

Bijeenkomst Ruimtebehoefte Werklocaties gemeente Woerden

11 oktober 2023

Welkom!

Welkomstwoord

wethouder Arjan Noorthoek

Agenda

16.00 uur Welkomstwoord

16.15 uur Presentatie uitkomsten behoefteonderzoek Stec Groep
(*Jasper Beekmans, Callum Lewis*) - plenair inclusief
deelsessies Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld

17.15 uur Gesprek en start borrel

twee tafels ingericht voor gesprek met Stec Groep en gemeente
I. Woerden/kantoren en **II. Harmelen/Kamerik/Zegveld**

17.30 uur borrel tot 18 uur: dank voor uw komst!

Welkomstwoord

wethouder Arjan Noorthoek

Aanleiding

- Omgevingsvisie Woerden behoefte werklocaties tot 2030
 - Actualisering onderbouwing tot 2030 én behoefteraming tot 2040
- Provinciale behoefteraming bedrijven/kantoren 2030 en 2040, Stec Groep
- Gemeente Woerden verdiepingsslag behoefte onderzoek, Stec Groep
 - Naast behoefteraming methodiek opstellen analyse rapport
 - Urgentie ruimtelijke opgave tot 2030 en richting 2040: lokaal/regionaal/ gemengd
 - Ondernemersenquête, gesprekken met ondernemers (Ondernemend Woerden, o.a. maak en 'food' bedrijven, transport/logistiek, vastgoedpartijen en makelaars)

Ruimte voor ondernemen in Woerden

Lokale behoefte raming werklocaties

Jasper Beekmans en Callum Lewis
11-10-2023

Inleiding

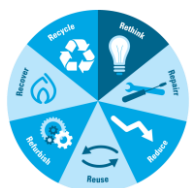
- Provincie maakt nu behoefteprognose bedrijventerreinen en kantoren voor 2030 en 2040.
- Huidige situatie: krapte op bedrijventerreinen, kwalitatieve opgave kantoren.
- Doel lokale behoefteaming: wat betekent dit voor Woerden?

Proces

- | | |
|---|------------|
| 1. Ondernemersenquête | april-mei |
| 2. Gesprekken met ondernemers en marktpartijen | juni-juli |
| 3. Vertalen provinciale behoefteraming naar Woerden | aug-sep |
| 4. Presentatie eerste uitkomsten | vandaag |
| 5. Eindconcept | okt-nov |
| 6. Definitieve lokale behoefteraming | eind 2023 |
| 7. Presentatie uitkomsten Themabijeenkomst raad | begin 2024 |

