# ACHTERGRONDDOCUMENT TOEKOMSTVISIE BEDRIJVENTERREINEN GEMEENTE STICHTSE VECHT

*September 2020*

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

**Bureau BUITEN**
Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT  Utrecht

info@bureaubuiten.nl
+31 (0)30 - 231 89 45

**www.bureaubuiten.nl**

# Achtergronddocument Toekomstvisie Bedrijventerreinen gemeente Stichtse Vecht

**Auteur(s):**
Joost Hagens
Jaap Meijs

Projectnummer 1344

**Aangeboden aan:**
Gemeente Stichtse Vecht
September 2020

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| ***1*** | ***Toelichting achtergronddocument*** | ***5*** |
| ***2*** | ***Resultaten analyse per terrein*** | ***6*** |
| ***3*** | ***Ruimtebehoefte bedrijventerreinen*** | ***16*** |
| **3.1** | *Bezoeken aan de terreinen* | *16* |
| **3.2** | *Ramingen U10 en provincie* | *16* |
| **3.3** | *Verhuisanalyse* | *16* |
| **3.4** | *Conclusies ruimtebehoefteraming* | *17* |
| ***4*** | ***Analyse werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen*** | ***18*** |
| **4.1** | *Werken buiten bedrijventerreinen* | *18* |
| **4.2** | *Mogelijke ruimtevraag door verplaatsende grotere bedrijven* | *22* |
| **4.3** | *Mogelijke kwalitatieve ruimtevraag vanuit doorgroeiende bedrijven* | *22* |

# 1 Toelichting achtergronddocument

Voorliggend document is het achtergronddocument bij de Toekomstvisie Bedrijventerreinen van de gemeente Stichtse Vecht. In dit achtergronddocument zijn achterliggende analyses opgenomen, deels vanuit bureau-onderzoek, deels vanuit de gesprekken met ondernemers op de verschillende bedrijventerreinen. Per paragraaf is steeds informatie opgenomen over de werkwijze, zijn de resultaten van de analyse weergegeven en voor zover relevant conclusies opgenomen.

# 2 Resultaten analyse per terrein

*In deze paragraaf zijn de resultaten weergegeven van de bezoeken aan de terreinen in het najaar van 2019. Op elk terrein is een gesprek gevoerd met een aantal ondernemers. In bijlage 2 van de hoofdrapportage zijn de respondenten weergegeven. De factsheets bevatten een weergave van het gesprek met de ondernemers op het terrein. In deze gesprekken met de ondernemers zijn zowel constateringen als kansen en eventuele initiatieven aan bod gekomen. Daarnaast zijn de resultaten van de data-analyse toegevoegd aan de factsheet.*

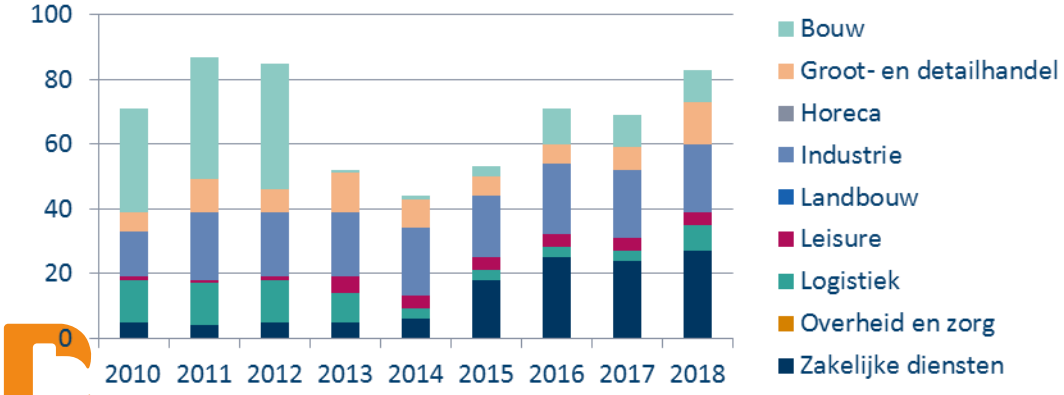
# Bedrijventerrein Angstelkade

| 3,0 | 0 | 23 | 83 | 4 | 1994 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppervlakte (netto ha) | Uitgeefbaar (ha) | Aantal vestigingen (2018) | Aantal werkzame personen (2018) | Milieucategorie | Startjaar |

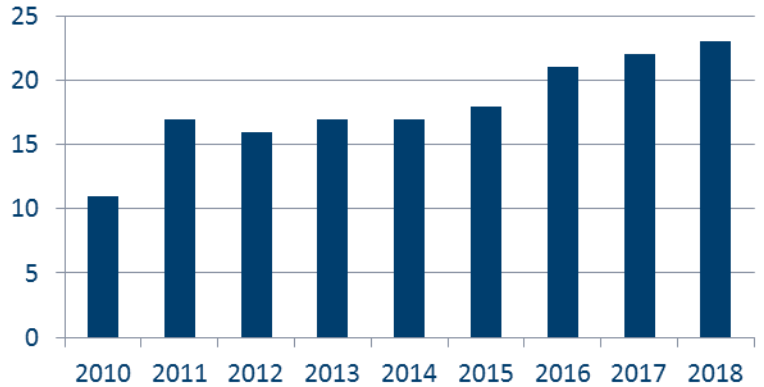
## Belangrijkste vindingen

- Voldoet in een vraag aan kleine bedrijfsunits in de gemeente
- Bereikbaarheid (via dijk) grootste obstakel
- Verrommeling buitenruimte door verschillend gebruik van de panden (schatting 10% panden hobbymatig gebruik)
- Afwatering riool- en regenwater op aantal plekken matig
- Nummering en (gebrek aan) straatnamen zorgen voor moeilijkheden bij verschillende nutsvoorzieningen.
- Opzetten VVE is langdurig proces. VVE wordt uiteindelijk verantwoordelijk voor beheer/onderhoud OR, riool, groen etc.

