



**Collegeadvies VKA**

<b>Besluitenregistratie:</b>		<b>Postregistratienummer :</b> Z.344459/D.270120	
10	01	<b>Datum inboeken :</b>	
<b>Openbaar</b>	Ja	<b>Internet</b>	Nee
<b>naar RAAD</b>	Ja/vka	<b>OR</b>	Nee
<b>Communicatie</b>	Nee	<b>Europese regelgeving</b>	Nee
<b>via COMMISSIE</b>	Ja		
<b>Anders:</b>			

**Onderwerp** : Bedrijventerreinenstrategie Regio Amersfoort

**Advies** :  
 1. Kennis te nemen van de verdieping van de bedrijventerreinenstrategie Regio Amersfoort;  
 2. De gemeenteraad te informeren over de bedrijventerreinenstrategie Regio Amersfoort.

Datum	Ambtenaar	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
4 maart 2024		D. Boeve - de Kruif		

Additioneel Advies	Paraaf:

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
<b>Burgemeester</b>		MJ	240304	
<b>Wethouder</b>		HJM	240304	
<b>Wethouder</b>		DBdK	240304	
<b>Wethouder</b>		MvdG	240304	
<b>Secretaris</b>		DR	240304	Nazending

**Datum vergadering B&W: 5 maart 2024**

**Agendapunt: 010**

**Besluit:**

**Openbare besluitenlijst B&W-vergadering 5 maart 2024:**

Akkoord

Retour naar afdeling op:

06 MAART 2024

Ter archivering aangeboden op:

## **Inleiding**

Eind 2021 is door de gemeenteraad het "Ontwikkelbeeld Amersfoort Centraal!" vastgesteld. In de Uitvoeringsagenda hiervan zijn voor wat betreft "werken" twee punten opgenomen:

1. "Ruimte voor de Economie van Morgen Regio Amersfoort"  
Sterke economische clusters in Regio Amersfoort waar denkers en doeners samen komen zijn geo, bouw, ICT, agrifood en life sciences. Verdiepend onderzoek is nodig om dit te verifiëren en in beeld te brengen hoe deze (en andere) economische stelsels werken, wat belangrijke (ruimtelijke) vestigingsvoorwaarden zijn en wat de relaties zijn met omliggende regio's. Op basis hiervan moet gezamenlijk de kwalitatieve ambitie worden bepaald en worden vertaald naar wat er ruimtelijk nodig is."
2. "Regionaal programmering wonen en werken Regio Amersfoort"  
Voortzetting gezamenlijke programmering wonen en werken, met daarbij monitoring van de voortgang en evaluatie van de afspraken waarbij het door gemeenten en provincie vastgesteld ontwikkelbeeld als koers voor de lange termijn (na 2030) wordt benut. Vertaling van vitaliteit naar ruimte voor wonen en werken vindt hier plaats."

Middels deze weg willen we u extra verdieping aanbieden betreft het eerste punt om ter kennisgeving aan te nemen.

## **Samenvatting**

### *Context historie bedrijventerrein Woudenberg*

Sinds 1998 is er geen nieuwe bedrijventerrein meer uitgegeven. Sindsdien is slechts beperkte uitgifte mogelijk geweest door herstructurering. De bedrijventerreinen in Woudenberg zijn goed voor 14% van de werkgelegenheid in Woudenberg. Ook de leegstand van bedrijfspanden op de bedrijventerreinen is extreem laag met slechts een 0.5%. Daarnaast zijn er in Woudenberg nog diverse andere plekken waar de bedrijfsbestemming mogelijk verloren gaat door verkleuring. Hierbij gaat het om verwachting zo'n drie hectare. In 2023 is aangetoond dat Woudenberg na 2019 nog meer terrein heeft omgezet naar wonen. Daarbij heeft de gemeente vanuit deze transformatie minimaal recht op 3 hectare. Sinds 1998 heeft Woudenberg wel volop voldaan aan de provinciale wensen op gebied van herstructurering en intensivering van bedrijventerreinen. Kleine en verouderde bedrijventerreinen zijn opgeheven, dan wel met provinciale steun verplaatst, en woningen zijn ervoor in de plaats gekomen. Een bestaand bedrijventerrein aan de Parallelweg/Spoorzone is geherstructureerd en biedt ruimte aan mooie bedrijven, die uit het dorp verplaatst zijn. Zodoende wordt dit gebied zo intensief mogelijk gebruikt. Daarnaast is op dit moment een lokale ontwikkelaar bezig om met de diverse eigenaren het laatste gebied Parallelweg oost te herverkavelen en worden de mogelijkheden verkend voor een tijdelijk bedrijventerrein. Hierbij blijkt weer dat een herstructurering alleen mogelijk is als er ook ruimte is voor verplaatsing en zicht op lange termijn locaties.