Uitgangspunten werklocaties

Trends en ontwikkelingen bedrijventerreinenmarkt



Circulaire economie



Nieuwbouw Kringtex Amersfoort –
hergebruik van textiel



Cityport of Utrecht – circulaire
grondstoffenhub



Digitalisering



Nieuwbouw Jumbo Nieuwegein –
geautomatiseerd distributiecentrum



Uitbreiding Inventum Houten –
Fabricage duurzame warmtepompen/ boilers



Energie en klimaat



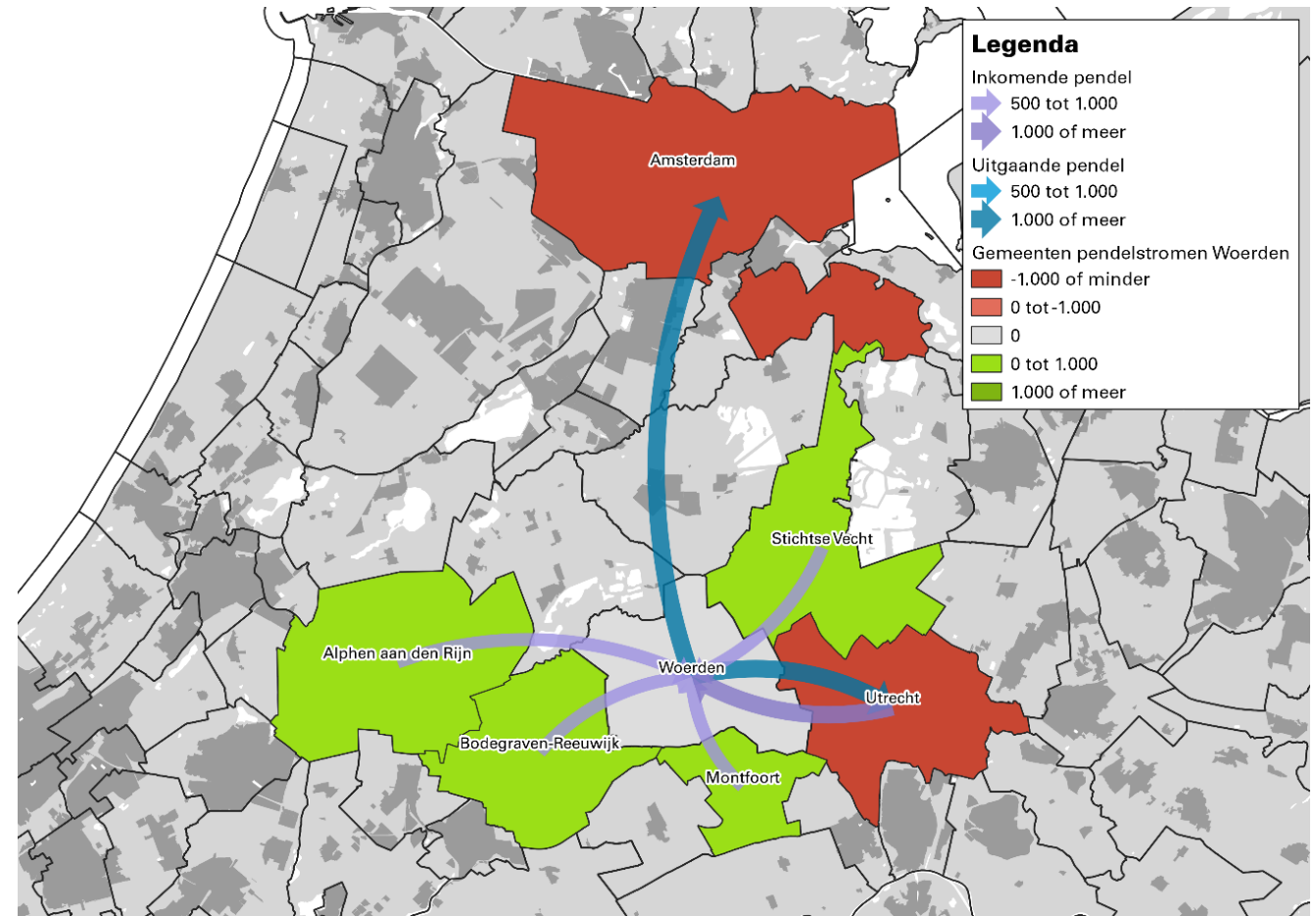
Uitbreiding Daiwa House Montfoort –
Prefab woningbouw

