



Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht

Eindrapport

13 oktober 2023

Inhoudsopgave

Management samenvatting	4
1. Inleiding	8
1.1 Achtergrond nieuwe behoefteraming	8
1.2 Aanpak	9
2. Bedrijventerreinen Utrecht in beeld	11
2.1 Regionale economische structuur en bedrijventerreinen	11
2.2 Toenemende krapte bedrijventerreinenmarkt	13
3. Trends en ontwikkelingen	15
3.1 Circulaire economie	15
3.2 Energie & klimaat	16
3.3 Digitalisering	18
3.4 Vertaling naar prognoseparameters samengevat	19
4. Uitgangspunten behoefteraming	21
4.1 Bouwstenen behoefteraming	21
4.2 Interpretatie van de behoefteraming	22
4.3 Vertaling naar werkmilieus	23
5. Behoefteraming provincie Utrecht	26
5.1 Uitbreidingsvraag	26
5.2 Vervangingsvraag	30
5.3 Additionele vraag	32
5.4 Aanbod	32
5.5 Vraag-aanbod confrontatie	34
6. Behoefteraming regio Amersfoort	35
6.1 Uitbreidingsvraag	35
6.2 Vervangingsvraag	36
6.3 Additionele vraag	37
6.4 Aanbod	37
6.5 Vraag-aanbod confrontatie	38
7. Behoefteraming Foodvalley	41
7.1 Uitbreidingsvraag	41
7.2 Vervangingsvraag	42
7.3 Additionele vraag	43
7.4 Aanbod	43
7.5 Vraag-aanbod confrontatie	44
8. Behoefteraming U10	46
8.1 Uitbreidingsvraag	46

8.2	Vervangingsvraag	47
8.3	Additionele vraag	48
8.4	Aanbod	48
8.5	Vraag-aanbod confrontatie	50

9. Aanbevelingen **52**

Bijlage A – Methodiek **58**

Bijlage B – Indeling regio's en sectoren **60**

Bijlage C – Vraagaming op sectorniveau per regio **63**

Bijlage D – Toelichting werkmilieus **66**

Bijlage E – Overzicht vervangingsvraag **70**

Bijlage F – Overzicht (plan)aanbod **73**

Management samenvatting

Bedrijventerreinen pijler onder een aantrekkelijk en competitief Utrecht

Bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol in de positie van provincie Utrecht als meest competitieve regio van Europa. Op zo'n 2% van het oppervlak van de provincie zijn 10% van de bedrijven en 25% van de banen geconcentreerd. Veel andere bedrijven en banen in Utrecht zijn indirect aan de bedrijventerreinen gelieerd. De terreinen zijn kortom een bron van economische ontwikkeling, ondernemerschap en brede welvaart voor de inwoners van Utrecht.

Zicht op ruimte vraag belangrijk om 'werken' te borgen in ruimtelijke puzzel

Inzicht in de omvang en aard van de ruimte vraag naar bedrijventerreinen is belangrijk. Enerzijds om de bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk in te blijven zetten naar de toekomst. Anderzijds om zorgvuldige (ruimtelijke) keuzes te maken over de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Dit is belangrijk voor de ruimtelijke puzzel, die ook binnen de provincie Utrecht gelegd moet worden. Immers, er zijn nog veel andere ruimteclaims van bijvoorbeeld woningbouw, energietransitie en klimaatadaptatie. Zonder goede specificatie van de ruimte vraag naar bedrijventerreinen bestaat het risico dat er onvoldoende ruimte is voor 'werken' in de provincie Utrecht. Bedrijvigheid is echter essentieel voor een leefbare, complete regio.

Bedrijventerreinenmarkt Utrecht nu al zeer krap

De Utrechtse bedrijventerreinenmarkt is bovendien nu al zeer krap. Sinds de vorige prognose uit 2019 is de vraag naar bedrijventerreinen flink aangetrokken en is er nauwelijks nieuw aanbod op de markt gekomen. Inmiddels staat de teller op slechts 46 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Kijkende naar de historische uitgifte betekent dit dat provincie Utrecht over 2 tot 4 jaar door alle kavels heen is. Bedrijven kunnen dan niet meer uitbreiden, vernieuwen of nieuwvestigen in de provincie. Want ook in de bestaande voorraad is nauwelijks nog een plek te vinden. De leegstand is medio 2023 gedaald tot een recorddiepte (2%).

Behoefteraming laat flinke ruimte vraag zien, onder meer door transities als circulaire economie

Wat laat de nieuwe behoefteraming dan zien? Belangrijkste conclusie is dat de vraag naar bedrijventerreinen in provincie Utrecht komende jaren groter is dan eerder verwacht. Een sterkere werkgelegenheidsgroei en (de impact van) transities als de circulaire economie, energie en klimaat zijn hier de reden van. Tot en met 2030 bedraagt de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in provincie Utrecht naar verwachting 100 tot bijna 240 hectare netto. Richten we ons vizier op 2040 dan komt daar nog eens zo'n 85 tot bijna 190 hectare netto bij.

De meeste vraag komt van 'gewone' MKB bedrijven uit sectoren als handel, reparatie, installatie en bouw. Ook kleinschalige logistiek (tot 4 hectare kavel), lichtere vormen van productie (t/m milieucategorie 3) en diverse dienstverleners vallen hieronder. Daarnaast zien we aanzienlijke vraag vanuit grotere logistiek (> 4 hectare) en zwaardere (productie)activiteiten (milieucategorie 4 en hoger) in provincie Utrecht. Zo vraagt de ommezwaai naar een circulaire economie komende decennia om meer ruimte voor activiteiten als recycling, reparatie, verwerking en transport en opslag van (secundaire) grondstoffen. Dit beeld wordt onderschreven door recent PBL-onderzoek.

Totale uitbreidingsvraag provincie Utrecht (in netto ha.)

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	100	237
2031 tot en met 2040	86	187
Totaal (2023 t/m 2040)	187	424

Uitbreidingsvraag per werkmilieu provincie Utrecht (in netto ha.), 2023 t/m 2030

Werkmilieu	EIB laag	EIB hoog
Gemengd/interactie	9	22
Regulier	58	137
XXL-logistiek	18	43
Grootschalig HMC	15	36
Totaal	100	237

Maar ook schuifruimte (vervangingsvraag) nodig voor succesvol realiseren woningbouwambities

Daarnaast zien we dat de woonambities in provincie Utrecht een vervangingsvraag voortbrengen, omdat deze woningen soms op bedrijventerreinen zijn voorzien. Op basis van de huidige informatie van gemeenten bedraagt de vervangingsvraag komende jaren bijna 75 hectare netto. Hiervan is 90% voorzien in de periode t/m 2030. Onder circa 60% van deze plannen ligt al een definitief (raads)besluit. Daarnaast zien we dat ook regelmatig op andere plekken ontwikkelingen spelen waarbij bedrijven verplaatst moeten worden. Denk aan solitaire bedrijven in het buitengebied of extensieve bedrijven zonder OV-profiel uit de Regiopoorten. De vervangingsvraag kan dus nog groter worden dan nu bekend.

Bovendien toenemende additionele ruimteclaims, bijvoorbeeld vanuit energietransitie

Tot slot zien we dat de bedrijventerreinen geraakt worden door nieuwe, additionele ruimteclaims. Denk aan ruimte voor uitbreiding van het energienet (batterijopslag, hoogspanningsstations) en ruimte die nodig is voor klimaatadaptatie (groen, waterberging). Als deze claims ingevuld worden op bedrijventerreinen dan is deze ruimte niet meer beschikbaar voor bedrijven. Het is belangrijk hier in de programmeringsafspraken rekening mee te houden.

Fors meer vraag dan aanbod, ook kolossale kwalitatieve knelpunten

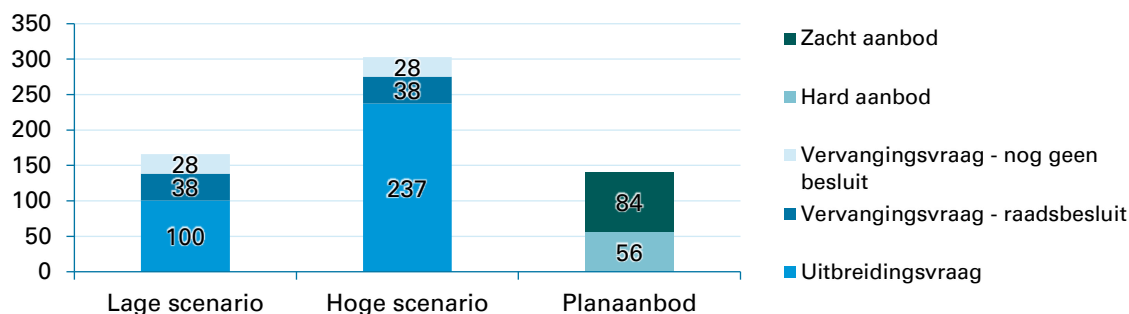
Afhankelijk van het scenario is er circa 45 tot ruim 180 hectare netto bedrijventerrein tekort in provincie Utrecht. Daar komt nog de behoefte aan schuifruimte door vervangingsvraag bij. Rekenen we de transformatieplannen mee waarover al een besluit is genomen (38 hectare), dan is er in totaal behoefte aan ruim 80 tot bijna 220 hectare netto bedrijventerrein. Als al het zachte aanbod doorgaat, dan is er in het lage scenario net voldoende om in de vraag te voorzien in de provincie. In het hoge scenario blijft dan nog steeds een (flink) tekort bestaan. Bovendien is het niet uitgesloten dat hier nog additionele vraag bij komt (energietransitie, schuifruimte ombouw naar circulaire economie, impact herschikking mondiale productieketens en versterking van strategische autonomie). Verder zien we in de raming ook significante vraag na 2030. Om tijdig aanbod te hebben, moeten nu al plannen in stelling worden gebracht.

Kwalitatief verwachten we ongeacht het lage of hoge scenario een tekort aan alle werkmilieus in provincie Utrecht. Specifiek voor het werkmilieu grootschalig HMC is er geen enkel hard (uitgeefbaar) aanbod in de provincie, terwijl dit segment mede gestuwd door de circulaire

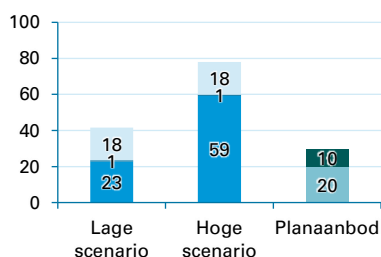
transitie wel in belang groeit. Het borgen, vrijspelen en opwaarderen van bestaand aanbod in dit segment wordt hierdoor des te belangrijker. Ingezoomd naar regio ontstaat eenzelfde beeld.

Overzicht vraag-aanbod confrontatie bedrijventerreinen 2023 t/m 2030

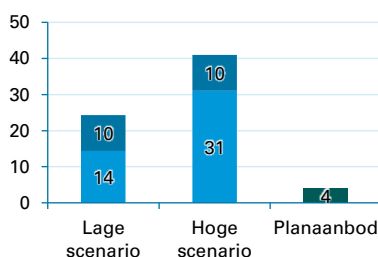
Provincie Utrecht



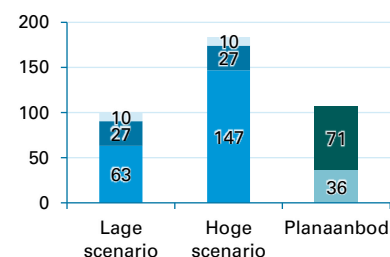
Regio Amersfoort



Regio Foodvalley



Regio U10



Kwalitatieve match vraag en (hard) planaanbod (indicatief)

Regio	Totaal hard aanbod (in ha)	Type werkmilieu			
		Gemengd/ interactie	Regulier	XXL-logistiek	Grootschalig HMC
Amersfoort	19,6	-	19,6	-	-
Foodvalley	-	-	-	-	-
U10	36,1	9,8	10,4	15,9 ¹	-
Totaal	55,7	9,8	30,0	15,9	-

Aanbevelingen voor een toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt in provincie Utrecht

Er ligt een forse opgave op de Utrechtse bedrijventerreinenmarkt. Onze aanbevelingen:

- Ga bij gelijkblijvend beleid uit van een autonome ruimtevraag naar bedrijventerreinen binnen de geraamde bandbreedte.** Deze geeft een realistisch perspectief op hoe de ruimtevraag naar bedrijventerreinen zich in provincie Utrecht en regio's komende jaren in een laag en hoog scenario kan manifesteren. We merken hierbij op dat de scenario's geen planningsopgave zijn. Ze geven een beeld van de ruimtevraag waar u rekening mee moet houden bij ongewijzigd beleid. Als overheden besluit u of, waar en hoe u deze wilt faciliteren.
- Aanbod is zeer krap. Span u met regio's in elk geval in voor het lage scenario; dat is al een forse kluit!** De krapte op de Utrechtse bedrijventerreinenmarkt is al groot en dreigt volgens de prognose nog veel groter te worden. We roepen provincie en regio's op om alle zeilen bij te zetten om op zijn minst de behoefte tot het lage scenario in de periode tot en met 2030 te

¹ Waarvan 13,7 hectare in optie, dus geen beschikbaar aanbod

accommoderen. Anders dreigen provincie Utrecht en regio's door een kritieke ondergrens zakken. De bedrijventerreinenmarkt zit dan muurvast: er is geen schuifruimte om te werken aan kwaliteitsverbetering, verduurzaming en transitie van bestaande terreinen, nieuw ondernemerschap en doorgroei van bedrijven worden belemmerd, er is onbalans tussen wonen en werken (met als gevolg onnodige woon-werkmobiliteit), et cetera.

3. **Maak beleidskeuzes en afspraken vanuit een duidelijk (economisch) toekomstbeeld voor de regio en provincie.** Voor goede ruimtelijke keuzes en afspraken over de toekomstige (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen is het belangrijk als regiogemeenten helder te hebben waar deze terreinen aan moeten bijdragen. Idealiter heeft elke regio – en provincie Utrecht als geheel – daarom een duidelijk integraal toekomstbeeld en/of ruimtelijk economische visie (REV). Bijvoorbeeld als onderdeel van de geactualiseerde RPWW's en het PPWW. Op basis van zo'n visie kunnen de regiogemeenten samen met de provincie weloverwogen programmeringsafspraken maken over de ambities en planning van bedrijventerreinen, in het bijzonder waar het grootschalige bedrijfsvestigingen betreft.
4. **Geef in bijzonder ook de bestaande voorraad een stevige positie in de afspraken.** De bestaande voorraad bedrijventerreinen vertegenwoordigt een grote economische en werkgelegenheidswaarde. En er liggen grote opgaven en kansen voor allerlei transities. De provincie zet met de OMU al sterk in op intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen. Het is belangrijk dat dit wordt doorgezet. Wel is realiteit over de te behalen ruimtewinst cruciaal. De provinciale ambitie om 20 tot 30% van de uitbreidingsvraag via intensivering te accommoderen is vooruitstrevend, maar knelt nu met de forse autonome groei van de ruimtevraag, de benodigde schuifruimte voor transities en ambities en de al forse tekorten in de regio's. De intensiveringsambitie is een goed en realistisch streven op de langere termijn, maar wat meer lucht in de programmering is noodzakelijk om de ruimtelijke piek van de economische- en transitieopgaven op bedrijventerreinen te kunnen faciliteren. Denk daarnaast ook aan andere oplossingen, zoals hoe bedrijfsruimte meer gefaciliteerd kan worden in gemengde woon-werkgebieden of in vrijkomende agrarische bebouwing.
5. **Zet in op verbetering van monitoring van de Utrechtse bedrijventerreinenmarkt.** Monitoring van vraag en aanbod is de basis voor een sterk bedrijventerreinenbeleid en effectieve besluiten. Monitoring is cruciaal om te kijken of de realiteit aansluit bij de prognose. En belangrijk als input voor de periodieke actualisatie van de prognose en de programmeringsafspraken. Er gaat al veel goed, maar er kan ook nog veel verbeterd worden. Zo zitten er soms nog foutjes of witte vlekken in de data. In onze optiek is de provincie in de lead om monitoring op een hoger plan te tillen.

Behoefteraming heeft vooral signaalfunctie

De opgestelde behoefteraming is beleidsneutraal. Het is een momentopname op basis van alle kenbare inzichten en informatie. De raming geeft aan wat op dit moment de meest waarschijnlijke ontwikkeling van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen is, als er geen effecten van wijzigingen in het – voor bedrijventerreinen relevant – beleid optreden. Via beleid kunnen overheden wel invloed uitoefenen op de vraag naar bedrijventerreinen. Denk aan selectiever vestigingsbeleid, een andere economische koers, meer inzet op beter benutten, et cetera. De beleidsneutrale ramingen moeten dan ook niet als een vaststaand gegeven worden beschouwd, maar voornamelijk als een signaal. Sowieso merken we op dat ramingen inherent onzeker zijn, omdat ze van vele factoren afhangen. Denk aan de werkelijke economische ontwikkeling, de precieze uitwerking van trends en transities en randvoorwaarden als bereikbaarheid, arbeidsaanbod, netcapaciteit en vergunningsruimte (stikstofproblematiek), maar ook het simpelweg het aanbod aan bedrijventerreinen. Op deze randvoorwaarden zijn op dit moment veel knelpunten. Monitoring is daarom cruciaal, evenals het periodiek actualiseren van de ramingen.

1. Inleiding

1.1 Achtergrond nieuwe behoefteraming

Bedrijventerreinen belangrijke drager van economie en samenleving Utrecht

Het bieden van geschikte ruimte aan bedrijventerreinen is een cruciale factor voor het stimuleren van economische groei, het bevorderen van ondernemerschap en het stimuleren van brede welvaart in de provincie Utrecht. Inzicht in de omvang en aard van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen is hiervoor belangrijk. Enerzijds om de bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk in te blijven zetten voor de toekomstige ruimtevrage. Anderzijds om zorgvuldige (ruimtelijke) keuzes te maken over de ontwikkeling van nieuwe terreinen.

Inzicht in ruimtevrage cruciaal voor ruimtelijke keuzes en een toekomstbestendig Utrecht

Inzicht in ruimtevrage naar bedrijventerreinen is bovendien belangrijker dan ooit. Er zijn immers veel opgaven en ambities die ruimte vragen in Nederland. Zo ook in provincie Utrecht. Denk aan de woonopgave, klimaatadaptatie, transitie naar een circulaire economie en de energietransitie. In dat licht is goed zicht op de ruimteclaim vanuit bedrijventerreinen cruciaal om te prioriteren en verstandige keuzes te maken. Niet alleen voor de bedrijventerreinen zelf, maar ook in de wisselwerking met de andere opgaven en ambities. Zo is bijvoorbeeld netcapaciteit nodig om bedrijventerreinen aan te kunnen sluiten en hier duurzame energie op te kunnen wekken.

Laatste prognose dateert uit 2019; voor u ligt een actualisatie met alle kennis van nu

Elke drie jaar laat de provincie Utrecht een nieuwe behoefteraming maken. De laatste dateert uit 2019. Voor u ligt de nieuwe behoefteraming. De raming biedt een overzicht van de te verwachten ontwikkelingen in de ruimtevrage naar bedrijventerreinen in de provincie Utrecht in de komende jaren. Dit inzicht kan dienen als basis voor beleidsvorming, ruimtelijke planning en investeringsbeslissingen over bedrijventerreinen in de provincie, regio's en bij gemeenten.

Raming is beleidsneutraal; beleidskeuzes van invloed op uiteindelijke ruimteclaim

De raming is nadrukkelijk geen planningsopgave. U maakt als provincie en gemeenten uiteindelijk zelf de keuze of, waar en hoe u de verwachte vraag faciliteert. Beleidskeuzes bepalen zo bezien niet de omvang van de vraag, die komt vanuit de markt zelf. Via beleidskeuzes kunt u als gemeenten en provincie sturen op welke vraag geaccommodeerd wordt vanuit bijvoorbeeld het gewenste (regionale) toekomstbeeld en beleidsambities op het vlak van duurzaamheid, arbeidsmarkt, et cetera.

In deze raming kijken we naar de vermoedelijke autonome ontwikkeling van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen in de provincie Utrecht en de regio's. Daarnaast geven we inzicht in de te verwachten vervangingsvraag en eventuele additionele ruimteclaims op bedrijventerreinen. De totale ruimtevrage vormt vervolgens de bouwsteen voor het bepalen van beleid en het maken van regionale afspraken en provinciale afwegingen over bedrijventerreinen.

Veelheid aan factoren van invloed op daadwerkelijk verloop ruimtevrage

Los van de inherente onzekerheid die hoort bij een behoefteraming kunnen meerdere flankerende factoren van invloed zijn op de verwachte ruimtevrage. Denk aan bereikbaarheid, arbeidsaanbod, woningbouw, maar in het bijzonder ook aan (het gebrek aan) de capaciteit van het elektriciteitsnet en het stikstofdossier. Het valt buiten de scope van deze behoefteraming om concrete uitspraken te doen over wat de precieze impact is van al deze (afzonderlijke) aspecten op de ruimtevrage. Wel onderstrepen we deze randvoorwaarden waar nodig in dit rapport expliciet.

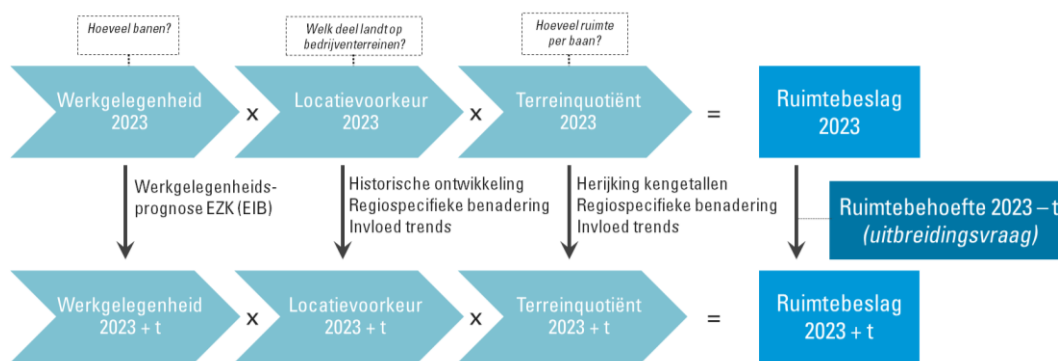
1.2 Aanpak

Inhoudelijke methode

De behoefteraming is opgesteld door middel van een modelberekening conform de zogenaamde BLM-methode. Deze methode is ontwikkeld door het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en wordt, onderschreven door verschillende tussentijdse evaluaties, beschouwd als de meest betrouwbare methode om ramingen voor werklocaties op te stellen.

Deze methode gaat uit van de zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek. Dat betekent dat de werkgelegenheid en het ruimtegebruik per werknemer een graadmeter is voor de ruimte vraag van bedrijven. De methode kent drie parameters:

- 1 Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- 2 Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
- 3 Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



Als basis hanteren we lokale en regionale vestigingsdata, afkomstig uit het provinciaal arbeidsplaatsen register (PAR) van de Provincie Utrecht. Voor het invullen van de toekomstverwachtingen hanteren we in beginsel de regionale werkgelegenheidsprognoses die zijn opgesteld door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). Als basis voor het invullen van de andere twee parameters van het ramingsmodel – de locatietypevoorkeur en de terreinquotiënt – hanteren we wederom lokale historische data (PAR) waar we trendanalyses op toepassen, alsook toekomstverwachtingen van onszelf, andere onderzoeksinstituten (o.a. EIB, CPB en PBL) en kennis die we gedurende dit traject hebben opgehaald bij marktpartijen en de gemeenten.

Voor verdere toelichting op de inhoudelijke aanpak verwijzen we naar de bijlagen van dit rapport.

Behoefteraming voor drie regio's: regio Amersfoort, Foodvalley en U10

Om inzicht te geven in de regionale verschillen op de bedrijventerreinenmarkten in Utrecht stellen we deze behoefteraming op voor drie regio's: regio Amersfoort, Foodvalley² en U10. Zie bijlage B voor de verdeling van alle gemeenten in de provincie Utrecht over deze drie regio's. De gemeenten binnen de drie regio's werken bestuurlijk samen. In deze drie regio's worden onder anderen ontwikkelingen van woonlocaties en werklocaties (voornamelijk bedrijventerreinen) geprogrammeerd. Dit gebeurt in zogeheten Regionale Programma's Wonen en Werken (RPWW's). Door bij deze regio's aan te sluiten kan de behoefteraming direct input leveren voor de volgende RPWW's. De RPWW's vormen samen input voor het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW). Het PPWW is een belangrijk planningsdocument voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht.

² Als we in deze rapportage spreken over de regio Foodvalley gaat het over het Utrechtse deel van deze regio. We staan ook stil bij de resultaten van de behoefteprognose uit het Gelderse deel van de regio. Als het over de totale regio gaat, dus inclusief het Gelderse deel, vermelden we dat expliciet.

Proces

Aan de basis van deze behoeferaming ligt een zorgvuldig proces met verantwoordelijke ambtenaren van de provincie, regio’s, gemeenten en ook externe stakeholders. Belangrijk uitgangspunt bij dit proces is het zo goed mogelijk van onderop opbouwen van de raming en het zorgen voor transparantie, begrip en draagvlak. Daarnaast is halen we waardevolle input uit de praktijk. Belangrijk is immers dat de uitkomsten van de raming herkenbaar en bruikbaar zijn voor de regio’s en provincie als input naar afspraken.

Het traject is in december 2022 gestart met een kick-off met de provinciale begeleidingsgroep. In de periode daarna is gewerkt aan het verzamelen van alle relevante data voor de raming. Denk aan werkgelegenheidsdata (PAR), gegevens over aanbod (IBIS) en de regionale afspraken rondom bedrijventerreinen. Op basis van deze data heeft Stec Groep een (separate) bouwstenennotitie opgesteld. Deze notitie geeft een profielfoto van de bedrijventerreinenmarkt in Utrecht en de drie regio’s daarbinnen: U10, Amersfoort en Foodvalley. In het bijzonder zoomt de bouwstenennotitie in op de (ontwikkeling van de) voor de raming relevante parameters: werkgelegenheid, aandeel van bedrijventerreinen hierin en ruimtegebruik per werknemer.