Voor onze lokale bedrijven zijn we voor de uitdaging gesteld dat we te weinig ruimte hebben om uitbreiding te huisvesten. Woudenberg kent vooral familiebedrijven die al generaties met ons dorp verbonden zijn. Zij bieden daarbij werkgelegenheid op lokaal en regionaal niveau. De bedrijven zijn vaak diep geworteld in de samenleving en daarom ook belangrijk voor de vitaliteit van ons dorp. Juist voor hen willen wij zoeken naar ruimte voor uitbreiding van onze bedrijventerreinen en niet als concurrentie voor de rest van de provincie. We weten dat verschillende bedrijven zich gedwongen zien te besluiten om te blijven zonder te kunnen investeren of om hun bedrijfsvoering elders voort te zetten met negatieve gevolgen voor Woudenbergse werkgelegenheid en maatschappelijke participatie. De afweging voor toekomstige woningbouw en de zoekgebieden voor bedrijventerreinen is een afweging die integraal moet worden opgepakt. Het gaat hier om samenhang, immers; de locatie van het bedrijventerrein heeft ook invloed op mogelijkheden voor toekomstige woningbouw.

### *Onderzoek STEC*

Ter uitwerking van het eerste punt is de STEC-groep opdracht gegeven te komen tot een bedrijventerreinenstrategie voor de regio Amersfoort. Hierbij heeft STEC zich gebaseerd op data uit een onderzoek(<https://www.provincie-utrecht.nl/actueel/nieuws/nieuwe-behoefteraming-brengt-behoefte-aan-kantoren-en-bedrijventerreinen-beeld>) naar de behoefte

aan bedrijventerreinen in opdracht van de provincie en deze verder doorvertaald naar gemeenten. De uitkomsten van een onderzoek naar de sterke en innovatieve sectoren die voor de regio kansrijk (kunnen) zijn, zijn door STEC meegenomen in de bedrijventerreinenstrategie regio Amersfoort.

Het onderzoek en deze strategie tonen aan dat de behoefte aan ruimte voor bedrijven in de gemeente Woudenberg, zoals bij inspraak op provinciale omgevingsvisie en het ontwikkelbeeld door ons als gemeente en BSW gevraagd, ook uit onderzoek blijkt.

De provincie Utrecht en de regio Amersfoort daarbinnen is één van de meest gewilde gebieden om te wonen en de uit economisch oogpunt meest competitieve regio van Europa. In het Utrechtse deel van de regio Amersfoort worden tot 2031 nog circa 18.000 woningen gebouwd. Voor een gezonde woon-werkbalans en daarmee de vitaliteit van de verschillende regiogemeenten vraagt dit ook om een uitbreiding van de werklocaties, waaronder het aantal ha. bedrijventerrein in deze gemeenten.

#### *Bedrijventerreinenstrategie regio Amersfoort*

In de eerste vier hoofdstukken wordt beschreven wat binnen een zekere bandbreedte de behoefte aan bedrijventerreinen is, mede gebaseerd op de in de afgelopen jaren m.n. door transformatie verdwenen ruimte voor bedrijvigheid en de mate waarin hierin lokaal door harde en zachte plannen wordt voorzien. In hoofdstuk 5 is de bestuurlijk gemaakte keuze voor een gematigde regionale groei uitgewerkt.

Eén van de belangrijkste in hoofdstuk 6.1. aangegeven hoofdprincipes van de strategie is dat we zorgen voor zowel,

1. Lokale uitbreidingen van bedrijventerreinen  
Lokale uitbreiding is noodzakelijk voor het kunnen inspelen op de behoefte van het lokale MKB. Het MKB is van groot belang voor de lokale samenleving. Niet alleen uit oogpunt van werkgelegenheid, maar vooral vanuit het begrip van brede welvaart en daarmee de vitaliteit van de betreffende gemeente dan wel de kern daarbinnen.
- als,
2. Een regionaal bedrijventerrein  
Om ruimte te (kunnen) blijven geven aan het lokale bedrijfsleven, echt werk te maken van de intensivering van de bebouwing op bestaande bedrijventerreinen en ruimte te geven aan de circulaire economie is het noodzakelijk en onontkoombaar dat in de regio of binnen de provincie een bedrijventerrein wordt gerealiseerd dat (zo veel als mogelijk) voldoet aan de hieraan in de strategie aangegeven randvoorwaarden.  
Een dergelijk terrein is nodig als "schuifruimte" om daarmee de beoogde intensivering en het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen in de regio Amersfoort mogelijk te maken.

#### *Impact bedrijventerreinenstrategie Woudenberg*

Dit onderzoek en de bedrijventerreinenstrategie is als regio nodig om in het kader wonen en werken de hectare nieuwe bedrijventerrein die de provincie beschikbaar stelt onderling te verdelen. In het belang van de welvaart en vitaliteit is de strategie belangrijk voor Woudenberg. De keuze regionale groei sluit aan bij de wens en behoefte die vanuit Woudenberg al een groot aantal jaren bij de provincie kenbaar gemaakt wordt.