Trends en ontwikkelingen kantorenmarkt



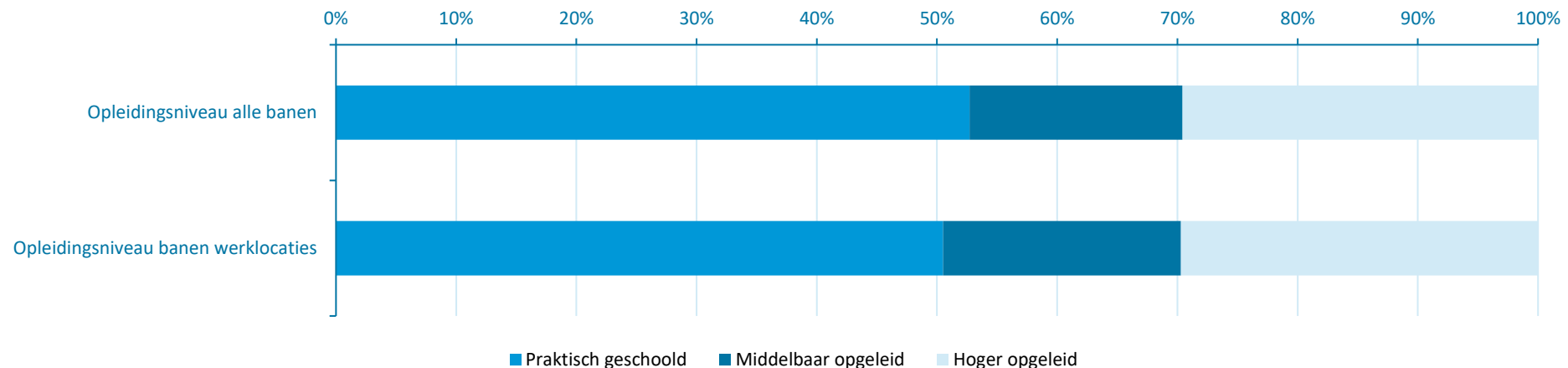
Veel woon-werkverkeer: Woerden is satellietgemeente

- Totale saldo dagelijkse pendel Woerden: -1.900 personen.
- Veel inkomende pendel van omliggende gemeenten.
- Uitgaande pendel richting Utrecht en Amsterdam, vooral kantoorwerkers.