## Werknemers per branche




## Aantal vestigingen

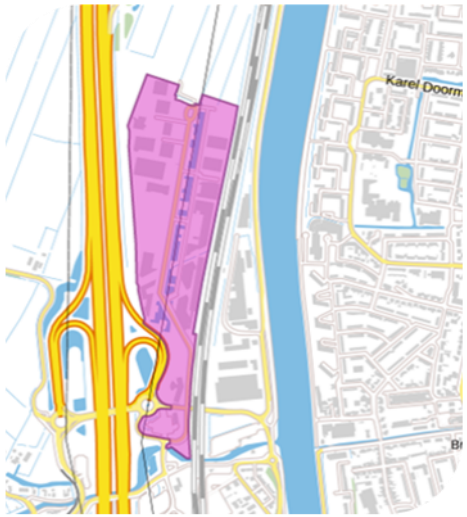


# Bedrijventerrein De Corridor

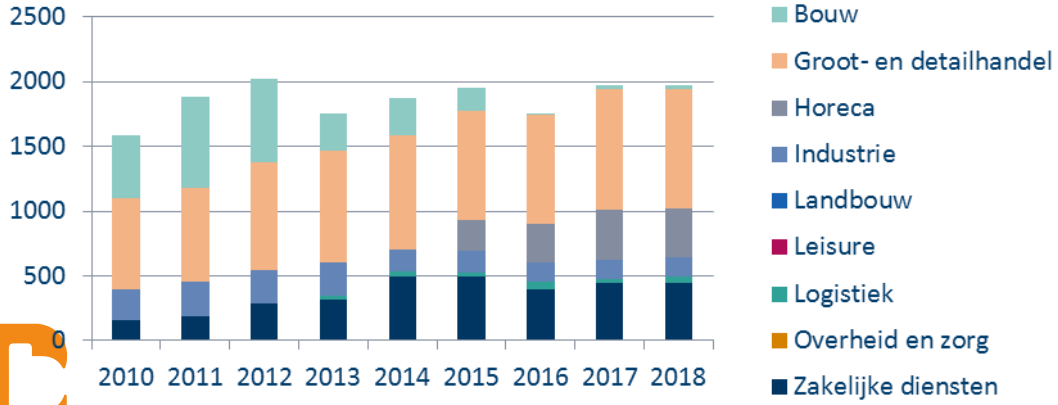
| 12,2 | 1 | 94 | 1585 | 3 | 2000 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppervlakte (netto ha) | Uitgeefbaar (ha) | Aantal vestigingen (2018) | Aantal werkzame personen (2018) | Milieucategorie | Startjaar |

## Belangrijkste vindingen

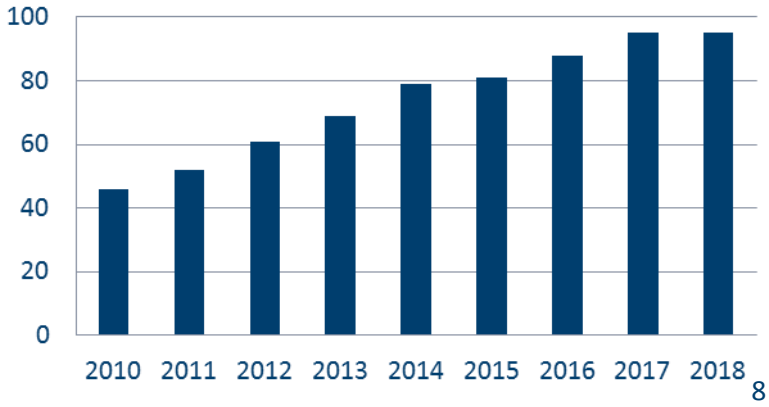
- Fietspaden afwezig, wel gewenst
- Glasvezel aanwezig, maar geen capaciteit meer
- Aandachtspunt: riolering o.a. Avex; problemen afwatering i.v.m. begroeide goten
- Bereikbaarheid vrij goed: wel flessenhals in spits en bij calamiteiten en laad-/losproblemen
- Uitstraling  en openbare ruimte vrij goed op orde, maar kan (en men wil) beter, eigendomssituatie is issue
- Populaire, moderne zichtlocatie
- Relatief hoge organisatiegraad, met enthousiaste/ innovatieve ondernemers
- Relatief weinig binding met Breukelen/SV




## Werknemers per branche




## Aantal vestigingen



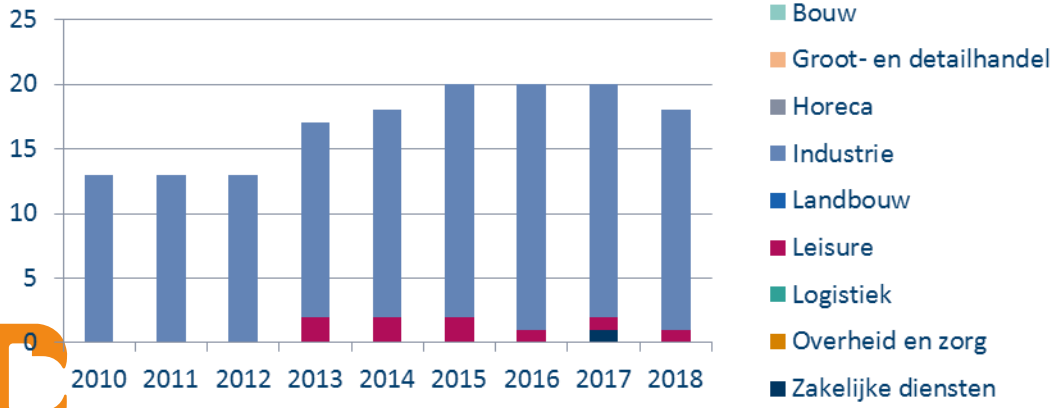
# Bedrijventerrein Garsten Noord

| 2 | 0 | 2 | 18 | 5 | 1960 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppervlakte (netto ha) | Uitgeefbaar (ha) | Aantal vestigingen (2018) | Aantal werkzame personen (2018) | Milieucategorie | Startjaar |

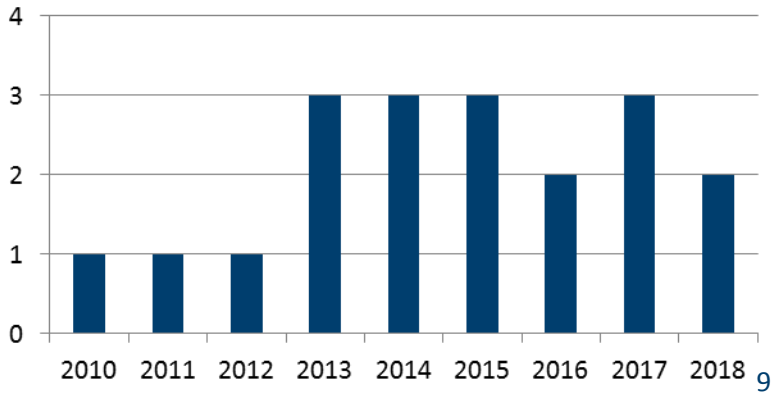
## Belangrijkste vindingen

- Buitenruimte deels verouderd en verrommeld
- Bereikbaarheid alleen per auto
- Internet matig tot slecht
- Historisch gegroeide locatie, bedrijven functioneren wel
- Wonen op / nabij terrein leidt tot klachten
- Huisvesting arbeidsmigranten op / nabij terrein, maar leidt niet tot overlast
- Lokaal gebonden Nigtevecht
- Onzekerheden over ontwikkeling kavel aan Vecht (eigendom particuliere investeerder)
- Individuele onderzoeken naar verduurzaming pand (zonepanelen) en productie (beton)
- Verrommelde vechtoever

