens planning is verlopen c.q. verloopt. Maar liefst op 6 van de 11 bedrijventerreinen zijn en/of worden ingrepen uitgevoerd die plaatsvinden in het kader van de herstructurering van het betreffende bedrijventerrein.

De ingrepen hebben voornamelijk betrekking op de openbare ruimte en de ontsluiting. Het betreft vooral infrastructurele ingrepen. Opvallend is dat er in toenemende mate sprake is van een relatie tussen ingrepen in de openbare ruimte en die in de private ruimte. In de praktijk blijkt overduidelijk dat juist op die bedrijventerreinen waar ingrepen in de openbare ruimte plaatsvinden of plaats hebben gevonden, de meeste investeringen in de private ruimte worden gepleegd. En deze investeringen zijn vaak ook meer ingrijpend dan op de andere bedrijventerreinen. Het gewenste effect doet zich dus wel degelijk voor.

4.3. Organisatie

De betrokkenheid van de ondernemers is van groot belang voor het slagen van de herstructurering. Hoe eerder de ondernemers betrokken worden bij het gehele proces, hoe beter. Als de ondernemers (goed) georganiseerd zijn is het uiteraard eenvoudiger deze betrokkenheid te stimuleren. Het is dan ook jammer dat slechts op een beperkt aantal bedrijventerreinen een bedrijvenvereniging / ondernemersorganisatie actief was. In kleinere gemeenten is vaak wel een gemeentebrede ondernemersvereniging actief, maar deze is dus niet specifiek gericht op de te herstructureren bedrijventerreinen.

Opvallend was dat een van de maatregelen in het door de gemeente samen met de ondernemers opgestelde maatregelenpakket voor de aanpak van het terrein Fornheselaan te Zeist het oprichten was van een ondernemersorganisatie die specifiek gericht was op het eigen terrein.

Daarnaast zien we dat ondernemers actief betrokken zijn bij meer specifieke ontwikkelingen op het terrein die vaak betrekking hebben op een deel van het terrein. Denk hierbij aan de ontwikkelingen rondom het station van Bilthoven die hebben geleid tot een actieve betrokkenheid van de vastgoedeigenaren op dat deel van het bedrijventerrein Rembrandtlaan dat direct hieraan grenst. Of denk aan de aanpak van de verkeersproblematiek die op dit moment de verdere ontwikkeling van het Nieuwegeinse bedrijventerrein Laagraven / Liesbosch in de weg zit.

Uiteraard is de betrokkenheid van de gemeente even onontbeerlijk als die van de ondernemers. Deze betrokkenheid valt onder andere af te leiden uit het gegeven of voor de herstructurering ambtelijke capaciteit is vrijgemaakt c.q. een ambtelijke contactpersoon is aangewezen. Duidelijk is dat ook deze betrokkenheid is toegenomen. Op alle 11 bedrijventerreinen is dit inmiddels het geval: bedrijfscontactfunctionaris, gebiedsmanager, accountmanager.

Op het gebied van parkmanagement is nauwelijks voortgang geboekt. De enige wijziging heeft plaatsgevonden in Vianen waar de bestaande parkmanagementorganisatie op bedrijventerrein De Hagen / De Biezen is opgegaan in de nieuwe Stichting Parkmanagement Vianen die ook actief is op het bedrijventerrein Gaasperwaard en waar in 2016 een nieuwe poging wordt gedaan tot het opzetten van een BIZ (BedrijvenInvesteringsZone).

4.4. Bestuurlijke betrokkenheid

Het zal duidelijk zijn dat de aanwezigheid van een sense of urgency zowel aan de kant van de gemeente als aan die van de ondernemers, van grote invloed is op het slagen van de herstructurering van een bedrijventerrein. Er moet zo min mogelijk sprake zijn van een vrijblijvend karakter. Bestuurlijk commitment van beide partijen is van invloed op het nakomen van gemaakte afspraken, waardoor het proces zo min mogelijk vertraging oploopt en/of maatregelen worden aangepast. Op 8 van de 11 bedrijventerreinen is het bestuurlijk commitment door de gemeenten vastgelegd in bestuurlijk geaccordeerde stukken. Als we kijken naar het commitment dat door de ondernemers is aangegaan, dan blijkt dit het geval te zijn op 6 van de 11 bedrijventerreinen. Het ontbreken van een ondernemersvereniging (b)lijkt hierop van grote invloed.

4.5. Financiering

Voor het daadwerkelijk uit kunnen voeren van ingrepen zijn financiële middelen noodzakelijk. De voortgang van de herstructurering staat of valt dus in hoge mate bij de beschikbaarheid van financiële middelen. Maar reeds voorafgaande hieraan zijn middelen nodig om het proces te starten en op een adequate wijze te doorlopen.