De bouwstenennotitie hebben we op maandag 27 februari besproken met een klankbordgroep, bestaande uit ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de regio’s. Vervolgens is de notitie gepresenteerd in een brede ambtelijke sessie voor alle regiogemeenten op 27 maart. Ook is in deze sessie input voor de raming opgehaald vanuit de gemeenten. In deze periode hebben we ook met de betrokken gedeputeerden gesproken om hun input en aandachtspunten voor de raming op te halen.

Vervolgens zijn we gestart met het opstellen van conceptringing. Deze is – na afstemming met de provincie en bespreking in de klankbordgroep (woensdag 24 mei) – gepresenteerd aan de regio’s in een tweede ambtelijke bijeenkomst op het provinciehuis (maandag 12 juni). Ook is in deze periode een bestuurlijke consultatieronde gehouden langs de regio’s.

Op 3 juli is een marktconsultatie gehouden over de concept behoeferaming. Een brede afvaardiging van ondernemersvertegenwoordigers en bedrijven is bevraagd over de herkenbaarheid van de raming, ontwikkelingen en opgaven die zij zien en de aandachtspunten die zij gemeenten, regio’s en provincie willen meegeven.

Alle input uit genoemde consultatierondes hebben we gebruikt om voorliggend conceptrapport op te stellen. Het conceptrapport bespraken we 28 augustus met de provincie, op 4 september met de klankbordgroep en op 11 september met de regio’s. Ook lag het rapport in september bestuurlijk op tafel. Deelnemers aan de marktconsultatie zijn over het rapport geïnformeerd. In september en oktober hebben gemeenten de gelegenheid gekregen om fundamentele op- en aanmerkingen te geven. Daarna is het rapport afgerond.

Figuur 1: Proces behoeferaming schematisch



2. Bedrijventerreinen Utrecht in beeld

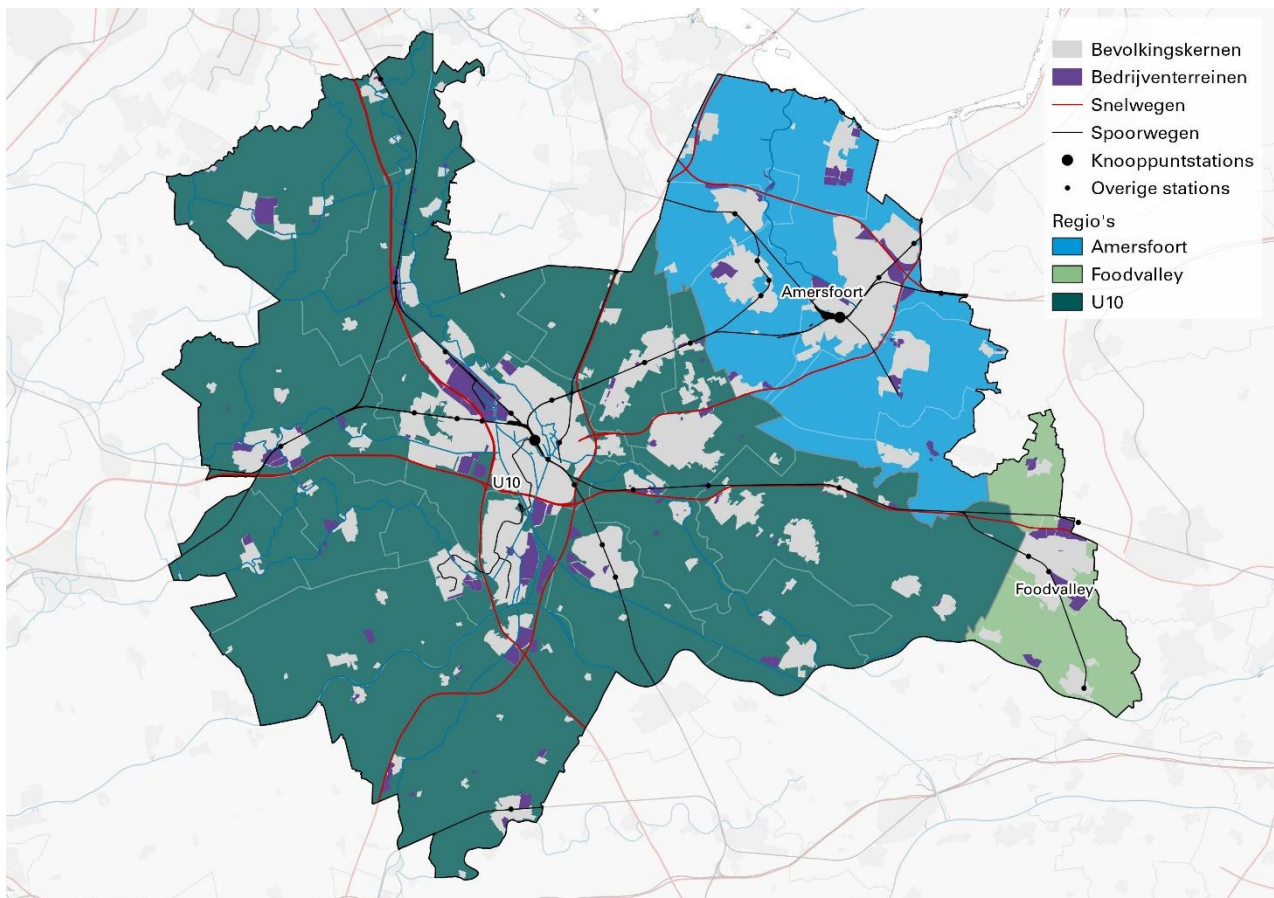
In dit hoofdstuk geven we achtergrondinformatie over de Utrechtse bedrijventerreinen. We behandelen de karakteristieken van de bedrijventerreinen en duiden de krapte op de bedrijventerreinenmarkt in Utrecht. Hiermee schetsen we de context waarbinnen deze behoefteraming zich begeeft.

2.1 Regionale economische structuur en bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen goed voor groot deel van de Utrechtse economie

De provincie Utrecht telt in totaal 150 formele bedrijventerreinen met een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan (bron: IBIS 2023, peilmoment 1-1-2023). De gezamenlijke netto uitgegeven oppervlakte op bedrijventerreinen in de provincie is circa 2.730 hectare. Bedrijventerreinen in de provincie Utrecht huisvesten zo'n 15.600 bedrijven die goed zijn voor circa 174.800 banen. Bijna een kwart van alle werkgelegenheid in de provincie Utrecht is daarmee op een bedrijventerrein gevestigd. Zie tabel 1 voor meer kernstatistieken over het belang van bedrijventerreinen voor Utrecht.

Figuur 2: Regionaal economische structuur provincie Utrecht



Bron: IBIS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 1: Ruimtelijk-economische belang bedrijventerreinen

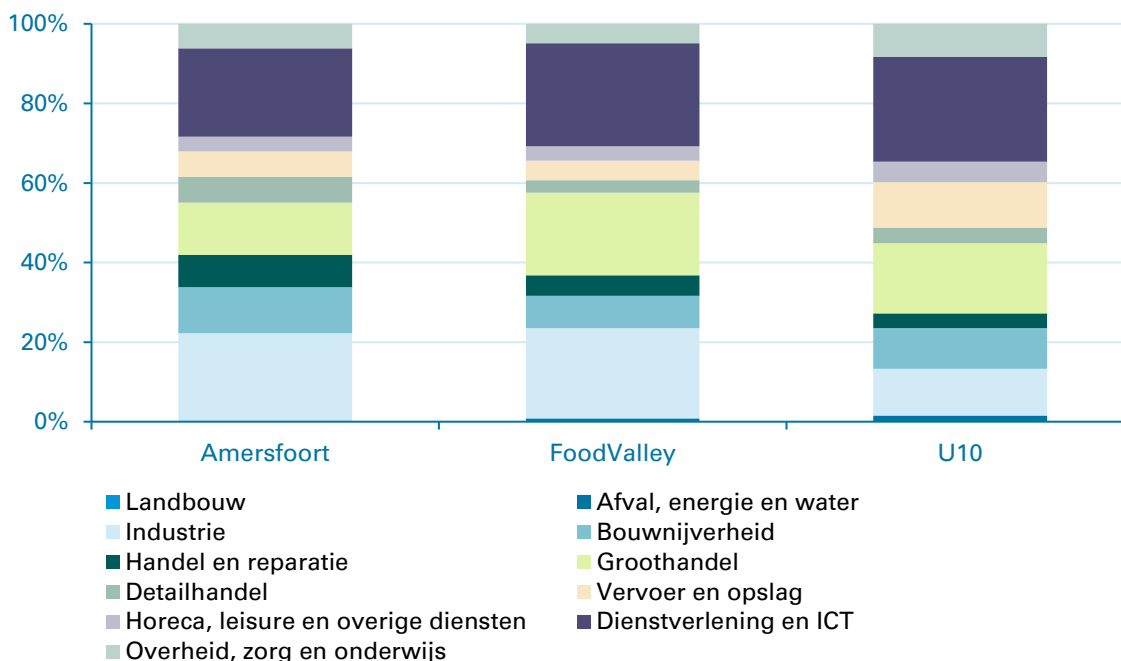
		
15.600 bedrijfsvestigingen	174.800 banen ³	2.730 hectare netto uitgegeven
Circa 9% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen	Circa 24% van de totale werkgelegenheid	Circa 2% van de totale oppervlakte

Bron: PAR (2022), IBIS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

De drie regio's laten accentverschillen zien in de sectorsamenstelling op bedrijventerreinen

In de provincie Utrecht werken gemeenten op gebied van bedrijventerreinen samen in drie regio's. De drie Utrechtse regio's kennen elk hun eigen specifieke kenmerken en economische structuur, zie bijlage B voor de regio-indeling. Het figuur hieronder laat de regionale werkgelegenheidsverdeling op bedrijventerreinen per Utrechtse regio zien. We constateren dat de sectoren dienstverlening en ICT en overheid, zorg en onderwijs in de U10 een prominente positie inneemt. Daarnaast valt op dat de sector groothandel sterk vertegenwoordigd is in de Foodvalley. De sector vervoer en opslag is juist sterk vertegenwoordigd in de U10. Ten slotte zien we bovengemiddeld veel banen in de bouwnijverheid in de regio Amersfoort. Dit soort regionale kenmerken gebruiken we als basis om de behoefteraming voor werklocaties van onderop op te bouwen.

Figuur 3: Sectorstructuur Utrechtse regio's op bedrijventerreinen in 2022



Bron: PAR (2022), bewerking Stec Groep (2023).

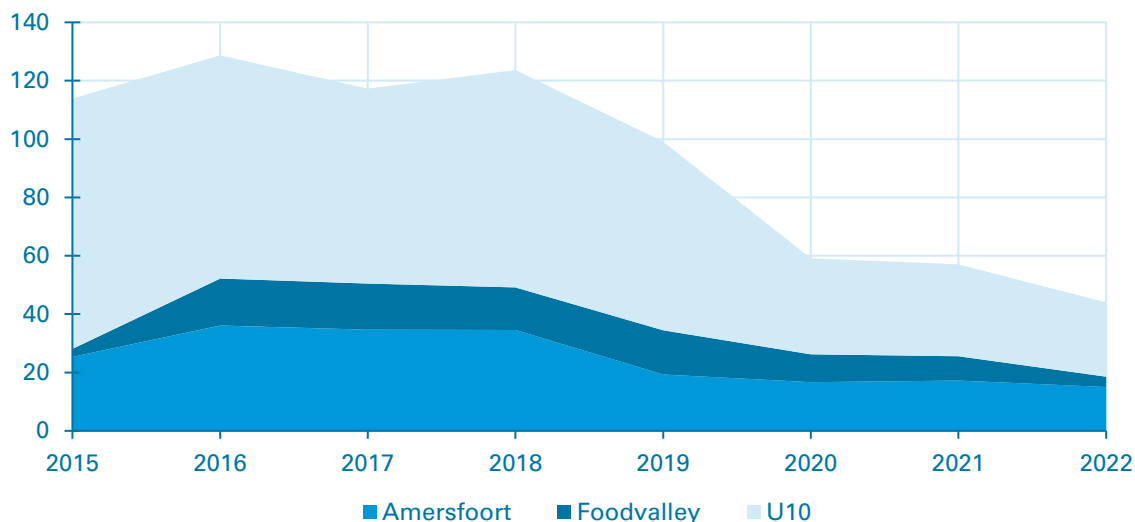
³ Let op: de vorige behoefteraming bedrijventerreinen rekenende de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Foodvalley als geheel (zowel het Gelderse als het Utrechtse deel) mee en kwam daarmee op een fors hoger aantal banen uit.

2.2 Toenemende krapte bedrijventerreinenmarkt

Krapte op bedrijventerreinenmarkt houdt niet alleen aan maar verergert ook de afgelopen jaren

Eén van de belangrijkste conclusies van de vorige bedrijventerreinenraming van de provincie Utrecht (peildatum 1-1-2019) was dat er een tekort dreigde aan hard (plan)aanbod ten opzichte van de vraag naar bedrijventerreinen. Het harde planaanbod bedroeg destijds zo'n 124 hectare netto. In het hoge groeiscenario van de vorige raming (WLO hoog) ging de vraag-aanbod confrontatie toen om een kwantitatief tekort van meer dan 200 hectare. Inmiddels weten we dat de werkgelegenheidsgroei van de afgelopen jaren (2019 tot nu) boven het hoge groeiscenario (WLO hoog) van de vorige bedrijventerreinenraming is uitgekomen. Ook volgen de uitgiftes op bedrijventerreinen de afgelopen jaren het hoge groeiscenario van de vorige bedrijventerreinenraming. Er werd de afgelopen jaren niet genoeg hard (plan)aanbod toegevoegd aan het areaal om de vraag bij te benen. Als gevolg is het beschikbare harde (plan)aanbod in de provincie fors afgenomen. Dit is te zien in het beschikbare aanbod de afgelopen jaren per regio in de provincie, zie figuur hieronder. Het huidige harde (plan)aanbod in de provincie houdt het amper twee jaar vol als de langjarige gemiddelde uitgifte met hetzelfde tempo doorzet.

Figuur 4: Ontwikkeling uitgeefbaar aanbod in de provincie (2015-2022)

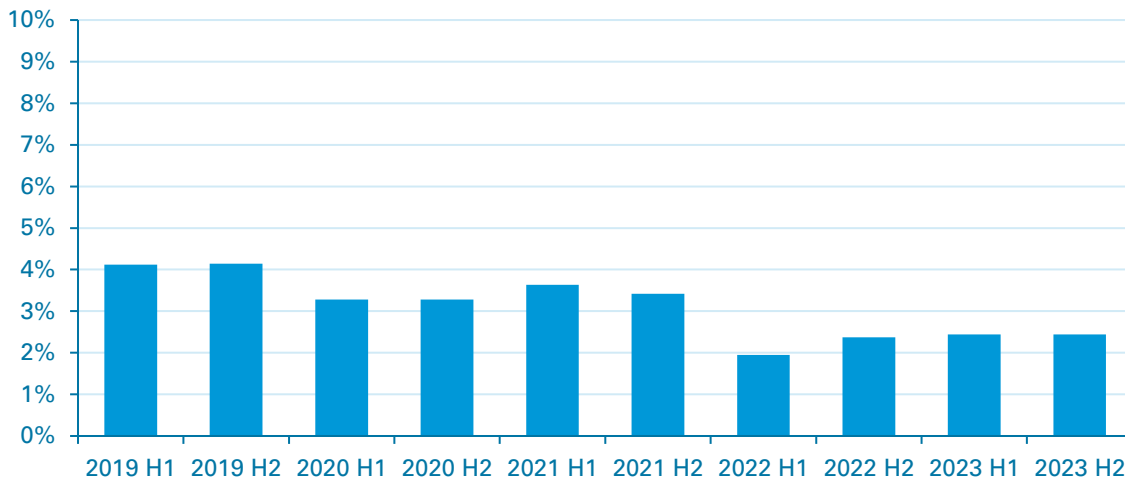


Bron: IBIS (2015 – 2022), bewerking Stec Groep (2023).

Er is niet alleen een tekort aan nieuwe kavels maar ook een tekort aan aanbod van bedrijfsruimte op bestaande bedrijventerreinen. In de bedrijventerreinenraming van 2019 werd geconstateerd dat het aanbod rond een gezond frictieniveau van circa 5% ligt⁴. Volgens onze monitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen ligt het aanbod op bestaande bedrijventerreinen ten opzichte van de vastgoedvoorraad vanaf 2019 consequent onder een gezond frictieniveau, zie ook figuur 5. Aanvullend daarop is er een licht dalende trend in de aanbodcijfers te zien, de krapte neemt dus alleen maar toe. Dat wil zeggen dat ondernemers het in toenemende mate moeilijk vinden om een extra locatie bij te huren of naar een groter pand te verhuizen. Dit wordt ook bevestigd door marktkenners die we hebben gesproken tijdens de marktconsultatie (3 juli) voor de raming.

⁴ In de vorige raming wordt per 1-1-2019 een aanbodpercentage op bedrijventerreinen van 5,3% gehanteerd. Dit is inclusief aanbod van nieuw te bouwen panden. In dit rapport hanteren we aanbodpercentages exclusief nieuw te bouwen panden. Per 1-1-2019 was het aanbodpercentage exclusief nieuw te bouwen panden 4,1%, zie ook figuur 5.

Figuur 5: Aanbod op bedrijventerreinen per halfjaar (2019-2023)



Bron: Monitor bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, Stec Groep (2019-2023).

Krapte belemmerend voor (door)ontwikkeling MKB-ers en duurzame/circulaire transitie

De hierboven geschetste krapte op de bedrijventerreinenmarkt in Utrecht zit economische ontwikkeling van bedrijven en de verduurzaming van de provincie in de weg. Door het beperkte aanbod van bedrijfsruimte op bestaande bedrijventerreinen worden prijzen (zowel voor huur als koop) omhoog gedrukt. We zien bijvoorbeeld dat kavels (inclusief pand) op bestaande bedrijventerreinen in de provincie Utrecht worden verkocht met doorgerekende grondprijzen die ver boven marktconform liggen. Dit wordt gedaan met de intentie om kavels te herontwikkelen en is een direct gevolg van het beperkte aanbod. Dit soort ontwikkelingen zijn alleen weggelegd voor (zeer) kapitaalkrachtige bedrijven of beleggers. Voor MKB-ers is dit geen optie. MKB-ers hebben momenteel te maken met een zeer beperkt aanbod, en als ze al een nieuwe locatie kunnen vinden dan is het nog maar de vraag of ze het kunnen betalen door de gestegen huur- en koopkosten. MKB-ers zonder beschikking over veel kapitaal worden dus harder geraakt door de huidige krapte op de bedrijventerreinenmarkt.

Naast de belemmeringen die de huidige krapte opwerpt voor economische ontwikkeling van MKB-ers (en andere bedrijven) heeft het ook een vertragend effect op duurzame ontwikkelingen. Hiermee komen de transitie naar een duurzame samenleving en een circulaire economie in gevaar. Voor intensivering van bedrijventerreinen, de verduurzaming van de samenleving en de transitie naar een circulaire economie is (schuif)ruimte nodig op bedrijventerreinen. Denk bijvoorbeeld aan intensieve (meerlaagse) bebouwing, batterijopslag, smart energy hubs/grids of circulaire bouwhubs. Het beperkte aanbod op bedrijventerreinen belemmert dit soort ontwikkelingen. Het is vaak moeilijk om hier ruimte voor te vinden, en als dat wel lukt dan blijft er minder ruimte over voor de bedrijven die de oorspronkelijke doelgroep zijn van het terrein.

3. Trends en ontwikkelingen

Verskillende trends en ontwikkelingen hebben impact op de aard en omvang van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen. We zoomen hieronder in op de drie meest relevante – en sterk samenhangende – technologisch-maatschappelijke trends, waarvan we de grootste ruimtelijke effecten verwachten komende jaren.

3.1 Circulaire economie

Circulaire transitie komt mondjesmaat op gang

Nederland werkt aan een duurzame, circulaire economie. Deze geleidelijke transitie brengt een economische vernieuwing met zich mee. Zo zijn er kansen voor bedrijven: businessmodellen rondom hergebruik, nieuwe (internationale) markten en meer samenwerking in lokale productketens. Inmiddels is zo'n 6% van de bedrijven in Nederland en provincie Utrecht te bestempelen als circulair (Bron: ICER 2023, PBL en [Nulmeting circulaire bedrijvigheid provincie Utrecht](#), RHDHV, 2022). De laatste jaren is sprake van een toename in het aantal circulaire bedrijven, maar een echte versnelling ontbreekt nog. Bovendien richt het merendeel van de circulaire bedrijven zich nu op laagwaardige recycling. Er is kortom nog een flinke weg te gaan om de doelstellingen in 2030 (halvering grondstoffengebruik) en 2050 (volledig circulair) te halen.

Omslag naar circulaire economie verandert economisch landschap

De circulaire transitie gaat gepaard met een transformatie van het economische landschap. Immers, het gaat om een ombouw van onze huidige lineaire economische systeem naar een circulair systeem. Dit betekent dat de circulaire economie dwars door alle sectoren heen loopt en niet is op te knippen in specifieke bedrijfssegmenten of te typeren is als een opzichzelfstaande sector. Wel zijn er sectoren waarin de circulaire transitie een grotere impact zal hebben op de bedrijfsactiviteiten dan andere (zie kader). Het gaat dan juist vooral om sectoren die nu vaak op bedrijventerreinen gevestigd zijn (of daar een voorkeur voor hebben) en vaker gebruik maken van een hogere milieucategorie.

Wat zijn circulaire bedrijven?

Circulaire bedrijven zijn bedrijven die een (of meerdere) circulaire strategie/bedrijfsactiviteit toepassen. Het gaat dan om een (of meerdere) van de strategieën van de R-ladder, zoals recyclen, en hergebruik. Bedrijven die dit soort strategieën toepassen of zelfs hun hele bedrijfsmodel hierop baseren zijn vooral te vinden in de primaire en secundaire sector van de economie. Denk dan aan energiebedrijven, afvalverwerkers, bouw, handel en reparatiebedrijven, productiebedrijven en logistiek. Dit zijn dus ook de sectoren en type bedrijven die vooral op bedrijventerreinen te vinden zijn, deze bedrijven maken ook vaker gebruik van een hogere milieucategorie. Dienstverleners, zoals ICT bedrijven, adviesbureaus, ontwerpers, juridisch adviseurs – ofwel de tertiaire sector in onze economie – verlenen via hun diensten ondersteuning aan circulaire bedrijven. Zij maken het kortom circulaire bedrijven mogelijk om circulaire activiteiten uit te voeren. Deze dienstverlenende bedrijven zijn echter niet specifiek gericht op een circulaire (R-) strategie. Hun bedrijfsmodel is hier veelal niet langs opgebouwd. Dit geldt nog sterker voor bedrijven en instellingen in de quataire sector, zoals overheden, scholen, et cetera.

3.2 Energie & klimaat

Groeiende dynamiek en ruimtevrage door energietransitie op bedrijventerreinen

Vanwege de energietransitie verwachten we een groei van (MKB) bedrijven die zich richten op een reductie van energie en het benutten van nieuwe (energie)bronnen. Vooral bestaande installatiebedrijven en nieuwe spelers in de markt floreren hierdoor. Op bedrijventerreinen kunnen huidige beperkingen in netcapaciteit (tijdelijk) invloed hebben op zowel de vraag naar uitbreiding als de mogelijkheden voor verduurzaming van bedrijven en bedrijventerreinen. Dit zet mogelijk een (tijdelijke) rem op verdere economische ontwikkeling en daarmee op de ruimtevrage. Het oplossen van netcapaciteitsproblemen is dan ook urgent. Zeker met het oog op het verminderen van het gebruik van schadelijke brandstoffen door hoge prijzen en strengere CO₂-beprijzing. Hierdoor groeit de vraag naar andere, schonere energiebronnen. We verwachten dan ook vraag vanuit nieuwe activiteiten op bedrijventerreinen, zoals waterstof- en/of batterijfabrieken.

Specifiek ook vanuit additionele functies

In het bijzonder groeit ook de ruimteclaim vanuit duurzame energie-infrastructuur op bedrijventerreinen. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. En ook aan ruimte die nodig is voor (tijdelijke) opslag van duurzaam opgewekte energie. De ruimtebehoefte vanuit dit soort energie-infrastructuur zit niet in de reguliere raming van de ruimtevrage. Immers, die raamt de ruimtevrage vanuit bedrijven. Dit betekent dat als dit soort functies op bedrijventerreinen landen, er sprake is van een additionele ruimtevrage. In onderstaande kader gaan we hier nog wat dieper op in.

Nader uitgelicht: additionele ruimteclaim energietransitie

Het energiesysteem bestaat uit drie elementen: productie (energieopwekking), netwerken (infrastructuur, energieconversie, energieopslag) en consumptie (energiegebruik). Het energiesysteem en de duurzame transitie daarvan heeft een directe relatie met bedrijventerreinen. Zo zijn bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen verbruiker/consumptie van energie, maar ook zijn bedrijven(terreinen) in toenemende mate producent van duurzame energie (zon op dak, restwarmte, windmolens). Daarnaast zijn bedrijventerreinen een plek waar een deel van het (toekomstige) netwerk zich bevindt, zoals schakelstations, batterij-opslag, warmtenet, laadstations. Er komen vanuit de energietransitie dus diverse ruimteclaims op Utrecht af. Voor een deel doen die een ruimteclaim op bedrijventerreinen. Op hun beurt zijn deze echter hard nodig om economische ontwikkelingen en verduurzaming mogelijk te (blijven) maken. We zien in dit verband drie soorten ruimteclaims als additioneel op de reguliere prognose:

- 1 **De realisatie van nieuwe energie-infrastructuur om de capaciteit van het energienetwerk te verbeteren/verzwaren.** Tennet (als beheerder van het hoogspanningsnet) en Stedin (netbeheerder in Utrecht) investeren komende jaren fors in de energie-infrastructuur. Dit raakt de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld wanneer deze infra – zoals midden- en/of hoogspanningsstations op een bedrijventerrein landt. Van belang is om op provinciaal en regionaal niveau grip te houden op de investeringsplannen vanuit de netbeheerders en te beoordelen of er ruimte op bedrijventerreinen gevraagd wordt. In dat geval kan deze ruimtevrage in de RPWW's concreet worden benoemd. Vice versa is het belangrijk dat de netbeheerders tijdig zicht houden op (geplande) ontwikkelingen van bedrijventerreinen. Verder is de aanleg van infrastructuur tussen bedrijven op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld een warmtenet, onderdeel van de nieuwe energie-infrastructuur.