## Werknemers per branche




## Aantal vestigingen

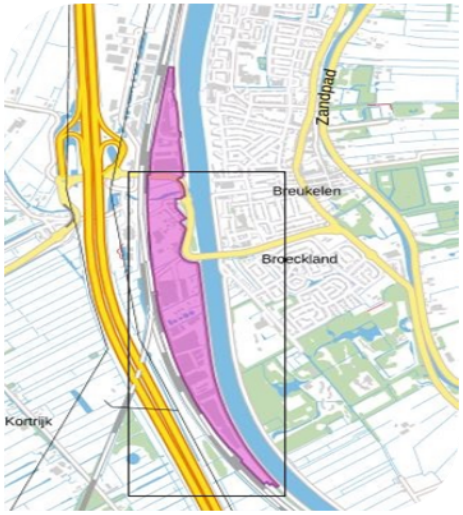


# Bedrijventerrein Keulschevaart

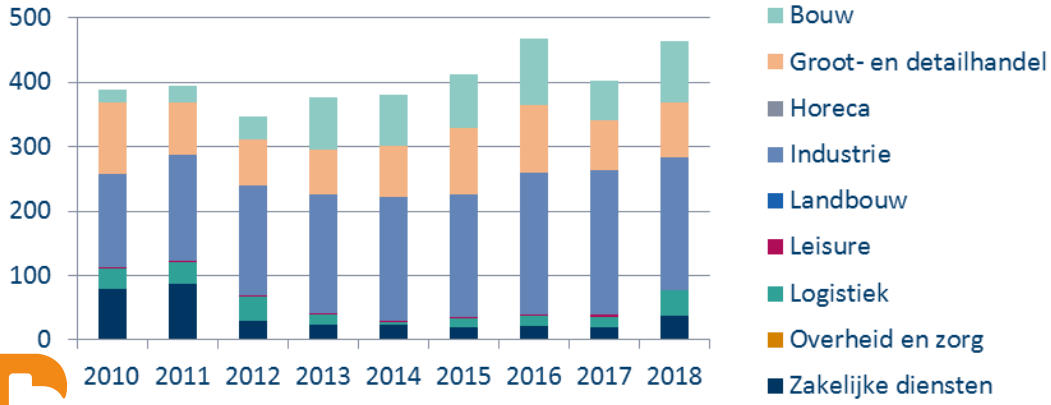
| 9,5 | 0 | 53 | 463 | 4 | 1970 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppervlakte (netto ha) | Uitgeefbaar (ha) | Aantal vestigingen (2018) | Aantal werkzame personen (2018) | Milieucategorie | Startjaar |

## Belangrijkste vindingen

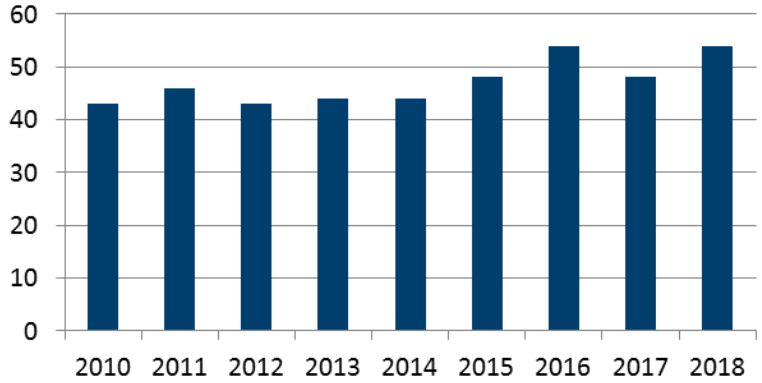
- Slechte verlichting, gevaarlijke verkeerssituatie, geen representatieve uitstraling
- Wateroverlast en bodemdaling
- Digitale bereikbaarheid ondermaats
- Verkeersveiligheid laat te wensen over
- Knelpunt: 70% grondbezitter heeft overwicht op het terrein en is vrij conservatief / terughoudend met investeringen
- Onbewoonde delen onveilig (fysiek / sociaal)
- Stichting bestaat, maar gebeurt weinig




## Werknemers per branche




## Aantal vestigingen



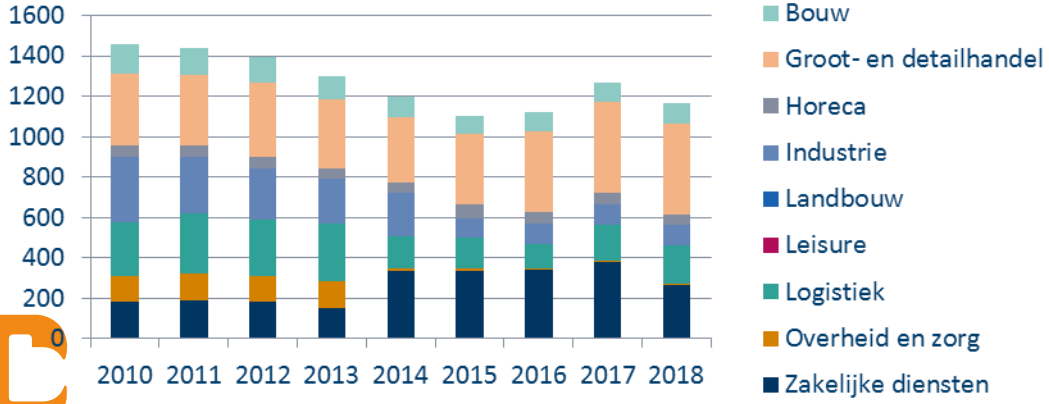
# Bedrijventerrein Maarssenbroek

| 26,5* | 0 | 105 | 1166 | 5 | 1990 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppervlakte (netto ha) *resp. 21,5 / 5 ha | Uitgeefbaar (ha) | Aantal vestigingen (2018) | Aantal werkzame personen (2018) | Milieucategorie | Startjaar |

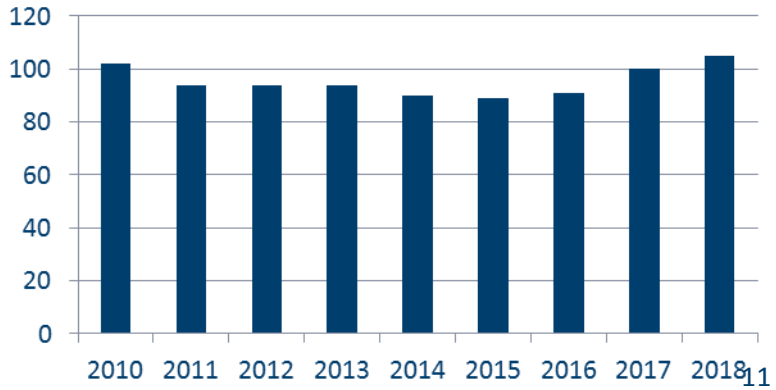
## Belangrijkste vindingen

- Tweedeling op terrein: ten no van spoorlijn (hogere miliecat.) / deel ten ZW van spoorlijn
- Matige ruimtelijke kwaliteit: bestrating matig, geen groen, enkele panden slechte staat
- OV bereikbaarheid in praktijk matig, kan relatief makkelijk verbeterd worden
- Deels geïsoleerd gelegen en matig ontsloten
- Wateroverlast bij zware buien, m.n, no deel
- Fietspad aanwezig maar onveilig
- Fujitsu (planetenbaan) nu / straks op eiland
- Grote zorgen over effect woningbouw t.o. terrein: # verkeersbewegingen, verkeersveiligheid, geluids-/ stankklachten
- Urgentie op terrein: veel ondernemers op punt investeren