Het blijkt dat vooral de grotere gemeenten in de positie hebben verkeerd om substantieel financiële middelen ter beschikking gesteld te krijgen of aanspraak wisten te maken op middelen vanuit Europa, het Rijk en/of provincie. Grote vraag is hoe dit zich naar de toekomst toe gaat ontwikkelen.

5. Voortgang uitvoeringsagenda

In het convenant is een uitvoeringsagenda opgenomen waarin de gemaakte afspraken op een rijtje zijn gezet. De gemaakte afspraken betreffende de regionale planningsopgave, de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en het belang van segmentering, zijn reeds in de voorgaande hoofdstukken aan de orde gekomen en zullen hier dan ook niet meer worden behandeld. Ook het onderdeel regionale organisatie zal hier niet aan de orde komen. Dit omdat na het afschaffen van de Wgr-plusregeling de negen gemeenten in de regio Utrecht plus de gemeente Woerden een traject zijn gestart over de toekomstige samenwerking in de regio Utrecht.

Monitoring

In het convenant is de afspraak opgenomen dat de regio samen met de provincie zou gaan werken aan het opzetten van een gedetailleerd en betrouwbaar monitoringssysteem. Uit de gesprekken met de gemeenten blijkt dat dit vooralsnog niet van de grond is gekomen. De provincie hanteert nog steeds het landelijke IBIS systeem. De kwaliteit van dit bestand is wisselend, wat voor een deel te maken heeft met de invoering van de gegevens door de gemeenten.

Herstructureringsopgave

Deze afspraak heeft vooral te maken met de inzet van de OMU. Op 16 december 2011 heeft de provincie Utrecht de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) opgericht. Van de 9 gemeenten geven er 4 aan een vrij intensief contact te onderhouden met de OMU. In alle gevallen heeft dit contact betrekking op (her)ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijfspanden. Het zal geen verbazing wekken dat het in twee gevallen gaat om bedrijventerreinen die in het convenant als kansrijk zijn aangeduid, te weten Lage Weide in Utrecht en De Hagen / De Biezen in Vianen. Daarnaast is de OMU betrokken bij de herontwikkelingsmogelijkheden van een als cruciaal aan te merken bedrijfspand dat is gelegen op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Industrieweg Maartensdijk in De Bilt en wat reeds lange tijd leegstaat. En in de gemeente Stichtse Vecht is de OMU betrokken bij het aanpakken van verschillende specifieke locaties / panden. De andere gemeenten geven aan slechts sporadisch contact te hebben met de OMU. Dit contact kan betrekking hebben op een specifiek pand of op het over en weer informeren over c.q. op de hoogte houden van bepaalde ontwikkelingen.

Marktconforme grondprijzen

In het convenant is afgesproken dat er een onderzoek zou worden gestart naar de totstandkoming van de tot op heden gehanteerde grondprijzen. Blijkbaar was niet voor iedereen duidelijk hoe de grondprijzen tot stand kwamen en in het verlengde daarvan de vraag of de aangehouden grondprijzen wel als zijnde marktconform konden worden aangemerkt. In deze discussie doen vele methodieken de ronde die zouden moeten leiden tot de bepaling van de 'juiste' grondprijs. Inzet zou moeten zijn te komen tot een uniforme grondprijsbenadering, aldus het convenant.

Alle gemeenten geven aan dat zij van mening zijn dat de grondprijs die door hen wordt gehanteerd als marktconform kan worden aangemerkt. Bij het bepalen van de grondprijs wordt allereerst gekeken naar de kosten die door de gemeente gemaakt zijn c.q. moeten worden om te komen tot uitgeefbare bedrijfskavels. Vervolgens wordt gekeken naar de grondprijzen die omliggende gemeenten hanteren. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de beoogde doelgroepen en de kwaliteiten van de verschillende bedrijventerreinen.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de lopende grondexploitaties uitgaan van de nu gehanteerde grondprijzen. Het aanpassen van de grondprijzen zou mogelijk (grote) gevolgen kunnen hebben op de uitkomsten van deze grondexploitaties. Dat dit geen wenselijke situatie is moge duidelijk zijn. Er is dan ook geen behoefte aan een onderzoek.

Verevening

De regio had ten tijde van het afsluiten van het convenant te maken met een aanzienlijke herstructureringsopgave. En bekend is en was dat met de herstructurering van bedrijventerreinen veel tijd en geld gemoeid is. Reeds in 2009 werd door de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen geopperd dat regionale verevening een instrument zou kunnen zijn om de aanpak van de herstructureringsopgave te versnellen. In het convenant is dan ook afgesproken dat deze mogelijkheid nader onderzocht zou gaan worden.

Tot op heden is dit onderzoek niet opgepakt. Dit heeft alles te maken met het gegeven dat er relatief weinig nieuwe bedrijventerreinen worden gerealiseerd en dat verschillende van deze terreinen onderdeel uitmaken van meer integrale gebiedsontwikkelingen, zoals ook reeds in het convenant werd onderkend.