- 2 **De realisatie van (decentrale) energieopslag op bedrijventerreinen (als onderdeel van een smart energy hub en/of grid).** Het dynamische karakter van het (toekomstige) energiesysteem vraagt nieuwe oplossingen en vormen van opslag. Denk aan realisatie van batterijopslag (schaalniveau: mega-batterijopslag tot lokale opslagcontainers) of een smart energy hub/grid om lokale energie-opwek, (terug)levering en opslag te organiseren op terrein- en gebiedsniveau. Op niveau van bedrijventerreinen gaat het om meerdere relatief kleinschalige voorzieningen (<1.000 m² grondoppervlakte per stuk) of een groter complex (van een paar duizend vierkante meter). Wanneer een batterij voor meerdere terreinen dient kan de ruimteclaim per complex toenemen. Bovendien is de vraag waar dergelijke 'infrastructuur' gerealiseerd wordt, op een (uitgeefbaar) bedrijfskavel of in het openbaar gebied - en dus het bruto deel van het bedrijventerrein. Daarnaast heeft Tennet recent een position paper gepubliceerd waarin ook (mega)batterijopslag als optie wordt genoemd. Realisatie van dergelijke complexen zijn vooral voorbehouden voor plekken waar ook een overschot aan opwek gerealiseerd wordt (bv. naast een zonne- of windpark). Tennet verwacht in Nederland voor 9 GW aan batterijopslag te moeten realiseren tot 2030 om het net in balans te houden (circa 13,5 GW in 2035). Voor Utrecht is de verwachting dat maximaal 0,2 GW aan opslag noodzakelijk is. Van belang is om op provinciaal en regionaal niveau grip te houden op de investeringsplannen vanuit batterijopslag en te beoordelen of er ruimte op bedrijventerreinen gevraagd wordt. In dat geval kan deze ruimtevrage in de RPWW's concreet worden benoemd.
- 3 **Realisatie van (extra) laadinfrastructuur op bedrijventerreinen, collectief of individueel.** De energietransitie vraagt ook individueel van bedrijven maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan het vervoer (zowel vrachtverkeer, intern materieel, bestelauto's, personenverkeer) van/naar een bedrijf. Om elektrisch vervoer mogelijk te maken is ook laadinfrastructuur nodig. Dit kan zowel in de openbare ruimte als op privaat terrein gerealiseerd worden. (Semi-)openbare laadvoorzieningen kunnen een oplossing bieden. Op maat zal bekeken moeten worden welke (extra) laadinfrastructuur noodzakelijk is. Op privaat terrein kan de realisatie van laadinfrastructuur (incl. batterijopslag) leiden tot extra buitenruimte. In de openbare ruimte kan dit leiden tot de aanleg van extra (snel)laadvoorzieningen.

Met het opstellen van het P-MIEK 1.0 (4 juli 2023) zet de provincie samen met partners als de netbeheerders in op het toekomstbestendig maken van het energienetwerk in de provincie. De provincie heeft een belangrijke rol in het ruimtelijk mogelijk maken hiervan en zal moeten bepalen waar welke ontwikkelingen gebouwd mogen worden. Bedrijventerreinen zijn daarbij specifiek in beeld als 'middel' voor een duurzamer en efficiënter energienetwerk. In het P-MIEK wordt ook de relatie gelegd tussen huidige netcapaciteit en de toekomstige vraag naar energie, bijvoorbeeld vanuit nieuwe bedrijventerreinen.

Vergroening en klimaatadaptatie hebben vooral opwaarts effect op bruto ruimtebeslag

Bedrijventerreinen zijn doorgaans versteende gebieden. Vanuit het perspectief van bedrijven is dit ook best logisch. Een bedrijf heeft nou eenmaal (verharde) ruimte voor opslag en parkeren voor haar bedrijfsactiviteiten. Toch kan en moet het naar de toekomst anders. Zeker omdat te veel steen de temperatuur op het terrein aanzienlijk verhoogt (hittestress) en de impact van een piekbui groot is en veel (o.a. financiële, bedrijfseconomische) schade kan toebrengen. Om beter met klimaatproblematiek om te kunnen gaan is het belangrijk om bedrijventerreinen beter klimaatadaptief te maken. Er is meer aandacht en actie nodig voor het omgaan met piekbuien, hitte en langdurige droogte, maar ook voor behoud en het versterken van de biodiversiteit en verduurzaming van bedrijfsvastgoed, productieprocessen en mobiliteit. Denk aan investeringen in wadi's, halfverharding, groene daken en gevels en hoogwaardig groen, dat niet alleen een natuurlijke, maar ook recreatieve functie heeft waar werknemers baat bij hebben. Bovenstaande ingrepen op de private kavel zijn namelijk vormen van meervoudig ruimtegebruik, denk

bijvoorbeeld ingrepen die geen extra ruimte vergen zoals aanleg van een ondergrondse infiltratiekratten-systeem of waterdoorlatende verharding van parkeerplekken. Onze verwachting is daarom dat dit hoofdzakelijk in het bruto deel van het bedrijventerrein (openbaar gebied) extra ruimtevraag oplevert. Voor de prognose van bedrijventerreinen (netto hectares) zal dit dus een minder groot effect hebben. De trend van meer vergroening en betere klimaatadaptatie op bedrijventerreinen kan desalniettemin op gespannen voet staan met de intensiveringsopgave die op de Utrechtse bedrijventerreinen sterk speelt. Als we kijken naar bedrijventerreinen die in het afgelopen decennium ontwikkeld zijn, dan zien we een licht lagere netto-bruto-verhouding op terreinen met een hoge ambitie op groen. Gemiddeld is die verhouding op bedrijventerreinen tussen 70 en 80% (uitgeefbaar deel ten opzichte van het totale plangebied). Op dergelijke 'groene' terreinen gaat de verhouding naar 60 tot 70%.

3.3 Digitalisering

Digitalisering neemt een hoge vlucht bij bedrijven, ook binnen bedrijventerreinsectoren

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra stimulans voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Dit biedt perspectief omdat de potentiële beroepsbevolking de komende jaren zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT-ers en programmeurs. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo makkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk zijn om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn en blijven.

Ruimtelijk effect is divers: soms kan digitalisering leiden tot meer ruimtevraag, soms juist niet

Per saldo verwachten we een overwegend gelijkblijvende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen door digitalisering. Dit betekent een neutraal effect op de locatietypevoorkeur. Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Vaak zien we dat de robots en geautomatiseerde productielijnen meer ruimte in nemen. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek, maar bijvoorbeeld ook – in lichtere mate – in de bouw, handel en reparatiesector. Wel is dit naar verwachting vooral een effect op de korte tot middellange termijn (2030). Op termijn is meer productie, opslag op logistiek op dezelfde meter mogelijk.

Europa wil minder afhankelijk zijn van internationale markt

De coronacrisis heeft blootgelegd dat de huidige internationale productieketens erg kwetsbaar zijn. Daar bovenop zet de geopolitieke onrust toeleveringsketens onder druk. Bedrijven willen deze risico's niet meer lopen en de EU heeft beleid ingezet voor meer strategische autonomie. Zo wordt gewerkt aan diversifiëring van de invoer van kritieke grondstoffen, het vergroten van strategische voorraden en het afbouwen van de technologische en industriële afhankelijkheden. Als onderdeel hiervan zetten steeds meer bedrijven in op re- en nearshoring van (productie)activiteiten naar Europa en ook Nederland, zo blijkt onder meer uit [BCI-onderzoek](#). Door digitalisering, automatisering en robotisering van (productie)activiteiten is dit bovendien aantrekkelijker geworden. Dit alles kan leiden tot meer productie/groei in Nederland en Utrecht.

3.4 Vertaling naar prognoseparameters samengevat

Wanneer we alle (soms tegengestelde) trends en ontwikkelingen vertalen naar de prognoseparameters voor bedrijventerreinen, verwachten we vooral een effect op het *terreinquotiënt* (het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer). In de meeste gevallen zien we dat deze (licht) stijgt.

De effecten op de *locatietypevoorkeur* zijn gering. Wel kunnen bepaalde typen locaties extra aantrekkelijk worden. Zo zijn voor het vormgeven van de circulaire en duurzame economie plekken waar stromen (grondstoffen, reststromen, warmte, water), duurzame energie, maar ook kennis en innovatie makkelijk kunnen worden opgewekt en uitgewisseld extra aantrekkelijk. Ook zien we dat bedrijven steeds meer cross-sectoraal samenwerken rondom een specifiek thema, product of plek met een unieke locatiewaarde. Dit leidt tot clustering van (circulaire) ruimteopdragen op plekken met een kwalitatief onderscheidend profiel. Enerzijds zijn dat de grotere industrieel-logistieke locaties, al dan niet bereikbaar via water, en waar het niet erg is als er een keer geluid, stof of andere hinder ontstaat. Anderzijds zijn dat juist ook vestigingsplekken in of aan de rand van de stad, waar kennis, talent, innovatie en productieve samenwerking. Denk aan circulaire innovatiedistricten, campussen en ambachtscentra.

In onderstaande tabellen geven we samengevat voor de terreinquotiënt (tabel 3) en de locatietypevoorkeur (tabel 4) weer wat het effect is van de drie trends afzonderlijk en het overall effect. Dit doen we voor de sectoren die het sterkst vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen en waar we het grootste effect verwachten.











Voor de andere parameter in het model, de *werkgelegenheid*, zijn de EIB-prognoses gehanteerd en hebben we geen aanvullende aannames gedaan over de impact van de trends. In de EIB-prognose is al voldoende en plausibel rekening gehouden met de trends verduurzaming (energietransitie, klimaat, circulair) en technologische ontwikkeling (robotisering, digitalisering) op de werkgelegenheid en toegevoegde waarde per bedrijfstak.

Tabel 2: Effect trends op ruimtegebruik per werknemer in procenten

Sector	Circulaire economie	Energie & klimaat	Digitalisering	Overall effect
Afval, energie en water			=	+ 0-5%
Industrie				+ 5-15%
Bouwnijverheid		=		+ 5-10%
Groothandel & vervoer en opslag		=		+ 5-15%
Dienstverlening & ICT	=	=		- 0-5%

Noot: ruimtegebruik per werknemer wordt uitgedrukt in vierkante meters. Bovenstaand overall effect betreft dus toename ruimtegebruik per werknemer in procenten.

Tabel 3: Effect trends op locatietypevoorkeur in procentpunten

Sector	Circulaire economie	Energie & klimaat	Digitalisering	Overall effect
Afval, energie en water	=	=		- 0-1%
Industrie		=	 	+ 0-2%
Bouwnijverheid		=	 	- 0-1%
Groothandel & vervoer en opslag		=	 	+1-3%
Dienstverlening & ICT	=	=	=	0%

Noot: locatietypevoorkeur wordt uitgedrukt in percentage van de werknemers in een sector die op een bedrijventerrein werkt. Bovenstaand overall effect betreft dus toename locatietypevoorkeur in procentpunten.

4. Uitgangspunten behoefteraming

In dit hoofdstuk gaan we in op de uitgangspunten van de behoefteraming. Dit hoofdstuk geeft uitleg over welke aannames er achter de behoefteraming zitten en hoe de resultaten van de behoefteraming te lezen.

4.1 Bouwstenen behoefteraming

Behoefte is vraag minus aanbod

We ramen de behoefte aan (ontwikkeling van) extra bedrijventerreinen en kantoren. De huidige voorraad die door bedrijven in gebruik is, is het uitgangspunt. We ramen hoeveel voorraad er in de toekomst bij of juist af moet, om te voorzien in de economische ontwikkeling van bedrijven. Een behoefteraming bestaat uit drie onderdelen: vraag, aanbod en behoefte. Door de ruimtevraag te confronteren met het beschikbare aanbod brengen we de resterende behoefte in beeld.

Ruimte vraag bestaat uit drie componenten

De ruimtevraag naar werklocaties bestaat uit drie componenten: (1) uitbreidingsvraag, (2) vervangingsvraag en (3) additionele vraag. In dit onderzoek brengen we de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag in beeld. Additionele vraag is niet direct te voorspellen via de ramingsmethodiek.

Tabel 4: Ruimte vraag in drie componenten

Uitbreidingsvraag	<p>Wat is het?</p> <p>Vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.</p>
	<p>Hoe bepalen we deze vraagcomponent?</p> <p>Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB en PBL. Basis voor deze methodiek is ontwikkeling van werkgelegenheid.</p>
	<p>Recent voorbeeld in Utrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw Paperclip op De Batterijen in Veenendaal • Herontwikkeling Home Shop Center Albert Heijn op Lage Weide in Utrecht
Vervangingsvraag	<p>Wat is het?</p> <p>Vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door onttrekking van een deel van de huidige voorraad werklocaties (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein of kantoorpand naar een woonfunctie). De vervangingsvraag betreft een huidige stand van zaken en is doorlopend aan verandering onderhevig.</p> <p>Hiernaast brengen we transformaties van bedrijventerreinen tussen 2019 en 2023 in kaart. De wens om inzicht en daarmee grip te krijgen in de voortgang/uitkomsten van transformaties tussen 2019 en 2023 wordt benoemd in de RPWW's van de drie regio's. Door het verschil tussen daadwerkelijk getransformeerde hectares bedrijventerrein af te zetten tegen de initiële (kwantitatieve en kwalitatieve) verwachting qua vervangingsvraag kan de methodiek waarmee vervangingsvraag wordt bepaald in de</p>

provincie worden verbeterd. Dit valt buiten de ramingsmethodiek van deze behoeferaming maar biedt wel inzicht in de vervangingsvraag in de provincie.

Naast de transformaties van bedrijventerreinen geven we ook inzicht in transformaties buiten IBIS-contouren. Het gaat in dit geval om locaties met een bedrijfsbestemming (gelegen buiten IBIS-contouren) die transformeren naar andere functies. Ook deze hectares vallen buiten de ramingsmethodiek van deze behoeferaming maar biedt wel inzicht in dit type vervangingsvraag in de provincie.

Hoe bepalen we deze vraagcomponent?

Inventarisatie van (plannen voor) onttrekkingen aan de bedrijventerreinenvoorraad onder alle gemeenten.

Recent voorbeeld in Utrecht

- Geplande woningbouw op een deel van bedrijventerrein Isselt in Amersfoort
- Gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein Het Ambacht in Veenendaal naar voornamelijk woningbouw

Wat is het?

Vraag naar bedrijventerreinen die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard. Over het algemeen zullen dit bedrijven van buiten de provincie zijn. Denk ook aan grootschalige reshoring of bijvoorbeeld vestigers vanuit strategische sectoren waar Europees en landelijk sterk op ingezet wordt, zoals de semiconductor-industrie. Daarnaast gaat het ook om de ruimte op bedrijventerreinen die nodig is als gevolg van de energietransitie.

Hoe bepalen we deze vraagcomponent?

We bepalen additionele vraag niet kwantitatief. Wel beschrijven we de additionele vraag die op bedrijventerreinen af kan komen kwalitatief. We kijken specifiek naar de ruimtevraag vanuit grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen en de energietransitie. Dit baseren we enerzijds op praktijkvoorbeelden in Utrecht en elders in het land en anderzijds op gesprekken met marktkeners.

Recent voorbeeld in Utrecht

- Vestiging van Fortune Energy op bedrijventerrein Oudenrijn. Fortune Energy is van origine actief in de Verenigde Staten.
- Geplande investering in het verzwaren van het elektriciteitsnet, bijvoorbeeld op bedrijventerrein Lage Weide en gepland gemengd gebied Rijnenburg.

Additionele vraag

4.2 Interpretatie van de behoeferaming

Behoeferaming is beleidsneutraal, keuzes hebben impact

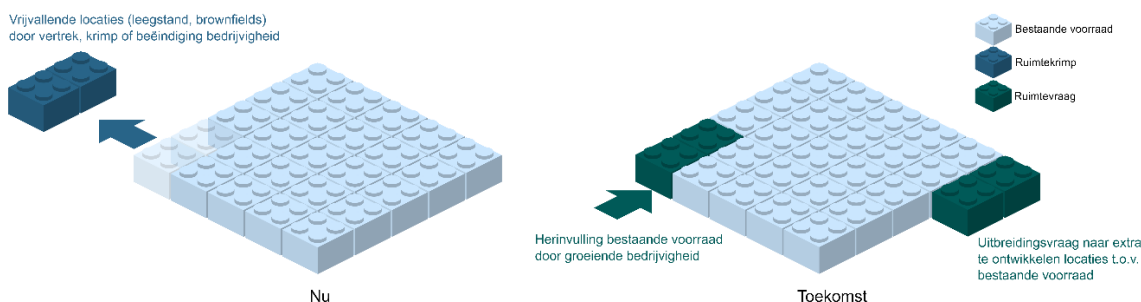
De prognose van de uitbreidingsvraag is beleidsneutraal. Dat wil zeggen dat er wordt uitgegaan van de regionale concurrentiepositie, economische structuur en de ontwikkeling daarvan zoals deze op het moment van opstellen van de raming bekend zijn. Verregaande ambities op verstedelijking (bovenop wat al gepland is) of nieuwe investeringen in de concurrentiepositie voor bepaalde sectoren zijn in de raming dan ook niet meegenomen. Datzelfde geldt voor het ruimtegebruik en vestigingspatronen. De huidige voorkeuren voor locatie, verschijningsvorm van bedrijven (vastgoed) en inrichting van kavels worden in de raming voortgezet, rekening houdend met trends en ontwikkelingen. Daarbij geldt ook: het huidige ruimtegebruik en vestigingspatroon van bedrijven is een weergave van beleid uit het verleden.

Beleidskeuzes en -ambities kunnen grote impact hebben op de ruimtevraag. Het is belangrijk om te beseffen dat de geraamde uitbreidingsvraag niet zonder meer een 'gegeven' is, maar dat hier invloed op uitgeoefend kan worden. Beleidskeuzes kunnen de uitbreidingsvraag verkleinen (door bijvoorbeeld actief in te zetten op het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen) of vergroten (zoals het actief verplaatsen van bedrijven vanuit het buitengebied naar een formeel bedrijventerrein).

Uitbreidingsvraag is saldobenadering

De geraamde uitbreidingsvraag is een saldo-benadering: positieve en negatieve uitkomsten van sectoren vallen tegen elkaar weg. Vertaald naar ruimtevraag betekent dit dat op termijn bestaande locaties vrijkomen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De vraag is hoe dit vrijkomende aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en de bestaande voorraad wordt in deze context dus extra belangrijk. Er is kortom een sterke relatie tussen de vraag naar extra, nieuwe werklocaties en de kwaliteit van de bestaande voorraad. Het toekomstbestendig maken en houden van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld via herstructurering of verduurzaming, is van belang om de verhuisdynamiek en ruimtevraag van bedrijven binnen de bestaande voorraad te faciliteren. Andersom is het zo dat enige schuifruimte op nieuwe locaties (en op tijd) nodig is om herontwikkeling van de bestaande voorraad te stimuleren. In de praktijk zit vaak een gat tussen het vrijkomen en herinvulling van ruimte. Herontwikkeling vraagt tijd. Beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod is dus van belang om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien, terwijl ondertussen de vrijgekomen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld.

Figuur 6: Relatie uitbreidingsvraag en herinvulling bestaande voorraad



4.3 Vertaling naar werkmilieus

Het prognosemodel wordt opgebouwd op basis van de regionale sectorstructuur. Per sector wordt de toekomstige ontwikkeling van de drie prognoseparameters (werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt) berekend om zo de uitbreidingsvraag per sector in beeld te brengen. Dit is de basis van de BLM-methodiek, ontwikkeld door het CPB en PBL. We constateren echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit, het soort vestiging of de branche waarin een bedrijf actief is. De groei van bedrijven in de sector industrie kan ook als gevolg hebben dat deze groei in logistieke ruimtevraag wordt vertaald of juist naar vraag naar een campusomgeving. Ofwel, binnen één sector kan er sprake zijn van ruimtevraag met verschillende kwalitatieve kenmerken. Ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen enkel op basis van sectoren zou daarmee tekort doen aan de verscheidenheid van de ruimtevraag.

Het doel van het maken van kwalitatief onderscheid in de vraag is dat regio en gemeenten passend aanbod kunnen ontwikkelen om te voorzien in de ruimtevraag van bedrijven. Het kwalitatieve onderscheid moet zich daarom toespitsen op ruimtelijke kenmerken die voor bedrijven relevant zijn bij het maken van een investeringsbeslissing én waar regio en gemeenten

(beleidsmatig) invloed op kunnen uitoefenen bij locatieontwikkeling. Wij zien daarbij twee kenmerken die het meest bepalend zijn:

- 1 De activiteit van een bedrijf en daarmee de mate van hinder
- 2 De (kavel)omvang van een bedrijf

In een matrix met deze twee kenmerken onderscheiden we grofweg vier werkmilieus. Vestigingseisen en locatiefactoren verschillen per werkmilieu. Daarmee zorgt deze indeling voor een praktisch onderscheid waarop beleidsmatig en bij locatieontwikkeling te sturen is. Immers, regio en gemeenten hebben primair invloed op locatie, bereikbaarheid, planologische mogelijkheden en stedenbouwkundige opzet (waaronder kavelomvang) bij het ontwikkelen van nieuw bedrijventerrein. Een uitgebreidere toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage D.

Tabel 5: Indeling vraag bedrijventerreinen naar werkmilieus

	MC 1	MC 2	MC 3	MC 4	MC 5&6
< 1 hectare					
1 tot 4 hectare					
> 4 hectare					

Kleur	Werkmilieu
	Gemengd/interactie
	Regulier
	XXL-logistiek
	Grootschalig HMC (hogere milieucategorie)

We brengen de ruimtevrage naar werkmilieus voor bedrijventerreinen in beeld voor zowel de periode 2023 tot en met 2030 als de periode 2031 tot en met 2040. We benadrukken daarbij dat de verdeling voor de periode na 2030 een grotere onzekerheidsmarge kent. De verdeling is onder meer afhankelijk van het doorzetten van bepaalde trends en ontwikkelingen, maar bijvoorbeeld ook van de verwachte ontwikkeling van sectoren in de werkgelegenheidsprognose van het EIB. Deze werkgelegenheidsprognose is alleen tot en met 2032 uitgesplitst naar sectoren en geeft daarna een doorkijk op totaalniveau.

Campus werkmilieu

Een vijfde te onderscheiden werkmilieu is een campus. Op campussen zijn veelal bedrijven gevestigd met behoefte aan R&D-ruimte (vaak combinatie van lab/cleanroom en kantoorruimte), productieruimte en een klein deel kantoren (bijv. sales/marketing, back-office). Utrecht Science Park Utrecht (USPU) en Utrecht Science Park Bilthoven (USPB) zijn in provincie Utrecht de enige campussen. Deze campussen profileren zich op het cluster Life Sciences & Health (LSH) en hebben hierbinnen een complementair profiel. USPU is gericht op fundamenteel en toepassingsgericht onderzoek binnen LSH. USPB biedt, onder meer vanwege de beschikbare technische infrastructuur en milieuruimte, juist plek aan pilot plants/scale ups en volwaardige productiefaciliteiten binnen LSH.

Het werkmilieu 'campus' classificeert niet specifiek als bedrijventerreinen of kantorenlocatie, maar als een eigen type werkmilieu. De specifieke vraag naar het werkmilieu campus overlapt gedeeltelijk met het werkmilieu gemengd/interactie, maar door het gebruik van test- en productiefaciliteiten kunnen ruimtevragers in een campusmilieu bijvoorbeeld ook behoefte hebben aan een hogere milieucategorie.

Kenmerkend aan de ruimtevrage naar campussen is dat deze zich sowieso lastig laat ramen vanuit het prognosemodel. Het groeipad van bedrijven op een campus (relatief veel start-ups en scale-ups) is vaak grillig. Daardoor is de ruimtevrage minder goed te voorspellen door langjarige macro-economische groei- en werkgelegenheidsverwachtingen. Ook is de additionele vraag vaak een belangrijke component. Het specifieke profiel en karakter van een campus trekt over het algemeen bovengemiddeld bedrijven en activiteiten 'van buiten' aan. Tot slot zijn de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus in de regel afwijkend van de meeste bedrijven op een 'normaal' bedrijventerrein. Denk aan het ruimtegebruik dat doorgaans wat intensiever is en het aantal arbeidsplaatsen per hectare dat veelal hoger ligt.

Dit betekent dat we in deze prognose geen ruimtevrage ramen naar campussen, USPU en USPB in het bijzonder. We baseren ons op specifiek onderzoek van BCI uit 2021 om een uitspraak te doen over de verwachte ruimtevrage naar deze locaties (zie hoofdstuk 5).

5. Behoefteraming provincie Utrecht

In dit hoofdstuk presenteren we de uitkomsten van de behoefteraming op provinciaal niveau. We geven zo eerst een samenvattend beeld van de uitkomsten per werklocatietype voor de gehele provincie. Ook regio-overstijgende bevindingen komen in dit hoofdstuk aan bod. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 9. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten in de bijlagen.