## Werknemers per branche




## Aantal vestigingen



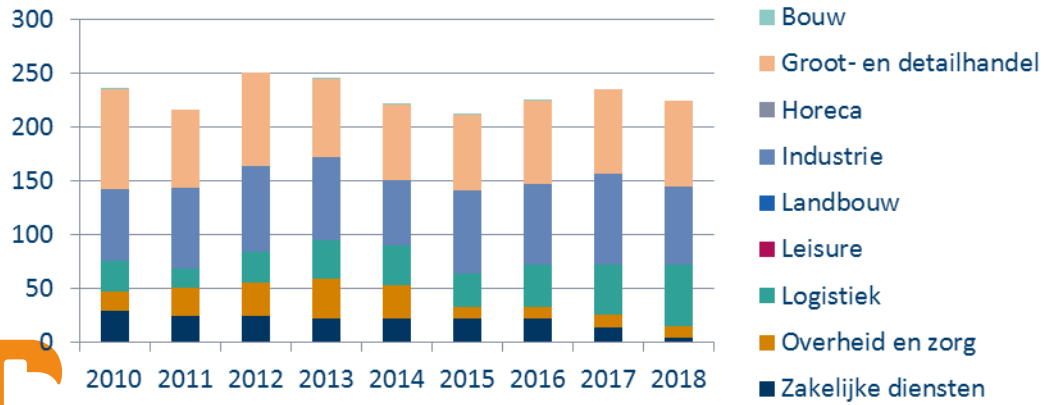
# Bedrijventerrein Merwedeweg

| 3 | 0 | 17 | 225 | 4 | 1970 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppervlakte (netto ha) | Uitgeefbaar (ha) | Aantal vestigingen (2018) | Aantal werkzame personen (2018) | Milieucategorie | Startjaar |

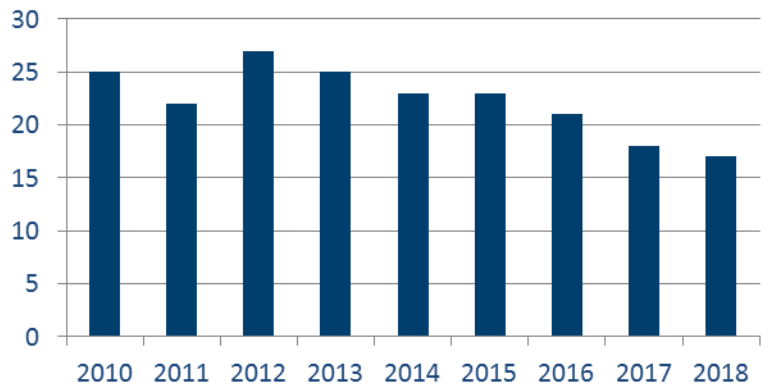
## Belangrijkste vindingen

- 'rotte plek' representativiteit vanwege verkrotte pand entree
- Onduidelijke routering en adressen
- Onveilige verkeerssituatie, blinde bochten, geen loop- of fietspad (ook i.v.m. school)
- Druk op drink- en bluswater te beperkt: veiligheidsissue
- Behoefte aan betere buitenruimte
- Organisatiegraad niet hoog; pogingen glasvezel collectief te organiseren gestrand
- Door onduidelijkheid over toekomst van het gebied (en verkrotte pand) worden investeringen uitgesteld.
- Individuele interesse in investeringen zonnepanelen.
- Bodemdaling en wateroverlast; soms hittestress

## Werknemers per branche




## Aantal vestigingen



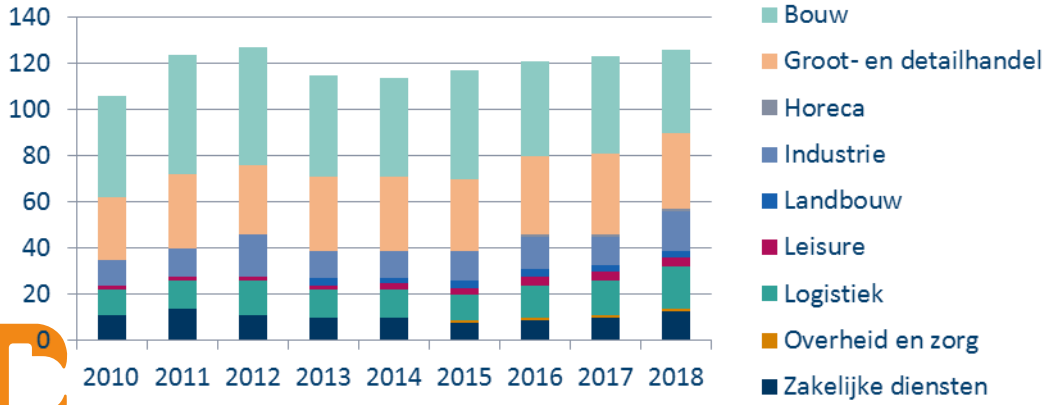
# Bedrijventerrein Portengense Brug

| 1 | 0 | 28 | 126 | 4 | 1980 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppervlakte (netto ha) | Uitgeefbaar (ha) | Aantal vestigingen (2018) | Aantal werkzame personen (2018) | Milieucategorie | Startjaar |

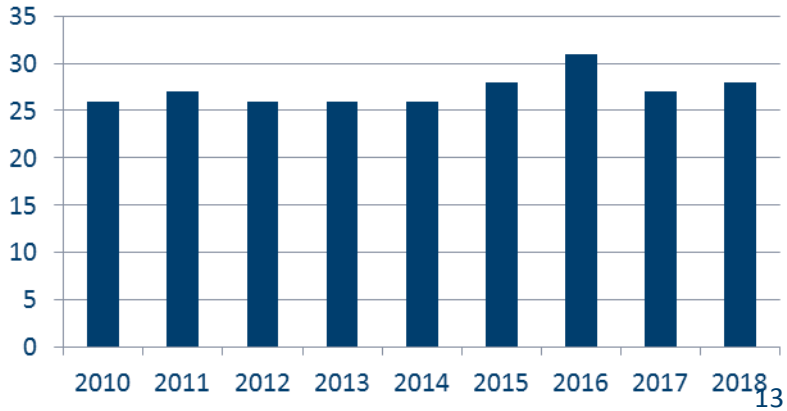
## Belangrijkste vindingen

- Basis niet op orde: wateroverlast, matige riolering, weinig druk op waterleiding, wegverzakking, verlichting
- Overvolle parkeerplekken, te weinig ruimte voor parkeren eigen terrein en vanwege externe vrachtwagens
- Investeringen worden uitgesteld door ondernemers
- Ondernemers blijven toch graag zitten vanwege beperkte alternatieven en redelijke lokale binding (ons kent ons, centraal gelegen, bereikbaarheid)