6. Gemeente Woerden

6.1. Vraagaming

Convenant

In 2010 zijn de in de regio Utrecht-West gevestigde ondernemers geënquêteerd (Stogo). Dit om inzicht te krijgen in de vraag naar bedrijfshuisvesting op de korte termijn. Uit de destijds uitgevoerde analyse bleek dat in de regio Utrecht-West sprake was van een urgent tekort aan bedrijventerreinen. Uitgegaan werd van een vraag van 54 hectare in de periode 2011 t/m 2013. Hierbij is niet alleen uitgegaan van de uitbreidingsvraag maar is ook de vervangingsvraag meegenomen. Tegenover deze vraag stond slechts 7 hectare aanbod.

Van deze 54 hectare zou 14 hectare gericht zijn op de gemeente Woerden, zijnde ruim 25% van het totaal aantal hectaren! Uitgegaan werd dus van een jaarlijks gemiddelde vraag van ruim 4,5 hectare.

PRS 2013-2028

In de PRS 2013-2028 wordt voor de regio Utrecht-West uitgegaan van een totale vraag van 32,5 hectare, waarvan 16,5 gericht zou zijn op nieuwe binnenstedelijke locaties en 16 hectare op nieuwe uitbreidingslocaties. Voor Woerden wordt in dit kader alleen uitgegaan van 6 hectare vraag naar locaties in stedelijk gebied, zijnde bijna 19% van het totaal aantal hectaren! In deze situatie zou Woerden rekening moeten houden met een jaarlijks gemiddelde vraag van nog geen 0,5 hectare.

Vervolgens wordt in de PRS aangegeven dat de vraag die zich in Woerden naar verwachting voor zal doen geaccommodeerd kon/moest worden op drie met name genoemde uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen. Het betrof de uitbreiding van Barwoutswaarder tussen het bestaande bedrijventerrein en de rioolwaterzuivering (1,5 ha), de uitbreiding van Breeveld ten oosten van het bestaande terrein (2,5 ha) en de uitbreiding van Polanen tussen het bestaande terrein en de A12 (max. 2 ha).

Tevens wordt in de PRS aangegeven dat indien dit voor de voortgang van de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen noodzakelijk is, binnen de afspraken uit het regionaal convenant naar een aanvullende locatie van maximaal 6 hectare zal worden gezocht voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein.

Herijking PRS: nieuwe vraagaming

In opdracht van de provincie is recentelijk in het kader van de herijking van de PRS een nieuwe vraagaming opgesteld. De uitkomsten van deze provinciale raming zijn vervolgens indicatief verdeeld over de verschillende Utrechtse regio's. Voor Utrecht-West wordt uitgegaan van een percentage van 11% van de totale vraag, wat uitkomt op een vraag van 36 hectare in de periode 2016 t/m 2027. Een verdere verdeling van de vraag over de verschillende gemeenten is niet mogelijk.

Als we uitgaan van de percentages die in het convenant (25%) en in de huidige PRS (19%) voor Woerden worden aangehouden, dan zou de vraag uitkomen op 6,9 à 9 hectare voor de periode 2016 t/m 2027. Dit komt neer op een jaarlijks gemiddelde van 0,6 tot 0,8 hectare.

Nadrukkelijk wordt door het onderzoeksbureau dat in opdracht van de provincie de nieuwe vraagaming heeft opgesteld, aangegeven dat enkel en alleen de uitbreidingsvraag is berekend, dus exclusief 'vervanging' van bestaand areaal bedrijventerreinen als gevolg van herontwikkeling /

transformatie. Uit het destijds door Stogo opgestelde rapport blijkt overduidelijk dat deze vervangingsvraag aanzienlijk groter is dan de uitbreidingsvraag!

Marktconsultatie

Dat er sprake is van concrete en lokaal georiënteerde vraag blijkt onder andere uit een zogenoemde quick scan die het Platform Ondernemers Verenigingen Woerden (POVW) recentelijk (april 2016) heeft uitgevoerd, in aanvulling op de eerder door de Ondernemerskring Woerden uitgevoerde quick scan. De POVW heeft vervolgens aanvullend via Ondernemend Harmelen, Ondernemend Kamerik/Kanis en Ondernemend Zegveld/Meije, de ruimtevraag gepeild. Op basis van de quick scan wordt een ruimtevraag geschat van 4 à 5 hectare voor de periode 2016 t/m 2021. Deze grove en zeker niet complete schatting komt dus uit op een jaarlijks gemiddelde van circa 1 hectare.

