

Vraaganalyse

Met welke opgaven krijgt Tappersheul te maken tot 2040, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt? Deze vraag komt in dit hoofdstuk aan bod. Dat gebeurt op twee manieren: via een top-down aanpak (modelmatige vraagraming) en via een bottom-up aanpak (lokale indicatie van de vraag vanuit Oudewaterse ondernemers).

Vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2040

Stec Groep heeft in 2019/2020 in opdracht van de provincie Utrecht een raming gemaakt van de vraag naar bedrijventerreinen in de gehele provincie, tot en met 2040. Deze raming wordt in de provincie als leidende toekomstverwachting gehanteerd. De gemaakte vraagraming is gebaseerd op groeiverwachtingen per sector richting 2030 en 2040, op locatievoorkeuren – dat wil zeggen: hoeveel van de extra werkgelegenheid zal voor rekening komen van bedrijven die op bedrijventerreinen moeten of willen gevestigd zijn – en op het verwachte aantal vierkante meter per werkzame persoon in de toekomst (de terreinquotiënt).

Op basis van die raming kan een doorvertaling gemaakt worden van de vraag die specifiek voor Tappersheul verwacht kan worden. De resultaten daarvan zijn opgenomen in tabel 8.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag op Tappersheul tussen 2019 en 2040

Sector ⁴	2019 – 2040
Bouw, handel, reparatie	22.310 m ²
Logistiek & groothandel	- 2.910 m ²
Industrie - HTSM	1.700 m ²
Industrie - VGM	3.510 m ²
Industrie - Overig	15.710 m ²
Consumentendiensten	8.500 m ²
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	37.940 m ²
Uitbreidingsvraag op Tappersheul tot en met 2040	Ca. 8,7 ha

Bron: Stec Groep (2019). Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht – bewerking Ecorys.

In de periode tot 2030 is de extra ruimtevrage wat groter dan in het daaropvolgende decennium. Vanaf 2040 is er sprake van lagere verwachtingen omtrent de banengroei in de sectoren bouw, industrie, handel en logistiek. Wanneer deze twee groeifasen gecombineerd worden blijkt dat er een totale ruimtevrage verwacht kan worden van circa 8,7 hectare. Deze komt met name voort uit bouwbedrijven, industrie en dienstverlenende bedrijven.

⁴ Indeling gemaakt door Stec Groep (2019)

Omdat dat Tappersheul III circa 3 hectare zal toevoegen betekent dit dat er nog een resterende vraag is van circa 5,7 hectare. De oplossing daarvoor ligt volgens Ecorys in enerzijds slimmer ruimtegebruik op Tappersheul I en II en anderzijds in verdere uitbreiding (Tappersheul IV).

Vervangingsvraag wordt (nog) niet meegeteld

De door Stec geraamde ruimtevrage schetst niet het volledige toekomstbeeld. De raming van tabel 8 bevat alleen de uitbreidingsvraag. Er moet echter ook rekening gehouden worden met vervangingsvraag.

Vervangingsvraag ontstaat door een 'verkleuring' van een bepaald gebied, waardoor huidige bedrijvigheid in dit gebied vervangende grond nodig heeft. Bij revitalisering (o.a. sloop-nieuwbouw van bedrijfspanden of zelfs herverkaveling) ontstaat een vervangingsvraag.

De grootste vervangingsvraag komt echter voort uit transformaties van andere bedrijventerreinen: de bedrijven op de transformatielocaties moeten daardoor op zoek naar een nieuwe locatie.

De helft van alle bedrijven verhuist doorgaans binnen een straal van 10 kilometer. De relevante transformatieplannen binnen 10 kilometer van Tappersheul zijn weergegeven in tabel 9. Daaruit blijkt dat er de komende jaren circa 8 hectare aan bedrijventerreinen verdwijnt in de omgeving. Het is niet waarschijnlijk dat deze verdwijnende 8 hectare volledig voor rekening van Tappersheul zal komen. Er zijn immers ook andere locaties die de vervangingsvraag kunnen opvangen. Mede ook door uitbreidingen in de regio.