## Werknemers per branche




## Aantal vestigingen



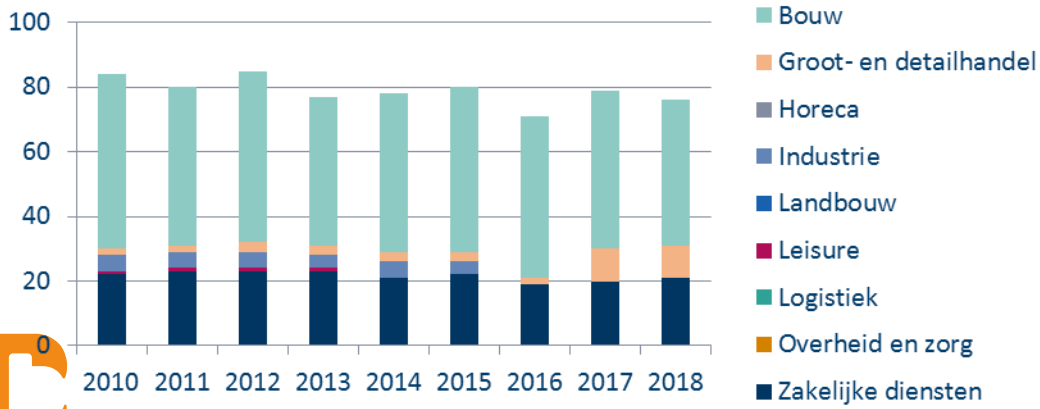
# Bedrijventerrein Plan Zuid/Poeldijk

| 1 | 0 | 6 | 76 | 2 | 1991 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppervlakte (netto ha) | Uitgeefbaar (ha) | Aantal vestigingen (2018) | Aantal werkzame personen (2018) | Milieucategorie | Startjaar |

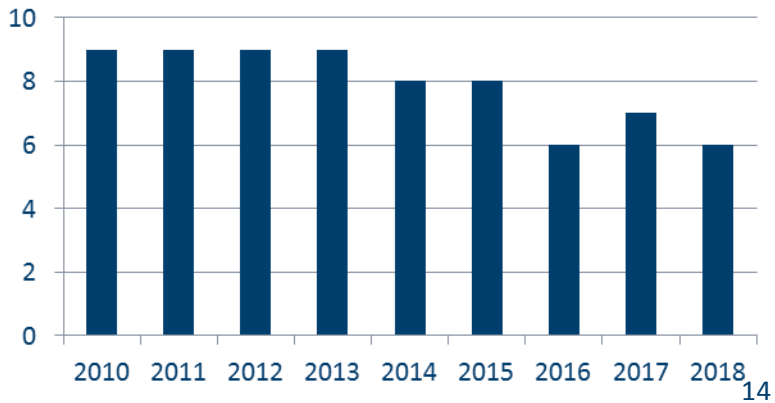
## Belangrijkste vindingen

- Auto-bereikbaarheid ok, wandel- en OV-verbindingen verdienen verbetering
- Glasvezel snel, m.b.v. aansluiting kern
- Groen verwijderd na herinrichting weg, terugbrengen groen wenselijk
- Bij piekbuien in één / enkele panden overlast door grote druk op riolering
- Kleinschalig, goed functionerend terrein
- Relatief gebonden aan Breukelen (klanten, werknemers)
- Ondanks ligging nabij woningen geen overlast
- Weinig ondernemers, beperkte organisatiegraad

## Werknemers per branche




## Aantal vestigingen



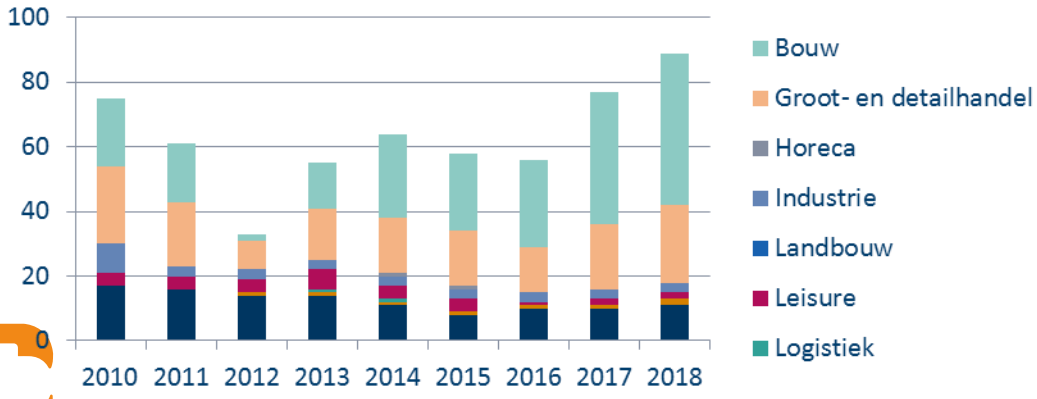
# Bedrijventerrein De Werf

| 1 | 0 | 23 | 89 | 3 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppervlakte (netto ha) | Uitgeefbaar (ha) | Aantal vestigingen (2018) | Aantal werkzame personen (2018) | Milieucategorie | Startjaar |

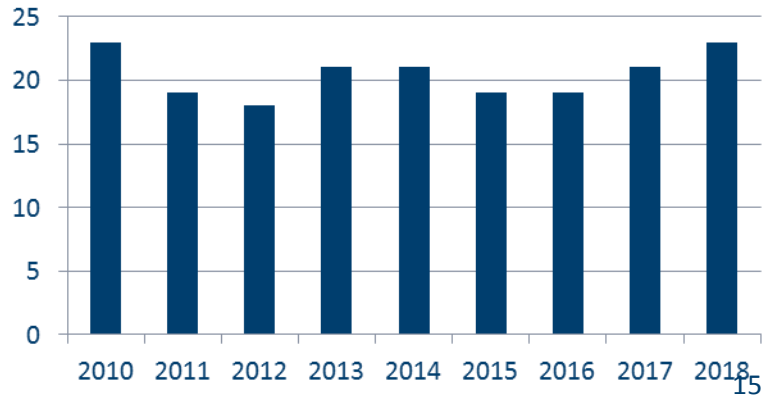
## Belangrijkste vindingen

- Parkeren en OR rommelig, is wel verbeterd
- OV-bereikbaarheid niet goed, maar is ook weinig behoefte aan
- Waterhuishouding op terrein matig
- Lokale functie, moderne ondernemers
- Prettig woon-werkmilieu
- Lokaal gebonden, (inter)nationale afnemers
- Resterende kavel al tijden geen invulling voor: verrommelde indruk; geen goede plek voor industrie (is ook geen vraag)
- Wonen in omgeving onbetaalbaar, lastig voor (potentiële) werknemers
- Animo voor collectieve maatregelen, zoals laadpalen
- Streven ondernemers naar hoogwaardig terrein

## Werknemers per branche




## Aantal vestigingen



# 3 Ruimtebehoefte bedrijventerreinen

*Voor de toekomstvisie is het belangrijk niet alleen te kijken naar de huidige terreinen, maar ook naar de eventuele behoefte in de toekomst. In deze paragraaf gaan we in op de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente.*

De ruimtebehoefte is bepaald op basis van drie elementen:

- Bezoeken aan de terreinen
- Ramingen U10 en provincie
- Verhuisanalyse

## 3.1 *Bezoeken aan de terreinen*

In de bezoeken aan de terreinen kwamen de volgende zaken naar voren:

- Ondernemers díe verhuis- of uitbreidingsbehoefte hebben zijn aanwezig en zij zien weinig mogelijkheden binnen de gemeente of in de regio om naartoe te verhuizen (nieuwbouw of bestaande bouw.
- Ondernemers die willen uitbreiden (liefst op eigen terrein) geven aan dat dat vaak niet mogelijk is. Echter, op enkele terreinen zijn er ook lege kavels in particulier bezit, zoals op Keulschevaart en De Werf.
- Brownfieldontwikkeling (herontwikkeling van bestaande locaties) komt hier en daar van de grond (bijvoorbeeld Maarssenbroek, Merwedeweg).
- De inschatting is daarnaast dat er, uitzonderingen daargelaten, geen extreme krapte in de panden/op de terreinen is.