6.2. Aanbod

Zoals eerder aangegeven wordt in de PRS 2013-2028 voor de regio Utrecht-West uitgegaan van een totale vraag van 32,5 hectare, waarvan 16,5 gericht zou zijn op nieuwe binnenstedelijke locaties en 16 hectare op nieuwe uitbreidingslocaties. Voor Woerden wordt in dit kader alleen uitgegaan van 6 hectare vraag naar locaties in binnenstedelijk gebied.

Deze vraag zou geacommodeerd kunnen/moeten worden op de volgende drie binnenstedelijke locaties: de uitbreiding van Barwoutswaarder tussen het bestaande bedrijventerrein en de rioolwaterzuivering (1,5 ha), de uitbreiding van Breeveld ten oosten van het bestaande terrein (2,5 ha) en de uitbreiding van Polanen tussen het bestaande terrein en de A12 (max. 2 ha).

Inmiddels zijn we (pas) drie jaren verder en wat blijkt:

- Uitbreiding Barwoutswaarder: volledig uitgegeven aan lokaal bedrijf (uitbreiding).
- Uitbreiding Breeveld: volledig uitgegeven aan lokaal bedrijf (verplaatsing).
- Uitbreiding Polanen: van de in de PRS aangegeven maximaal 2 hectare is slechts 1 hectare bebouwbaar i.v.m. de nagestreefde groene uitstraling vanaf de A12 en voor de resterende ruimte geldt een hotelbestemming en geen bedrijfsmatige bestemming.

Gevolg hiervan is dat in de gemeente Woerden op dit moment (opgave gemeente) slechts 0,2 hectare bedrijventerrein uitgeefbaar is en wel op het terrein Putkop. Verschillende lokale bedrijven hebben zich echter reeds bij de gemeente gemeld i.v.m. uitbreiding en/of verplaatsing van hun bedrijfsactiviteiten. Zonder de in de huidige PRS aan Woerden 'toegekende' 6 hectare schuifruimte kan aan deze vraag niet tegemoet worden gekomen.

Herstructurering

Bij het huisvesten van bedrijven gaat het uiteraard niet alleen om het aantal hectaren dat benodigd en/of nog aanwezig is. De kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen is zeker zo belangrijk zo niet belangrijker. In het convenant neemt herstructurering dan ook een belangrijke plaats in. Herstructurering is echter een containerbegrip dat betrekking heeft op verschillende typen (fysieke) ingrepen uiteenlopend van face lift tot transformatie.

Duidelijk is dat de gemeente Woerden de herstructurering van haar bedrijventerreinen actief heeft opgepakt. In 2013 is de Leidraad Herstructurering Bedrijventerreinen gemeente Woerden opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. De rode draad van deze leidraad is vergelijkbaar met die van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Als er een vraag komt van een bedrijf dat is

gevestigd op een van de Woerdense bedrijventerreinen waarop herstructurering tot ruimtewinst en een kwaliteitsverbetering kan leiden, dan worden 5 stappen doorlopen:

1. Eerst wordt het bedrijf gescreend op de invloed die het heeft op de lokale werkgelegenheid en wordt de feitelijke behoefte geanalyseerd.
2. Vervolgens wordt beoordeeld of het bedrijf door inbreiding en/of intensivering de behoefte op de eigen kavel kan realiseren.
3. Daarna wordt gekeken of er een uitruil met andere bedrijven plaats zou kunnen vinden.
4. Indien dit niet mogelijk blijkt wordt naar de aanbodsituatie in de buurgemeenten gekeken.
5. Als het antwoord op alle voorgaande stappen nee is, zal een beroep gedaan worden op de 6 hectare schuifruimte die de provincie in de PRS hiervoor heeft opgenomen. Concreet zal voor het betreffende bedrijf een zogenaamd postzegelbestemmingsplan worden opgesteld. Het bedrijf moet daarnaast verklaren dat de achterblijfolocatie beschikbaar wordt gesteld aan andere Woerdense bedrijven die ruimte zoeken.

Voor wat betreft Woerden zijn in het convenant drie bedrijventerreinen opgenomen die geherstructureerd zouden moeten worden, te weten Barwoutswaarder, Nijverheidsbuurt en Honthorst. Niet aangegeven is in welke mate geherstructureerd zou moeten worden en of het gaat om hele terreinen of over delen van de terreinen.

Wat is nu de stand van zaken?