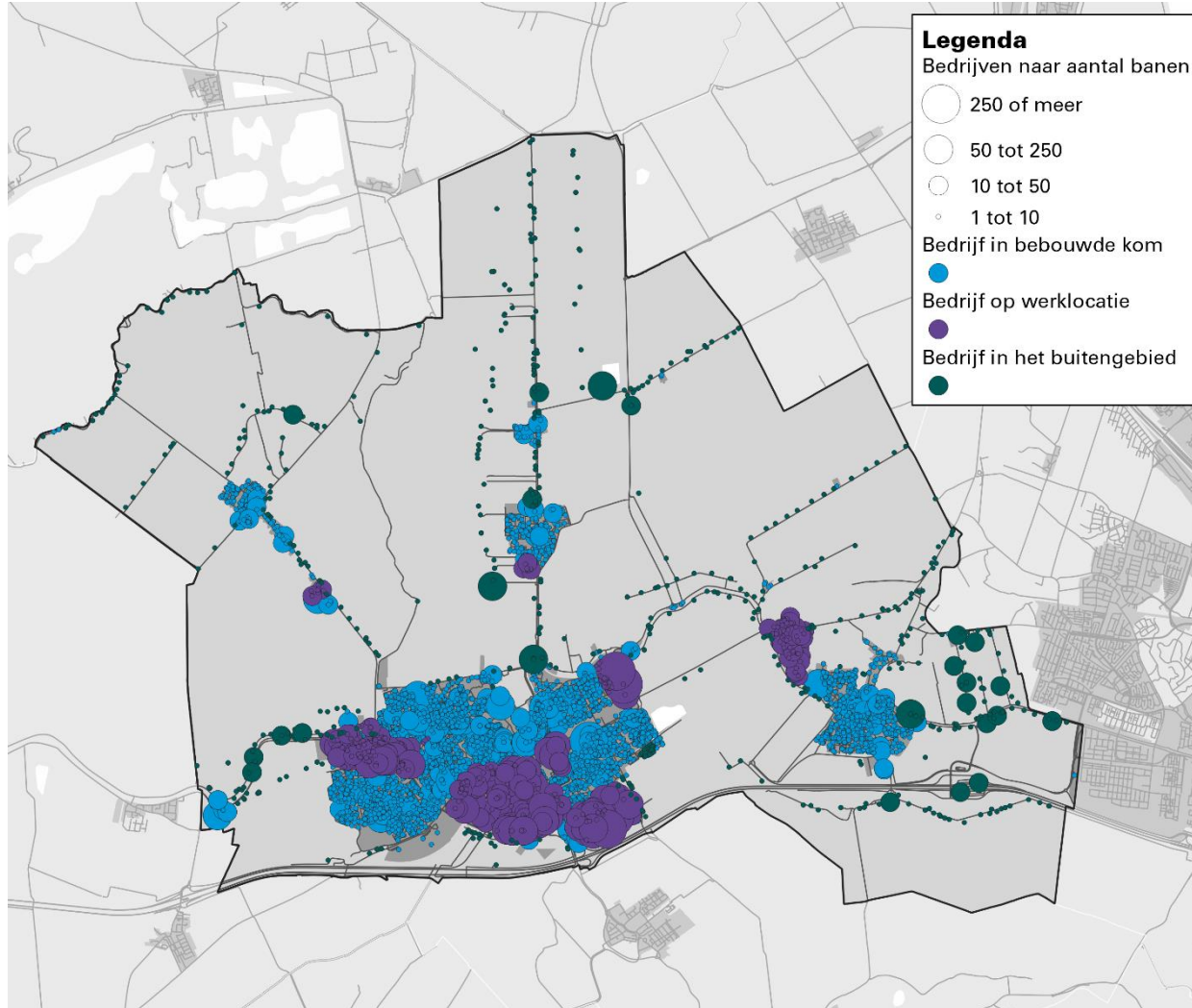


Beroepsbevolking Woerden sluit aan bij type werk in de gemeente

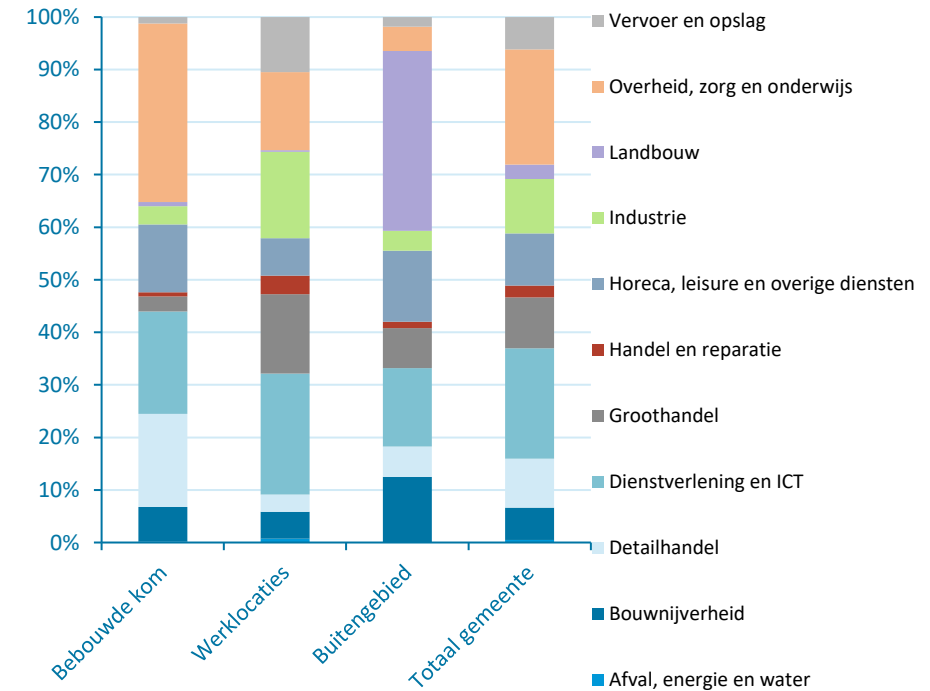
- Circa 52% beroepsbevolking praktisch of middelbaar geschoold en 48% hoger opgeleid (mbo-4 en hoger).
- Opleidingsniveau beroepsbevolking sluit goed aan bij soort werk in de gemeente.
- Bedrijventerreinen in de gemeente belangrijke plekken om te werken voor praktisch geschoolde inwoners van Woerden en omliggende gemeenten. Zo blijkt ook uit gesprekken met ondernemers.