## 3.2 *Ramingen U10 en provincie*

- Het onderzoek 'Uitdieping economische beeld U10' (Rienstra, 2018) geeft een behoefte in de gemeente van **+2,8 ha** tussen 2018-2040; tegenover een aanbod van destijds 1,3 ha (op De Corridor). Dat zou betekenen dat er 1,5 ha nieuw aanbod nodig is.
- De provinciale raming (Stec, 2019) geeft een prognose voor de regio Utrecht-Midden. Daarin komt naar voren dat ca **+1,9 tot +8 ha** nodig is tussen 2019-2030 (=0,6 tot 6,7 ha nieuw aanbod nodig)
- Stichtse Vecht heeft relatief gezien (t.o.v. andere gemeenten in Utrecht-Midden) een hoger percentage werkgelegenheid in sectoren die traditioneel grote ruimtevragers zijn op bedrijventerreinen: m.n. groothandel logistiek, industrie en bouw scoren hoog. Het overall aandeel van banen op bedrijventerreinen laag.

## 3.3 *Verhuisanalyse*

Op basis van data van Vastgoeddata is een verhuisanalyse uitgevoerd voor de gemeente Stichtse Vecht voor de jaren 2011-2018. Onderstaande tabel laat de resultaten zien. Daaruit maken we op:

- Per saldo scoort de gemeente negatief als het gaat om vertrekkers en verhuizers (-300 banen te wijten aan vertrekkers)
- Maar bedrijventerreinen daarbinnen gunstig/neutraal (+65 banen te danken aan verhuizingen). Heeft echter ook met uitgifte (Corridor te maken)
- Met andere woorden: geen eenduidig (negatief) beeld over vertrekkers en vestigers
- Kwalitatief: op enkele plekken tijdens de rondes gehoord dat het moeilijk is bij verhuizing eventueel een nieuwe plek te vinden in de regio of gemeente (NB: gemeentegrens speelt nauwelijks bij ondernemers)

| | Vertrek | | Vestiging | | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aantal bedrijven** | 410 | Utrecht belangrijkste doel: 102 | 437 | Utrecht: 150 A'dam: 69 | +27 |
| • Waarvan ZZP'ers | 66% | | 67% | | |
| • Waarvan op / van BT's | 23 | Maarssenbroek belangrijkste vertrek-BT: 14 | 19 | Corridor: 6, M'broek: 7 Keulschevaart: 6 | -4 |
| **Aantal werknemers** | 1.300 | | 1.000 | | -300 |
| • Waarvan op /van BT's | 154 | | 209 | | +55 |
| **Sectoren** | Zakelijke dienstverlening, Groot- en detailhandel | | Groot- en detailhandel Bouw | | |

## 3.4 *Conclusies ruimtebehoefteraming*

Op basis van bovenstaande analyses trekken we de volgende conclusies:

- Er is geen reden om de door Stec/Rienstra geraamde vraag bij te stellen naar aanleiding van andere informatie.
- De verwachting is dat de ruimtebehoefte tot 2030 ligt tussen 2,8-8 ha.
- Die ruimte is er niet of niet in bezit gemeente. De 1,3 ha aanbod is reeds ingevuld. Op Keulschevaart is ca 0,3+0,7 ha beschikbaar, en op de Werf ca 1 ha.
- Er is een (beperkte) uitbreidingsbehoefte.

# 4 Analyse werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen

*In de gemeente Stichtse Vecht wordt naast bedrijventerreinen, ook gewerkt op andere locaties. In dit hoofdstuk geven we een overzicht hiervan en schetsen we een aantal overwegingen voor de toekomst voor deze locaties en bedrijven.*

## 4.1 *Werken buiten bedrijventerreinen*

Bedrijventerreinen zijn plekken waar veel bedrijven en banen bij elkaar geconcentreerd zijn. Concentraties van banen zijn er daarnaast ook op andere plekken, zoals op onderwijslocaties, in zorgcentra en ziekenhuizen, in winkelcentra (inclusief horeca en consumentendienst-verlening, zoals uitzendbureaus), leisure (bijvoorbeeld vakantieparken en indoor leisure). Ook agrarische bedrijven horen hierbij. Voor het merendeel van deze organisaties is een bedrijventerrein geen geschikte (of zelfs onmogelijke) vestigingslocatie.

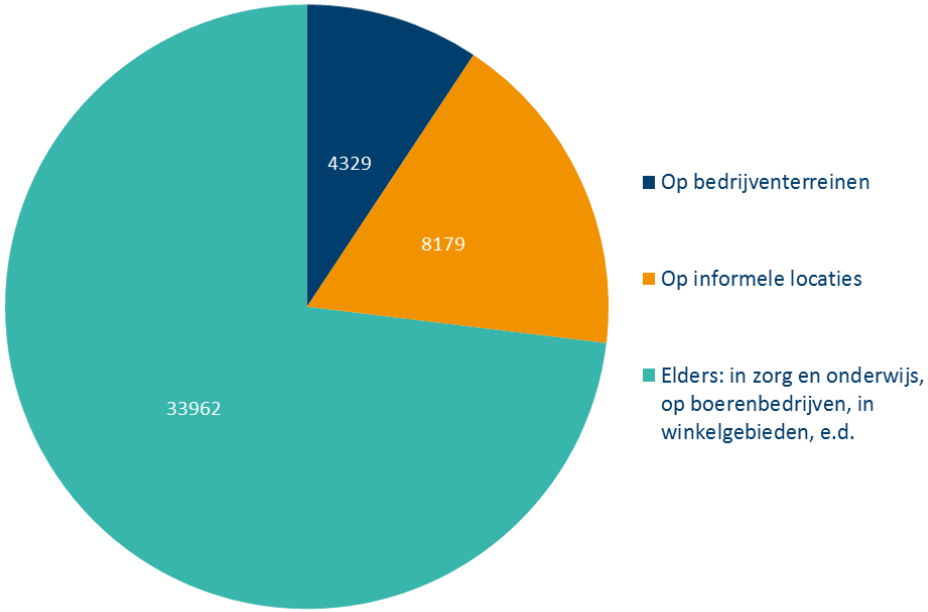
Concentraties van bedrijven zijn ook zichtbaar in woonwijken. Landelijk bestaat een groot percentage van het aantal bedrijven uit ZZP'ers, dat geldt ook voor Stichtse Vecht. Deze werken grotendeels vanuit huis. Ook in veel woonwijken zijn daarom vaak bedrijven gevestigd. Het merendeel van de ZZP'ers die vanuit huis werken hebben geen behoefte aan een bedrijfsruimte; maar een deel mogelijk wel, bijvoorbeeld omdat ze uitgroeien tot een groter bedrijf.

Tot slot zijn er solitair gevestigde bedrijven verspreid over de gemeente. Deze hebben mogelijk op termijn behoefte te verhuizen naar een bedrijventerrein.