- Duidelijk is dat door de jaren heen zowel door de gemeente als door ondernemers is geïnvesteerd in het bedrijventerrein **Honthorst**. Zo zijn onder andere extra parkeervoorzieningen gerealiseerd in de openbare ruimte op die delen van het terrein waar zich parkeerproblemen voordeden en zijn delen van de weginfrastructuur van een nieuwe laag asfalt voorzien. Tevens zijn private kavels aangepakt, uiteenlopend van herinrichting van voorterreinen tot sloop en herontwikkeling van bedrijfspanden. Ook is inmiddels op het terrein een BIZ (Bedrijfs Investerings Zone) ingesteld. Het terrein is intensief bebouwd waardoor bedrijven weinig tot geen ruimte hebben voor uitbreiding op hun eigen kavel.
- Alleen al vanwege zijn omvang, maar zeker ook door de historische ontwikkeling van het bedrijventerrein, is **Barwoutswaarder** een geval apart. Vooral de delen die aan het water zijn gelegen huisvesten nog 'oude' industrieën die zich hier juist gevestigd hebben vanwege het water. Op de delen van het terrein die van meer recente datum zijn en meer richting de woningbouw zijn gelegen, zien we duidelijk de komst van meer consumentgerichte bedrijven en meer kleinschalige bedrijfsunits. Veel van deze bedrijfspanden zijn van recentere datum. Hier heeft dan ook duidelijk herontwikkeling plaatsgevonden: de oude bedrijfspanden zijn gesloopt en de vrijgekomen grond is herontwikkeld. Op delen van het terrein is deze herontwikkeling gekoppeld aan ingrepen in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld de Kuipersweg waar de nieuwe weginfrastructuur en de groenvoorziening zijn afgestemd op de realisatie van kleinschalige(re) bedrijfsunits. Op andere delen van het bedrijventerrein moeten dergelijke ingrepen nog plaatsvinden. De bebouwingsintensiteit is sterk wisselend wat vooral te maken heeft met de ruimte die de meer grootschalige bedrijven nodig hebben voor opslag en manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. De nieuwe herontwikkelingen kenmerken zich door een hoge bebouwingsdichtheid.
- De bedrijfspanden op het bedrijventerrein **Nijverheidsbuurt** zijn gelegen achter de woningen die aan de Hoofdweg zijn gelegen. Het terrein wordt ontsloten door (slechts) 1 straat, de Nijverheidsbuurt. Het terrein is zeer intensief bebouwd, waardoor bedrijven weinig tot geen mogelijkheid hebben uit te breiden op eigen terrein. De bedrijfspanden zijn vooral functioneel wat betreft uitstraling. De kleine voorterreinen worden gebruikt voor parkeren en opslag. De openbare ruimte is van mindere kwaliteit, mede waardoor het

onderscheid tussen openbare en private ruimte vervaagd, wat nog versterkt wordt door het feit dat de Nijverheidsbuurt een doodlopende straat is.

Leegstand

Voorkomen moet worden dat de aanleg van nieuwe bedrijventerrein leidt tot leegstand op de bestaande terreinen. Mede hierdoor zal de kwaliteit eerder afnemen dan dat er sprake zal zijn van de nagestreefde kwaliteitsverbetering. Mede om deze reden heeft de gemeente in de leidraad herstructurering opgenomen dat de gemeente een overeenkomst sluit met een bedrijf dat zich binnen Woerden wil verplaatsen over het aan andere bedrijven beschikbaar stellen van de achterblijflocaatie.

De omvang van de leegstand is geraamd op basis van gesprekken met de gemeente, met het georganiseerde bedrijfsleven en door een analyse van de website Funda in Business. Hieruit blijkt dat de druk op de ruimte hoog is, er is namelijk slechts in beperkte mate sprake van leegstand.

De leegstand kan worden aangemerkt als zijnde frictieleegstand. Dit houdt in dat maximaal tussen de 5 en 10% van het totale aantal vierkante meters bedrijfsruimte (lees: bedrijfspanden) leegstaat c.q. te huur / te koop wordt aangeboden. Frictieleegstand is nodig voor een goede werking van de markt.

Wat opvalt is dat de leegstand divers is van aard en omvang. Zo staan hele bedrijfspanden leeg, maar worden ook relatief veel delen van panden aangeboden. De aangeboden ruimte heeft zowel betrekking op bedrijfsruimte als op kantoorruimte. Een enkele uitzonderling daargelaten loopt het aantal aangeboden vierkante meters uiteen van 100 m² tot 1.500 m². In de grotere panden worden vaak ook kleinschalige bedrijfs- en kantoorunits aangeboden. De leegstaande (delen van) panden zijn bovendien verspreid gelegen over de bedrijventerreinen.

7. Samenvatting en conclusies

Inleiding

In 2012 is het Convenant Bedrijventerreinen Regio Utrecht 2011-2020, met doorkijk naar 2025, overeengekomen tussen de provincie Utrecht en het Bestuur Regio Utrecht (BRU). Het convenant had betrekking op de gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Stichtse Vecht, Nieuwegein, Utrecht, Vianen en Zeist. De gemeente IJsselstein is destijds wel in de onderliggende analyses meegenomen maar heeft het convenant niet ondertekend.