Let op: voor de leesbaarheid werken we bij de vraagraming met afgeronde netto hectares. Hierdoor kunnen er afrondingsverschillen bestaan in sommige tabellen en teksten.

5.1 Uitbreidingsvraag

Kwantitatief

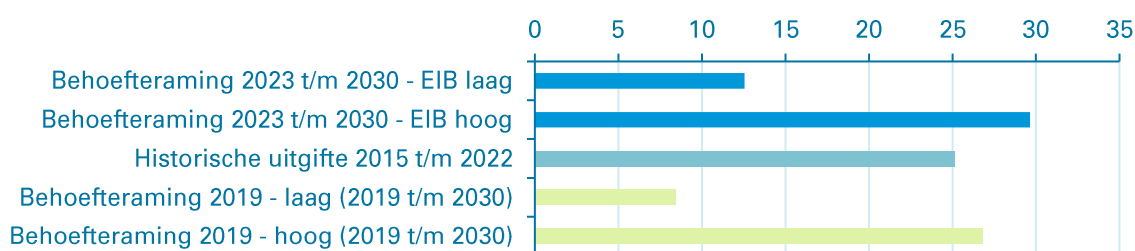
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna (2031 tot en met 2040). De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de provincie Utrecht in de periode 2023 t/m 2030 is 100 tot 237 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge ontwikkelscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 13 tot 30 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 86 tot 187 hectare in de provincie (jaarlijks 9 tot 19 hectare). Uitgaande van deze uitbreidingsvraag betekent dit een groei van het bedrijventerreinenareaal van 4 tot 9% in de periode 2023 tot en met 2030.

Tabel 6: Totale uitbreidingsvraag provincie Utrecht (in ha.)

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	100	237
2031 tot en met 2040	86	187
2023 tot en met 2040	187	424

Als we dit in perspectief plaatsen (zie figuur hieronder) dan zien we dat de (jaarlijkse) uitbreidingsvraag in deze behoefteraming hoger ligt dan in de vorige behoefteraming. Vergelijken we met de historische jaarlijkse uitgifte dan zien we dat het lage scenario hier ver onder ligt. Het hoge scenario ligt meer in lijn met de historische uitgifte. Overigens merken we op dat de uitgifte van bedrijventerreinen niet een-op-een vergelijkbaar is met de uitbreidingsvraag. Immers, ook vervangingsvraag en additionele vraag kunnen leiden tot kaveluitgifte. En bij een gebrek aan (passend) aanbod kan er geen uitgifte plaatsvinden, terwijl er wellicht wel vraag is.

Figuur 7: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha) provincie Utrecht in perspectief



Kwalitatief

De behoeferaming wordt in de basis uitgesplitst naar sectoren. We zien echter dat het ruimtelijke en kwalitatieve onderscheid in de vraag naar bedrijventerreinen zich steeds minder voordoet op basis van sectorafbakeningen. De sector waarin een bedrijf actief is (o.b.v. SBI-codering) zegt niet altijd iets over de activiteit of het soort vestiging van het bedrijf. Bijvoorbeeld: een industriebedrijf kan ook een logistieke vestiging openen, om de distributie van de producten te verzorgen. Om tot een praktische en werkbare behoeferaming te komen, vertalen we de uitbreidingsvraag naar vier typen werkmilieus. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage C. Een uitgebreide toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage D. We verwachten dat het overgrote deel van de uitbreidingsvraag zal landen in een regulier werkmilieu. Daarnaast zien we aanzienlijke vraag vanuit de werkmilieus XXL-logistiek en grootschalig HMC in de provincie Utrecht. Zo vraagt de transitie naar een circulaire economie om meer ruimte voor activiteiten als recycling, reparatie, verwerking en transport en opslag van (secundaire) grondstoffen. De volgende tabel laat de verdeling van de uitbreidingsvraag naar type werkmilieu per regio zien.

Tabel 7: Verdeling werkmilieu naar type per regio

Regio	Gemengd/ interactie	Regulier	XXL- logistiek	Grootschalig HMC
Amersfoort	10%	60%	15%	15%
Foodvalley	5%	65%	15%	15%
U10	10%	55%	20%	15%
Totaal provincie Utrecht	9%	58%	18%	15%

We vertalen de procentuele verdeling naar type werkmilieus voor de provincie naar de uitbreidingsvraag per werkmilieu, zie ook onderstaande tabel.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag per werkmilieu provincie Utrecht (in ha.), 2023 t/m 2030

Werkmilieu	EIB laag	EIB hoog
Gemengd/interactie	9	22
Regulier	58	137
XXL-logistiek	18	43
Grootschalig HMC	15	36
Totaal	100	237

Logistiek substantiële ruimtevrager

Een substantieel deel van de verwachte uitbreidingsvraag in de provincie Utrecht komt vanuit de grootschalige logistiek. Voor heel de provincie gaat het om bijna 20% van de vraag. Regionaal verschilt dit. Logistiek heeft de laatste jaren echter een negatieve lading gekregen (onder andere door verdozing, regionale meerwaarde, arbeidsmigranten). Daardoor zijn steeds minder gemeenten en regio's happig om nog nieuwe logistiek bedrijven te huisvesten. De logistiek kent echter vele gedaantes en is niet alleen grootschalig en 'footloose'. Er zit in de provincie Utrecht juist ook veel logistiek die sterk verbonden is met de regio. Circa 80 tot 90% van de logistiek die

nu in de regio's aanwezig is heeft een regionaal of nationaal verzorgingsgebied, zo blijkt uit eigen data. Dit zijn ofwel bedrijven die direct verbonden zijn aan de regionale productiestructuur/het MKB ofwel bedrijven die vanwege hun eigen vestigingsstructuur of afzetmarkt sterk afhankelijk zijn van de centrale en strategische ligging van Utrecht.

Het overgrote deel van de verwachte logistieke uitbreidingsvraag betreft dus nu al in de Utrechtse regio's gevestigde en verbonden logistieke bedrijven die doorgroeien. Daarnaast is (retour)logistiek op lokale en regionale schaal een cruciale schakel binnen de circulaire economie. De ommezwaai naar een circulaire economie vraagt komende decennia meer ruimte voor transport en opslag van (secundaire) grondstoffen en logistiek tussen verschillende reparatie-, hub- en ophaallocaties.

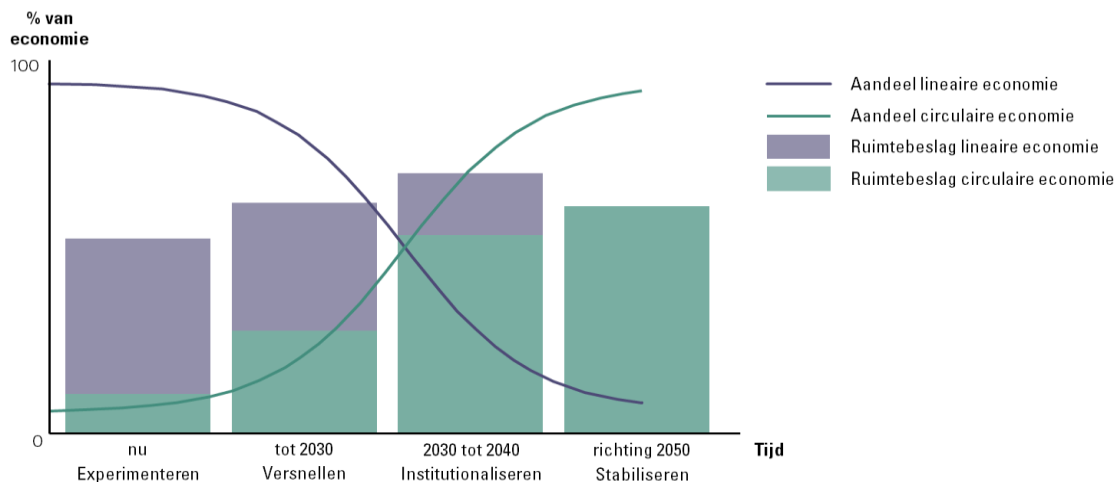
Vraag campussen

De (potentiële) ruimtevraag vanuit LSH-doelgroepen is door BCI (2021) geraamd op 29.500 tot 161.500 m² bvo t/m 2030. Het grootste deel van de vraag (aandeel 48%) komt vanuit R&D activiteiten, gevolgd door productieactiviteiten (aandeel 34%) en in beperkte mate (aandeel 18%) kantoorhoudende activiteiten. De locatie USPU is daarbij vooral interessant voor de vraag vanuit R&D-activiteiten. Op deze locatie zijn echter nu nauwelijks vestigingsmogelijkheden. USPB (RIVM terrein) is vooral interessant voor de vraag vanuit productieactiviteiten, eventueel in combinatie met R&D-activiteiten.

Ruimtevraag circulaire economie: integraal onderdeel prognose

De circulaire economie is integraal onderdeel van deze prognose, zie ook paragraaf 3.1. Doordat het gaat om een transitie die dwars door alle sectoren heen gaat kunnen we in onze visie de ruimtevraag vanuit circulaire economie niet in één getal vatten. Wel kunnen we stellen dat deze transitie kwantitatief een verhogend effect heeft op de ruimtevraag door de verwachte toename van het ruimtegebruik van bedrijven. Zo verwachten we dat de circulaire transitie leidt tot een toenemende concentratie van bedrijven en werkgelegenheid op bedrijventerreinen, vooral in industrie en logistiek. Dit vertaalt zich in een licht stijgende locatietypevoorkeur in het prognosemodel. Daarnaast neemt het ruimtegebruik bij circulaire bedrijven sterker toe dan de werkgelegenheid door de behoefte aan extra opslagruimte, scheiding van reststromen en (brand)veiligheid. Robotisering van circulaire bedrijfsprocessen vergroot ook de ruimtebehoefte. Dit alles leidt tot een lichte stijging in de terreinquotiënt in het prognosemodel, vooral in industrie, logistiek en een sector als de bouw. Onze verwachting daarbij is dat het aandeel van circulaire activiteiten in het totale ruimtebeslag van bedrijventerreinen van circa 10 tot 15% naar circa 25 tot 40% groeit in 2030. Tot 2030 bestaat de vraag nog vooral uit plekken om te experimenteren en op te schalen, daarna gaat het steeds meer om ruimte voor volledige circulaire productie en logistiek. Zie onderstaand figuur. Daarbij gaat het ook nadrukkelijk om een transitie en herinvulling van bestaande bedrijfslocaties waar circulaire activiteiten lineaire activiteiten vervangen. Hiervoor is wel schuifruimte nodig voor herontwikkeling. We zien deze benodigde schuifruimte vooral in het werkmilieu 'regulier' en – in mindere mate – ook het werkmilieu grootschalig HMC. Deze schuifruimte komt in eerste instantie naast autonome ruimtetegroei door circulaire economie. De ruimtelijke piek van de transitie verwachten we in de periode 2030-2040.

Figuur 8: Schematische weergave ruimtebeslag CE op bedrijventerreinen



Nu	Tot 2030	2030 tot 2040	Richting 2050
Het huidige ruimtebeslag van bedrijventerreinen bestaat vooral uit lineaire activiteiten. Het aandeel circulaire activiteiten is bijna 6,5% in de Nederlandse en 5,8% in de Utrechtse economie, maar op bedrijventerreinen ligt dit vanwege de aard van de activiteiten hoger (ca 10-15%).	In 2030 is het areaal CE activiteiten binnen het totale areaal gegroeid naar 25 tot 40%. Sommige niet CE activiteiten groeien nog wat in ruimte, de meeste niet als ze de omslag niet maken. Er is schuifruimte nodig voor transitie, voor extra ruimtebeslag vanuit CE en nieuwe CE-activiteiten.	De circulaire economische structuur krijgt steeds meer vorm en leidt tot een versnelling in transitie en ruimtevrage. Een steeds groter deel van de bestaande bedrijven is circulair en die nemen inmiddels 60-70% van het areaal in. Er is schuifruimte nodig voor deze transitie.	Nederland is 100% circulair. Inzet op hoogste R-strategieën leidt tot een stabilisatie en afname van het ruimtebeslag.

Bron: Stec Groep, geïnspireerd door DRIFT en PBL (2021).

Daarnaast heeft de circulaire economie ook gevolgen voor de kwalitatieve kant van de ruimtevrage. Zo vraagt de circulaire transitie om voldoende ruimte voor hogere milieu categorieën (HMC). Er is meer ruimte nodig voor opslag, verwerking en vervoer van grondstoffen en materiaalstromen. Met name recycling en remanufacturing, circulaire activiteiten die laag op de R-ladder staan, kunnen hinder en risico voor de omgeving opleveren. Een deel van deze activiteiten heeft een voorkeur voor een watergebonden locatie. Dit is sterk afhankelijk van het type grondstof en/of materiaal. Bouwmaterialen (zand, grind, beton, asfalt), metalen en chemie worden vaak via vaarwater aan- en afgevoerd. Maar voor bijvoorbeeld hout en organisch afval geldt dit veel minder. Tegelijkertijd is circulaire bedrijvigheid natuurlijk veel breder dan recycling. Het omvat bijvoorbeeld ook kringloopwinkels, reparatiehubs en logistieke ruimten. In alle onderscheiden werkmilieus van deze behoefteraming zullen circulaire activiteiten voorkomen. Hoe hoger op de R-ladder hoe beter de activiteiten in te passen zijn in het stedelijk gebied. Denk aan re-design, re-think, repair en refurbish. Deze ruimtevrage – die veel meer te vergelijken is met de huidige ruimtevrage van reguliere bedrijven – zal pas hoofdzakelijk na 2030 goed vorm krijgen.

Tabel 9: Impact circulaire economie op ruimtevrage werkmilieus Utrecht

	Verwachte impact	Typering en voorbeelden
Gemengd/ interactie	<ul style="list-style-type: none"> Tot 2030: Toenemend belang aan innovatie- en interactiemilieus, maar ruimtelijk (kwantitatief) nog een beperkt effect 2030-2040: Volop ruimtevrage, dichtbij de woonomgeving, vanuit bedrijven die 'service' verlenen voor producten, bijvoorbeeld reparatie en/of 'end-of-contract' 	<ul style="list-style-type: none"> Ambachtscentra, proeffabriek, reparatiecentra, experimenteerruimte. Circulaire Stadswerkplaats Amersfoort, De Terugwinning Woerden, Buurman Utrecht.
Regulier	<ul style="list-style-type: none"> Tot 2030: Ruimtevrage vanuit bedrijven en/of combinaties om productieprocessen en/of stedelijke logistiek te verduurzamen 2030-2040: Circulaire transitie wordt mainstream, waardoor ruimtevrage van bedrijven met circulaire activiteiten dominantier worden op reguliere bedrijventerreinen. Toelevering en gebruik van grondstoffen, productie en design zijn meer circulair, maar verschillen qua verschijningsvorm niet wezenlijk van bestaande bedrijfsactiviteiten. 	<ul style="list-style-type: none"> Bouwhubs, verwerkingslocaties, reguliere bedrijfspanden. KringTex in Amersfoort, Bouwkringloop KLUS in Amersfoort, Bouwhub in Utrecht, Retourkoop In Utrecht.
XXL-logistiek	<ul style="list-style-type: none"> Tot 2030: In logistieke centra ook meer retourstromen als integraal onderdeel van de activiteiten 2030-2040: In distributiecentra worden ook eerste recycling en de-assemblage activiteiten uitgevoerd 	<ul style="list-style-type: none"> Distributiecentra Retourlogistiek DHL door Picnic vanuit o.a. Utrecht en Nieuwegein, circulaire logistieke bedrijfsvoering Mainfreight (vestiging in o.a. Utrecht).
Grootchalig HMC	<ul style="list-style-type: none"> Tot 2030: Toename in aantal bedrijven (of consortia) met ruimtevrage op HMC-locaties. Op bestaande bedrijfskavels beperkt ruimte voor 'nieuwe' activiteiten 2030 – 2040: Ontstaan van specifieke clusters voor circulaire activiteiten, waar producten uit elkaar worden gehaald en/of gerecycled voor nieuwe toepassingen (met behulp van nieuwe technieken). Welke activiteiten in Nederland/Utrecht kansrijk zijn is nog niet duidelijk 	<ul style="list-style-type: none"> Grootchalige productie en -verwerkingslocaties, extensief ruimtegebruik, proeffabriek, prefab-fabrieken Cityport of Utrecht (Circulaire grondstoffenhub), KWS in Vianen.

5.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag vanaf 2023

Door transformaties van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van in totaal maximaal 73 hectare in de provincie Utrecht. Dit is circa 3% van de huidige uitgegeven voorraad. Dit baseren we op een inventarisatie van geplande transformaties onder gemeenten. De verwachting is dat voor circa 66 hectare de start van de uitvoering van de vervangingsvraag zich voordoet in de periode t/m 2030. De overige 8 hectare zal zich naar verwachting na 2030 plaatsvinden. We maken voor transformaties van bestaande bedrijventerreinen naast de verwachte startperiode ook onderscheid in de hardheid van de plannen. Voor in totaal zo'n 38 hectare vervangingsvraag ligt er een raadsbesluit. Voor de overige 35 hectare moet er nog een

definitief besluit genomen worden. Een overzicht van de vervangingsvraag is opgenomen in bijlage E.

Tabel 10: Vervangingsvraag in provincie Utrecht (in ha)

Verwachte startperiode vervangingsvraag	Planstatus vervangingsvraag		Totaal
	Er ligt een raadsbesluit	Nog geen definitief besluit	
2023 t/m 2030	38	28	66
Na 2030	0	8	8
Totaal	38	35	73

Bron: Stec Groep (2023), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten. Afgerond op hele hectares.

Vervangingsvraag tussen 2019 en 2023

Ook brengen we middels een inventarisatie onder gemeenten in kaart welke transformaties van bedrijventerreinen sinds 2019 hebben plaatsgevonden in de provincie Utrecht, zoals afgesproken in de drie RPWW's per regio. In totaal hebben we zo'n 14 hectare bedrijventerrein die getransformeerd is sinds 2019 in beeld. Onderstaande tabel laat de verdeling naar regio zien.

Tabel 11: Getransformeerde bedrijventerreinen in de periode 2019 tot 2023 (in ha)

Regio	Getransformeerd bedrijventerrein
Amersfoort	6,5
U10	7,1
Totaal	13,6

Bron: Stec Groep (2023), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

Transformatie van bedrijfsfuncties buiten bedrijventerreinen

Ook buiten de IBIS-contouren van bedrijventerreinen zijn er tussen 2019 en 2023 locaties met een bedrijfsbestemming getransformeerd naar andere functies. In de provincie Utrecht gaat het in deze periode om minimaal zo'n 15 hectare in totaal. Daarnaast zijn er nog diverse plannen om bedrijfsbestemmingen buiten IBIS-contouren van bedrijventerreinen te transformeren naar andere functies. Deze toekomstige transformaties hebben in de provincie Utrecht een beoogde omvang van circa 18 hectare in totaal.

Tabel 12: Transformatie van bedrijfsfuncties buiten (IBIS-)bedrijventerreinen (in ha)

Regio	Geplande transformaties van bedrijfsbestemmingen buiten IBIS-contouren vanaf 2023	Gerealiseerde transformaties van bedrijfsbestemmingen buiten IBIS- contouren tussen 2019 en 2023
Amersfoort	2,7	8,7
U10	15,3	6,0
Totaal	18,0	14,7

Bron: Stec Groep (2023), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

5.3 Additionele vraag

Additionele vraag bestaat vaak uit grote en nieuwe (economische) ontwikkelingen. Additionele vraag is incidenteel van aard en duidelijk afwijkend van het bestaande economische profiel en reguliere bedrijfsmigratiestromen. Dit is ruimtevraag die we niet ramen in onze modellen omdat onze modellen voortbouwen op het bestaande economische profiel van de regio, de ontwikkelingen binnen de al aanwezige bedrijven en sectoren en de bestaand interregionale economische dynamiek. Het gaat bij additionele vraag bijvoorbeeld om grootschalige bedrijven (kavelgroottes van meerdere hectares) die zich vestigen als gevolg van (inter)nationale acquisitie, bedrijven die zich vestigen en een nieuwe niche of sector aanboren in de regio, of bedrijven die zich in de regio vestigen als gevolg van beperkingen of actief werend beleid in andere regio's. Illustratieve voorbeelden zijn bijvoorbeeld hyperscale datacenters of een batterijenfabriek. Utrecht is door zijn centrale ligging aantrekkelijk voor o.a. logistieke partijen, hoofdkantoren (in combinatie met productiefaciliteiten) en dienstverlenende bedrijven. Ook ruimteclaims die niet direct kwalificeren als economische activiteit, maar wel een plek zoeken op een bedrijventerrein, kan men als additionele vraag beschouwen. Denk bijvoorbeeld aan de ruimtevraag van energie-infrastructuur op bedrijventerreinen als gevolg van de energietransitie. Doordat een deel van dit soort potentiële ruimteclaims nog in de test- of ontwikkelfase zit, is het niet altijd op voorhand te kwantificeren in ruimtevraag. We gaan hierna nader in op de mogelijk additionele ruimteclaim in Utrecht als gevolg van de energietransitie zoals onder paragraaf 3.2 beschreven:

We gaan hierna in op mogelijke ruimtevraag vanuit deze elementen, zoals onder paragraaf 3.2 beschreven. In de volgende hoofdstukken gaan we per regio dieper in op individuele investeringen in energie-infrastructuur, (decentrale) energieopslag en laadinfrastructuur.

- a **Realisatie nieuwe energie-infrastructuur:** Tennet (als beheerder van het hoogspanningsnet) en Stedin (netbeheerder in Utrecht) investeren komende jaren fors in de energie-infrastructuur. Vooral het ontwikkelen van nieuwe midden- en/of hoogspanningsstations leidt daarbij tot ruimtevraag. Gemiddeld nemen dergelijke ontwikkelingen 2 tot 5 hectare in beslag. Dit kan soms oplopen tot 10 hectare.
- b **Realisatie (decentrale) energieopslag:** Het dynamische karakter van het (toekomstige) energiesysteem vraagt nieuwe oplossingen en vormen van opslag. Tennet verwacht in Nederland voor 9 GW aan batterijopslag te moeten realiseren tot 2030 om het net in balans te houden (circa 13,5 GW in 2035). Voor Utrecht is de verwachting dat maximaal 0,2 GW aan opslag noodzakelijk is. Op basis van eerste kengetallen over de omvang van dergelijke megabatterijopslag gaat het dan om een ruimtevraag van 5 hectare tot en met 2030. Een deel daarvan zal op bedrijventerreinen gerealiseerd worden.
- c **Realisatie (extra) laadinfrastructuur:** De energietransitie vraagt ook individueel van bedrijven maatregelen. Denk bijvoorbeeld aan het vervoer (zowel vrachtverkeer, intern materieel, bestelauto's, personenverkeer) van/naar een bedrijf. Om elektrisch vervoer mogelijk te maken is ook laadinfrastructuur nodig. Deze laadinfrastructuur heeft een beperkt ruimtebeslag op bedrijventerreinen. Laadinfrastructuur kan zowel in de openbare ruimte als op privaat terrein gerealiseerd worden. In de openbare ruimte kan dit leiden tot de aanleg van extra (snel)laadvoorzieningen. Op privaat terrein kan de realisatie van laadinfrastructuur (incl. batterijopslag) leiden tot extra buitenruimte.

5.4 Aanbod

(Plan)aanbod in de provincie Utrecht

Er is in de provincie Utrecht nog zo'n 56 hectare aan hard (plan)aanbod. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Naast de harde plannen zijn er diverse

zachte plannen in provincie Utrecht, in totaal goed voor circa 126 hectare. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 13: Aanbod in provincie Utrecht

Planfase		Aanbod in hectare
Hard aanbod		56⁵ hectare
Zacht aanbod	2023 t/m 2030	84 hectare
	Na 2030	42 hectare
	Totaal zacht aanbod	126 hectare

Bron: Regionale programma's wonen en werken – provincie Utrecht (2023), bewerking Stec Groep (2023). Peildatum regio Amersfoort en regio Foodvalley medio 2022 en regio U10 eind 2022.

Kwalitatieve beoordeling hard (plan)aanbod

We zoomen verder in op de kwalitatieve beoordeling van het harde planaanbod. In de provincie Utrecht is, zoals hierboven genoemd, circa 56 hectare hard (plan)aanbod. We beoordelen dit aanbod indicatief op ruimtelijk relevante kenmerken. Hierbij dient het locatietype, zoals opgenomen in de RPWW's, als belangrijke input. In paragraaf 5.5 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat op verschillende terreinen het aanbod door accentverschillen meerdere doelgroepen kan bedienen. Het aanbod kan zich daarom theoretisch gezien in meerdere type werkmilieus bevinden. Denk bij deze accentverschillen bijvoorbeeld aan reguliere terreinen die op specifieke kavels ruimte bieden aan gemengde of circulaire bedrijvigheid of terreinen met een flexibele verkaveling waardoor ruimte geboden kan worden aan grootschalige vestigers.

Tabel 14: Indicatieve kwalitatieve beoordeling hard planaanbod in provincie Utrecht

Regio	Totaal hard aanbod (in ha)	Type werkmilieu			
		Gemengd/ interactie	Regulier	XXL-logistiek	Grootschalig HMC
Amersfoort	19,6	-	19,6	-	-
Foodvalley	-	-	-	-	-
U10	36,1	9,8	10,4	15,9 ⁶	-
Totaal	55,7	9,8	30	15,9⁷	-

Bron: Regionale programma's wonen en werken – provincie Utrecht (2023), bewerking Stec Groep (2023). Peildatum regio Amersfoort en regio Foodvalley medio 2022 en regio U10 eind 2022.

