



Gemeente
Woudenberg

Memo

Onderwerp : (On) mogelijkheden voor bedrijfsuitbreiding en -vestiging in Woudenberg op de korte termijn

Verzonden aan: Gemeenteraad
Postregistratienummer:

Afzender: Wethouders De Kruif en Vlam
Datum: april 2019

Naar aanleiding van de gemeenteraadsbehandeling van de Oplegger op de structuurvisie 2030 en de constatering dat uitbreiding van bedrijventerrein in Woudenberg alleen buiten de bestaande rode contour kan plaatsvinden, dus na aanpassing van de provinciale structuurvisie, is een verkenning toegezegd naar de (on)mogelijkheden en kansen voor bedrijven anno 2019 en verder.



Verantwoording:

De memo is tot stand gekomen op basis van een globale verkenning van de planologische mogelijkheden, eerdere gesprekken met bedrijven en eigenaren, en een overleg met vertegenwoordigers van de Bedrijvenkring en makelaars. Omdat eigenaren en bedrijven keuze vrijheid hebben ten aanzien van het eigendom en bedrijfswensen wordt in onderstaande in algemene termen een weergave gegeven.

Afgelopen jaren

Lange tijd is gewerkt aan herstructurering en herontwikkeling van de bedrijventerreinen in Woudenberg. Hoewel daarmee geen nieuwe hectaren zijn toegevoegd heeft het wel geleid tot verschuivingen en kansen voor bedrijven. De afgelopen jaren hebben diverse bedrijven uit de regio met name Scherpenzeel en Renswoude, met bijbehorende werkgelegenheid zich in Woudenberg gevestigd.

(On)mogelijkheden en kansen

Vraag en aanbod

Uit contacten met bedrijven weten wij dat er wel locaties te huur dan wel te koop zijn of komen. Het is aan de huidige eigenaar van een perceel om dat kenbaar te maken. In het algemeen is dat goed bekend bij makelaars en te zien op de websites met bedrijven aanbod. Het is geen statisch gegeven en er valt door ons als gemeente niet op te sturen. De vraag komt voornamelijk van bedrijven die locaties zoeken tussen de 1500- 3000 m², die omvang is op dit moment weinig beschikbaar. Daarnaast wordt beperkt gezocht door ZZP of MKB-ers die voldoende hebben aan een unit in een verzamelgebouw.

Welke opties beschikbaar

Voor een startende ZZP bedrijf biedt de regeling voor bedrijf aan huis een start optie. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bebouwde Kom is ruimte ontstaan voor bijvoorbeeld de herontwikkeling van de locatie achter de Stationsweg West 194. Lopende huurcontracten en planontwikkeling van de eigenaar bepalen welke ruimte daar en wanneer beschikbaar komt.



Binnen het bedrijventerrein Parallelweg zien wij in bepaalde gebieden nog ruimte voor verdichting of een optimalisering van de verkaveling. Het is echter aan eigenaren om te beslissen of een verdichting en verhuur/verkoop aan andere type bedrijven voor hen wenselijk is. Wij denken dat, hoewel een grootschalige herstructurering niet aan de orde zal zijn, met kleinere aanpassingen nog wel meer ruimte te creëren valt. De kansen op verdichting worden ambtelijk met eigenaren van gronden op sleutelposities verkend. Het is lastig om over dergelijke verkenningen inhoudelijk iets te melden. Immers op het moment dat een structuurverandering van een gebied aan de orde is, ook al past dat binnen de bestemming, dan moet rekening gehouden worden met belangen van derden en is het wenselijk om ook derden de gelegenheid te bieden mee te praten en te denken.

Daarnaast wordt er altijd met eigenaren meegekeken op welke wijze een eventuele belemmering van de bestemming of milieuregels weggenomen kan worden zodat een andere bedrijf zich op de locatie kan vestigen. Vanuit het belang om nu een bedrijf te kunnen vestigen maar ook om het pand op een duurzame wijze geschikt te maken voor een eventuele toekomstige gebruiker.

Het moge duidelijk zijn dat deze processen geen gronden zullen opleveren voor bedrijven met een grote ruimtevraag en dat het veelal om bestaande bebouwing gaat, welke verbouwd dan wel gesloopt moet worden.