Economische structuur Woerden



Locatietype	Banen	% banen
Werklocaties	15.900	53%
Overige bebouwde kom	12.100	40%
Buitengebied	2.000	7%
Totaal	29.700	100%



Economisch profiel

- Woerden vooral gericht op lokaal MKB. Dienstensectoren zijn goed vertegenwoordigd, vooral in kantoren. Op de bedrijventerreinen zijn de maakindustrie en foodindustrie aanwezig. Ligging aan de A12 interessant voor bedrijven met logistieke component.
- De regio U10 kenmerkt zich door een grote diversiteit aan werklocaties. Op kantorenlocaties en bedrijventerreinen zowel (inter)nationale spelers als lokaal MKB gevestigd.
- Het Groene Hart richt zich naast lokale MKB op de maakindustrie en de voedingsmiddelenindustrie

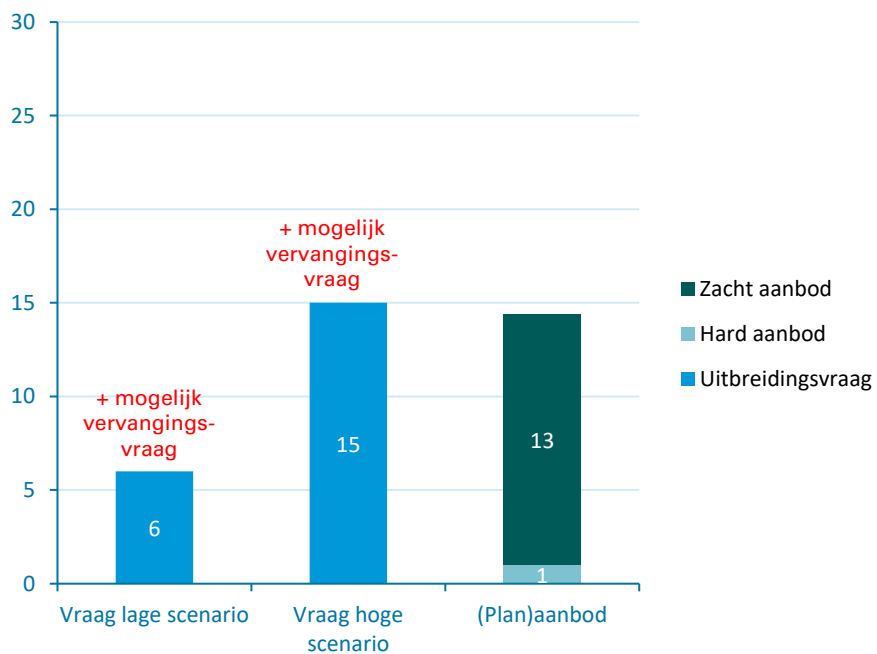
Behoefte werklocaties

Bedrijventerreinen en kantoren

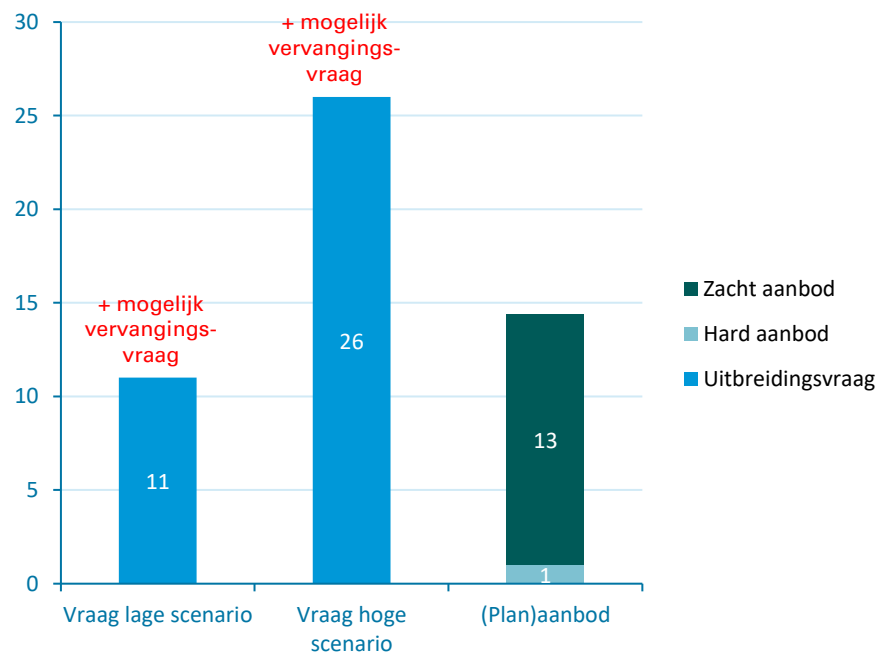
Behoeftte bedrijventerreinen Woerden

- Vraag en aanbod tot en met 2030 in balans. Er is een tekort aan bedrijventerreinen te verwachten in de periode 2023 tot en met 2040.
- Vraagraming sluit aan bij eerdere behoeftepeiling OMU en sluit op hoofdlijnen aan bij de Omgevingsvisie. Deze behoefte-raming ligt (iets) hoger dan vorige provinciale behoefte-raming.
- Vooral behoefte aan een regulier werkmilieu op de bedrijventerreinen in Woerden.

Vraag-aanbod confrontatie t/m 2030



Vraag-aanbod confrontatie t/m 2040



Behoeftte kantoren