Tot slot plaatsen we het planaanbod in de provincie Utrecht in perspectief door te vergelijken met het planaanbod uit de vorige behoefteraming. In de vorige bedrijventerreinenraming van de provincie Utrecht (peildatum 1-1-2019) bestond de harde plancapaciteit uit 124 hectare en de zachte plancapaciteit uit 63 hectare. Momenteel bestaat de harde plancapaciteit uit 56 hectare en de zachte plancapaciteit uit 126 hectare. In de periode 2019 tot 2023 is in totaal zo'n 115 hectare netto uitgegeven. Dit verklaart een deel van de afname van de harde plancapaciteit. Daarnaast

⁵ Waarvan 13,7 hectare in optie, dus geen beschikbaar aanbod

⁶ Waarvan 13,7 hectare in optie, dus geen beschikbaar aanbod

⁷ Waarvan 13,7 hectare in optie, dus geen beschikbaar aanbod

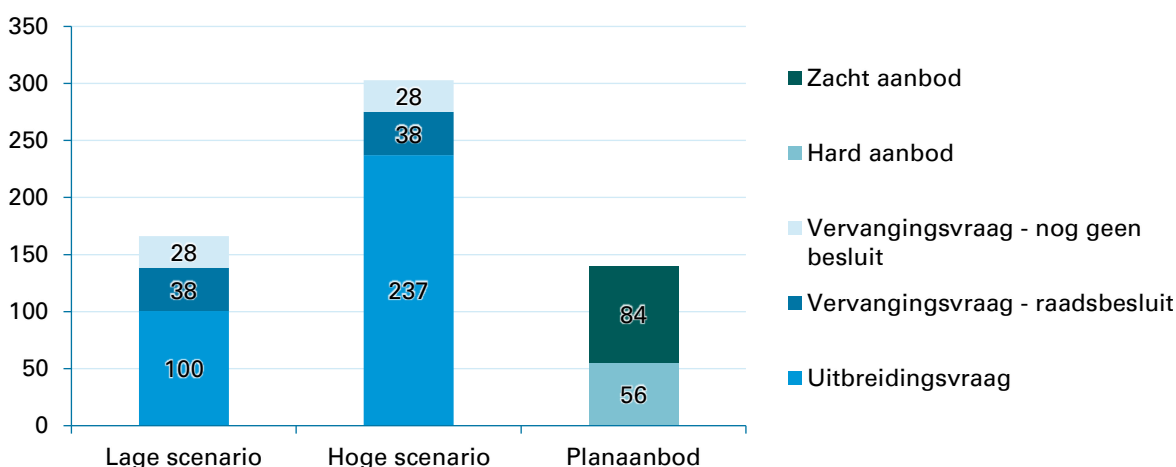
zijn in de afgelopen vier jaar diverse zachte plannen uit de raming van 2019 hard geworden. Ook zijn er in de afgelopen periode nieuwe zachte plannen bijgekomen.

5.5 Vraag-aanbod confrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in de provincie Utrecht trekken we de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de provincie Utrecht 100 tot 237 hectare bedraagt in de periode 2023 tot en met 2030, afhankelijk van het lage of hoge EIB-scenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we in de periode 2023 tot en met 2030 ook een vervangingsvraag van in totaal zo'n 66 hectare. Van deze vervangingsvraag is over 38 hectare al een raadsbesluit genomen. Voor de overige 28 hectare geldt dat er nog geen definitief besluit is genomen.
- Het harde planaanbod bestaat uit zo'n 56 hectare. Het huidige zachte planaanbod bestaat uit 84 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. Deze plannen variëren in status en geplande startuitgifte.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (237 ha.) en de vervangingsvraag waarover al een raadsbesluit is genomen (38 ha.) met het harde planaanbod (56 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 219 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (100 ha.) en de vervangingsvraag waarover al een raadsbesluit is genomen (38 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (56 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 82 hectare in de periode 2023 tot en met 2030.
- Aanvullend verwachten we in de periode 2031 tot en met 2040 een uitbreidingsvraag van 86 tot 187 hectare. In deze periode bestaat het zachte planaanbod, voor zover momenteel bekend, uit 42 hectare.
- Overall concluderen we dat de vraag naar bedrijventerreinen het aanbod kwantitatief zal overstijgen. Kwalitatief verwachten we ongeacht het lage of hoge scenario een tekort aan alle werkmilieus (zie tabel 8 en 14). Specifiek voor het werkmilieu grootschalig HMC is er geen enkel aanbod in de provincie.

Figuur 9: Vraag-aanbod confrontatie provincie Utrecht in de periode 2023 t/m 2030



6. Behoefteraming regio Amersfoort

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming bedrijventerreinen voor de regio Amersfoort. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 9. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen. **Let op:** voor de leesbaarheid werken we bij de vraagraming met afgeronde netto hectares. Hierdoor kunnen er afrondingsverschillen bestaan in sommige tabellen en teksten.

6.1 Uitbreidingsvraag

Kwantitatief

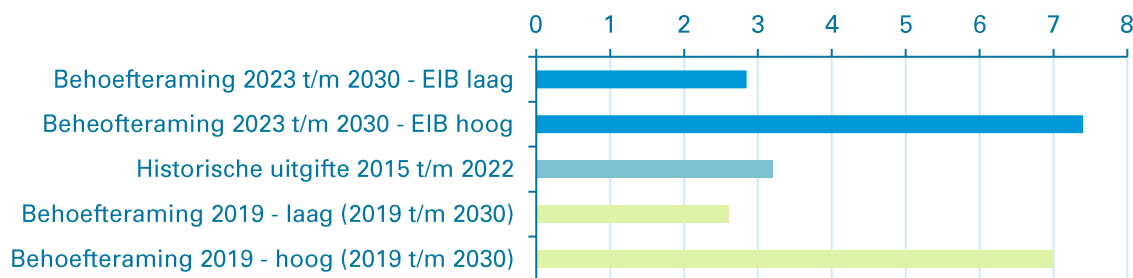
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Amersfoort in de periode 2023 t/m 2030 is 23 tot 59 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge groeiscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 3 tot 7 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 22 tot 46 hectare in regio Amersfoort.

Tabel 15: Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in regio Amersfoort (in ha)

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	23	59
2031 tot en met 2040	22	46
2023 tot en met 2040	45	106

Als we dit in perspectief plaatsen (zie figuur hieronder) dan zien we dat de (jaarlijkse) uitbreidingsvraag in deze behoefteraming licht hoger ligt dan in de vorige behoefteraming. Vergelijken we met de historische jaarlijkse uitgifte dan zien we dat het lage scenario hiermee in lijn ligt. Het hoge scenario ligt fors boven de historische uitgifte. We merken hierbij op dat de regio Amersfoort al jaren te maken met een gebrek aan aanbod. In alle gemeenten en segmenten knelt het. Daardoor geeft de historische uitgifte geen goed beeld van de daadwerkelijke vraag naar bedrijventerreinen binnen de regio.

Figuur 10: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha) regio Amersfoort in perspectief



Kwalitatief

We vertalen de behoefteraming naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 4.3 en bijlage B voor een toelichting hierop. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage C. In de regio Amersfoort verwachten we dat meer dan de helft van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu. Dit zijn de lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven, voornamelijk in milieucategorie 3 en 4, met behoefte aan een kavel tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Dit type bedrijvigheid heeft een sterke verbondenheid aan eigen kern en gemeente en vestigt zich dan ook het liefst nabij de huidige locatie.

Tabel 16: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in regio Amersfoort (in ha), 2023 t/m 2030

Werkmilieu	EIB laag	EIB hoog
Gemengd/interactie	2	6
Regulier	14	36
XXL-logistiek	3	9
Grootschalig HMC	3	9
Totaal	23	59

6.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag vanaf 2023

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 19 hectare in de regio Amersfoort tot en met 2030. Dit is circa 3% van de huidige uitgegeven voorraad. Dit baseren we op een inventarisatie van geplande transformaties onder gemeenten. Deze vervangingsvraag doet zich met name voor in de gemeente Amersfoort. We maken voor transformaties van bestaande bedrijventerreinen naast de verwachte startperiode ook onderscheid in de hardheid van de plannen. Voor in totaal zo'n 1 hectare vervangingsvraag ligt er een raadsbesluit. Voor de overige 18 hectare moet er nog een definitief besluit genomen worden. Een overzicht van de vervangingsvraag is opgenomen in bijlage E.

Tabel 17: Vervangingsvraag in regio Amersfoort (in ha)

Verwachte startperiode vervangingsvraag	Planstatus vervangingsvraag		Totaal
	Er ligt een raadsbesluit	Nog geen definitief besluit	
2023 t/m 2030	1	18	19
Na 2030	0	0	0
Totaal	1	18	19

Bron: Stec Groep (2023), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten. Afgerond op hele hectares.

Vervangingsvraag tussen 2019 en 2023

Ook brengen we middels een inventarisatie onder gemeenten in kaart welke transformaties van bedrijventerreinen sinds 2019 hebben plaatsgevonden in de regio, zoals afgesproken met de RPWW voor regio Amersfoort. In totaal gaat het om zo'n 6,5 hectare bedrijventerrein die getransformeerd is sinds 2019.

Transformatie van bedrijfsfuncties buiten bedrijventerreinen

Ook buiten bedrijventerreinen zijn er tussen 2019 en 2023 bedrijfsfuncties getransformeerd naar andere functies. Voor de regio Amersfoort hebben we zo'n 8,7 hectare in beeld. Daarnaast zijn er nog diverse plannen om bedrijfsfuncties buiten bedrijventerreinen te transformeren naar andere functies. Deze beoogde toekomstige transformaties hebben in de regio Amersfoort een omvang van circa 2,7 hectare in totaal.

6.3 Additionele vraag

Het vestigingsklimaat van Utrecht en de regio Amersfoort is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevraag via de gehanteerde terreinquotiëntenmethodiek te ramen is. Onder paragraaf 5.3 beschreven we welke ruimtevraag als additioneel gezien kan worden en geven we indicatief weer om hoeveel hectare dit kan gaan. Per regio verschilt het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. Hierna beschrijven we kwalitatief welke type ontwikkelingen we voor regio Amersfoort als kansrijk inschatten.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten:** beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen bij individuele bedrijven kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. Uit onze monitoring van locatiebeslissingen van bedrijven blijkt dat er weinig sprake is van bedrijven die additionele ruimtevraag uitoefenen op bedrijventerreinen in de regio Amersfoort. We verwachten voor de komende jaren (bij gelijkblijvend beleid) dus ook niet veel additionele ruimtevraag vanuit bedrijven op de bedrijventerrein in de regio Amersfoort.
- **Energie-infrastructuur:** in paragraaf 3.2 zijn we ingegaan op de mogelijke additionele ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur. Voor de regio Amersfoort zijn (nu) geen initiatieven bekend voor realisatie van (mega)batterijopslag op een bedrijventerrein. Wel wordt er een onderstation van Stedin op een bedrijventerrein in de gemeente Leusden gerealiseerd. In de regio speelt in de toekomst mogelijk ook de realisatie van Smart Energy Hubs, kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur. Welke ruimtelijke impact dit heeft is vooralsnog onbekend. Zaak is om via monitoring hier meer grip op te krijgen.

6.4 Aanbod

(Plan)aanbod in de regio Amersfoort

Er is in de regio per januari 2023 nog zo'n 20 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in regio Amersfoort, in totaal goed voor circa 12 hectare. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 18: Planaanbod in regio Amersfoort

Planfase		Aanbod in hectare
Hard aanbod		20 hectare
Zacht aanbod	2023 t/m 2030	10 hectare
	Na 2030	2 hectare
Totaal zacht aanbod		12 hectare

Bron: Programma wonen en werken – Regio Amersfoort (2023, peildatum medio 2022), bewerking Stec Groep (2023).

Kwalitatieve beoordeling hard (plan)aanbod

We zoomen verder in op de kwalitatieve beoordeling van het harde (plan)aanbod. In de regio Amersfoort is, zoals hierboven genoemd, circa 20 hectare hard planaanbod. We beoordelen dit aanbod indicatief op ruimtelijk relevante kenmerken. Hierbij dient het locatietype, zoals opgenomen in de RPWW's, als belangrijke input. In paragraaf 6.5 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat op verschillende terreinen het aanbod door accentverschillen meerdere doelgroepen kan bedienen. Het aanbod kan zich daarom theoretisch gezien in meerdere type werkmilieus bevinden. Denk bij deze accentverschillen bijvoorbeeld aan reguliere terreinen die op specifieke kavels ruimte bieden aan gemengde of circulaire bedrijvigheid of terreinen met een flexibele verkaveling waardoor ruimte geboden kan worden aan grootschalige vestigers.

Tabel 19: Indicatieve kwalitatieve beoordeling hard planaanbod in regio Amersfoort

Gemeente	Terrein	Totaal hard aanbod (in ha)	Type werkmilieu			
			Gemengd/ interactie	Regulier	XXL-logistiek	Grootschalig HMC
Amersfoort	De Wieken	1,8	-	1,8	-	-
Amersfoort	Vathorst	6,8	-	6,8	-	-
Amersfoort	Vinkenhoef	3,5	-	3,5	-	-
Leusden	Princenhof	0,2	-	0,2	-	-
Leusden	t Spiegel	0,3	-	0,3	-	-
Bunschoten	De Kronkels-Zuid 1e fase	7	-	7	-	-
Totaal		19,6	-	19,6	-	-

Bron: Programma wonen en werken – Regio Amersfoort (2023, peildatum medio 2022), bewerking Stec Groep (2023).

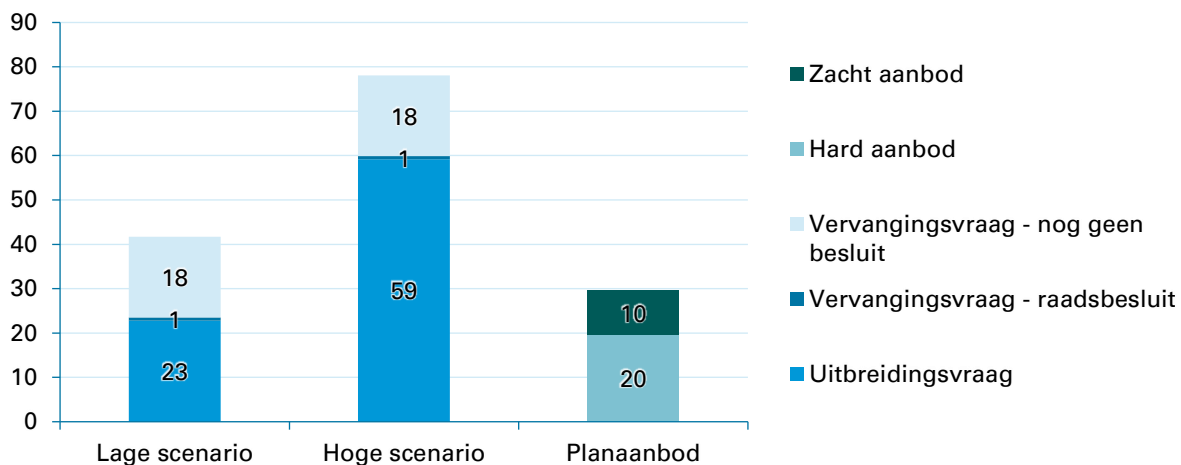
6.5 Vraag-aanbod confrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in Regio Amersfoort maken we een vraag-aanbod confrontatie, zie ook figuur hierna. We trekken de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de regio Amersfoort 23 tot 59 hectare bedraagt in de periode 2023 tot en met 2030, afhankelijk van het lage of hoge EIB-scenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we ook een vervangingsvraag van in totaal zo'n 18 hectare in dezelfde periode. Van deze vervangingsvraag is over 1 hectare al een raadsbesluit genomen. Voor de overige 17 hectare geldt dat er nog geen definitief besluit is genomen. Het harde planaanbod bestaat uit zo'n 20 hectare. Het huidige zachte planaanbod bestaat uit 10 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. Deze plannen variëren in status en geplande startuitgifte.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (59 ha.) en de vervangingsvraag waarover al een raadsbesluit is genomen (1 ha.) met het harde planaanbod (20 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 40 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (23 ha.) en de vervangingsvraag waarover al een raadsbesluit is genomen (1 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (20 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 4 hectare in de periode 2023 tot en met 2030.

- Aanvullend verwachten we in de periode 2031 tot en met 2040 een uitbreidingsvraag van 22 tot 46 hectare. Voor deze periode is momenteel zo'n 2 hectare zacht planaanbod bekend (onderdeel van Vathorst Bovenduist). Ook op langere termijn is dus sprake van behoefte aan extra bedrijventerrein in regio Amersfoort.
- Kwalitatief verwachten we een tekort aan alle werkmilieus (zie tabel 16 en 19). Het huidige harde planaanbod in de regio Amersfoort classificeert zich vrijwel geheel als regulier aanbod. De ruimtevraag naar de werkmilieus gemengd/interactie, XXL-logistiek en grootschalig HMC kunnen hierdoor zeer beperkt bedient worden in de regio. Uitzondering zijn de terreinen die op specifieke kavels ruimte bieden aan gemengde of circulaire bedrijvigheid of terreinen met een flexibele verkaveling waardoor ruimte geboden kan worden aan grootschalige vestigers.

Figuur 11: Vraag-aanbod confrontatie regio Amersfoort in de periode 2023 t/m 2030



Voorname regionale opgaven

- Het tekort aan bedrijventerreinen in regio Amersfoort is groot. Ook als alle zachte, geprogrammeerde plannen op de markt komen, dan blijft er een behoefte aan extra bedrijventerrein bestaan *mits regio (en provincie) alle vraag willen faciliteren*.
- Rekening houdend met de termijn van planontwikkeling van bedrijventerreinen en het feit dat het steeds complexer wordt om tot een bedrijventerreinontwikkeling te komen (maatschappelijke weerstand, arbeidsaanbod, ecologie, netcapaciteit, etc.) is het ook aannemelijk dat niet alle geprogrammeerde hectares voor 2030 op de markt komen.
- De regio zal dus alle zeilen bij moeten zetten. Als er geen aanbod wordt toegevoegd, komen namelijk de regionale ambities (Ontwikkelbeeld regio Amersfoort) op losse schroeven te staan. Er is dan immers al geen schuifruimte voor het invullen van een deel van de woningbouwopgave op bedrijventerreinen die de regio wil transformeren. Maar denk ook aan de ambities op vlak van circulaire economie en duurzame energietransitie waar de bedrijventerreinen in regio Amersfoort een belangrijke rol in vervullen. Daarnaast is er dan uiteraard gaan ruimte om de autonome groei te accommoderen die gepaard gaat met de verstedelijkingsstrategie van regio Amersfoort.
- In het bijzonder moet in de regio Amersfoort gekeken worden naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een (grootschalig) regionaal bedrijventerrein. Belangrijk is dat dit terrein dusdanig is gesitueerd dat het de vraag vanuit alle regiogemeenten in potentie kan bedienen, ook de gemeenten die nu en in de programmering geen enkele hectare beschikbaar hebben. Dit terrein moet vooral gericht zijn op het faciliteren van grotere ruimtevragers/doorgroeiërs en bedrijven in hogere milieucategorieën. Door het toevoegen van zo'n locatie ontstaat lucht in de bedrijventerreinenmarkt van regio Amersfoort. Er kan doorstroom opgang komen, waarbij de achterblijvende locaties van doorgroeiërs weer nieuwe vestigings- en doorgroei mogelijkheden bieden voor (lokaal gebonden) MKB bedrijven. Ook kan de regio zo

inspelen op de geprognoseerde toenemende ruimtevrage vanuit activiteiten als recycling, reparatie, verwerking en transport en opslag van (secundaire) grondstoffen in de circulaire economie.

- Gezien het tekort moeten de regiogemeenten – samen met de provincie/OMU – sowieso alles in het werk stellen om op de bestaande terreinen waar mogelijk onbenutte ruimte en intensiveringskansen te verzilveren. Dit in combinatie met kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in de regio. Echter, ook hiervoor is uiteindelijk wel enige schuifruimte nodig. Daarnaast is het belangrijk om bedrijvigheid, indien passend qua mengbaarheid, zoveel mogelijk terug te laten komen in gebieden (en gebiedsontwikkelingen) buiten bedrijventerreinen. Dit sluit aan bij de inzichten en strategische pijlers uit het Ontwikkelbeeld regio Amersfoort.
- Verder valt te overwegen om selectiever te zijn en keuzes te maken in welke bedrijven de regio naar de toekomst wel/niet wil faciliteren. Daarbij kunnen het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort, het sociaaleconomisch profiel van de regio (Ecorys, 2023) en de in opmaak zijnde regionale bedrijventerreinenstrategie het fundament voor zijn. Hierin kan de regio een regio een koers formuleren over de gewenste invulling van de ruimte voor bedrijventerreinen. Denk aan gewenste profilering, type doelgroepen, kavelomvang, milieucategorie, efficiënt/intensief ruimtegebruik, et cetera. Dit kan eventueel doorvertaald worden naar (regionale) uitgifteprotocollen voor sturing en selectie op locatieniveau.

7. Behoefteraming Foodvalley

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming bedrijventerreinen voor de regio Foodvalley. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 9. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen. **Let op:** voor de leesbaarheid werken we bij de vraagraming met afgeronde netto hectares. Hierdoor kunnen er afrondingsverschillen bestaan in sommige tabellen en teksten.

Regio Foodvalley in twee provincies

Foodvalley bestaat uit acht gemeenten verdeeld over twee provincies: Gelderland en Utrecht. In dit rapport presenteren we de cijfers voor het Utrechtse deel van Foodvalley. We geven in het kader in paragraaf 7.5 aan wat de vraag naar bedrijventerreinen is voor de totale regio.

7.1 Uitbreidingsvraag

Kwantitatief

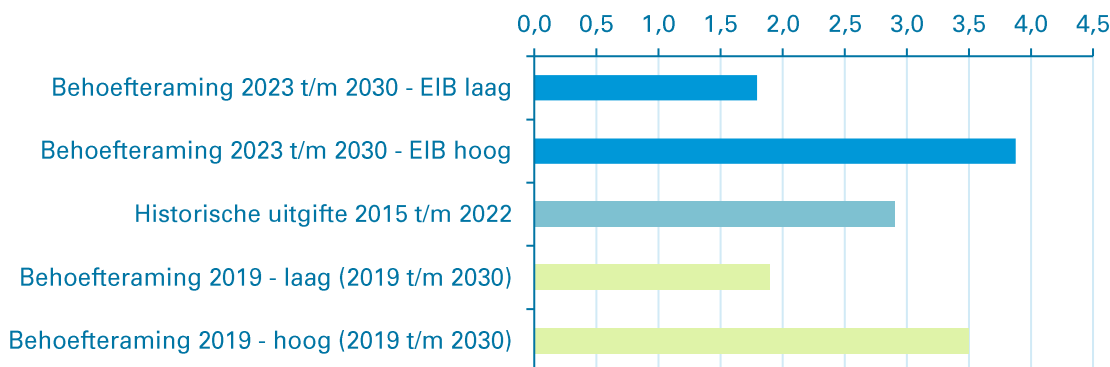
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Foodvalley in de periode 2023 t/m 2030 is 14 tot 31 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge groeiscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 2 tot 4 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 16 tot 30 hectare in regio Foodvalley.

Tabel 20: Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in regio Foodvalley (in ha)

Tijdsperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	14	31
2031 tot en met 2040	16	30
2023 tot en met 2040	31	61

Als we dit in perspectief plaatsen (zie figuur hieronder) dan zien we dat de (jaarlijkse) uitbreidingsvraag in het lage scenario vergelijkbaar is met de vorige behoefteraming uit 2019. In het hoge scenario ligt de uitbreidingsvraag nu significant hoger. Zetten we de nieuwe behoefteraming af tegen de historische jaarlijkse uitgifte dan constateren we dat het lage scenario een te negatief beeld geeft. Het hoge scenario lijkt aan de hoge kant, maar de regio kampt al geruime tijd met een gebrek aan aanbod. Daardoor geeft de historische uitgifte geen goed beeld van de daadwerkelijke vraag naar bedrijventerreinen binnen de regio.

Figuur 12: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha) Foodvalley in perspectief



Kwalitatief

We vertalen de behoefteraming naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 4.3 en bijlage B voor een toelichting hierop. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage C. Ook in de regio Foodvalley verwachten we dat het gros van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu. Dit zijn de lokale en regionale maak- en MKB-bedrijven, voornamelijk in milieucategorie 3 en 4, met behoefte aan een kavel tot circa 1 hectare en incidenteel tot enkele hectares. Dit type bedrijvigheid heeft een sterke verbondenheid aan eigen kern en gemeente en vestigt zich dan ook het liefst nabij de huidige locatie.

Tabel 21: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in regio Foodvalley (in ha), 2023 t/m 2030

Werkmilieu	EIB laag	EIB hoog
Gemengd/interactie	1	2
Regulier	9	20
XXL-logistiek	3	5
Grootschalig HMC	2	5
Totaal	14	31

7.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag vanaf 2023

Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 10 hectare in de regio Foodvalley tot en met 2030. Dit is circa 3% van de huidige uitgegeven voorraad. Dit baseren we op een inventarisatie van geplande transformaties onder gemeenten. Deze vervangingsvraag doet zich voor in de gemeente Veenendaal. We maken voor transformaties van bestaande bedrijventerreinen naast de verwachte startperiode ook onderscheid in de hardheid van de plannen. Voor de in totaal 10 hectare vervangingsvraag ligt er een raadsbesluit. Een overzicht van de vervangingsvraag is opgenomen in bijlage E.

Tabel 22: Vervangingsvraag in regio Foodvalley (in ha)

Verwachte startperiode vervangingsvraag	Planstatus vervangingsvraag		Totaal
	Er ligt een raadsbesluit	Nog geen definitief besluit	
2023 t/m 2030	10	0	10
Na 2030	0	0	0
Totaal	10	0	10

Bron: Stec Groep (2023), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten. Afgerond op hele hectares.

Vervangingsvraag tussen 2019 en 2023

Ook brengen we middels een inventarisatie onder gemeenten in kaart welke transformaties van bedrijventerreinen sinds 2019 hebben plaatsgevonden in de regio, zoals afgesproken in de RPWW voor regio Foodvalley. In de regio Foodvalley is hier geen sprake van.