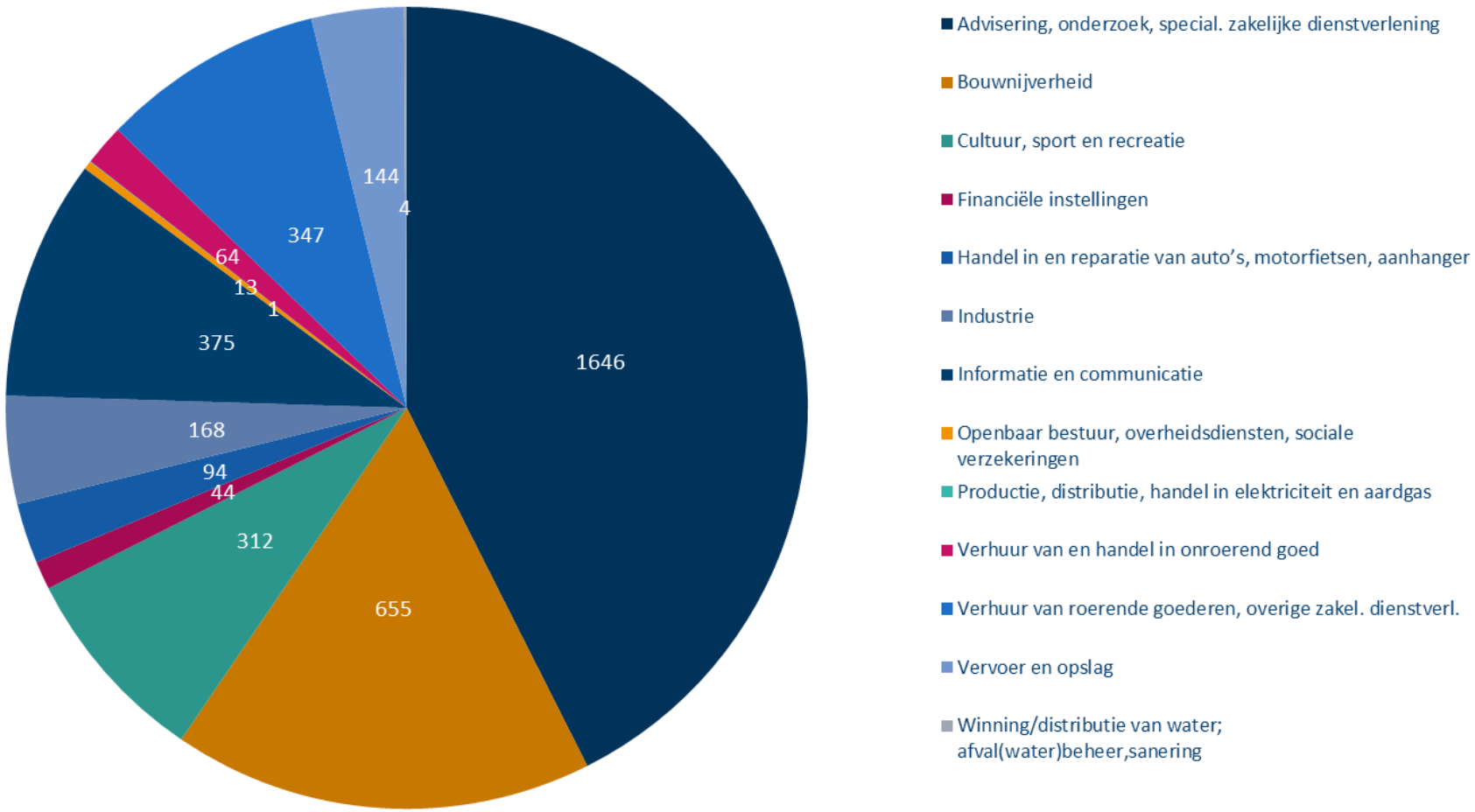
We definiëren bedrijventerreinen als formele werklocaties en bedrijven, woonwijken en solitair gevestigde bedrijven als informele werklocaties (hierbij nemen we detailhandel, horeca, onderwijs en zorg niet mee).

In de figuren hieronder is de verdeling van banen zichtbaar over de verschillende typen locaties (figuur 4.1); en is een overzicht gegeven van de aanwezige sectoren buiten bedrijventerreinen (figuur 4.2).

*Figuur 4.1: Ruimtelijke verdeling van banen in Stichtse Vecht*



*Figuur 4.2: Aantal bedrijfsvestigingen op "informele werklocaties"*



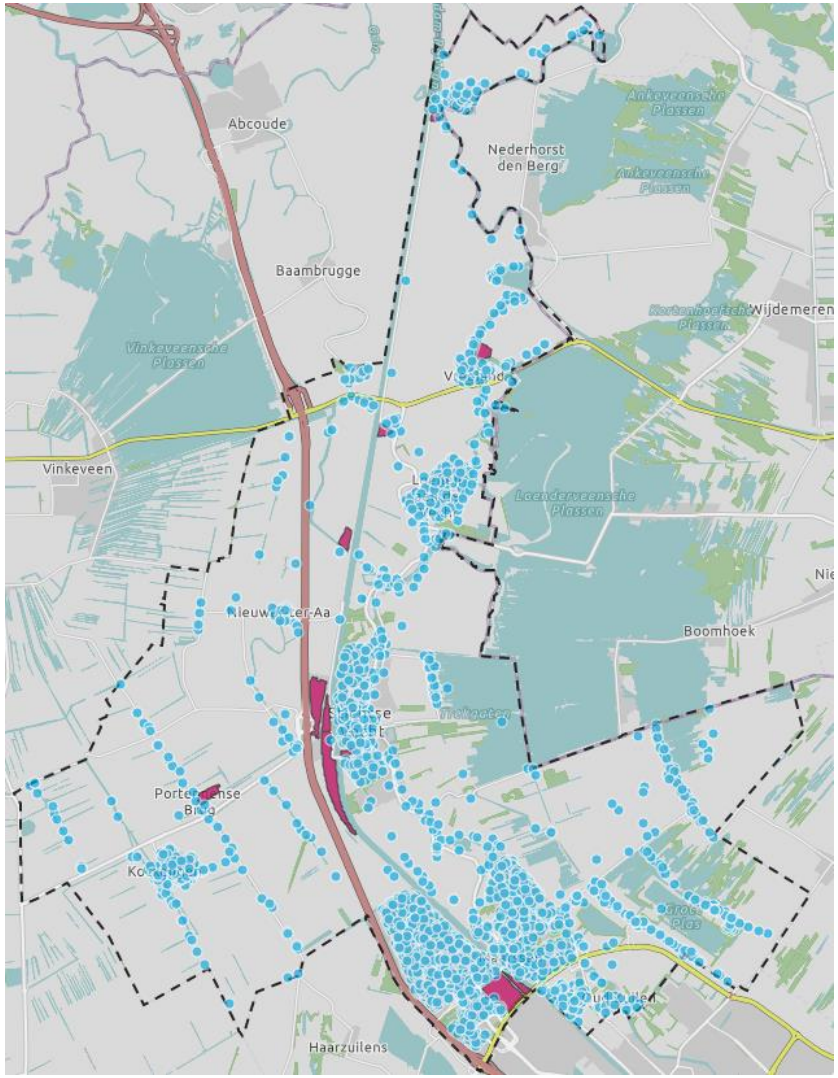
Net als in veel andere gemeenten in Nederland, is het overgrote deel van de bedrijven, en zeker van de bedrijven buiten bedrijventerreinen, ZZP'er (86% de bedrijven buiten bedrijventerreinen is ZZP'er, 3.327). Echter, ook op informele locaties zijn grotere bedrijven gevestigd. Tabel 4.3 geeft een overzicht van de meest op vallende.