De naar Woudenberg vertaalde uitbreidingsvraag uit de prognose geeft een eerste indicatie van de lokale uitbreidingsvraag. De leegstand is echter dusdanig laag dat wat meer lucht op de Woudenbergse bedrijventerreinen-markt welkom is om de lokale vitaliteit te borgen. Dit kan een wat groter aandeel in de regionale uitbreidingsvraag rechtvaardigen. Het gaat dan bijvoorbeeld om enkele hectares extra.

Daarnaast speelt naar verwachting een significante vervangingsvraag in Woudenberg die boven op de indicatief geraamde uitbreidingsvraag komt. Schuifruimte is – zo heeft het verleden al aangetoond in Woudenberg – welkom om de lokale bedrijventerreinenmarkt 'lucht' te bieden, dynamiek te creëren en geeft ondernemers groeiperspectief. Ook kan dit een impuls geven aan de verdere kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen. Dit alles draagt bij aan de lokale vitaliteit.



De verdeelsleutel van bedrijventerrein in de strategie is gebaseerd op drie sleutels, namelijk:

- Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen;
- Aandeel in de uitgifte bedrijventerrein;
- Aandeel in het areaal bedrijventerrein.

Binnen de vertaling van de verdeelsleutel naar regionale uitbreidingsvraag weegt het aandeel in de werkgelegenheid het zwaarst. Voor Woudenberg betekent dit uiteindelijk dat de definitieve verdeelsleutel uitkomt op 4%. Hierbij is wel op te merken dat door het niet toevoegen van ruimte voor bedrijven in Woudenberg, maar wel het realiseren van extra woningen, de werkgelegenheid ook niet had kunnen groeien. De indicatieve uitbreidingsvraag voor de gemeente Woudenberg komt uit op het volgende: 1-2 ha. in de periode van 2023-2030 en daar bovenop 1-2 ha. in de periode van 2031-2040.

#### *Relatie ontwikkelbeeld Amersfoort Centraal*

Er wordt ruimte geboden voor de realisatie van ambities vanuit de pijler 'Wonen en werken in focusgebieden' van het ontwikkelbeeld. Dit geldt echter niet voor de pijler 'Aanjagen nationale betekenis unieke economische clusters'. De extra ruimte die vrijkomt met een nieuw regionaal terrein biedt wel kansen voor het accommoderen van additionele ruimtevraag vanuit de energietransitie en circulaire economie. Dit vormt een belangrijke bijdrage voor drie van de vier prioriteiten van het Ontwikkelbeeld: vooral 'Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie' en 'De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden' worden direct bediend, maar in het verlengde daarvan ook de prioriteit 'Steden en regio's sterker en leefbaarder maken'.

Alleen door samen te werken en gezamenlijke gewogen keuzes te maken en investeringen af te stemmen en te bundelen kunnen we de opgave werklocaties in de regio realiseren.

#### *Hoe verder?*

1. Een locatieonderzoek doen naar een mogelijke locatie(-s) voor het in ad. 2. bedoelde bedrijventerrein.

Als het realiseren van een regionaal/bovenlokaal bedrijventerrein randvoorwaardelijk is voor de beschreven bedrijventerreinenstrategie dan moet het ook mogelijk zijn dat een dergelijk terrein in de regio of elders in de provincie wordt gerealiseerd. Dat vraagt onderzoek naar mogelijke locaties en een positieve grondhouding van de regiogemeenten om ten eerste mee te werken aan een dergelijk onderzoek. Op basis van dit onderzoek kan vervolgens in tussen de regiogemeenten de discussie worden gevoerd of er in onze regio een geschikte plek is en of hiervoor binnen de betreffende gemeente(-n) en de regiogemeenten ook draagvlak is.

2. De bedrijventerreinenstrategie regio Amersfoort wordt ingebracht in de derde dan wel vierde tranche van het RPWW/PPWW.

De nood is hoog; er is een grote schaarste aan uit te geven bedrijventerrein. Daarnaast is de harde plancapaciteit ook niet in overeenstemming met de behoefte. Dat vraagt van provincie en gemeenten snel schakelen wanneer aan de vraag voldaan wil worden. De voorbereidingen voor de derde tranche PPWW zijn in volle gang. De door de provincie in dit verband aan Provinciale Staten voor te leggen kaders en randvoorwaarden worden binnenkort met de colleges van b. en w. besproken. Of de ideevorming op lokaal/regionaal niveau voor de gewenste uitbreidingen al zo ver kunnen zijn dat ze procedureel in deze tranche mee kunnen is de vraag. Als dit niet zo is dan is alles erop gericht dat dit z.s.m. daarna en in ieder geval bij de vierde tranche van het PPWW wel zo is.

#### *Raadsinformatieavond*

Binnen de regio Amersfoort zal de opsteller van de bedrijventerreinenstrategie tijdens de raadsinformatieavond op dinsdag 19 maart een toelichting geven.

#### **Conclusie**

Wij stellen voor om de gemeenteraad via de ingekomen stukken te informeren over de voorgenomen strategie, zodat de gemeenteraad hiervan kennis kan nemen en indien gewenst kan agenderen voor bespreking.

**Bijlagen**

1. 23.042 Stec Groep Bedrijventerreinenstrategie Regio Amersfoort