Tabel 9: Indicatie vervangingsvraag op basis van transformatieplannen

Transformatielocatie	Toelichting	Areaal
Schoonhoven-Noord	Huidig bedrijventerrein kampt met leegstand en verpaupering. Het gebied is omsloten door woningen. De gemeenteraad heeft besloten dat het bedrijventerrein op termijn wordt getransformeerd naar wonen met maatschappelijke voorzieningen.	4,3 ha
Galgoord (Haastrecht)	Huidig bedrijventerrein kampt met leegstand en verpaupering. De gemeenteraad heeft besloten tot transformatie van het terrein waarbij de bedrijfsfunctie grotendeels wordt opgeheven. Het terrein wordt met name voor woningbouw bestemd. Wel wordt een Coöp supermarkt naar het terrein verplaatst en blijft (in kleine mate) lichte bedrijvigheid mogelijk.	3,8 ha
Totaal		8,1 ha

De volgende voorbeelden horen daarbij:

- Uitbreiding Putkop te Harmelen met circa 3,2 hectare en Van Zwietenweg te Woerden met circa 5,7 hectare – besluit in januari 2021 vastgesteld door gemeente Woerden.
- Realisatie Zoutman-West (circa 10 hectare bruto) ter compensatie van het te transformeren Zoutman-Oost (circa 6,4 hectare bruto) – besluit nog niet vastgesteld door gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

Toch verwacht Ecorys dat Tappersheul de gewenste 'opvang' locatie zal zijn voor een deel van de ondernemers wiens locatie getransformeerd zal worden. Wanneer 10 tot 15 procent van deze betrokken ondernemers de behoefte heeft om het bedrijf naar Tappersheul te verplaatsen, betekent dat een extra opgave van circa 1 hectare. En zelfs meer dan 1 hectare als het om een groter percentage geïnteresseerden gaat. Bijvoorbeeld 2,7 hectare wanneer Tappersheul in het vizier is bij een derde van de betrokkenen.

Inschrijvingen Tappersheul III

De lijst met inschrijvingen voor Tappersheul III uit 2019 laat ook al zien dat er een overvraag is ten opzichte van de geplande 3 hectare uitbreiding. In totaal is er ingetekend voor bijna 7,8 hectare grond. 54 procent daarvan komt vanuit ondernemers die reeds op Tappersheul I en II zijn gevestigd. Wanneer het vrijkomen van hun kavels wordt meegerekend, gaat het om een netto vraag van circa 5,5 hectare.

Kwalitatieve wensen van ondernemers op Tappersheul
De geraadpleegde ondernemers die op Tappersheul gevestigd zijn, geven aan dat zij met name fysieke/ruimtelijke verbeteringen wenselijk achten op Tappersheul. De volgende wensbeelden zijn genoemd:

- Verbetering en handhaving van de parkeersituatie. Er wordt nu veel op de openbare delen van het terrein geparkeerd, op of langs de weg. Hierbij is ook dikwijls sprake van illegale toe-eigening van parkeerplaatsen;
- Waar mogelijk toewerken naar parkeren op daken, zoals bijvoorbeeld gerealiseerd zal worden door B&V Techniek op een herontwikkelde kavel;
- De waterafvoer verbeteren (capaciteit riolering uitbreiden);
- Handhaving van schoon-heel-veilig, zodat er geen verrommeling op het terrein plaatsvindt;
- Wonen op Tappersheul ontmoedigen en waar mogelijk beëindigen;
- Strenger beleid voeren op oneigenlijk gebruik van het terrein, met botsende functies (o.a. dansschool).

Conclusie: *de beschikbare ruimte op Tappersheul wordt steeds schaarser, omdat de vraag het aanbod overtreft. Hierbij gaat het zowel om behoefte aan uitbreidingsruimte voor de bestaande bedrijvigheid op Tappersheul, als ruimte voor bedrijven in de regio die een goede nieuwe locatie zoeken. De huidige plancapaciteit – dat wil zeggen: Tappersheul III – is geen voldoende aanvulling om de te verwachten uitbreidingsvraag én vervangingsvraag te accommoderen. Tappersheul I en II zullen daarom middels slimmer ruimtegebruik moeten bijdragen aan het ruimtevraagstuk.*