In omliggende gemeenten met name Barneveld is nog sprake van uitgifte van kavels. De ontwikkeling van Maarsbergen die nu gestart is, zal voor een deel van de zoekende bedrijven een oplossing "dichtbij-huis" kunnen bieden. Binnen de regio Amersfoort is elders ook nog ruimte op locaties na herstructurering.

Wij constateren dat de huidige behoefte aan bedrijfsruimte op dit moment ook kansen biedt voor de minder courante locaties. Het kan deze locaties helpen om de panden te verduurzamen en oneigenlijk gebruik van deze panden doen verminderen.

Naast stimuleren en meedenken en het toestaan dat bedrijven en eigenaren gebruik maken van de ruimte in de bestaande regels, kunnen wij als gemeente eigenlijk alleen direct sturen door de bestaande regels ook strikt toe te passen. Door bijvoorbeeld niet mee te werken aan functie-verandering kunnen bedrijfslocaties behouden blijven, goed voor het bedrijfsleven, maar niet altijd gunstig voor het woonklimaat.

VAB's

Naast de bedrijventerreinen biedt het bestemmingsplan Buitengebied een mogelijkheid en is potentiële bedrijfsruimte te vinden in de vrijkomende agrarische bedrijfsruimte.



Na sloop van 50% van de bedrijfsbebouwing kan de rest tot maximaal 1.000 m² (bebouwing) worden benut voor bedrijven. Voor het onderstaande type bedrijven:

- opslag- en stallingsbedrijven, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- agrarische hulpbedrijven, niet zijnde landbouwmechanisatiebedrijven, zoals een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, fouragehandel, behorende tot maximaal categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- landbouw verwante bedrijven, zoals een paardenpension, hoveniers- en boomverzorgingsbedrijf, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, kaasmakerij, imkerij, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, meubelmaker, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;

In de praktijk is het activiteit aanbod van uit de eigenaren van deze percelen in Woudenberg nog beperkt.

Vervolg

Uitbreiding bedrijventerrein (dus nieuwe locaties) kunnen niet in 2021 gerealiseerd zijn. In mei 2018 is in provinciale staten de uitvoering van de "Motie Regionaal draagvlak voor ontwikkeling bedrijventerreinen" besproken. In het kader van de voorbereiding is ook de behoefte van Woudenberg aan 15 ha netto (bruto 20 ha) aan de orde geweest. Ten aanzien van deze wens is door de provincie geconcludeerd dat deze afgewogen moet worden bij de provinciale Omgevingsvisie, zoals ook andere grootschalige uitbreidingen verwezen zijn naar dat traject.

In de regio Amersfoort wordt (in afstemming met de provincie) gestart met een behoefte onderzoek naar bedrijventerreinen, ook ter onderbouwing van de behoefte en wensen inbreng op de provinciale Omgevingsvisie en als onderlegger om het huidige convenant bedrijventerreinen te kunnen aanpassen.

Wij hebben met BSW en de makelaars afgesproken om daarnaast een lokale enquête te houden onder de bedrijven om te bezien waar de actuele wensen zitten en welke partij daar invulling aan kan geven.

Helaas moeten er nog veel bestuurlijke stappen genomen worden om te komen tot nieuwe uitbereidingslocaties, maar bouwen buiten de bestaande rode contour valt nu eenmaal in eerste instantie onder de provinciale bevoegdheden.

Conclusie

Binnen het particulier eigendom is nog ruimte voor bedrijven om uit te breiden dan wel om zich te vestigen in Woudenberg. De mate en snelheid waarin wordt echter door de particuliere eigenaar bepaald.

Woudenberg heeft, ondanks het forensen karakter, ook een grote mate van lokale werkgelegenheid. Het is belangrijk om de woon/werkrelaties te behouden. De ontwikkeling van Maarsbergen biedt wat dat betreft een actuele oplossing voor de Woudenbergse bedrijven, zoals in het recente verleden bedrijven uit de regio naar Woudenberg gekomen zijn.

Als gemeente zullen wij ons blijvend inzetten om samen met de makelaars, de eigenaren en bedrijven mogelijkheden per locatie verder te verkennen en te bezien hoe eventuele knelpunten weggenomen kunnen worden. Uit het gesprek met BSW en makelaars kwamen geen algemene knelpunten vanuit het geldende beleid naar voren.