In de uitvoeringsagenda die in het convenant is opgenomen, staat aangegeven dat in 2015 een actualisatie c.q. evaluatie van het regionaal convenant zal worden uitgevoerd. Voorliggend rapport betreft deze actualisatie / evaluatie. Het onderzoek betrof de volgende doelen:

- Het uitvoeren van een evaluatie / actualisatie van de vraagraming.
- Het uitvoeren van een evaluatie / actualisatie van de herstructureringsopgave.
- Het uitvoeren van een evaluatie van de voortgang van de in de uitvoeringsagenda gemaakte afspraken.

Mede vanwege de nauwe ruimtelijk-economische relaties maakt de gemeente Woerden inmiddels deel uit van de U10. Daarom is besloten om in het kader van deze evaluatie / actualisatie ook Woerden mee te nemen. Omdat Woerden destijds deel uitmaakte van een andere regio is noodgedwongen een andersoortige evaluatie uitgevoerd.

Actualisatie vraagraming

In het BRU-convenant is er van uit gegaan dat de regio in de periode 2010-2025 geconfronteerd zou worden met een uitbreidingsvraag van 159,3 hectare. Daarnaast zou de regio in deze periode te maken krijgen met een vervangingsvraag als gevolg van de onttrekking van bedrijventerreinareaal door transformatie van (delen van) bedrijventerreinen van 67,0 hectare. In totaal moest dus uitgegaan worden van een vraag naar bedrijfskavels van 226,3 hectare netto.

In het convenant hield men er rekening mee dat in de periode 2010-2015 in totaal 88,4 ha zou worden uitgegeven (79,8 ha uitbreidingsvraag + 8,6 ha vervangingsvraag).

In de periode 2010-2015 is in totaal 46 hectare bedrijventerrein uitgegeven. Dit is aanzienlijk minder dan de 79,8 hectare uitbreidingsvraag waarvan in het convenant werd uitgegaan. In de gemeente Zeist heeft geen uitgifte plaatsgevonden. Dit om de eenvoudige reden dat er geen aanbod beschikbaar was. De gemeente geeft aan dat er wel vraag was, maar dat deze niet kon worden geacommodeerd.

Daar waar de uitbreidingsvraag achter is gebleven bij de prognose is de vervangingsvraag aanzienlijk hoger geweest dan was geprognosticeerd. In het convenant is destijds uitgegaan van een totale vervangingsvraag van 67 hectare. Op dit moment is er nog sprake van een vervangingsvraag van 44,5 hectare. Voor de periode 2010-2015 werd uitgegaan van een vervangingsvraag van 8,6 hectare. Uit de analyse blijkt dat reeds 22,5 hectare is 'gerealiseerd'.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat, ondanks de economische situatie waarin we ons bevonden en het gegeven dat in twee gemeenten geen aanbod beschikbaar was, **in totaal in de regio 68,5 hectare is uitgegeven. Het betreft 46 hectare uitbreidingsvraag en 22,5 hectare vervangingsvraag.**

In het convenant werd er van uitgegaan dat in de periode 2010-2015 in totaal 88,4 hectare zou worden uitgegeven. Er is in de achterliggende periode dus circa 20 hectare minder uitgegeven dan was geprognosticeerd. Naar verwachting is er sprake van een vertraging in de uitgifte en zal deze vraag zich voor gaan doen als de economische omstandigheden verbeteren en er voldoende aanbod beschikbaar is, blijft en komt op de juiste locaties. De recente hogere uitgiftecijfers en het gegeven dat Zeist geconfronteerd werd met vraag die men niet kon accommoderen, maken het voor de hand liggend dat de vraag die geprognosticeerd was voor de afgelopen periode maar die niet is gerealiseerd, zich voor zal gaan doen in de komende perioden, maar naar verwachting vooral in de periode tot en met 2020. Dit houdt concreet in **dat de regio voor de periode 2016-2025 uit moet gaan van een totale vraag van 157,9 hectaren netto, met de nadruk op de periode 2016-2020.**

In de regio Utrecht-West zijn destijds de in de regio gevestigde ondernemers geënquêteerd. Voor Woerden werd uitgegaan van een vraag van 14 hectare in de periode 2011 t/m 2013, zijnde ruim 25% van het totaal aantal hectaren! Uitgegaan werd dus van een jaarlijks gemiddelde vraag van ruim 4,5 hectare.

In de PRS 2013-2028 wordt voor Woerden uitgegaan van 6 hectare vraag naar locaties in stedelijk gebied, zijnde bijna 19% van het totaal aantal hectaren! In deze situatie zou Woerden rekening moeten houden met een jaarlijks gemiddelde vraag van nog geen 0,5 hectare.

Voor Utrecht-West wordt in de nieuwe provinciale raming uitgegaan van een percentage van 11% van de totale vraag, wat uitkomt op een vraag van 36 hectare in de periode 2016 t/m 2027. Als we uitgaan van de percentages die in het convenant (25%) en in de huidige PRS (19%) voor Woerden worden aangehouden, dan zou de vraag uitkomen op 6,9 à 9 hectare voor de periode 2016 t/m 2027. Dit komt neer op een jaarlijks gemiddelde van 0,6 tot 0,8 hectare.