Uitbreidingsvraag kantoren tot en met 2030 voor regio U10. Voor Woerden verwachten we krimp van circa 25.000 m² op totale voorraad van ~200.000 m²

Locatietype	Basisscenario	
	EIB laag	EIB hoog
Utrecht Centraal Stationsgebied	+140.000 m ²	+165.000 m ²
Centrum/stationsgebied	-10.000 m ²	0 m ²
Solitaire kantoren	-20.000 m ²	-10.000 m ²
Kantoren op bedrijventerrein	-65.000 m ²	-35.000 m ²
OV-knooppuntlocatie	-25.000 m ²	-10.000 m ²
Snelweglocatie	-70.000 m ²	-45.000 m ²
Totaal	-50.000 m ²	+65.000 m ²

Wel vervangingsvraag mogelijk: verouderde kantoren vervangen voor moderne (kleinere) kantoren. Liefst in gemengde gebouwen rondom het station.

Kwalitatieve behoefte: werkmilieus

Voor periode 2030-2040 nog behoefte aan minimaal 12 hectare bedrijventerrein

Regulier bedrijventerrein

Vooral voor lokale bedrijvigheid. Kavels tot circa 5.000 m², regulier MKB, milieucategorie tot en met 3.2.

Regionaal bedrijventerrein

Kavels vanaf circa 1 hectare, oplopend tot > 4 hectare. Ruimte voor hogere milieucategorie, relatief veel vervoersbewegingen. Een regionaal terrein bedient mogelijk ook vraag van buiten Woerden, naast enkele grote bedrijven uit Woerden. Denk aan een terrein van minimaal 20 hectare.

Gemengd-/interactiemilieu

Combinatie van wonen en werken. Ruimte voor kantoren mits verouderde en incurante kantoren uit de markt worden gehaald. Poort van Woerden is hiervoor geschikte plek en al in ontwikkeling. Mogelijk in de toekomst ook Harmelerwaard.