7.3 Additionele vraag

Het vestigingsklimaat van Utrecht en Foodvalley is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevraag via de gehanteerde terreinquotiëntenmethodiek te ramen is. Onder paragraaf 5.3 beschreven we welke ruimtevraag als additioneel gezien kan worden en geven we indicatief weer om hoeveel hectare dit kan gaan. Per regio verschilt het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. Hierna beschrijven we kwalitatief welke type ontwikkelingen we voor regio Amersfoort als kansrijk inschatten.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten:** beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen bij individuele bedrijven kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevraag uitoefenden. Uit onze monitoring van locatiebeslissingen van bedrijven blijkt dat er weinig sprake is van bedrijven die additionele ruimtevraag uitoefenen op bedrijventerreinen in (het Utrechtse deel van) Foodvalley. De (beperkte) vraag die van buitenaf komt zijn vooral bedrijven die zich willen aansluiten bij het agrofood profiel van de regio. Deze dynamiek zit al in de autonome uitbreidingsvraag verwerkt en doet zich bovendien vooral voor in het Gelderse deel. Bij gelijkblijvend beleid en (type) aanbod aan locaties verwachten we dat hierin niet veel verandert. Mochten zich komende jaren substantieel meer of grotere vestigers van buiten aandienen dan in het verleden in het Utrechtse deel van Foodvalley, dan kan sprake zijn van additionele vraag. Monitoring is belangrijk om dit in de gaten te houden en hier waar nodig op te handelen als regio.
- **Energie-infrastructuur:** in paragraaf 3.2 zijn we ingegaan op de mogelijke additionele ruimtevraag vanuit energie-infrastructuur. Voor Foodvalley zijn (nu) geen initiatieven bekend voor realisatie van een transformatorstation of (mega)batterijopslag op een bedrijventerrein. In de regio speelt in de toekomst mogelijk wel de realisatie van Smart Energy Hubs, kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur. Welke ruimtelijke impact dit heeft is vooralsnog onbekend. Zaak is om via monitoring hier meer grip op te krijgen.

7.4 Aanbod

Er zijn in de regio per januari 2023 geen harde plannen beschikbaar. Er zijn twee zachte plannen in de regio Foodvalley, in totaal goed voor circa 4 hectare. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 23: Aanbod in regio Foodvalley

Planfase	Aanbod in hectare
Zacht aanbod	4 hectare

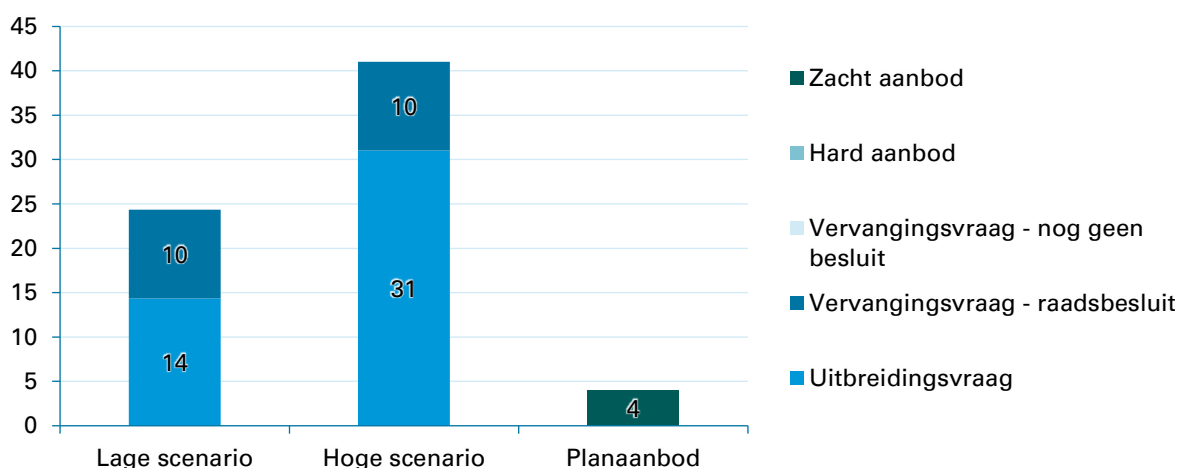
Bron: Programma wonen en werken – Regio Foodvalley (2023, peildatum medio 2022), bewerking Stec Groep (2023).

7.5 Vraag-aanbod confrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in regio Foodvalley trekken we de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de regio Foodvalley 14 tot 31 hectare bedraagt in de periode 2023 tot en met 2030, afhankelijk van het lage of hoge EIB-scenario.
- Naast uitbreidingsvraag verwachten we in de periode 2023 tot en met 2030 ook een vervangingsvraag van in totaal zo’n 10 hectare. Over deze vervangingsvraag is al een raadsbesluit genomen.
- In de regio Foodvalley bevindt zich geen hard planaanbod. Het huidige zachte planaanbod bestaat uit 4 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. Deze plannen variëren in status en geplande startuitgifte.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (31 ha.) en de vervangingsvraag waarover al een raadsbesluit is genomen (10 ha.) met het harde planaanbod (0 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 41 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (14 ha.) en de vervangingsvraag waarover al een raadsbesluit is genomen (10 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (0 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 24 hectare in de periode 2023 tot en met 2030.
- Aanvullend verwachten we in de periode 2031 tot en met 2040 een uitbreidingsvraag van 16 tot 30 hectare. In deze periode is, voor zover momenteel bekend, (nog) geen zacht planaanbod. Ook op langere termijn is dus sprake van behoefte aan extra bedrijventerrein.
- Mogelijk kan het tekort deels regionaal – in de rest van Foodvalley – ingevuld worden. Het tekstkader op de volgende pagina geeft inzicht in de vraag, het aanbod en de behoefte in de totale regio Foodvalley.
- Kwalitatief verwachten we met name een tekort in het werkmilieu regulier, aangezien hier het gros van uitbreidingsvraag naar uit gaat (zie tabel 21).

Figuur 13: Vraag-aanbod confrontatie regio Foodvalley in de periode 2023 t/m 2030



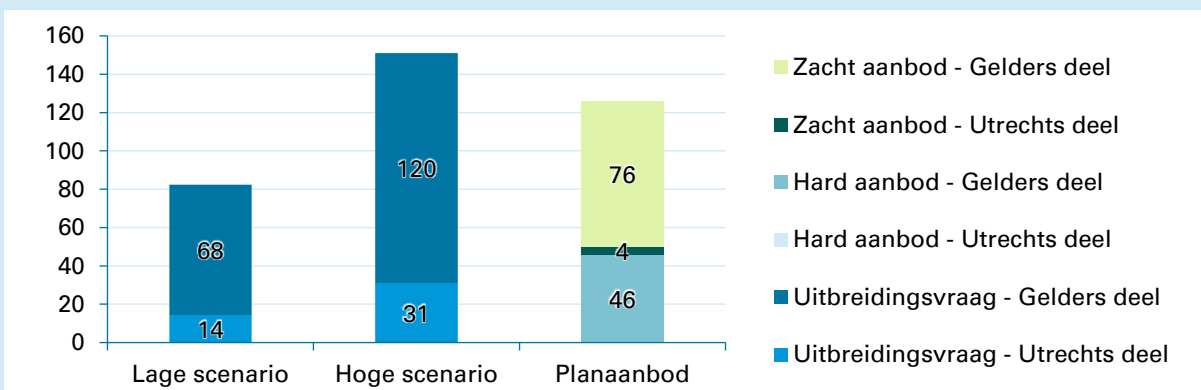
Voor naamste regionale opgaven

- Het tekort aan bedrijventerreinen in regio Foodvalley is groot. Ook als de zachte, geprogrammeerde plannen op de markt komen, dan blijft er een behoefte aan extra bedrijventerrein bestaan *mits regio (en provincie) alle vraag willen faciliteren.*
- Rekening houdend met de termijn van planontwikkeling van bedrijventerreinen en het feit dat het steeds complexer is om tot een bedrijventerreinontwikkeling te komen (maatschappelijke weerstand, grenzen op het gebied van arbeid, ecologie, netcapaciteit, etc.) is het aannemelijk dat ook niet alle geprogrammeerde hectares voor 2030 op de markt komen. Alle zeilen zullen bijgezet moeten worden.
- Het overgrote deel van het (harde en zachte) planaanbod in de totale regio Foodvalley (zie onderstaand kader) bevindt zich in het Gelderse deel van de regio. In het Utrechtse deel van Foodvalley is al langere tijd zeer beperkt tot geen aanbod. Geografische spreiding van het nieuwe aanbod aan bedrijventerreinen is dus een aandachtspunt.
- Gezien het tekort moet alles in het werk gesteld worden om op de bestaande terreinen waar mogelijk onbenutte ruimte en intensiveringskansen te verzilveren. Dit in combinatie met kwaliteitsverbetering en toekomstbestendig maken. Echter, ook hiervoor is uiteindelijk wel enige schuifruimte nodig.
- Verder valt te overwegen om selectiever te zijn en keuzes te maken in welke bedrijven de regio naar de toekomst wel/niet wil faciliteren. Clustering van toonaangevende sectoren en ketens, passend in het regionale 'food-profiel', heeft daarbij tevens een positief effect op het economische ecosysteem.

Vraag, aanbod en behoefte in totale regio Foodvalley

In het Gelderse deel van Foodvalley ligt de uitbreidingsvraag in de periode 2023 t/m 2030 op circa 82 tot 120 hectare. Daarmee komt de totale uitbreidingsvraag in de gehele Foodvalley op 82 tot 151 hectare in de periode 2023 t/m 2030. Het Gelderse deel van de Foodvalley beschikt over circa 46 hectare hard planaanbod (en aanvullend circa 76 hectare aan zacht planaanbod). Aangezien het Utrechtse deel van Foodvalley geen hard (plan)aanbod heeft komt daarmee het totale aanbod in de regio uit op circa 46 hectare. De geografische spreiding van aanbod is dus een aandachtspunt in de totale regio Foodvalley. Als we vraag en hard aanbod kwantitatief confronteren dan komen we in zowel in het behoedzame als het gunstige scenario uit op een aanvullende behoefte aan bedrijventerreinen. In het gunstige scenario is er bovenop de bestaande zachte plannen behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen.

Onderstaand figuur laat de vraag-aanbod confrontatie in de totale regio Foodvalley zien. De vervangingsvraag in de regio is hierbij buiten beschouwing gelaten. Dit komt doordat vervangingsvraag geen onderdeel is van de Gelderse behoefteraming.



8. Behoefteraming U10

In dit hoofdstuk vindt u de behoefteraming bedrijventerreinen voor de regio U10. Aanbevelingen leest u in hoofdstuk 9. Methodiek, achterliggende cijfers en uitgangspunten vindt u in de bijlagen. **Let op:** voor de leesbaarheid werken we bij de vraagraming met afgeronde netto hectares. Hierdoor kunnen er afrondingsverschillen bestaan in sommige tabellen en teksten.

8.1 Uitbreidingsvraag

Kwantitatief

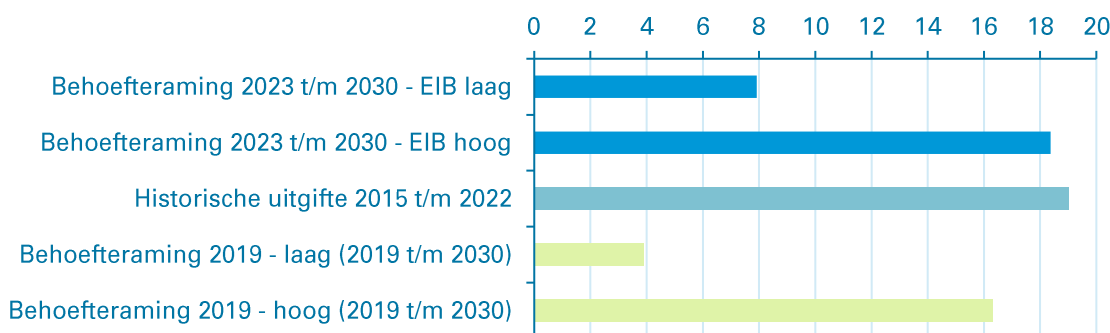
De uitbreidingsvraag ramen we in twee perioden: voor de komende acht jaar (2023 t/m 2030) en voor de periode daarna van 2031 tot en met 2040. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio U10 in de periode 2023 t/m 2030 is 63 tot 147 hectare bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge groeiscenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 8 tot 18 hectare. In de periode 2031 t/m 2040 verwachten we een uitbreidingsvraag van 48 tot 111 hectare in regio U10.

Tabel 24: Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in regio U10 (in ha)

Tijdperiode	EIB laag	EIB hoog
2023 tot en met 2030	63	147
2031 tot en met 2040	48	111
2023 tot en met 2040	111	258

We constateren dat de (jaarlijkse) uitbreidingsvraag in de U10 vooral in het lage, maar ook in het hoge, scenario aanzienlijk hoger ligt dan in de vorige behoefteraming (2019). Vergelijken we met de historische jaarlijkse uitgifte dan zien we dat het lage scenario hier ver onder ligt. Het hoge scenario ligt vrijwel in lijn met de historische uitgifte. Overigens merken we op dat de uitgifte van bedrijventerreinen niet een-op-een vergelijkbaar is met de uitbreidingsvraag. Immers, ook vervangingsvraag en additionele vraag kunnen leiden tot kaveluitgifte. En bij een gebrek aan (passend) aanbod kan er geen uitgifte plaatsvinden, terwijl er wellicht wel vraag is.

Figuur 14: Jaarlijkse uitbreidingsvraag (in ha) U10 in perspectief



Kwalitatief

We vertalen de behoefteraming naar vier typen werkmilieus, zie paragraaf 4.3 en bijlage B voor een toelichting hierop. De uitbreidingsvraag naar sectoren vindt u in bijlage C. In de regio U10 verwachten we dat meer dan de helft van de uitbreidingsvraag voorkeur heeft voor een regulier werkmilieu.

Tabel 25: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in regio U10 (in ha), 2023 t/m 2030

Werkmilieu	EIB laag	EIB hoog
Gemengd/interactie	6	15
Regulier	35	81
XXL-logistiek	13	29
Grootschalig HMC	9	22
Totaal	63	147

8.2 Vervangingsvraag

Vervangingsvraag vanaf 2023

Door transformaties van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal 45 hectare in de regio U10. Dit is circa 3% van de huidige uitgegeven voorraad. Dit baseren we op een inventarisatie van geplande transformaties onder gemeenten. De verwachting is dat voor circa 37 hectare de start van de uitvoering van de vervangingsvraag zich voordoet in de periode t/m 2030. De overige 8 hectare zal zich naar verwachting na 2030 plaatsvinden. We maken voor transformaties van bestaande bedrijventerreinen naast de verwachte startperiode ook onderscheid in de hardheid van de plannen. Voor in totaal zo'n 27 hectare vervangingsvraag ligt er een raadsbesluit. Voor de overige 17 hectare moet er nog een definitief besluit genomen worden. Een overzicht van de vervangingsvraag is opgenomen in bijlage E.

Tabel 26: Vervangingsvraag in regio U10 (in ha)

Verwachte startperiode vervangingsvraag	Planstatus vervangingsvraag		Totaal
	Er ligt een raadsbesluit	Nog geen definitief besluit	
2023 t/m 2030	27	10	37
Na 2030	0	8	8
Totaal	27	17	45

Bron: Stec Groep (2023), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten. Afgerond op hele hectares.

Vervangingsvraag tussen 2019 en 2023

Ook brengen we middels een inventarisatie onder gemeenten kaart welke transformaties van bedrijventerreinen sinds 2019 hebben plaatsgevonden in de regio, zoals afgesproken in de RPWW voor de U10. In totaal hebben we zo'n 7,1 hectare bedrijventerrein die getransformeerd is sinds 2019 in beeld.

Transformatie van bedrijfsfuncties buiten bedrijventerreinen

Ook buiten bedrijventerreinen zijn er tussen 2019 en 2023 bedrijfsfuncties getransformeerd naar andere functies. In de regio U10 gaat het om minimaal zo'n 6,0 hectare in totaal. Daarnaast zijn er nog diverse plannen om bedrijfsfuncties buiten bedrijventerreinen te transformeren naar andere functies. Deze beoogde toekomstige transformaties hebben in de regio U10 een omvang van circa 15,3 hectare in totaal.

8.3 Additionele vraag

Het vestigingsklimaat van Utrecht en de U10 is divers. Diverse economische sectoren zijn al jaren actief in de regio en op de bedrijventerreinen. Vandaar dat een groot deel van de ruimtevrage via de gehanteerde terreinquotiëntenmethodiek te ramen is. Onder paragraaf 5.3 beschreven we welke ruimtevrage als additioneel gezien kan worden en geven we indicatief weer om hoeveel hectare dit kan gaan. Per regio verschilt het welk type additionele ruimtevrager in potentie kansrijk is. We verwachten dat de U10 een groot deel van de additionele vraag in de provincie voor zijn rekening neemt. De additionele vraag zal vooral naar locaties in en rondom de gemeente Utrecht zijn. Hierna beschrijven we kwalitatief welke type ontwikkelingen we voor de U10 als kansrijk inschatten.

- **Nieuwe bedrijfsactiviteiten:** beleidsmatige keuzes en/of ontwikkelingen bij individuele bedrijven kunnen ertoe leiden dat er nieuwe activiteiten een plek zoeken op bedrijventerreinen, die voorheen geen ruimtevrage uitoefenden. Uit onze monitoring van locatiebeslissingen van bedrijven blijkt dat er de afgelopen jaren een aantal bedrijven additionele ruimtevrage hebben uitgeoefend op bedrijventerreinen in de U10. Dit waren vooral logistieke bedrijven. We verwachten de komende jaren nog additionele ruimtevrage naar bedrijventerreinen vanuit enkele vergelijkbare bedrijven in de U10.
- **Energie-infrastructuur:** in paragraaf 3.2 zijn we ingegaan op de mogelijke additionele ruimtevrage vanuit energie-infrastructuur. Voor de U10 zijn er tot 2030 enkele investeringen in het elektriciteitsnet gepland op (en rondom) bedrijventerrein Lage Weide. Het gaat om het plaatsen van een slimme transformatorstation en het vernieuwen van een 150KV kabelverbinding. De totale ruimtevrage vanuit deze ontwikkelingen is naar verwachting beperkt. Mogelijk komen hier nog nieuwe investeringen bij in de toekomst. In de regio speelt daarnaast in de toekomst mogelijk wel de realisatie van Smart Energy Hubs, kleinschalige batterijopslag en realisatie van laadinfrastructuur. Welke ruimtelijke impact dit heeft is voornamelijk onbekend. Zaak is om via monitoring hier meer grip op te krijgen.

8.4 Aanbod

(Plan)aanbod in de regio U10

Er is in de regio per januari 2023 nog zo'n 36 hectare aan harde plannen beschikbaar. Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in regio U10, in totaal goed voor circa 111 hectare. In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de planvoorraad naar planfase. In bijlage F is een overzicht opgenomen van het (plan)aanbod uitgesplitst naar bedrijventerreinen.

Tabel 27: Aanbod in regio U10

Planfase		Aanbod in hectare
Hard aanbod		36 ⁸ hectare
Zacht aanbod	2023 t/m 2030	71 hectare
	Na 2030	40 hectare
	Totaal zacht aanbod	111 hectare

Bron: Programma wonen en werken – Regio U10 (2023, peildatum eind 2022), bewerking Stec Groep (2023).

Kwalitatieve beoordeling hard (plan)aanbod

We zoomen verder in op de kwalitatieve beoordeling van het harde (plan)aanbod. In de regio U10 is, zoals hierboven genoemd, circa 36 hectare hard planaanbod. We beoordelen dit aanbod indicatief op ruimtelijk relevante kenmerken. Hierbij dient het locatietype, zoals opgenomen in de RPWW's, als belangrijke input. In paragraaf 8.5 confronteren we de vraag met deze kwalitatieve beoordeling. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat op verschillende terreinen het aanbod door accentverschillen meerdere doelgroepen kan bedienen. Het aanbod kan zich daarom theoretisch gezien in meerdere type werkmilieus bevinden. Denk bij deze accentverschillen bijvoorbeeld aan reguliere terreinen die op specifieke kavels ruimte bieden aan gemengde of circulaire bedrijvigheid of terreinen met een flexibele verkaveling waardoor ruimte geboden kan worden aan grootschalige vestigers.

Tabel 28: Indicatieve kwalitatieve beoordeling hard (plan)aanbod in regio U10

Gemeente	Terrein	Totaal hard aanbod (in ha)	Type werkmilieu			
			Gemengd/ interactie	Regulier	XXL-logistiek	Grootschalig HMC
Houten	De Meerpaal	0,8	-	0,8	-	-
Nieuwegein	Het Klooster	15,9	-	-	15,9 ⁹	-
Utrecht	Haarrijn	2,8	-	2,8	-	-
Utrecht	Hooggelegen	1,8	-	1,8	-	-
Utrecht	De Wetering Noord+Zuid	9,8	9,8	-	-	-
Vijfheeren-landen	Meerkerk IVA	5	-	5	-	-
Totaal		36,1	9,8	10,4	15,9¹⁰	-

Bron: Programma wonen en werken – Regio U10 (2023, peildatum eind 2022), bewerking Stec Groep (2023).

⁸ Waarvan 13,7 hectare in optie, dus geen beschikbaar aanbod

⁹ Waarvan 13,7 hectare in optie, dus geen beschikbaar aanbod

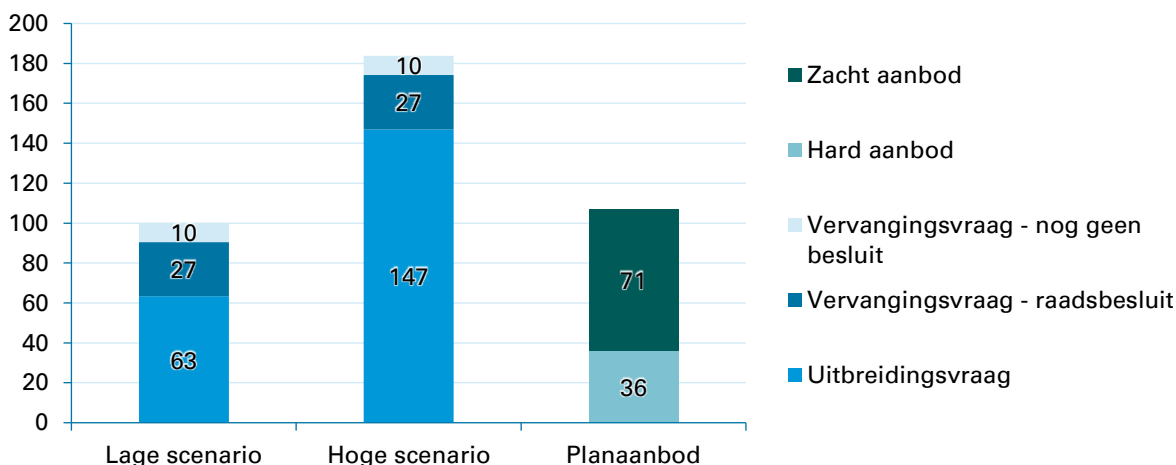
¹⁰ Waarvan 13,7 hectare in optie, dus geen beschikbaar aanbod

8.5 Vraag-aanbod confrontatie

Op basis van de analyse van de ruimtevraag en de kenmerken van het (harde) planaanbod in regio U10 trekken we de volgende conclusies:

- We constateren dat de uitbreidingsvraag in de regio U10 63 tot 147 hectare bedraagt in de periode 2023 tot en met 2030, afhankelijk van het lage of hoge EIB-scenario. Naast uitbreidingsvraag verwachten we in de periode 2023 tot en met 2030 ook een vervangingsvraag van in totaal zo'n 37 hectare. Van deze vervangingsvraag is over 27 hectare al een raadsbesluit genomen. Voor de overige 10 hectare geldt dat er nog geen definitief besluit is genomen.
- Het harde planaanbod bestaat uit zo'n 36¹¹ hectare. Het huidige zachte planaanbod bestaat uit 71 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. Deze plannen variëren in status en geplande startuitgifte.
- We confronteren de uitbreidingsvraag in het hoge scenario (147 ha.) en de vervangingsvraag waarover al een raadsbesluit is genomen (27 ha.) met het harde planaanbod (36 ha.). Zo ontstaat kwantitatief gezien een behoefte aan bedrijventerreinen van circa 138 hectare in de periode 2023 tot en met 2030. In het lage scenario leidt de confrontatie van de uitbreidingsvraag (63 ha.) en de vervangingsvraag waarover al een raadsbesluit is genomen (27 ha.) enerzijds en het harde planaanbod anderzijds (36 ha.) tot een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen van circa 54 hectare in de periode 2023 tot en met 2030.
- Aanvullend verwachten we in de periode 2031 tot en met 2040 een uitbreidingsvraag van 48 tot 111 hectare. In deze periode bestaat het zachte planaanbod, voor zover momenteel bekend, uit 40 hectare. Ook op langere termijn is dus sprake van behoefte aan extra bedrijventerrein.
- Kwalitatief verwachten we ongeacht het lage of hoge scenario een tekort aan vrijwel alle werkmilieus (zie tabel 25 en 28). Specifiek voor het werkmilieu grootschalig HMC is er geen enkel hard (uitgeefbaar) aanbod in de regio U10. Dit zet de circulaire ambitie onder druk. Zo vraagt de ommezwaai naar een circulaire economie de komende decennia om meer ruimte voor activiteiten als recycling, reparatie, verwerking en transport en opslag van (secundaire) grondstoffen. Dit beeld wordt onderschreven door een [recent PBL-onderzoek](#). Zonder HMC-aanbod is het onmogelijk een succesvolle omslag naar de circulaire economie te realiseren. Tegelijk is dit aanbod vaak lastig (snel) te realiseren. Er ligt daarom ook een belangrijke sleutel in het borgen, vrijspelen en opwaarderen van bestaand (watergebonden) HMC-areaal wat nu bijvoorbeeld in gebruik is door lichte bedrijfsactiviteiten. Hiervoor is dan wel schuifruimte nodig. En juist in het reguliere werkmilieu is ook al sprake van een fors tekort (zie tabel 25).