Uit de door het georganiseerde bedrijfsleven uitgevoerde marktconsultatie blijkt dat voor Woerden uitgegaan moet worden van een jaarlijks gemiddelde van circa 1 hectare. Het ligt dan ook voor de hand om uit te gaan van de hoogste jaarlijks gemiddelde vraag die is berekend op basis van de aandeelpercentages voor Woerden, namelijk 0,8 hectare!

Door het toetreden van de gemeente Woerden tot de U10 zal de regio voor de periode 2016-2025 uit moeten gaan van een totale vraag van 165,9 hectare (157,9 ha + 8 ha (0,8 x 10 jaar)), met de nadruk op de periode 2016-2020.

Actualisering harde en zachte plancapaciteit

Om aan de vraag naar bedrijfskavels te kunnen voldoen moet de regio kunnen beschikken over voldoende aanbod. Aanbod dat bovendien op de juiste locaties moet liggen en kwalitatief aan moet sluiten op de wensen van de ondernemers.

In het BRU-convenant is er van uitgegaan dat er in de regio in totaal 164,8 hectare aan 'hard' aanbod beschikbaar was tot 2025. Dit 'harde' aanbod bestond uit nog uitgeefbaar bedrijventerrein, uit plannen waarvoor per 1-1-2011 reeds een bestemmingsplan in enige fase bestond, plus enkele in het streekplan en het Uitvoeringscontract RSP 2005-2015 opgenomen locaties.

In de gemeenten Bunnik, IJsselstein en Zeist is (nog steeds) geen hard planaanbod aanwezig.

In totaal is op dit moment in de regio 116,6 hectare netto 'hard' planaanbod beschikbaar. De harde plancapaciteit is dus afgenomen met bijna 50 hectare in de periode 2010-2015.

De gemeente Woerden beschikt op dit moment over slechts 0,2 hectare 'hard' planaanbod, waardoor **het totale 'harde' planaanbod in de U10 uitkomt op 116,8 hectare netto**.

Naast het 'harde' planaanbod beschikte de regio ten tijde van het opstellen van het convenant over een viertal zogenoemde 'zachte' plannen voor in totaal 111 hectare netto bedrijventerrein. Daarnaast waren er zachte plannen waarover de regio en de provincie over van mening verschilden, zoals Meerpaal Zuid, uitbreiding De Werf, fase 2 van Gaasperwaard en Bedrijventerrein A12 in Bunnik. Inmiddels hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die maken dat het 'zachte' planaanbod drastisch is veranderd. Er zijn bedrijventerreinen van het overzicht afgevoerd, maar er zijn ook terreinen bijgekomen.

In totaal beschikt de regio per 1 januari 2016 over ca. 49 hectare aan 'zachte' plancapaciteit.

Dit is aanzienlijk minder dan de 111 waarvan in het convenant werd uitgegaan.

Tevens speelt de gemeente Stichtse Vecht met het idee om het bedrijventerrein Breukelerwaard naar het noorden toe uit te breiden indien het huidige terrein volledig is uitgegeven.

Daarnaast is in de huidige PRS aangegeven dat door de gemeente Woerden naar een aanvullende locatie van 6 hectare mag worden gezocht voor de aanleg van een nieuwe bedrijventerrein om de voortgang van de herstructurering mogelijk te maken (schuifruimte).

Voor de periode 2016-2025 moet de U10 rekening houden met een vraag naar bedrijfskavels van in totaal 165,9 hectare netto, waarbij de nadruk zal liggen op de periode 2016-2020.

Daar staat op dit moment in totaal (slechts) 116,8 hectare hard planaanbod tegenover. Als het voorziene zachte planaanbod wordt gerealiseerd in genoemde periode komt er 49 hectare aanbod bij. Hierdoor komt het totale aanbod uit op 165,8 hectare netto. Gezien de uitkomsten van de marktconsultatie die in Woerden is uitgevoerd, moet er vanuit worden gegaan dat (ook) de 6 hectare schuifruimte gerealiseerd moet gaan worden om de voortgang van de herstructurering mogelijk te maken.

*Om vraag en aanbod, in ieder geval in **kwantitatief** opzicht, in evenwicht te brengen is realisatie van al het zachte planaanbod nodig.*

*Hierbij moet nadrukkelijk worden opgemerkt dat het niet alleen om de kwantitatieve match kan en mag gaan. Steeds belangrijker wordt de **kwalitatieve match**, m.a.w. sluit het aanbod wel zo optimaal mogelijk aan op de continue veranderende wensen van de ondernemers. Meer rekening moet worden gehouden met de vestigingseisen van de bedrijven van (over)morgen. Hiermee moet nadrukkelijk rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.*

Voortgang herstructurering

De onderliggende factsheets van alle individuele bedrijventerreinen zijn (wederom) geactualiseerd. Door de gemeente IJsselstein is aangegeven dat de bedrijventerreinen Paardenveld en Lagedijk niet meer als verouderd kunnen worden aangemerkt. Deze twee terreinen zijn hier dan ook niet verder meegenomen. Concreet gaat het om 11 bedrijventerreinen.