Adviezen



Adviezen gemeenteniveau

1. Voor bedrijventerreinen meer vraag dan aanbod: houd rekening met het ontwikkelen extra ruimte (bovenop zachte plannen) om verwachte groei werkgelegenheid tot en met 2040 te faciliteren.
2. Breng zachte plannen (schuifruimte) zo snel mogelijk op de markt. Hou daarbij rekening met markteisen van lokale ondernemers (kavels vaak tot 5.000 m², bouwhoogte vaak tot 8 meter, duurzame en representatieve locatie).
3. Er zijn voldoende kantoorruimtes in Woerden. Zet in op het vervangen van verouderde, incurante kantoren op toekomstbestendige locaties.
4. Zet vol in op toekomstbestendigheid bestaande werklocaties. Dit kan hand in hand met transformatie Middelland-Noord. Herstructureringsprogramma Bedrijventerreinen draagt hier al aan bij.
5. Belangrijke keuzes: wil de gemeente alle ruimtevraag faciliteren? Hoeveel daarvan op bestaande locaties en hoeveel op nieuwe ontwikkellocaties?

Advies Woerden

1. De kern Woerden goed voor overgrote deel uitbreidingvraag naar bedrijventerreinen. Er is momenteel niet voldoende aanbod om in de vraag te voorzien. Daarbij komen plannen voor een ingrijpende transformatie van Middelland Noord. Dit kan vervangingsvraag opleveren. Middelland Zuid blijft behouden als werklocatie.
2. Een deel van de kantoren(locaties) in Woerden voldoet slecht aan de (toekomstige) eisen die gebruikers aan vastgoed en locaties stellen. Op de kantorenmarkt moeten grote(re) incurante kantoren van de markt voordat er kleine(re) moderne kantoren toegevoegd kunnen worden.
3. Maak weloverwogen keuze om wel of niet een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen. Het kan een oplossing bieden voor lokale vraagstukken (bedrijven die passen op een regionaal terrein). Kan ook groot effect hebben op onder andere de lokale (groene) ruimte, arbeidsmarkt, mobiliteit en duurzaamheid.

Advies Harmelen

1. Bedrijventerrein De Putkop is belangrijk voor de werkgelegenheid en leefbaarheid van Harmelen. Zet in op het hard maken van het zachte plan om het terrein uit te breiden.
2. Onderzoek welke bedrijven eventueel open staan voor verplaatsing naar een grootschalig(er regionaal) bedrijventerrein. En welke herontwikkelingslocaties daardoor ontstaan.
3. Overweeg of de Harmelerwaard in de toekomst een rol kan spelen in het faciliteren van behoefte aan werklocaties (gemengd-/interactiemilieu).

Advies Kamerik

1. Ook voor Kamerik geldt dat het bedrijventerrein belangrijk is voor de werkgelegenheid en leefbaarheid. In Kamerik wordt gewerkt aan revitalisering van het bedrijventerrein, dit komt de toekomstbestendigheid ten goede.
2. In Kamerik wordt gesproken over de mogelijkheid om het kleinschalige lokale bedrijventerrein beperkt uit te breiden. Dit past binnen de behoefte naar werklocaties t/m 2040 en wordt bevestigd door ondernemers.

Advies Zegveld

1. Ook voor Zegveld geldt dat het bedrijventerrein belangrijk is voor de werkgelegenheid en leefbaarheid. In Zegveld wordt gewerkt aan revitalisering van het bedrijventerrein, dit komt de toekomstbestendigheid ten goede.
2. In Zegveld wordt gesproken over de mogelijkheid om het kleinschalige lokale bedrijventerrein beperkt uit te breiden. Hierbij is het idee dat vrijkomende panden worden (her)gebruikt door lokale startende ondernemers. Dit past binnen de behoefte naar werklocaties t/m 2040 en wordt bevestigd door ondernemers.

**stec
groep**

Contact opnemen?

Jasper Beekmans
j.beekmans@stec.nl

Callum Lewis
c.lewis@stec.nl

www.stec.nl



U bent van harte uitgenodigd nu voor het gesprek en de borrel!