Figuur 15: Vraag-aanbod confrontatie regio U10 in de periode 2023 t/m 2030



¹¹ Waarvan 13,7 hectare in optie, dus geen beschikbaar aanbod

Voornaamste regionale opgaven

- Het tekort aan bedrijventerreinen in regio U10 is groot. Ook als alle zachte, geprogrammeerde plannen op de markt komen, dan blijft er een behoefte aan extra bedrijventerrein bestaan *mits regio (en provincie) alle vraag willen faciliteren*.
- Rekening houdend met de termijn van planontwikkeling van bedrijventerreinen en het feit dat het steeds complexer wordt om tot een bedrijventerreinontwikkeling te komen (maatschappelijke weerstand, arbeidsaanbod, ecologie, netcapaciteit, etc.) is het ook aannemelijk dat niet alle geprogrammeerde hectares voor 2030 op de markt komen.
- De regio zal dus alle zeilen bij moeten zetten. Daarbij is vooral aandacht en actie nodig voor het realiseren van aanbod in de segmenten HMC en regulier werkmilieu. Dit vanuit de circulaire ambities en de verdere verstedelijking van de regio, die ruimtevraag van allerlei aan stad- en regioverzorgende bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen. In het kielzog daarvan is het ook belangrijk voldoende ruimte te hebben voor het faciliteren van (grotere) logistiek die aan de regio gebonden is. Bijvoorbeeld voor transport en opslag van (circulaire) grondstoffen- en materiaalstromen, voor logistiek tussen verschillende reparatie-, hub- en ophaallocaties, maar ook voor de logistiek die verbonden is aan productiebedrijven en retail in de regio.
- De regio U10 moet nadrukkelijk kijken naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een tweede of zelfs derde regionaal bedrijventerrein¹² voor grootschalige HMC en aanverwante (grotere) logistiek. Het toevoegen van zo'n locatie kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verminderen van het (gegroeide) tekort aan bedrijventerreinen in de U10 en lucht bieden aan de regionale bedrijventerreinenmarkt. Er kan doorstroom opgang komen, waarbij de achterblijvende locaties ingezet kunnen worden voor andere bedrijven. Tegelijk is dit aanbod vaak lastig (snel) te realiseren. Er ligt daarom ook een belangrijke sleutel in het borgen, vrijspelen en opwaarderen van bestaand (watergebonden) HMC-areaal wat nu bijvoorbeeld in gebruik is door lichte bedrijfsactiviteiten. Hiervoor is dan wel extra (schuif)ruimte nodig in het reguliere werkmilieu, waarin ook sprake is van een fors tekort.
- Bij de realisatie van nieuw aanbod, zoals regionaal terrein, is het belangrijk om ook goed te kijken naar de geografische spreiding. Het gros van het harde planaanbod bevindt zich nu in en rondom de gemeente Utrecht. Positief is dat de zachte plannen zich min of meer verspreid over de regio bevinden. Bij de verdere programmering is het belangrijk om nader naar deze spreiding te kijken afhankelijk van de positionering (type werkmilieu, marktorientatie, etc.) van de verschillende terreinen.
- Gezien het tekort moeten de regiogemeenten – samen met de provincie/OMU – sowieso alles in het werk stellen om op de bestaande terreinen waar mogelijk onbenutte ruimte en intensiveringskansen te verzilveren. Dit in combinatie met kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in de regio. Echter, ook hiervoor is uiteindelijk wel enige schuifruimte nodig. Daarnaast vraagt het tekort om bedrijvigheid, indien passend qua mengbaarheid, zoveel mogelijk terug te laten komen in gebieden (en gebiedsontwikkelingen) buiten bedrijventerreinen. Dit sluit aan bij het strategische uitgangspunt zoals genoemd in het RPWW om altijd functies te mengen in stad en regio, met uitzondering wanneer het écht niet past.
- Met oog op de grote en verder toegenomen krapte valt het te overwegen om als U10 (nog) selectiever te zijn en keuzes te maken in welke bedrijven de regio naar de toekomst wel/niet wil faciliteren. Idealiter gebeurt dit (in afstemming met de provincie) vanuit een integraal economisch toekomstbeeld op de U10 – het IRP 2021-2040 is hiervoor al een goed richtsnoer – op basis waarvan de regio een koers formuleert over de gewenste invulling van de ruimte voor bedrijventerreinen. Denk aan gewenste profilering, type doelgroepen, kavelomvang, milieucategorie, efficiënt/intensief ruimtegebruik, et cetera. Dit kan eventueel doorvertaald worden naar (regionale) uitgifteprotocollen voor sturing en selectie op locatieniveau.

¹² Het terrein Gaasperwaard III (30 hectare netto) is nu voorzien als regionaal bedrijventerrein in de regio U10 voor de periode na 2030.

9. Aanbevelingen

In dit hoofdstuk geven we u als regio's en provincie vijf overkoepelende aanbevelingen over hoe om te gaan met de uitkomsten van de behoefteraming bedrijventerreinen. Specifieke regionale opgaven en aanbevelingen staan in de hoofdstukken 5 t/m 8.

Aanbeveling 1: Ga bij gelijkblijvend beleid uit van een autonome ruimtevraag naar bedrijventerreinen binnen de geraamde bandbreedte.

De autonome uitbreidingsvraag naar ruimte voor bedrijventerreinen is geraamd in een bandbreedte (laag – hoog). Deze bandbreedte geeft aan waarbinnen de uitbreidingsvraag zich op langere termijn kan ontwikkelen binnen de provincie Utrecht en de regio's. De bandbreedte ligt in lijn met de langjarige historische ontwikkeling van de ruimtevraag in Utrecht, zowel in periodes van hoog- als laagconjunctuur. Daarmee geeft de bandbreedte voor de provincie en regio's een realistisch perspectief op hoe de ruimtevraag naar bedrijventerreinen zich komende jaren ontwikkelt *bij gelijkblijvend beleid*. Plotseling optredende trendbreuken of beleidswijzigingen zitten niet in de berekeningen.

Het hoge scenario lijkt voor de langere termijn realistisch, vanwege:

- Werkgelegenheidsontwikkeling die de afgelopen jaren (sinds 2019) boven en komende jaren naar verwachting op het hoge scenario ligt in Utrecht. De uitdaging is vooral hoe in die werkgelegenheid te kunnen voorzien door de krappe arbeidsmarkt. De verstedelijkings- en woningbouwopgave in provincie Utrecht is randvoorwaardelijk om het gevraagde arbeidspotentieel te kunnen leveren. En deze opgave vraagt op zijn beurt weer om schuifruimte (vervangingsvraag).
- De uitgiften op bedrijventerreinen lagen de afgelopen jaren op het hoge groeiscenario van de vorige bedrijventerreinenraming. Sinds 2019 is de jaarlijkse uitgifte afgenomen, maar dat komt omdat er nauwelijks nog (geschikt) aanbod is.
- De verwachte impact van transities (circulaire economie, energie, klimaat, digitalisering) op de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Komende jaren komen de verschillende transities – en daarmee de ruimtelijke effecten – pas echt op stoom, met extra ruimtevraag op bedrijventerreinen als gevolg (zie ook recent [PBL-onderzoek](#)). Zowel voor groei van bedrijven als voor schuifruimte om panden, kavels en terreinen 'om te bouwen'.
- Leegstand die ver onder een gezond frictieniveau zit. Idealiter bedraagt de leegstand zo'n 5%. Sinds 2019 ligt die al onder de 4% en inmiddels rond 2%. Het hoge scenario kan meer 'lucht' geven aan de Utrechtse bedrijventerreinenmarkt.

Het lage scenario moet wat ons betreft worden gezien als een kritieke ondergrens (aanbeveling 2). De markt zit immers in belangrijke mate 'op slot' in Utrecht. Er is onvoldoende ruimte voor het accommoderen van de autonome dynamiek op de Utrechtse bedrijventerreinenmarkt. Daarbij komt nog de (tijdelijke) schuifruimte die nodig is om bijvoorbeeld de bestaande voorraad op te knappen, 'beter te benutten' en transitiebestendig te maken.

Een belangrijke vraag is waar u als provincie en regio's vanuit moet gaan voor het bedrijventerreinenbeleid en de programmering. Terechte vraag, maar tegelijk niet eenduidig te beantwoorden. Belangrijk doel is uiteindelijk dat sprake is van regionale bedrijventerreinenmarkten in Utrecht met een gezond evenwicht tussen vraag en aanbod. Dit begint idealiter niet bij het kiezen en langjarig vasthouden van één scenario en één getal om de regionale afspraken op te stoelen, maar juist bij het hanteren van de bandbreedte (laag – hoog) uit de raming van de autonome uitbreidingsvraag. Kiezen en langjarig vasthouden van één scenario en getal heeft namelijk als risico dat de ruimtevraag (fors) kan worden over- of onderschat op lange termijn. Immers, de werkelijke ontwikkeling van de ruimtevraag zal van jaar tot jaar fluctueren, afhankelijk van de conjunctuur. Na een periode van hoogconjunctuur, lage

rentes en inhaalvraag na corona, is de economie bijvoorbeeld nu in een wat zwakkere en onzekere periode gekomen. Bovendien zijn er altijd onzekerheidsmarges waarbinnen de geprognosticeerde uitbreidingsvraag zich bevindt (zie kader). Onze aanbeveling is om als regio's en provincie de ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt goed te monitoren zodat tijdig bijgestuurd kan worden (zie ook aanbeveling 5). Dit vraagt ook om het inbouwen van flexibiliteit in de regionale afspraken zodat waar nodig op- of afgeschaald kan worden afhankelijk van hoe – op welk scenario – de vraag zich ontwikkeld.

Tot slot merken we op de scenario's *geen planningsopgave* zijn. U bent als provincie en regiogemeenten niet 'verplicht' om alle vraag te faciliteren. Gezien de druk op de ruimte, ook vanuit andere claims en opgaven, is het logisch dat weloverwogen wordt gekeken welke vraag wordt geacommodeerd. Houd er bij het plannen en ontwikkelen van bedrijventerreinen bovendien rekening mee dat door alle opgaven en doelstellingen rondom onder meer groen, biodiversiteit en waterberging het totale (bruto) ruimtebeslag van bedrijventerreinen groeit. Natuurlijk is het een belangrijke uitdaging om al deze opgaven zo slim mogelijk ruimtelijk te combineren, zoals groene bedrijfsdaken met zonnepanelen, maar dat neemt niet weg dat er per saldo een grotere ruimteclaim is.

Onzekere factoren ruimtevraag bedrijven

Diverse factoren kunnen de vraag naar bedrijventerreinen in de provincie Utrecht komende jaren neer- en opwaarts beïnvloeden. Enerzijds gaat het daarbij om ontwikkelingen in de economie, anderzijds om allerlei factoren die van invloed zijn op het vestigingsklimaat en daarmee de economische dynamiek. We denken bijvoorbeeld aan:

- Economische recessie en/of afkoeling waardoor productie en investeringen van bedrijven verminderen. Zo is de economie in Q2 van 2023 in een milde recessie belandt ([CBS](#));
- Blijvende impasse rondom het stikstofdossier en daarmee de rem op investeringen van bedrijven (voor verduurzaming, nieuwbouw) en verdere vertraging van infrastructurele projecten en/of gebiedsontwikkelingen;
- Tekort aan personeel waardoor (internationaal opererende) bedrijven andere keuzes maken voor investeringen, maar waardoor gemeenten bijvoorbeeld ook moeite hebben om gebiedsontwikkelingen voor bedrijventerreinen van de grond te krijgen;
- Ontwikkelingen rondom outsourcing van activiteiten en mogelijke re- en nearshoring door automatisering en robotisering.

Specifiek: netcongestie en -capaciteit

In het bijzonder noemen we de netcongestie en -capaciteit. Deze levert beperkingen op voor (verhuis-, uitbreidings-, en/of vestigingswensen van) bedrijven en/of voor de verduurzaming van bedrijfspanden en -processen. De energie-infrastructuur is daarmee steeds meer bepalend voor de economische ontwikkeling en verduurzaming in provincie Utrecht. Met het opstellen van het P-MIEK 1.0 wordt een belangrijke stap gezet in het versterken van de samenhang tussen (de ontwikkeling van) het energiesysteem en ruimtelijke en economische ontwikkelingen. De geplande P-MIEK 2.0 gaat hierop voortbouwen. Het is cruciaal dat voorliggende nieuwe raming als bouwsteen wordt gebruikt voor het integraal programmeren van de energie-infrastructuuropgave en ook met de netbeheerders (Stedin, Tennet) wordt gedeeld en doorgesproken. Specifiek is afstemming nodig bij het actualiseren van de RPWW's en het PPWW.

Aanbeveling 2: Aanbod zeer krap. Span u met regio's in elk geval in voor lage scenario; dat is al een forse kluit!

In alle Utrechtse regio's is sprake van tekorten aan aanbod van bedrijventerreinen. De tekorten zijn dusdanig groot dat die, met oog op (vaak) langlopende planprocedures, ook niet zonder meer zijn opgelost de komende jaren.

Kijkende naar de verschillende hindernissen roepen wij provincie en regio's op om alle zeilen bij te zetten om op zijn minst de behoefte tot het lage scenario in de periode tot en met 2030 te accommoderen. In onze optiek is dit lage scenario minimaal nodig om enerzijds voldoende economische dynamiek te borgen en anderzijds te borgen dat er stappen worden gezet op voor de Utrechtse samenleving belangrijke transitie waarin bedrijventerreinen een rol spelen. Denk aan de energietransitie en de circulaire economie. Dit scenario is op provinciaal niveau haalbaar als alle zachte plannen voor 2030 in uitgifte zijn.

Als dit lage scenario niet wordt bediend bestaat het gevaar dat Utrecht en regio's door een kritieke ondergrens zakken. De bedrijventerreinenmarkt zit dan muurvast met als risico dat:

- bedrijven en banen uit de provincie/regio's verdwijnen, met name op praktisch niveau.
- er een onbalans ontstaat tussen wonen en werken, zoals alleen (kantoor)banen voor hoger opgeleiden en geen plek voor stad- en regioverzorgende bedrijfsactiviteiten als installateurs, reparatiebedrijven en stedelijke distributie. Ook zorgt dit voor een toenemende mobiliteit.
- er geen schuifruimte is om te werken aan kwaliteitsverbetering, intensivering, verduurzaming en transitie van bestaande terreinen. Maar bijvoorbeeld ook niet om waar nodig bedrijven uit te plaatsen voor geplande woningbouw en de ontwikkeling van de Regiopoorten.
- ambities op vlak van energie, klimaat en circulariteit niet worden gerealiseerd.

Belangrijk is dat provincie en regio's ook gelijk goed doorkijken naar de periode 2031-2040. Ook na 2030 laat de raming immers significante ruimte vraag naar bedrijventerreinen zien. Om dan aanbod te hebben, moet nu al met de planvoorbereiding worden gestart. Afhankelijk van de situatie op dat moment kunnen deze plannen dan worden omgezet naar uitgeefbaar aanbod.

Aanbeveling 3: Maak beleidskeuzes en afspraken vanuit een duidelijk toekomstbeeld voor de regio

De provincie Utrecht en de afzonderlijke regio's hebben veel ambities en opgaven. Tegelijkertijd is de ruimte in de provincie schaars. Om goede ruimtelijke keuzes te kunnen maken over de toekomstige (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen is het belangrijk om als regiogemeenten helder te hebben waar deze terreinen aan moeten bijdragen. Dit kan helpen voor de positionering van bedrijventerreinen in beleidsrijke trajecten zoals de Omgevingsvisie, PPWW, RPWW's en het Ruimtelijk Voorstel. Idealiter heeft elke regio – en provincie Utrecht als geheel – een duidelijk integraal toekomstbeeld en/of ruimtelijk economische visie (REV). Op basis van zo'n visie kunnen de regiogemeenten samen met de provincie programmeringsafspraken maken over de ambities en planning van bedrijventerreinen, in het bijzonder waar het grootschalige bedrijfsvestigingen betreft. De provincie heeft hierbij vooral een rol in de bovenregionale afstemming (voorkomen waterbedeffecten), het bewaken van opgaven/thema's op de bedrijventerreinenmarkt van provinciaal belang, de afstemming met andere beleidsthema's (Omgevingsvisie) en de afstemming (Ruimtelijk Voorstel) met het Rijk voor de nationale opgave.

Aanbeveling 4: Geef in bijzonder ook de bestaande voorraad een stevige positie in de afspraken

De bestaande bedrijventerreinenvoorraad moet een nadrukkelijke plek hebben in deze (toekomst)visie en programmeringsafspraken. De behoefteraming kijkt vooral naar de uitbreidingsvraag en heeft daarom al snel een focus op nieuwe bedrijventerreinen. Maar het is belangrijk ervan bewust te zijn dat het zwaartepunt van de dynamiek ligt op de bestaande bedrijventerreinen in Utrecht. Een groot deel van de marktdynamiek landt (via herontwikkeling, nieuwbouw binnen de bestaande voorraad of koop/huur van bestaand vastgoed) in de bestaande voorraad. De bestaande voorraad bedrijventerreinen vertegenwoordigt bovendien een grote economische en werkgelegenheidswaarde. En er liggen grote opgaven en kansen voor energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, digitalisering (o.a. robotisering, 3D-printing, cloud computing) en veiligheid/criminaliteit (ondermijning). De focus moet liggen op het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande terreinen en het vraaggericht toevoegen van plekken met meerwaarde.

We vinden het daarbij cruciaal dat provincie en regiogemeenten maximaal inzet plegen om waar mogelijk bestaande bedrijventerreinen (nog) beter te benutten. De huidige inzet op intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen via de OMU is belangrijk, landelijk vooruitstrevend en verdient ook komende jaren voortzetting gezien het grote ruimtetekort. Realiteit over de te behalen ruimtewinst en noodzakelijke randvoorwaarden daarvoor is essentieel. Zo zien we dat tussen de te behalen ruimtewinst op papier en de praktijk nog wel eens een 'gat' zit. Soms omdat er sprake is van ruis in de bedrijventerreindata (zie ook verderop: monitoring), maar bijvoorbeeld ook omdat bestaande panden bouwtechnisch geen intensivering mogelijk maken, er geen investeringsmomentum is bij het bedrijf, et cetera. Bovendien is enige schuifruimte cruciaal om intensiveringsstappen te kunnen zetten. Verder vraagt het vergroenen en verblauwen van bedrijventerreinen soms juist om extensivering van bestaande, versteende bedrijventerreinen.

Het lijkt ons verstandig dat dit nadrukkelijker mee wordt gewogen in de manier waarop provincie Utrecht en regio's met het accommoderen van de toekomstige ruimtevraag om gaat. De provinciale ambitie om 20 tot 30% van de uitbreidingsvraag (68-101 hectare tot 2030, 27-41 hectare tot 2040) via intensivering te accommoderen is vooruitstrevend, maar knelt nu met de forse autonome groei van de ruimtevraag, benodigde schuifruimte en de al forse tekorten in de regio's. Wat ons betreft is deze ambitie een goed en realistisch streven op de langere termijn, maar is wat meer lucht in de programmering noodzakelijk om de ruimtelijke piek van de economische- en transitieopgaven op bedrijventerreinen te kunnen faciliteren.

Ruimtewinst moet daarbij ook gezocht worden in andere oplossingsrichtingen, zoals hoe bedrijfsruimte meer gefaciliteerd kan worden in gemengde woon-werkgebieden, in vrijkomende agrarische bebouwing, of selectiever zijn in welke ruimtevraag nog geaccomodeerd wordt. Ook valt te denken aan herontwikkeling naar bedrijfsruimte van kantoren door de verwachte afname van de kantorenvorraad in gebruik, met name op snelweglocaties en bedrijventerreinen (zie ook de kantorenprognose). Verder is het belangrijk dat transformaties altijd heel goed overwogen worden voordat de ruimte voor werken verdwijnt. Idealiter gaat een transformatieplan gepaard met een concreet plan voor compensatie van de hectares die verloren gaan. We wijzen daarbij als voorbeeld op de aanpak van provincie Zuid-Holland¹³.

¹³ Via de Omgevingsverordening (artikel 6.12 lid 4) verplicht de provincie Zuid-Holland gemeenten om bedrijventerreinen die (gedeeltelijk) transformeren naar een andere bestemming te compenseren. In principe moet dit in hectares, maar dit kan ook via intensivering/beter benutten/functiemenging, mits gemeenten concreet aantonen hoe dit gerealiseerd wordt. Via zogenaamde woon-werkakkoorden leggen provincie en betrokken gemeenten de afspraken vast. In regionale bedrijventerreinenvisies moeten gemeenten transformaties opnemen, onderbouwen en plaatsen het grotere plaatje van 'balans in vraag en aanbod'

Aandachtspunt regionale afspraken: vervangingsvraag

Specifieke aandacht in de (regionale) programmeringsafspraken verdient de vervangingsvraag. Methodisch gezien leidt elke onttrekking (bijvoorbeeld voor woningbouw) van de huidige voorraad bedrijventerreinen tot vervangingsvraag. Met huidige voorraad bedoelen we die in het basisjaar van de prognose, zoals geregistreerd in IBIS. In deze prognose dus de voorraad in 2023. Deze onttrokken ruimte is niet meer voor eventuele toekomstige ruimtevrage in te zetten, terwijl de prognosesystematiek er vanuit gaat dat het huidige areaal ook in de toekomst beschikbaar is. De huidige voorraad is onderdeel van het toekomstig benodigde ruimtebeslag (zie 4.1). Via inventarisatie onder de gemeenten is deze vervangingsvraag in beeld gebracht en beoordeeld op omvang, concreetheid, et cetera. Dit leidt per regio en de provincie als geheel tot een bepaalde vervangingsvraag t/m 2030 en de periode daarna.

Daarnaast is er tussen provincie Utrecht en de regiogemeenten een bestuurlijk afspraak om te kijken welke transformaties in de afgelopen prognoseperiode (2019 tot 2023) daadwerkelijk hebben plaatsgevonden en die mee te nemen als vervangingsvraag. Methodisch is dit echter niet helemaal zuiver. Immers, deze getransformeerde locaties behoren inmiddels niet meer tot de huidige (IBIS) voorraad bedrijventerreinen (zie hiervoor) en de bedrijven die op die locaties gevestigd waren zijn elders al geacommodeerd, vertrokken of gestopt. De eventuele vervangingsvraag die hieruit voorkwam heeft dus al plaatsgevonden. Het klopt feitelijk niet om die nu weer als vervangingsvraag voor de komende jaren erbij op te plussen. Bovendien gaat het regelmatig om plekken die sowieso kwalitatief niet meer aantrekkelijk en toekomstbestendig waren voor bedrijvigheid.

Wel kan het zinvol zijn om bij elke nieuwe raming weer terug te kijken wat sinds de vorige raming aan transformaties werkelijk is gerealiseerd en waar de bedrijven zijn geland. Zo ontstaat een beter inzicht in de vervangingsvraag (kwantitatief en kwalitatief) en een robuust kengetal om de toekomstige vervangingsvraag in te schatten. We adviseren dit achteraf evalueren dus te blijven doen als onderdeel van een goede monitoring (zie ook aanbeveling 5).

Tot slot zien we regelmatig op andere plekken ontwikkelingen spelen waarbij bedrijven verplaatst moeten worden. Plekken met een bedrijfsbestemming buiten de formele IBIS-locaties, zoals solitaire bedrijven in het buitengebied of extensieve bedrijven zonder OV-profiel uit de te ontwikkelen Regiopoorten. Op dit moment is op provincieniveau voor zo'n 20 hectare aan dit type verplaatsters in beeld, maar dit beeld is zeker niet compleet. Als actief op transformatie van deze locaties wordt gestuurd dan moet er voor deze bedrijven wel een alternatief zijn en kunnen deze bedrijven een extra claim doen op bedrijventerreinen. Zo bezien kan het legitiem zijn om deze als (extra) vervangingsvraag mee te nemen. Hierbij moet wel telkens worden afgewogen in hoeverre deze bedrijven niet al 'autonoom' naar bedrijventerreinen hadden willen verplaatsen – en dus vraag uitoefenen hiernaar – als ze op de huidige vestigingsplek geen perspectief hebben.

Aanbeveling 5: Zet in op verbetering van monitoring van de Utrechtse bedrijventerreinenmarkt

Om de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt in Utrecht (op) te kunnen volgen is goede monitoring van uitgifte en het beschikbare aanbod belangrijk. Op dit vlak is nog wel winst te boeken. Jaarlijks haalt de provincie via de gemeenten de meest actuele informatie over het aanbod aan bedrijventerreinen op via de IBIS-enquête. Regelmatig zit er ruis in deze data. Verklaringen hiervoor zijn o.a. statistische omissies (denk aan bedrijventerreincontouren), verloop van én opgelopen tekort aan personeel bij de gemeenten, maar soms ook het gebrek aan

prioriteit dat in het algemeen wordt gehecht aan het op orde hebben van de bedrijventerreineninformatie.