*Tabel 4.3: Grote werkgevers buiten de bedrijventerreinen*

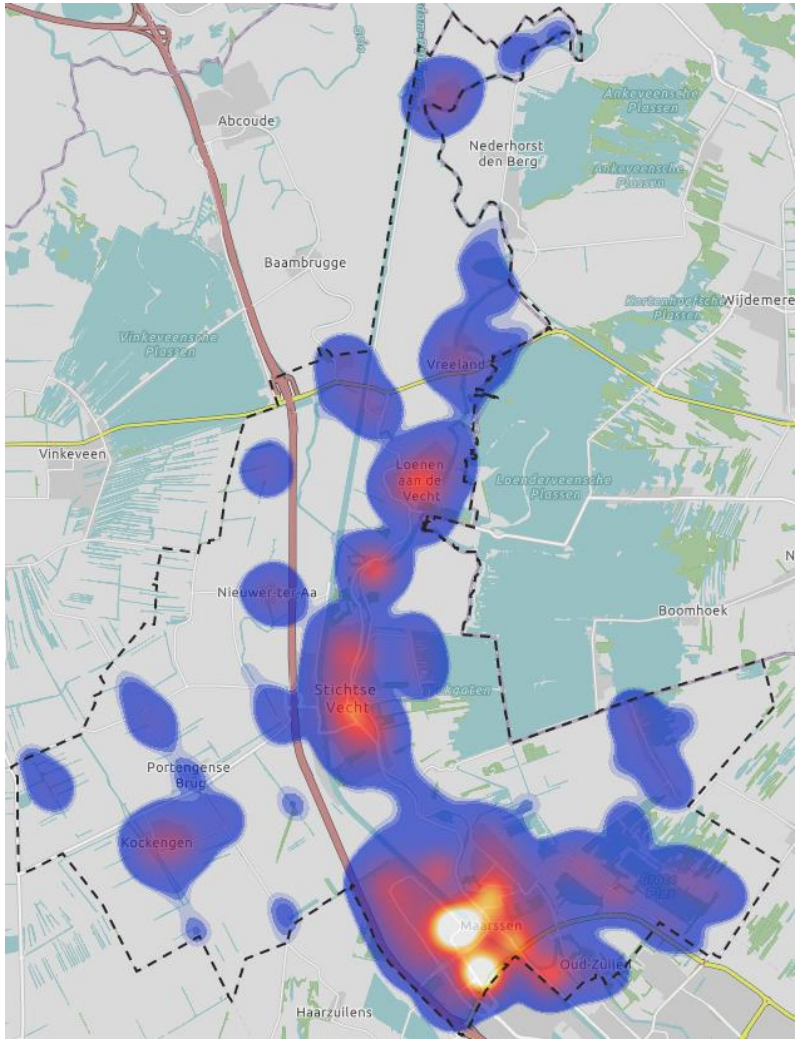
| Bedrijf | Werknemers |
|---|---|
| Calco Group B.V. *(verhuisd in 2019)* | 486 |
| Gemeente Stichtse Vecht | 436 |
| Eurofiber Nederland B.V. *(stationsgebied)* | 222 |
| Politie Maarssen | 205 |
| Penitentiaire Inrichtingen Utrecht/Med. Dienst PI Utrecht | 180 |
| Koninklijke Bammens *(gaan op termijn verhuizen)* | 153 |
| Ballast Nedam (diverse takken) | 142 |
| Brocacef Centrale Diensten B.V. | 107 |
| AVANCE ICT Groep Nederland B.V. *(uitzendbureau)* | 94 |

In figuur 4.4 en 4.5 zijn kaarten ogenomen van alle bedrijfsvestigingen buiten bedrijventerreinen (4.4) en is o.b.v. een 'hittekaart' weergegeven waar de meeste werkgelegenheid is geconcentreerd in informele werklocaties. In figuur 4.5 zijn zorg, onderwijs, detailhandel, overheid (gemeente) en agrarische bedrijven niet meegenomen.

*Figuur 4.4: Bedrijfsvestigingen buiten bedrijventerreinen, gemeente Stichtse Vecht (Kaart: Bureau BUITEN obv LISA werkgelegenheidsregister)*




*Figuur 4.5: Hittekaart werkgelegenheid op informele werklocaties, gemeente Stichtse Vecht (Kaart: Bureau BUITEN obv LISA werkgelegenheidsregister)*



## 4.2 *Mogelijke ruimtevraag door verplaatsende grotere bedrijven*

Mogelijk leiden grote bedrijven buiten bedrijventerreinen incidenteel tot een toekomstige ruimtevraag. Hierin is het belangrijk het volgende te benadrukken:

- Het aantal (grote) op informele locaties gevestigde werkgevers is beperkt. Bovendien gaat het om een tweetal zeer specifieke organisaties (politie en de PI), een organisatie met veel banen op één adres ingeschreven, die niet feitelijk op dat adres werken (uitzendbureau), de gemeentelijke organisatie en een organisatie gevestigd in het stationsgebied.
- Er is een aantal kleinere bedrijven gevestigd op informele locaties, met toch een vrij grote impact op de omgeving, bijvoorbeeld bij bedrijven met veel vervoersbewegingen in een woon- of buitengebied.
- Actieve verplaatsing van deze bedrijven is een langdurig proces en ook vaak kostbaar, maar niet onmogelijk.
- De eventuele ruimtevraag bij verplaatsing van een aantal van dit soort bedrijven is daarmee beperkt (enkele hectaren) maar hangt bovendien sterk af van individuele casussen.

## 4.3 *Mogelijke kwalitatieve ruimtevraag vanuit doorgroeiende bedrijven*

Daarnaast kunnen doorgroeiende kleine bedrijven buiten bedrijventerreinen incidenteel tot een toekomstige ruimtevraag leiden. Denk daarbij aan kleine zelfstandigen waarvan het bedrijf te groot wordt om vanuit huis te voeren. Hierin is het belangrijk het volgende te benadrukken:

- Kwalitatief zijn deze bedrijven vaak op zoek naar eenvoudige bedrijfsunits met een roldeur, enige opslagruimte en een klein kantoortje.
- Deze ruimtevraag is opgenomen in de bestaande prognoses (zie ook paragraaf 3 van dit achtergronddocument) en betekent daarmee vooral iets voor de kwalitatieve invulling van de extra ruimtebehoefte: maak daarin plaats voor eenvoudige bedrijfsunits, zoals bijvoorbeeld in het noordoostelijk deel van De Corridor zijn gebouwd.

BUREAUBUITEN
economie & omgeving