Het verouderingspercentage is op de meeste terreinen teruggebracht in de afgelopen periode. De voorgenomen investeringen in de publieke ruimte zijn nagenoeg allemaal uitgevoerd. En op alle terreinen hebben ontwikkelingen plaatsgevonden op private kavels, uiteenlopend van een facelift van individuele bedrijfspanden, de herstructurering van panden tot complete herontwikkelingen.

In discussies over veroudering en herstructurering wordt er vaak van uitgegaan dat deze bedrijventerreinen te maken hebben met hoge leegstandspercentages. Deze aanname strookt echter lang niet altijd met de in deze evaluatie meegenomen bedrijventerreinen. De

leegstandspercentages zijn op 9 van de 11 bedrijventerreinen nagenoeg ongewijzigd gebleven. Op ongeveer de helft van de terreinen is sprake van frictieleegstand. Op de bedrijventerreinen die te maken hebben met hogere leegstandspercentages, heeft deze leegstand hoofdzakelijk betrekking op de meer grootschalige solitaire kantoorpanden en op kantoorruimte op de verdieping van bedrijfspanden.

Ondanks dat de beschikbare middelen voor het herstructureren van bedrijventerreinen nagenoeg zijn opgedroogd, heeft de uitvoering van de voorgenomen ingrepen niet of nauwelijks vertraging opgelopen. Het feit dat de benodigde middelen reeds waren gereserveerd heeft hier natuurlijk alles mee te maken. Maar liefst op 6 van de 11 bedrijventerreinen zijn en/of worden ingrepen uitgevoerd.

De betrokkenheid van de ondernemers is van groot belang voor het slagen van de herstructurering. Als de ondernemers (goed) georganiseerd zijn, is het uiteraard eenvoudiger deze betrokkenheid te stimuleren. Het is dan ook jammer dat slechts op een beperkt aantal bedrijventerreinen een bedrijvenvereniging / ondernemersorganisatie actief was. In kleinere gemeenten is vaak wel een gemeentebrede ondernemersvereniging actief.

Ook in Woerden is de gemeente in nauwe samenwerking met het georganiseerde bedrijfsleven aan de slag gegaan met de herstructurering van haar bedrijventerreinen. De opgestelde leidraad speelt hierbij een belangrijke rol. Mede hierdoor is en blijft het leegstandspercentage laag (frictieleegstand).

Voortgang uitvoeringsagenda

In het BRU-convenant is de afspraak opgenomen dat de regio samen met de provincie zou gaan werken aan het opzetten van een gedetailleerd en betrouwbaar monitoringssysteem. Uit de gesprekken met de gemeenten blijkt dat dit vooralsnog niet van de grond is gekomen.

Een andere afspraak heeft betrekking op de inzet van de OMU. Van de 9 gemeenten geven er 4 aan een vrij intensief contact te onderhouden met de OMU. In alle gevallen heeft dit contact betrekking op (her)ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijfspanden.

De andere gemeenten geven aan slechts sporadisch contact te hebben met de OMU. Dit contact heeft betrekking op een specifiek pand of op het over en weer informeren over c.q. op de hoogte houden van bepaalde ontwikkelingen.

In het convenant is afgesproken dat er een onderzoek zou worden gestart naar de totstandkoming van de tot op heden gehanteerde grondprijzen. Alle gemeenten geven aan dat zij van mening zijn dat de grondprijs die door hen wordt gehanteerd als marktconform kan worden aangemerkt. Een onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

De regio had ten tijde van het afsluiten van het convenant te maken met een aanzienlijke herstructureringsopgave. En bekend is en was dat met de herstructurering van bedrijventerreinen veel tijd en geld gemoeid is. Regionale verevening zou een instrument kunnen zijn om de aanpak van de herstructureringsopgave te versnellen. In het convenant is dan ook afgesproken dat deze mogelijkheid nader onderzocht zou gaan worden. Tot op heden is dit onderzoek niet opgepakt.

Samenvattend moet geconstateerd worden dat betrokken partijen meerdere afspraken uit de uitvoeringsagenda niet hebben opgepakt. Dit heeft vooral te maken met het feit dat de gemeenten de meerwaarde hiervan niet inzien en van mening zijn dat het voornamelijk theoretische exercities zijn die in de praktijk niet haalbaar, realiseerbaar zullen blijken te zijn.