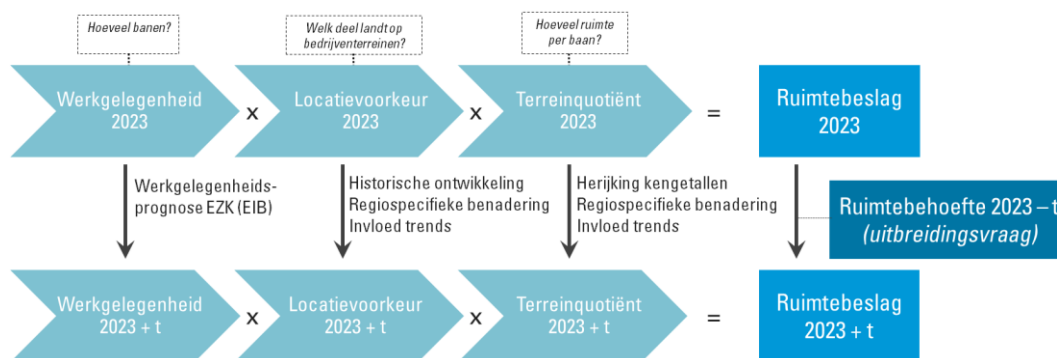
Naast de basis op orde hebben van de bedrijventerreingegevens zien we nog kansen in het verrijken van de monitoring met meer kwalitatieve inzichten. Bijvoorbeeld door goed te registreren vanuit welke bedrijven en op welk type terreinen/werkmilieus de vraag/uitgifte zich heeft voorgedaan en wat de aard (uitbreiding, nieuwvestiger, vervangingsvraag) en herkomst (gemeente, regio, van buiten) van deze ruimtevraag was. Denk ook in het geval van opties/reserveringen aan of het om een eindgebruiker of intermediair gaat. Daarnaast kan informatie van andere partijen als het Kadaster de monitoring verrijken (eigendomssituatie en wisseling daarvan). Verder is de inventarisatie van daadwerkelijk gerealiseerde vervangingsvraag in de afgelopen prognoseperiode nuttig om goed (kwantitatief en kwalitatief) inzicht op te bouwen voor het ramen van de toekomstige vervangingsvraag.

Bijlage A – Methodiek

Prognosemodel

De raming van de uitbreidingsvraag berekenen we met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtevrage van bedrijven. De methode kent drie parameters:

- Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
- Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
- Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m² kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?



Werkgelegenheidsprognose van het EIB

Het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) heeft begin 2022 een nieuwe werkgelegenheidsprognose op laten stellen door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)¹⁴. Dit betreft een actualisatie en regionalisering van de bedrijfstakramingen die het EIB eerder opstelde. EZK wil provincies en onderliggende regio's hiermee ondersteunen om in hun ruimtelijk beleid te anticiperen op deze ontwikkelingen. De bedrijfstakramingen geven de verwachte ontwikkelingen weer van het arbeidsvolume en de toegevoegde waarde voor 18 bedrijfstakken voor de periode 2019-2032, met een doorkijk op totaalniveau naar 2040. De toekomstige ontwikkeling van de (beroeps)bevolking is een belangrijke determinant voor toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid. Het EIB baseert zich op de bevolkingsprognose van het CBS. De EIB-scenario's zijn de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Utrecht. De verwachte groei per bedrijfstak van de EIB-scenario's leggen we bovenop de werkgelegenheidscijfers van het provinciaal arbeidsplaatsen register (PAR / LISA) uit 2019 (basisjaar EIB-raming). De groeipercentages in de EIB-raming zijn gegeven op COROP-niveau. Deze vertalen we naar de relevante Utrechtse regio's.

Het EIB hanteert twee scenario's: behoedzaam en gunstig, deze hanteren we voor de werkgelegenheidsontwikkeling op de lange termijn. De sterke groei van de werkgelegenheid van de afgelopen jaren hoeft zich niet door te zetten als de economie afkoelt. In een laagconjunctuur kan het aantal arbeidsplaatsen ook weer afnemen. De economische ontwikkeling van de afzonderlijke 18 bedrijfstakken worden voor beide scenario's geraamd, waarbij per scenario verschillende uitgangspunten worden gehanteerd voor een aantal verklarende variabelen. Deze variabelen zijn onder meer de ontwikkeling van het bruto binnenlands product, het wereldhandelsvolume, consumptie en renteniveau. Het EIB sluit bij de uitgangspunten van deze scenario's zoveel mogelijk aan bij de WLO-scenario's (voorgaande werkgelegenheidsramingen)

¹⁴ Zie hier voor het rapport en de achterliggende tabellensets: <https://www.eib.nl/publicaties/eindrapportage-actualisatie-en-regionalisatie-bedrijfstakramingen/>

van het Centraal Planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving uit 2015. De uitgangspunten achter de WLO-scenario's zijn voor het hoge en het lage scenario in het onderstaande tabel te lezen.

Tabel 29: Uitgangspunten scenario's werkgelegenheidsramingen WLO en EIB

Thema	Scenario gunstig	Scenario behoedzaam
Demografie	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog migratiesaldo • Sterke stijging levensverwachting, hoge vruchtbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Laag migratiesaldo • Beperkte stijging levensverwachting, lage vruchtbaarheid
Economie	<ul style="list-style-type: none"> • Sterkere groei wereldeconomie en internationale handel • Behoud concurrentiepositie, sterkere groei arbeidsproductiviteit • Grotere dienstensector 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkte groei wereldeconomie en internationale handel • Behoud concurrentiepositie, gematigde groei arbeidsproductiviteit • Kleinere dienstensector
Technologie	<ul style="list-style-type: none"> • Snellere ontwikkeling 	<ul style="list-style-type: none"> • Tragere ontwikkeling
Klimaatbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Substantieel 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperkt
Energieprijzen (olie, kolen, gas)	<ul style="list-style-type: none"> • Laag 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog
Ruimte	<ul style="list-style-type: none"> • Voortzetting trend tot concentratie in de Randstad en enkele grote steden 	<ul style="list-style-type: none"> • Afzwakking concentratietrend
Gedrag consumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Geen fundamentele gedragsverandering 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen fundamentele gedragsverandering

Bron: CPB/PBL - Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, 2015. Bewerking: Stec Groep, 2023.

Bijlage B – Indeling regio's en sectoren

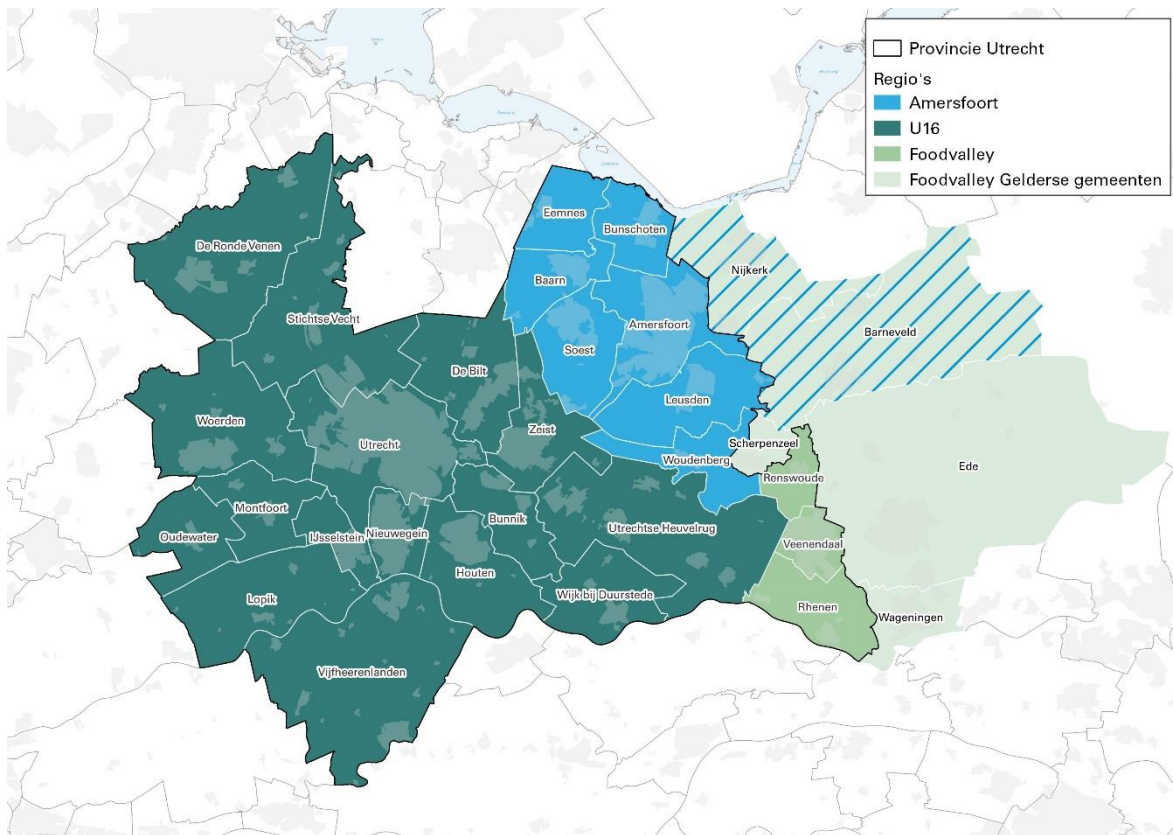
In onderstaande tabel vindt u de indeling naar sectoren die voor de bedrijventerreinenprognose is gehanteerd. Deze indeling is gebaseerd op het afdelingsniveau (twee cijfers) uit de Standaard Bedrijfsindeling, waarmee een vertaling naar de bedrijfstakken van het EIB mogelijk is.

Tabel 30: Indeling naar sectoren

Sector prognose	Standaard Bedrijfsindeling (SBI)
Landbouw	A
Afval, energie en water	B, D, E
Industrie – Voedingsmiddelenindustrie (VGM)	C10-12
Industrie – Chemische industrie	C19-20
Industrie – HTSM	C24-30, C33
Industrie – Overige maak- en procesindustrie	C13-18, C21-23, C31-32
Bouwnijverheid	F
Handel en reparatie	G45
Groothandel	G46
Detailhandel	G47
Vervoer en opslag	H
Horeca, leisure en diensten	I, R, S
Dienstverlening & ICT	J, K, L, M, N
Overheid, zorg en onderwijs	O, P, Q, U

Onderstaand figuur laat de indeling van de gemeenten naar de verschillende regio's zien.

Figuur 16: Regio-indeling provincie Utrecht¹⁵



Bron: Stec Groep (2023).

In onderstaande tabel vindt u de indeling van de gemeenten naar de verschillende regio's.

Tabel 31: Indeling gemeenten naar regio's

Regio	Gemeente
Amersfoort	Amersfoort
Amersfoort	Baarn
Amersfoort	Bunschoten
Amersfoort	Eemnes
Amersfoort	Leusden
Amersfoort	Soest
Amersfoort	Woudenberg
Foodvalley (Utrecht)	Renswoude
Foodvalley (Utrecht)	Rhenen
Foodvalley (Utrecht)	Veenendaal
Foodvalley (Gelderland) & onderdeel van regio Amersfoort	Barneveld

¹⁵ De Gelderse gemeenten Nijkerk en Bunschoten bevinden zich in zowel de regio Foodvalley als de regio Amersfoort. De behoefteraming van de provincie Gelderland, en specifiek van de regio Foodvalley, is van toepassing op deze gemeenten.

Foodvalley (Gelderland)	Ede
Foodvalley (Gelderland) & onderdeel van regio Amersfoort	Nijkerk
Foodvalley (Gelderland)	Scherpenzeel
Foodvalley (Gelderland)	Wageningen
U10	Bunnik
U10	De Bilt
U10	De Ronde Venen
U10	Houten
U10	IJsselstein
U10	Lopik
U10	Montfoort
U10	Nieuwegein
U10	Oudewater
U10	Stichtse Vecht
U10	Utrecht
U10	Utrechtse Heuvelrug
U10	Vijfheerenlanden
U10	Wijk bij Duurstede
U10	Woerden
U10	Zeist

Bijlage C – Vraagraming op sectorniveau per regio

Tabel 32: Uitbreidingsvraag per sector provincie Utrecht

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
	EIB Laag	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Hoog
Landbouw	0	0	0	0
Afval, energie en water	3	4	6	6
Industrie – VGM	2	0	9	6
Industrie – chemische industrie	0	0	4	2
Industrie – HTSM	2	-2	13	6
Industrie – overige industrie	-3	-4	10	8
Bouwnijverheid	15	14	35	26
Handel en reparatie	9	12	17	18
Groothandel	43	31	64	36
Detailhandel	10	14	15	18
Vervoer en opslag	18	16	50	46
Horeca, leisure & overige diensten	3	4	6	6
Dienstverlening en ICT	-3	-1	5	4
Overheid, zorg en onderwijs	-1	0	4	5
Totaal	100 (13 per jaar)	86 (9 per jaar)	237 (30 per jaar)	187 (19 per jaar)

Tabel 33: Uitbreidingsvraag per sector regio Amersfoort

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
	EIB Laag	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Hoog
Landbouw	0	0	0	0
Afval, energie en water	1	1	1	1
Industrie – VGM	2	1	3	2
Industrie – chemische industrie	0	0	1	0
Industrie – HTSM	0	-1	4	2

Industrie - overige industrie	0	-1	4	3
Bouwnijverheid	3	4	7	8
Handel en reparatie	3	3	6	4
Groothandel	6	7	14	8
Detailhandel	3	5	4	6
Vervoer en opslag	6	3	13	7
Horeca, leisure & overige diensten	-1	0	0	0
Dienstverlening en ICT	-2	0	0	1
Overheid, zorg en onderwijs	1	2	2	4
Totaal	23	22	59	46
	(3 per jaar)	(2 per jaar)	(7 per jaar)	(5 per jaar)

Tabel 34: Uitbreidingsvraag per sector regio Foodvalley (Utrechts deel)

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
	EIB Laag	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Hoog
Landbouw	0	0	0	0
Afval, energie en water	1	1	1	2
Industrie – VGM	0	0	1	1
Industrie – chemische industrie	0	0	0	0
Industrie – HTSM	1	2	3	4
Industrie – overige industrie	-1	-1	1	1
Bouwnijverheid	3	3	5	6
Handel en reparatie	0	1	1	1
Groothandel	4	5	10	7
Detailhandel	1	1	1	1
Vervoer en opslag	1	1	2	2
Horeca, leisure & overige diensten	1	1	1	1
Dienstverlening en ICT	2	2	3	3
Overheid, zorg en onderwijs	0	0	1	1
Totaal	14	16	31	30
	(2 per jaar)	(2 per jaar)	(4 per jaar)	(3 per jaar)

Tabel 35: Uitbreidingsvraag per sector regio U10

Sector	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
	EIB Laag	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Hoog
Landbouw	0	0	0	0
Afval, energie en water	2	2	3	3
Industrie – VGM	0	-1	5	3
Industrie – chemische industrie	0	0	3	2
Industrie – HTSM	1	-3	6	0
Industrie – overige industrie	-2	-2	4	4
Bouwnijverheid	9	8	22	13
Handel en reparatie	6	9	11	12
Groothandel	33	19	40	21
Detailhandel	6	8	9	11
Vervoer en opslag	11	13	35	37
Horeca, leisure & overige diensten	3	3	5	4
Dienstverlening en ICT	-4	-3	1	0
Overheid, zorg en onderwijs	-2	-3	2	0
Totaal	63	48	147	111
	(8 per jaar)	(5 per jaar)	(18 per jaar)	(11 per jaar)

Bijlage D – Toelichting werkmilieus

D.1 Gemengd/interactie

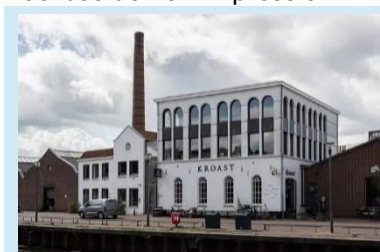
Beschrijving

Activiteiten	Handel, reparatie (ambachtscentra, refurbish), opslag, werkplaats, fijnmazige last-mile stadsdistributie, diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, showroom, groothandel met baliefunctie, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige (ambachtelijke) productie, R&D en innovatie
Type bedrijven	B2B & B2C; MKB
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens) In geval van R&D op innovatie/campusomgeving ook (inter)nationaal

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra
Multimodaliteit		-	Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré
Milieucategorie	✓		Overwegend in categorie 1 en 2
Kavelomvang		✓	Veelal tot één hectare, incidenteel groter

Voorbeelden en impressie



Voormalige zeepfabriek Rohm & Haas in Amersfoort

Creatieve broedplaats met werk- en kantoorruimtes (incl. ateliers)



Wizer Academy in Utrecht

Kennis- en trainingscentrum in Werkspoorkathedraal op het bedrijventerrein Werkspoor



AQ Group in Utrecht

Kantoor en bedrijfshal (incl. clean room) op De Wetering Zuid

D.2 Regulier

Beschrijving

Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie
Type bedrijven	B2B; MKB
Herkomst bedrijven	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
Multimodaliteit		✓	Nabijheid kadefaciliteiten of containerterminal is minder relevant
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met (minimaal) de bus is een pré
Milieucategorie		✓	Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
Kavelomvang		✓	Mix van kleine kavels (< 1 hectare) tot middelgrote kavels (tot circa 4 hectare)

Voorbeelden en impressie



VIAVAC in Lopik

Bedrijfspannd fabrikant vacuümheffers voor panelen en glas



B&V Techniek in Oudewater

Bedrijfspannd allround technisch installatiebedrijf



KringTex in Amersfoort

Bedrijfspannd textielexporteur en sorteerbedrijf

D.3 XXL-logistiek

Beschrijving

Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, value added logistics, assemblage
Type bedrijven	B2B; E-fulfilment (B2C); multinationals
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg	✓		Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
Multimodaliteit		✓	Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
Openbaar vervoer		✓	Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
Milieucategorie		✓	Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4 (ADR/chemisch)
Kavelomvang	✓		Vanaf 4 hectare

Voorbeelden en impressie



GXO + PON Logistics

Grootschalige distributiecentra op kavel van 7 hectare op Batterijen in Veenendaal



Jumbo Nieuwegein

Distributiecentrum op kavel van 17 hectare op bedrijventerrein Liesbosch in Nieuwegein

D.4 Grootschalig HMC (hogere milieucategorie)

Beschrijving

Activiteiten	Productie, recycling, op- en overslag, circulaire activiteiten (hindergevende vormen van verzamelen, hergebruik en herfabriceren van reststromen en producten)
Type bedrijven	B2B; multinationals; nutsbedrijven
Herkomst bedrijven	Regionaal tot internationaal

Kenmerken ruimtevraag

Kenmerk	Uitsluitend	Prioriterend	Toelichting
Bereikbaarheid weg		✓	Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
Multimodaliteit		✓	Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
Openbaar vervoer		✓	Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang
Milieucategorie	✓		4.1 of hoger
Kavelomvang	✓		Vanaf 1 hectare

Voorbeelden en impressie



AVR in Utrecht
Overslagstation van afvalverwerkingsbedrijf



Mebin in Amersfoort
Leverancier van voorgespannen beton

Bijlage E – Overzicht vervangingsvraag

Deze bijlage bevat een overzicht van de vervangingsvraag. LET OP: deze vervangingsvraag is gebaseerd op de inventarisatie onder gemeenten medio 2023. Naar verwachting is dit overzicht niet compleet maar geeft het een eerste beeld. Verdere verdieping en verfijning van de vervangingsvraag kan gebeuren in kader van de regionale afspraken (RPWW). Onderstaande tabel laat een totaaloverzicht zien van de verschillende typen vervangingsvraag in de provincie.

Tabel 36: Overzicht verschillende typen vervangingsvraag totaal provincie Utrecht (in ha)

Regio	Op IBIS-terreinen		Buiten IBIS-terreinen	
	Verwachte vervangingsvraag bedrijventerreinen per 2023	Getransformeerd bedrijventerrein tussen 2019 en 2023	Geplande transformaties van bedrijfsbestemmingen buiten IBIS-contouren vanaf 2023	Gerealiseerde transformaties van bedrijfsbestemmingen buiten IBIS-contouren tussen 2019 en 2023
Amersfoort	18,9	6,5	2,7	8,7
Foodvalley	10,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
U10	44,4	7,1	15,3	6,0
Totaal	73,4	13,6	18,0	14,7

Bron: Stec Groep (2023), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de verwachte vervangingsvraag bedrijventerreinen per 2023 zien.

Tabel 37: Overzicht verwachte vervangingsvraag bedrijventerreinen per 2023 naar locatie (in ha)

Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Planning	Plan-status	Omvang vervangingsvraag
Amersfoort	Amersfoort	Isselt (gedeelte)	Voor 2030	2	11,0
Amersfoort	Bunschoten	Zuidwenk (gedeelte)	Voor 2030	1	0,7
Amersfoort	Soest	Soesterberg-Noord	Voor 2030	2	7,2
Foodvalley	Veenendaal	Het Ambacht	Voor 2030	1	10,0
U10	De Ronde Venen	De Engel (onderdeel van Bedrijventerrein Amstelhoek)	Voor 2030	2	1,8

U10	De Ronde Venen	Pothuizen (onderdeel van bedrijventerrein Amstelhoek)	Na 2030	2	1,2
U10	Nieuwegein	Brugwal (Henkel en Ecolab)	Na 2030	2	6,5
U10	Nieuwegein	Herenstraat Kruyderlaan	Voor 2030	1	4,5
U10	Utrecht	Cartesiusdriehoek	Voor 2030	1	6,7
U10	Wijk bij Duurstede	Bedrijventerrein Cothen	Voor 2030	2	2,0
U10	Woerden	Middelland-Noord	Voor 2030	1	16,0
U10	Zeist	Odijkerweg/ Kwekerijweg	Voor 2030	2	5,8
Totaal					73,4

Bron: Stec Groep (2023), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten. Planstatus: 1 – “Ja, er ligt al een raadsbesluit” of 2 – “Nee, er moet nog een besluit worden genomen”.

Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de vervangingsvraag bedrijventerreinen in de periode 2019 tot 2023.

Tabel 38: Overzicht vervangingsvraag bedrijventerreinen in de periode 2019 tot 2023 naar locatie (in ha)

Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang vervangingsvraag
Amersfoort	Soest	Soesterberg (NKS-terrein)	0,5
Amersfoort	Woudenberg	Nijverheidsweg	3,0
Amersfoort	Woudenberg	Parallelweg	3,0
U10	Utrecht	Merwede deelgebied 5	5,0
U10	Woerden	Middelland-Noord	1,0
U10	Zeist	G. van Seijstlaan	1,1
Totaal			13,6

Bron: Stec Groep (2023), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

Tot slot laat onderstaande tabel een overzicht zien van de vervangingsvraag die voorkomt uit de transformaties buiten IBIS-contouren. Het gaat in dit geval om locaties met een bedrijfsbestemming (gelegen buiten IBIS-contouren) die transformeren naar andere functies.

Tabel 39: Overzicht vervangingsvraag buiten bedrijventerreinen per gemeente (in ha)

Regio	Gemeente	Geplande transformaties van bedrijfsbestemmingen buiten IBIS-contouren vanaf 2023	Gerealiseerde transformaties van bedrijfsbestemmingen buiten IBIS-contouren tussen 2019 en 2023
-------	----------	---	---

Amersfoort	Amersfoort	2,2	1,3
Amersfoort	Baarn	0,6	0,2
Amersfoort	Leusden	-	1,0
Amersfoort	Soest	-	5,2
Amersfoort	Woudenberg	-	1,0
U10	De Ronde Venen	3,1	-
U10	Oudewater	-	2,5
U10	Utrecht	9,5	-
U10	Wijk bij Duurstede	2,0	-
U10	Zeist	0,7	3,5
Totaal		18,0	14,7

Bron: Stec Groep (2023), op basis van inventarisatie transformatieplannen onder gemeenten.

Bijlage F – Overzicht (plan)aanbod

Regio	Planfase	Gemeente	Bedrijventerrein	Planaanbod in hectare	
				2023 t/m 2030	Na 2030
Amersfoort	Hard	Amersfoort	De Wieken	1,8	-
		Amersfoort	Vathorst	6,8	-
		Amersfoort	Vinkenhoef	3,5	-
		Leusden	Princenhof	0,2	-
		Leusden	't Spiegel	0,3	-
		Bunschoten	De Kronkels-Zuid 1e fase	7,0	-
		Totaal hard aanbod			19,6
	Zacht	Amersfoort	Vathorst Smink/Bovenduist	6,3	2,0
		Baarn	Noordschil	2,4	-
		Leusden	De Plantage	1,0	-
Totaal zacht aanbod			9,7	2,0	
Foodvalley	Zacht	Renswoude	Groot-Overeem	3,0	-
		Rhenen	Remmerden	1,0	-
		Totaal zacht aanbod			4,0
U10	Hard	Houten	De Meerpaal	0,8	-
		Nieuwegein	Het Klooster	15,9 (waarvan 13,7 in optie)	-
		Utrecht	Haarrijn	2,8	-
		Utrecht	Hooggelegen	1,8	-
		Utrecht	De Wetering Noord+Zuid	9,8	-
		Vijfheerenlanden	Meerkerk IVA	5,0	-
		Totaal hard aanbod			36,1
	Zacht	IJsselstein	De Kroon	9,0	-
		Lopik	De Copen	4,0	-
Lopik		De Copen-Noord	5,7 ¹⁶	-	

¹⁶ Deze locatie dient als oplossing voor knelpunt verplaatsing bedrijf in verband met transformatie van de achterblijflocaatie.

	De Bilt	Maartensdijk	1,0	
	De Ronde Venen	Mijdrecht-Noord	4,0	4,0
	Montfoort	Heeswijk-Oost	3,0	-
	Oudewater	Tappersheul 3	3,0	-
	Utrecht	Strijkviertel	19,0	-
	Vijfheerenlanden	Gaasperwaard 2	5,0	3,0
	Vijfheerenlanden	Gaasperwaard 3	-	30,0
	Wijk bij Duurstede	Broekweg- Noord/Langshaven	3,6	3,0
	Woerden	De Putkop	3,6	-
	Woerden	Burg. Van Zwietenweg	5,7	-
	Woerden	De Voortuin	4,1	-
	Totaal zacht aanbod		70,7	40,0
Provincie Utrecht	Hard	Totaal hard aanbod	55,7	-
	Zacht	Totaal zacht aanbod	84,4	42,0

Bron: Regionale programma's wonen en werken – provincie Utrecht (2023), bewerking Stec Groep (2023). Peildatum regio Amersfoort en regio Foodvalley medio 2022 en regio U10 eind 2022.

Colofon

Datum: 13 oktober 2023

Projectnummer: 22.296

Opdrachtgever: Provincie Utrecht

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Evert-Jan De Kort, Callum Lewis en Beer Janssens

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl