

**stec**  
**groep**



# Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht

Stec Groep aan Provincie Utrecht

**Esther Geuting, Guido van der Molen, Peter Stopel & Callum Lewis**  
**10 oktober 2019**

# Inhoudsopgave

<b>0</b>	<b>Management samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Waarom nieuwe prognoses? .....	7
1.2	Aanpak .....	7
1.3	Leeswijzer .....	8
<b>2</b>	<b>Bedrijventerreinen Utrecht in beeld</b>	<b>9</b>
2.1	Bedrijventerreinenmarkt Provincie Utrecht .....	9
2.2	Trends en ontwikkelingen: naar een Next Economy .....	13
2.3	Impact op bedrijventerreinen.....	15
<b>3</b>	<b>Prognose ruimtebehoefte</b>	<b>18</b>
3.1	Uitleg methodiek prognose.....	18
3.2	Ruimtebehoefte provincie Utrecht .....	23
3.3	Confrontatie vraag en aanbod .....	24
3.4	Ruimtebehoefte informele werklocaties .....	27
3.5	Ruimtebehoefte Utrecht Science Park.....	28
3.6	Kwalitatieve kenmerken & match met aanbod.....	29
	<b>Bijlage A: Methodiek</b>	<b>32</b>
	BLM-methodiek: drie parameters.....	32
	Informele werklocaties .....	37
	<b>Bijlage B: Vraag</b>	<b>40</b>
	Ruimtevrage per regio.....	40
	Kwalitatieve vertaling vraag.....	44
	Vervangingsvraag .....	48
	<b>Bijlage C: Aanbod</b>	<b>49</b>
	Methodiek beoordeling hard planaanbod .....	49

# 0 Management samenvatting

## 0.1 Achtergrond

De provincie Utrecht werkt aan verstedelijkingsopgaven in de nieuwe Omgevingsvisie, maar is ook intensief betrokken bij het verstedelijkingsoverleg U-Ned met Rijk en gemeenten. Gezien de druk op ruimte in de provincie Utrecht, is het belangrijk om actueel inzicht te hebben in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen. Daarnaast is ook een analyse gemaakt van de behoefte naar bedrijfsruimte op informele werklocaties (waaronder in de stad en wijk), om zo ook de vraag naar meer menging van wonen en werken in beeld te brengen. De nieuwe prognoses vormen directe input voor regionale afspraken over bedrijventerreinen.

## 0.2 Bedrijventerreinen hebben grote sociaaleconomische waarde voor provincie Utrecht

### Meer dan een kwart van banen in provincie op bedrijventerreinen

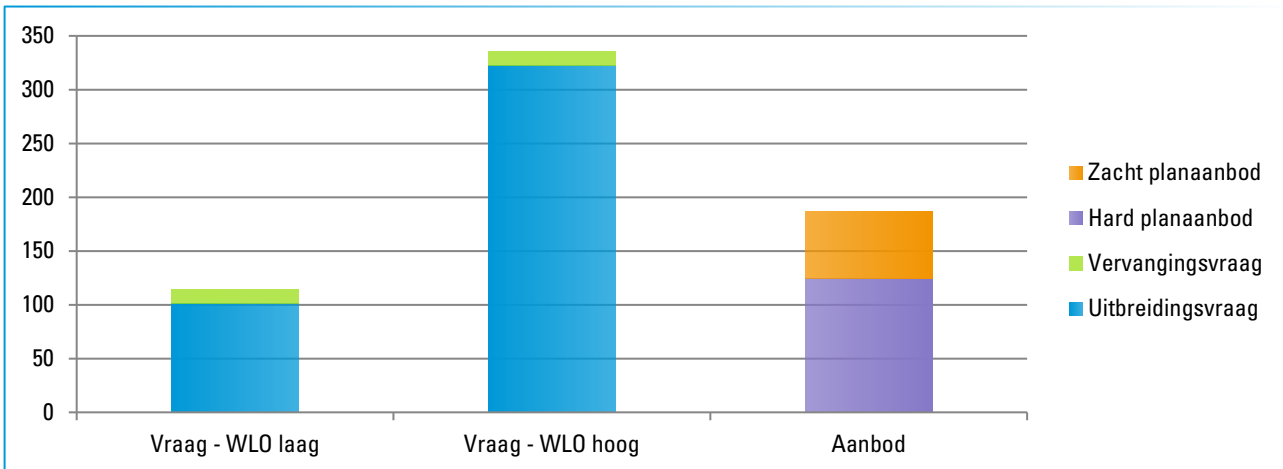
In totaal telt de provincie 150 bedrijventerreinen. De gezamenlijke oppervlakte van deze terreinen is circa 2.570 hectare. Dat is nog geen 2% van het totale landoppervlakte van de provincie. Bedrijventerreinen in provincie Utrecht huisvesten ruim 12.000 vestigingen die goed zijn voor meer dan 243.000 banen. Daarmee is zo'n 28% van alle werkgelegenheid in de provincie gevestigd op een bedrijventerrein. In toegevoegde waarde gaat het om een aandeel van 30%. Ruim een kwart tot een derde van de Utrechtse economie hangt dus direct samen met bedrijventerreinen. Kortom, bedrijventerreinen zijn een cruciaal onderdeel in het ruimtelijk-economisch functioneren van de provincie.

## 0.3 Dreigend tekort aan uitgifbare bedrijventerreinen in elke regio van de provincie Utrecht

### Uitbreidingsvraag bedraagt maximaal circa 27 hectare netto per jaar, exclusief vervangingsvraag

De uitbreidingsvraag in de provincie Utrecht in de periode 2019 tot en met 2030 varieert van 101 hectare in het lage groeiscenario (WLO Laag) tot 323 hectare in het hoge groeiscenario (WLO Hoog). Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 8 tot 27 hectare. Op basis van de langjarige historische ontwikkeling van de voorraad, de historische uitgifte, maar ook ontwikkeling van de werkgelegenheid, lijkt het WLO Hoog scenario (t/m 2030) het meest realistisch als uitgangspunt voor de provincie Utrecht. We constateren dat op regionaal niveau hierin onderscheid zichtbaar is. Daarnaast is er een mogelijke extra vervangingsvraag in provincie Utrecht van circa 82 hectare te verwachten. We merken daarbij op dat de status van de plannen nog veelal onzeker is. Tegenover de uitbreidingsvraag en de 'harde' vervangingsvraag van in totaal 114 tot 336 hectare staat een hard planaanbod van 124 hectare. Dat betekent dat er in het WLO laag scenario een kwantitatief overaanbod is van 10 hectare, maar dat in het WLO hoog scenario een **kwantitatief** tekort (behoefte) aan bedrijventerreinen is van 212 hectare.

**Figuur A: confrontatie vraag<sup>1</sup> (t/m 2030) en aanbod in provincie Utrecht**



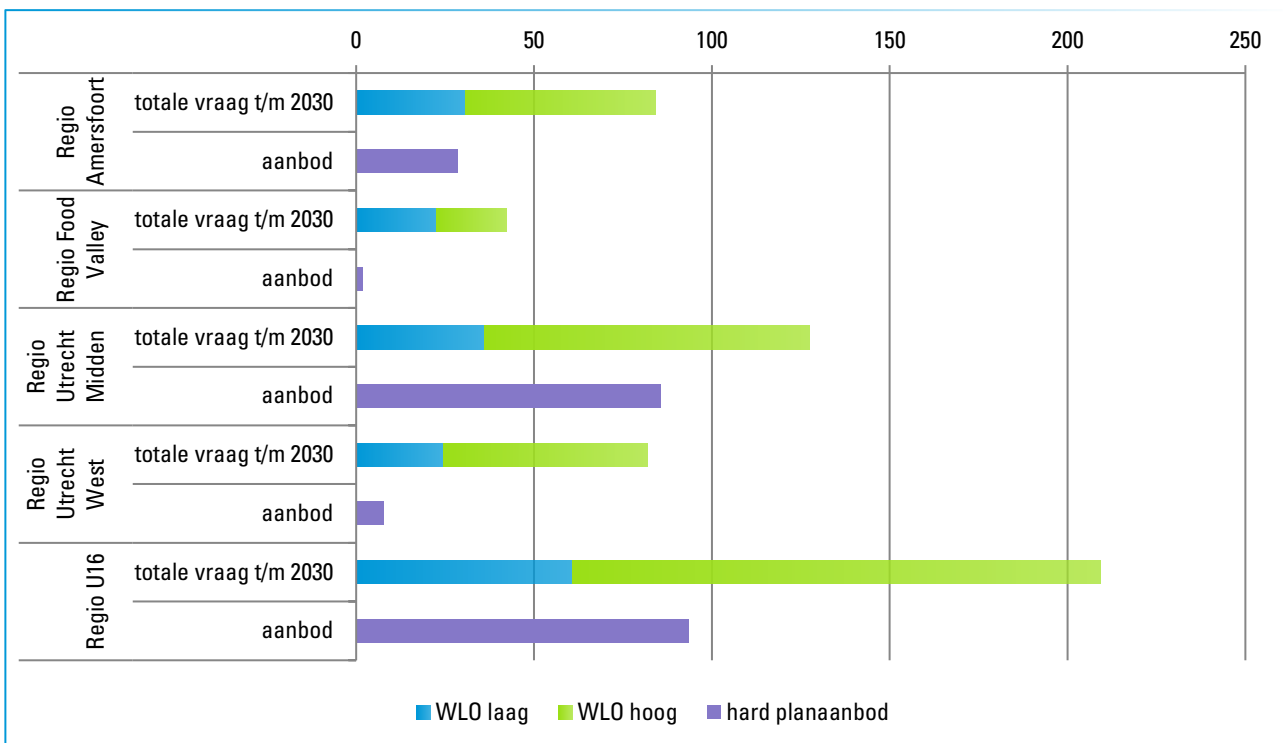
Bron: Stec Groep, 2019; IBIS, 2019.

Confrontatie = totale vraag (uitbreidingsvraag + 'harde' vervangingsvraag) – hard planaanbod

**Tekort aan bedrijventerrein in elke regio van de provincie in WLO Hoog scenario**

Uit de confrontatie van vraag en aanbod per regio blijkt dat in het WLO Hoog scenario in elke regio een (acuut) kwantitatief tekort aan bedrijventerrein tot en met 2030 is. Wanneer hier de vervangingsvraag ook wordt meegerekend, neemt dit tekort alleen maar toe.

**Figuur B: Confrontatie vraag<sup>2</sup> (t/m 2030) en aanbod naar regio in provincie Utrecht**



Bron: Stec Groep, 2019; IBIS, 2019.

<sup>1</sup> In deze figuur is alleen de vervangingsvraag waarbij voor een locatie daadwerkelijk overeenstemming is bereikt of waarbij transformatie in uitvoering is meegerekend.

<sup>2</sup> In deze figuur is alleen de vervangingsvraag waarbij voor een locatie daadwerkelijk overeenstemming is bereikt of waarbij transformatie in uitvoering is meegerekend.

### De groei van banen kan niet volledig worden opgevangen binnen bestaande bedrijventerreinen

In de prognose van de vraag naar bedrijventerreinen wordt gerekend met een toename van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen van iets meer dan 5.000 (WLO Laag) tot bijna 27.000 banen (WLO Hoog). Een tekort aan ruimte voor bedrijventerrein betekent daarmee niet alleen beperkte mogelijkheid voor groei van bedrijfsvestigingen (vierkante meters), maar heeft ook een belangrijke sociaaleconomische betekenis. Om de autonome groei van banen te faciliteren bieden bestaande werklocaties niet voldoende ruimte, ook niet wanneer wordt ingezet op verdichting en meer functiemenging in de wijk.

### 0.4 Kwalitatief: tekort aan ruimte voor zowel lokaal MKB als grotere, regionaal georiënteerde bedrijven

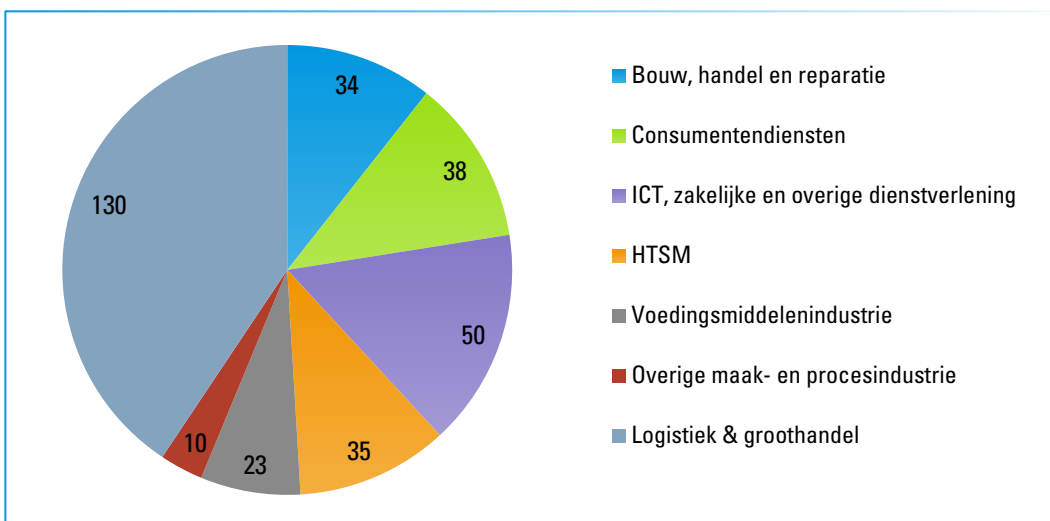
#### Naast meer verdichten ook uitbreidingsruimte noodzakelijk om in economische groei te voorzien

Op korte termijn is er nog beperkt ruimte voor lokale MKB-bedrijven in de provincie Utrecht. Maar, er zijn nu al meerdere gemeenten die niet meer beschikken over noodzakelijke uitbreidingsruimte voor het lokale bedrijfsleven. Dit kan naar verwachting (slechts) gedeeltelijk worden opgelost door verder te verdichten (intensief ruimtegebruik). In de praktijk zien we dat bedrijven ook bedrijfsruimte binnen de gemeente huren (bijvoorbeeld als tijdelijke opslag) en/of investeren in de herontwikkeling van bestaande bedrijfsruimte. Dit maakt ook dat de leegstand van bedrijfsruimte steeds verder afneemt. Gemiddeld ligt de leegstand in de provincie nu op frictieniveau (circa 5%), maar er zijn zeker ook gemeenten en regio's waar de leegstand onder het gewenste frictieniveau ligt. Feitelijk is daar al sprake van schaarste (tekort) aan bedrijfsruimte. Dit maakt dat de toevoeging van nieuwe bedrijventerreinen in veel gemeenten en regio's noodzakelijk is om in de economische groei van het lokale bedrijfsleven te voorzien.

#### Aanbod van kavels (> 2 ha) zeer schaars: weinig mogelijkheid voor faciliteren van grotere bedrijven met (boven)regionale oriëntatie

Het aanbod van kavels groter dan 2 hectare en/of met een hogere milieuhindercategorie zijn in de provincie Utrecht schaars. In de regio's Utrecht West en Food Valley (Utrechtse deel) is sowieso geen aanbod beschikbaar groter dan 3 hectare (en ook geen kavels groter dan 2 hectare). Daarmee beschikt de provincie, maar ook deze regio's, niet over de mogelijkheid om meer regionaal georiënteerde (veelal grotere) bedrijven in de industrie en logistiek & groothandel te faciliteren. Momenteel kan in deze ruimtebehoefte niet of onvoldoende voorzien worden. Ook is er beperkt aanbod aanwezig voor specifieke segmenten binnen de industrie, zoals ruimte voor productiebedrijven met hogere milieucategorieën (>4.2) en watergebonden bedrijvigheid.

**Figuur C: vraag naar bedrijventerrein per sector in provincie Utrecht, WLO Hoog scenario (netto ha)**



### **Logistiek & groothandel en industrie aandeel van meer dan 60% in totale vraag (WLO Hoog scenario)**

Ook voor de periode tot en met 2030 hebben de logistiek & groothandel en industrie een fors aandeel (meer dan 60% in WLO Hoog scenario en meer dan 85% in WLO Laag scenario) binnen de totale vraag in de provincie Utrecht. Ter indicatie: de logistiek & groothandel is tot en met 2030 in het WLO Hoog scenario goed voor een toename van circa 8.250 banen op bedrijventerreinen. Dit betekent dat ook voor de periode tot en met 2030 (en daarna) vanuit deze sectoren een ruimtevraag naar grotere kavels zal volgen.

Dit type eindgebruikers hebben specifieke locatie- en huisvestingswensen en vormen daarmee ook een specifiek segment binnen de totale behoefte. Dit vraagt om een sterke regionale programmering van werklocaties, met voldoende kwalitatief onderscheid tussen bedrijventerreinen. De schaarse ruimte in de provincie Utrecht vraagt sowieso om kieskeurigheid en een goede ruimtelijke afweging.

### **Onderscheid lokaal MKB en (boven)regionale vraag neemt verder toe**

Het aandeel van regionaal georiënteerde bedrijven binnen de totale vraag is de laatste jaren toegenomen, zo concluderen we. Het onderscheid tussen de vraag vanuit het lokale MKB (kleine tot middelgrote kavels) en meer grootschalige bedrijfsruimtegebruikers in de logistiek/groothandel en industrie neemt meer en meer toe, ook landelijk. Kavels groter dan 2 hectare hebben een aandeel van circa 35% binnen de totale vraag in de afgelopen vijf jaar in de provincie Utrecht (binnen de logistiek was 65% van de uitgegeven kavels groter dan 2 hectare<sup>3</sup>). We verwachten dat het aandeel van 35% in de afgelopen vijf jaar (kavels groter dan 2 hectare) in de komende periode verder zal toenemen. Daarmee neemt het onderscheid tussen lokaal MKB en grootschalige, meer (boven)regionaal georiënteerde bedrijven verder toe.

## **0.5 Bedrijfsruimte op informele werklocaties onder druk behoefte aan meer meters (functiemenging)**

### **Ongeveer 10.000 banen in bedrijfsruimte op informele locaties in provincie**

Niet alleen op de formele werklocaties (bedrijventerreinen) is behoefte aan meer ruimte. Ook op informele werklocaties (bedrijfsruimte buiten de formele werklocaties) is vraag naar bedrijfsruimte. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven op solitaire locaties in het buitengebied of kleinschalige bedrijfsruimte in de stad. Het aandeel informele bedrijfsruimte staat, door het tekort aan woningbouw, sterk onder druk. Transformatie van binnenstedelijke bedrijfsruimte naar woningbouw is vaak een interessante businesscase. Momenteel bedraagt de totale voorraad aan bedrijfsruimte op informele locaties circa 632.000 m<sup>2</sup> bvo in de provincie Utrecht. Daarin zijn zo'n 1.200 bedrijven gevestigd, waarin bijna 10.000 mensen werken. Behoud en programmering van dit soort informele bedrijfsruimte lijkt aan de orde.

### **Ruimte nodig voor meer informele bedrijfsruimte in maximale scenario**

Wanneer wordt gerekend met een afnemende locatietypevoorkeur (aandeel banen op informele bedrijfsruimte), bedraagt de toekomstige behoefte maximaal 39.000 m<sup>2</sup> bvo (WLO Hoog scenario). Een afnemend aandeel banen is in lijn met de langjarige ontwikkeling (waarbij het aandeel banen op bedrijventerreinen juist is toegenomen). Wanneer wordt gerekend met een gelijkblijvende locatietypevoorkeur bedraagt de maximale behoefte circa 74.000 m<sup>2</sup> bvo. Hierbij gaan we ervan uit dat de leegstand binnen de bedrijfsruimte op informele locaties op frictieniveau ligt (in lijn met de leegstand op bedrijventerreinen). In praktijk verwachten we dat de leegstand in bedrijfsruimte op informele locaties (in een aantal gemeenten) ook onder het gewenste frictieniveau ligt. Feitelijk komt de behoefte dan hoger uit.

### **Bij tekort aan bedrijventerreinen, is verwachting dat informele locaties in marktaandeel toenemen**

We verwachten dat bij een tekort aan ruimte op (formele) bedrijventerreinen het belang van functiemenging/wijkeconomie (voor stadsverzorgende bedrijvigheid in lagere milieuhindercategorieën) toeneemt. Daarmee neemt de behoefte aan bedrijfsruimte op informele locatie verder toe, nog boven de maximale scenario's.

<sup>3</sup> Overigens, binnen de logistiek & groothandel en industrie zijn ook eindgebruikers met behoefte aan kavels kleiner dan 2 hectare, veelal voor meer lokaal georiënteerde bedrijven.

# 1 Inleiding

## 1.1 Waarom nieuwe prognoses?

Nu de Ruimtelijk Economische Strategie (RES) Utrecht is afgerond, wilt u beschikken over een actualisatie van de behoefte-raming voor bedrijventerreinen. De huidige prognose is opgesteld in 2016, op basis van databestanden (waaronder IBIS en PAR) uit 2014/15. Nu u als provincie aan de slag bent met verstedelijkingsopgaven in de nieuwe Omgevingsvisie, maar ook intensief betrokken bent bij het verstedelijkingsoverleg U-Net met Rijk en gemeenten, wilt u de laatste inzichten op de markt voor bedrijventerreinen helder in beeld hebben. De nieuwe prognoses wilt u straks ook direct kunnen gebruiken als input voor regionale afspraken.

In deze nieuwe prognose is, naast een heldere kwantitatieve raming, ook veel aandacht voor de kwalitatieve vraag (inzicht in de laatste huisvestingswensen, maar ook diversiteit in schaalniveaus, van lokaal MKB tot meer (boven)regionale vraag vanuit logistiek/industrie) en vervangingsvraag als gevolg van transformatie van (verouderde) bestaande bedrijventerreinen. Anders dan in voorgaande ramingen wordt in dit rapport ook ingegaan op de vraag naar bedrijfsruimte op informele werklocaties (niet-bedrijventerreinen). Gezien de druk op ruimte in de provincie Utrecht, maar ook verruiming van mogelijkheden voor functiemenging, is het voor u belangrijk om inzichtelijk te hebben hoeveel bedrijfsruimte op informele werklocaties (in de stad/wijk) kan worden ingevuld.

## 1.2 Aanpak

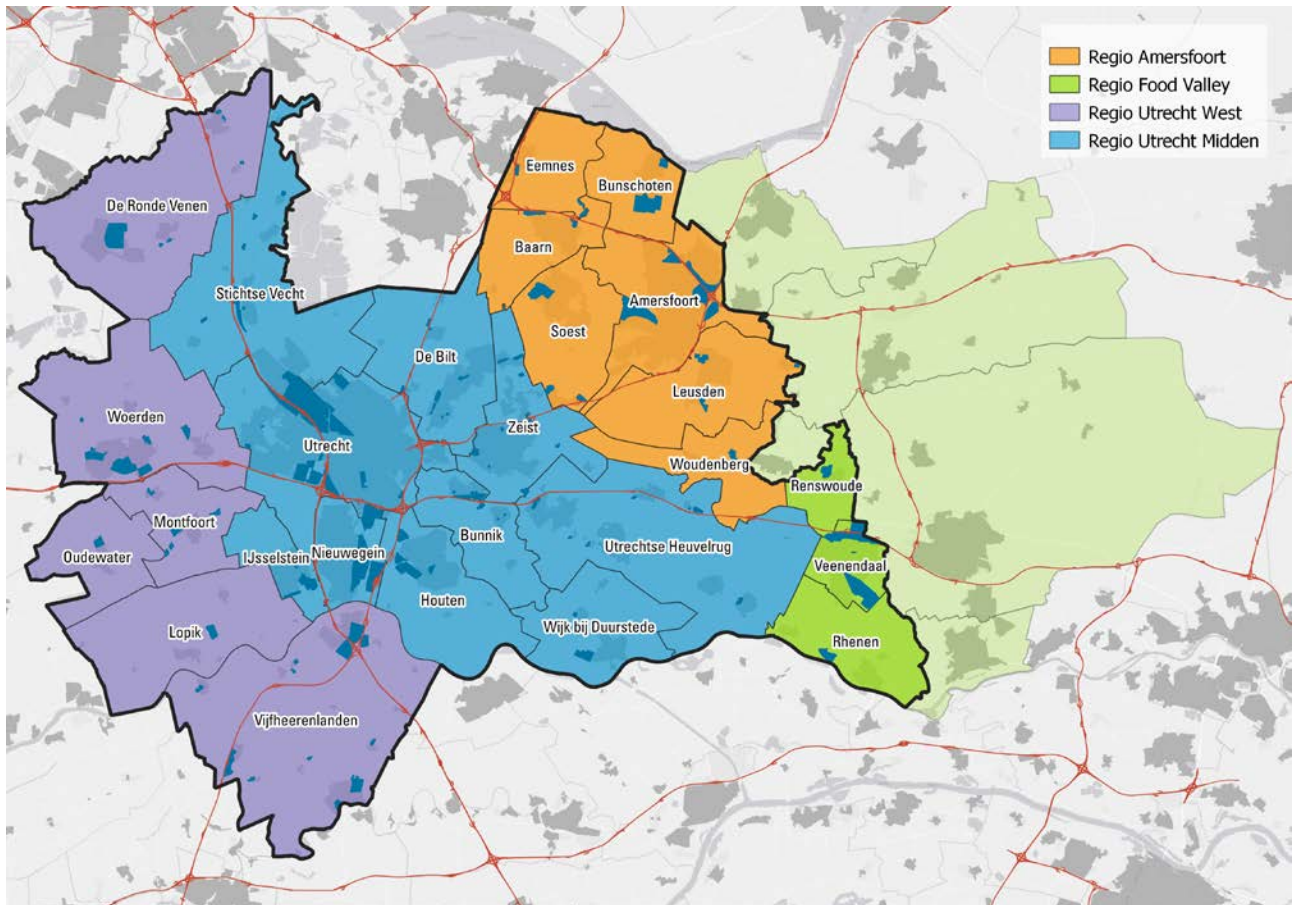
### Begeleidingsgroep voor maximaal gebruik van lokale kennis

De nieuwe prognoses zijn geen doel op zich, maar een belangrijk middel om als provincie Utrecht en regio's te werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en economisch verdienvermogen naar de toekomst. Immers, ruim 30% van de economie en banen hangt samen met de (formele) bedrijventerreinen in de provincie Utrecht. Grip op hoeveel en welk type locaties nodig zijn naar de toekomst en op de wisselwerking met bijvoorbeeld informele werklocaties (bedrijfsruimte in de wijk en/of stadsverzorgende bedrijfsruimte), en uw beleidsambities (intensief ruimtegebruik, concentratie) vormen het fundament voor goed beleid en toekomstige groei. De Utrechtse regio's hebben daarbij ieder hun eigen karakteristieken. Inzicht in en grip op deze regionale 'couleur locale' is voor ons dé basis en het uitgangspunt om te komen tot een goede prognose. Daarom is de prognose opgesteld in samenwerking met een begeleidingsgroep, waarin iedere regio vertegenwoordigd is. Met de begeleidingsgroep zijn alle (tussen)resultaten besproken. Daarnaast is een korte inventarisatie onder alle gemeenten. Deze is gebruikt om (1) betrouwbare informatie te krijgen over de vervangingsvraag in de gemeenten en (2) te inventariseren welke ontwikkelingen de gemeenten zien en ervaren onder hun bedrijven en op hun bedrijventerreinen.

### Indeling in vier regio's

Er is gekozen om de prognose op te stellen voor vier regio's, zie onderstaande indeling. Deze indeling sluit zoveel mogelijk aan bij de (bestuurlijke) regionale samenwerkingen, maar ook bij de ruimtelijk-economische structuur en daarmee de parameters voor de prognose.

**Figuur 1: Regio-indeling prognose bedrijventerreinen**



### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de uitgangssituatie van de bedrijventerreinenmarkt in provincie Utrecht, en bespreken we de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de markt en de impact daarvan op ruimtegebruik en de prognose. Vervolgens vindt u in hoofdstuk 3 de resultaten van de prognose. Achterliggende analyses en toelichtingen op de prognose vindt u in de bijlagen.



# 2 Bedrijventerreinen Utrecht in beeld

In dit hoofdstuk geven we eerst een overzicht van de Utrechtse bedrijventerreinenmarkt: wat kenmerkt deze markt, welke ontwikkelingen zijn zichtbaar en hoe staat de bedrijventerreinenmarkt er voor? Waar nodig duiden we de regionale verschillen; op het regioniveau wordt immers ook de prognose uitgewerkt. Vervolgens behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen met impact op de bedrijventerreinen, nu en komende 10 tot 15 jaar. We geven aan hoe de trends naar verwachting inwerken op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen. Wat zijn de effecten op huisvesting en ruimtegebruik? Dit als opmaat naar de prognose van de ruimtevraag in hoofdstuk 3.





## 2.1 Bedrijventerreinenmarkt Provincie Utrecht

### Bedrijventerreinen goed voor bijna 30% van totale werkgelegenheid

In totaal telt de provincie 150 bedrijventerreinen waar grond is uitgegeven. De gezamenlijke oppervlakte (netto uitgegeven) van deze terreinen is circa 2.570 hectare. Dat is nog geen 2% van het totale landoppervlakte van de provincie.

Bedrijventerreinen in provincie Utrecht huisvesten ruim 12.000 vestigingen die goed zijn voor meer dan 243.000 banen. Daarmee is zo'n 28% van alle werkgelegenheid in de provincie gevestigd op een bedrijventerrein. In toegevoegde waarde gaat het om een aandeel van 30%. Ruim een kwart tot een derde van de Utrechtse economie hangt dus direct samen met bedrijventerreinen. Kortom, bedrijventerreinen zijn een cruciaal onderdeel in het ruimtelijk-economisch functioneren van de provincie.

**Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Provincie Utrecht**

			
12.300 bedrijfsvestigingen	243.700 werkzame personen	2.569 netto uitgegeven hectare	€ 16,5 miljard toegevoegde waarde
<i>9% van totaal aantal vestigingen</i>	<i>28% van totale werkgelegenheid</i>	<i>1,7% van totale landoppervlakte</i>	<i>30% van totale toegevoegde waarde</i>

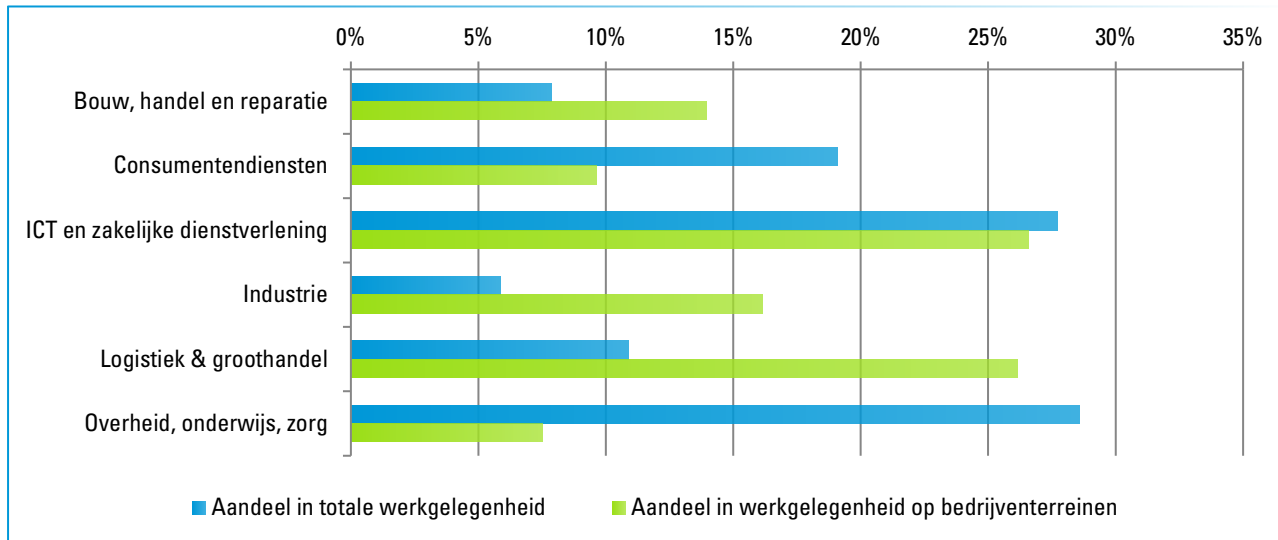
Bron: PAR, 2019; IBIS, 2019; LISA, 2016 (toegevoegde waarde).

### Dienstensectoren sterk vertegenwoordigd in provincie, ook op bedrijventerreinen

In provincie Utrecht zijn dienstensectoren verantwoordelijk voor een relatief groot deel van de werkgelegenheid. Denk daarbij op bedrijventerreinen met name aan beveiligingsbedrijven, schoonmaakbedrijven en facilitaire diensten, industrieel ontwerp, ingenieurs en technisch ontwerp, leasebedrijven, verhuur van machines en uitzendbureaus, maar ook ICT-bedrijven, financiële en zakelijke diensten. Deze categorie bedrijven is zowel in het totaal als op bedrijventerreinen goed voor meer dan een kwart van de banen. Dat is, zeker op bedrijventerreinen, een bovengemiddeld aandeel.

Andere sectoren die sterk vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen zijn logistiek & groothandel, industrie, en bouw, handel en reparatie. Dit zijn sectoren die van oudsher veelal op bedrijventerreinen zijn gevestigd, vanwege functionaliteit (o.a. beschikbare ruimte, ontsluiting) en bijvoorbeeld geluid- en hindercirkels.

**Figuur 2: Aandeel sectoren in werkgelegenheid**



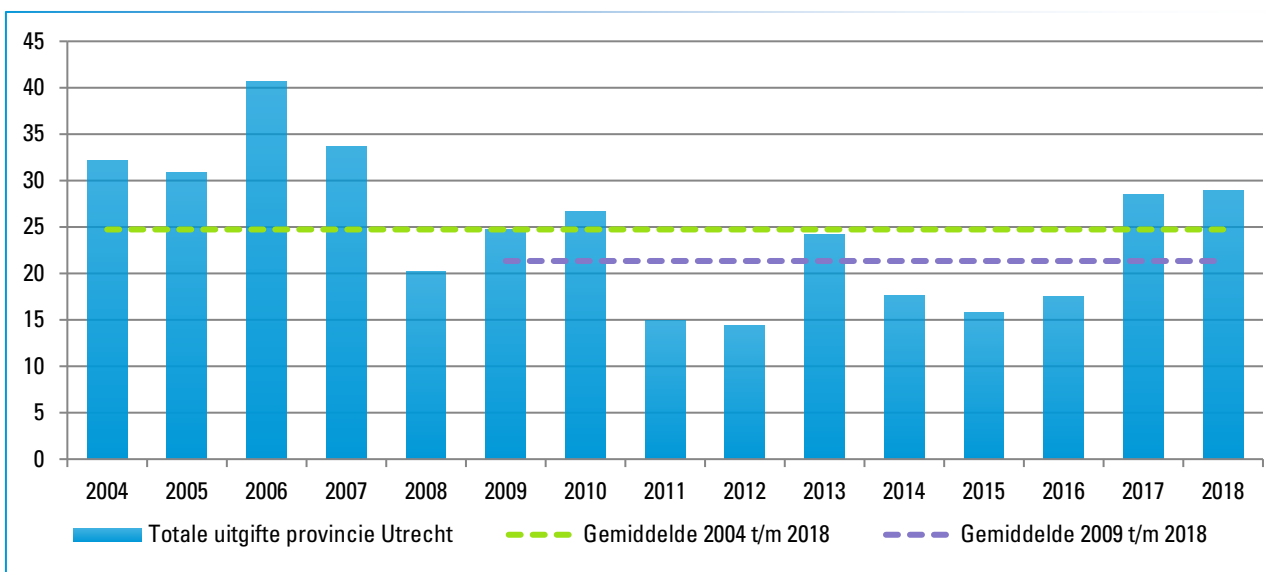
Bron: PAR, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2019.

**Gemiddelde jaarlijkse uitgifte in provincie is bijna 25 hectare, deel lijkt vervangingsvraag**

Uitgifte van bedrijventerreinen beweegt zich doorgaans op de golven van de conjunctuur. Ook in provincie Utrecht zijn macro-economische ontwikkelingen terug te zien in de uitgifte (zoals lagere uitgifte in de crisistijd). Toch is het verschil tussen goede en slechte jaren in provincie Utrecht minder groot dan elders in Nederland. In enkele crisisjaren zakte de uitgifte naar een niveau van 15 hectare per jaar; in de huidige hoogconjunctuur en in de pré-crisisjaren werd zo’n 30 hectare per jaar uitgegeven (met een enkele uitschieter naar 40 hectare).

Gemiddeld lag daarmee de uitgifte in de afgelopen vijftien jaar (2004 t/m 2018) op 24,7 hectare per jaar. In de laatste tien jaar zien we een iets lager niveau van 21,3 hectare per jaar. Dit betekent dus dat er in de laatste tien jaar 213 hectare is uitgegeven.

**Figuur 3: Historische uitgifte bedrijventerreinen provincie Utrecht, in hectare**



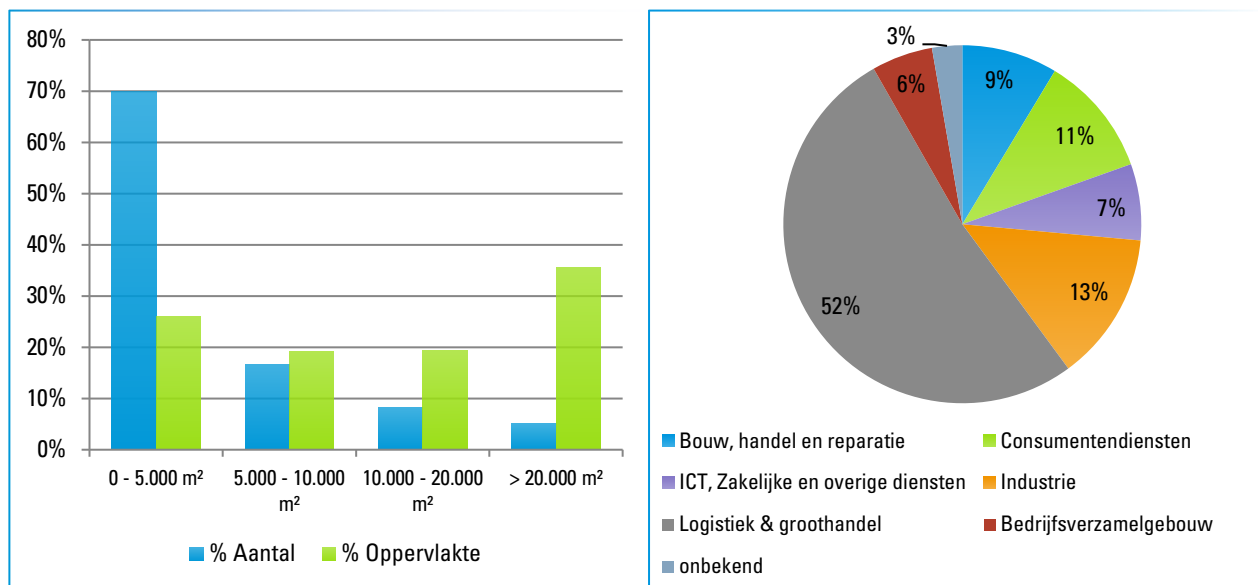
Bron: IBIS; Bewerking: Stec Groep, 2019.

In diezelfde periode (laatste tien jaar) blijkt de netto uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen met 110 hectare te zijn toegenomen<sup>4</sup>. Dat is een flink stuk lager dan de 213 hectare aan uitgifte. Dat verschil is deels te verklaren door administratieve/statistische wijzigingen. Maar tegelijkertijd moet geconcludeerd worden dat een deel van de ruimtevrage in de afgelopen tien jaar (uitgifte) vervangingsvraag is geweest. Kortom, de historische uitgifte is niet een op een te vergelijken met de prognose van de uitbreidingsvraag.

### Tweekoppigheid in de markt zichtbaar in uitgifte provincie Utrecht

Uitgifte van kleinschalige kavels (tot 0,5 hectare) komt relatief veel voor; het gaat om 70% van alle uitgegeven kavels in de afgelopen vijf jaar. Deze kleinschalige kavels zijn goed voor ongeveer een kwart van het uitgegeven oppervlakte. Van alle uitgegeven kavels is slechts zo'n 5% groter dan 2 hectare. Deze grootschalige kavels zijn goed voor zo'n 36% van het uitgegeven oppervlakte. Uitgifte van grootschalige kavels komt vooral voor bij logistieke bedrijven, waar schaalvergroting en grootschalige ruimtevrage belangrijke trends zijn. Van alle uitgegeven kavels groter dan 2 hectare wordt zo'n 90% uitgegeven aan logistieke partijen. De logistieke sector is dan ook goed voor meer dan de helft van de ruimtevrage in de laatste vijf jaar. Daarnaast waren de industrie (13%) en consumentendiensten (11%) goed voor een aanzienlijk deel van de ruimtevrage.

Figuur 4: Uitgifte 2014 t/m 2018 kwalitatief: naar grootteklasse kavel en naar sector



Bron: Uitvraag onder gemeenten; Bewerking en aanvulling: Stec Groep, 2019.

Deze cijfers bevestigen het beeld van de tweekoppigheid in de bedrijventerreinenmarkt: enerzijds een beperkte groep bedrijven met een groot zoekgebied en grootschalige ruimtevrage, en anderzijds een grote groep bedrijven met een beperkt/lokaal zoekgebied en een relatief beperkte ruimtevrage. De eerste groep van grootschalige ruimtevragers is daarbij sterk afhankelijk van het beschikbare aanbod. In recente jaren landde een groot deel van deze vraag op locaties als Het Klooster in Nieuwegein en Gaasperwaard in Vianen (gemeente Vijfheerenlanden).

### Leegstand op bedrijventerreinen in Utrecht rond frictieniveau

Op bedrijventerreinen in provincie Utrecht staat een voorraad aan ruim 16 miljoen vierkante meter vastgoed<sup>5</sup>. Dat betekent dat de *Floor Space Index*, de verhouding tussen het vloeroppervlak en (netto uitgegeven) grondoppervlak, 64% is. Dit is een gemiddelde verhouding voor bedrijventerreinen.

Zo'n 44% van de vastgoedvoorraad (gemeten in oppervlakte) is gebouwd voor 1990. Circa 20% van de panden is, op basis van bouwjaar, sterk verouderd. Dit deel van de voorraad is gebouwd voor 1975, is

<sup>4</sup> In 2009 bedroeg de totale netto uitgegeven voorraad bedrijventerrein in provincie Utrecht 2.460 hectare. In 2019 is dit 2.569 hectare.

<sup>5</sup> Op basis van de BAG, peildatum oktober 2018.

daarmee dus ruim 40 jaar oud en veelal voorbij de economische levensduur. In de praktijk kunnen dit natuurlijk wel gebouwen zijn waarin inmiddels is geïnvesteerd in bijvoorbeeld renovatie.

**Tabel 2: Vastgoedvoorraad op bedrijventerreinen naar bouwperiode**

Bouwperiode	Aandeel in vastgoedvoorraad (in % van totale oppervlakte)
voor 1940	2%
1940 – 1975	18%
1975 – 1990	24%
1990 – 2005	34%
2005 tot nu	22%

Bron: BAG, peildatum oktober 2018.

In totaal stond er per januari 2019 circa 875.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte op de Utrechtse bedrijventerreinen in aanbod<sup>6</sup>. Dat is zo'n 5,3% van de totale voorraad, en daarmee ligt het leegstandspercentage op een gezond frictieniveau.

### Verhuisbewegingen in recente jaren laten trek uit steden zien

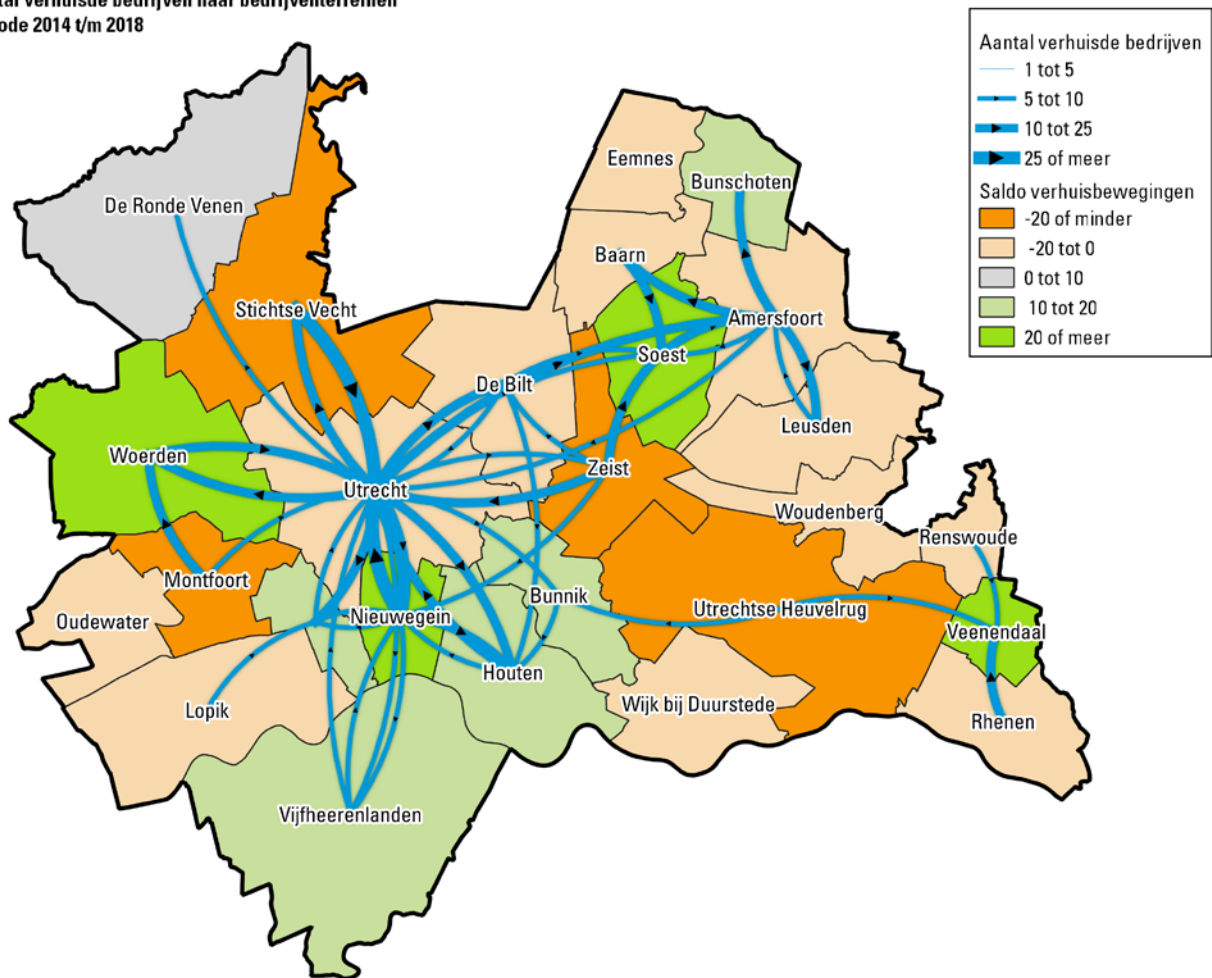
Het gros van de bedrijven is honkvast en verhuist binnen de eigen gemeentegrenzen. In Utrecht zien we over de laatste vijf jaar dat 71% van de bedrijven binnen de eigen gemeente is verhuisd. Hierbij gaat het alleen om bedrijven die verhuizen naar een bedrijventerrein, zowel in de bestaande voorraad als op nieuwe locaties. Gemeten in werkgelegenheid gaat het om 78% dat binnen de eigen gemeente blijft. Hierbij merken we op dat de cijfers alleen betrekking hebben op verplaatsingen binnen de provincie.

Wanneer we kijken naar bedrijven die naar een bedrijventerrein in een andere gemeente verhuizen, zien we vooral veel interactie tussen de grote steden (Utrecht en Amersfoort) en de omliggende gemeenten. Opvallend is dat deze grote steden over de laatste vijf jaar een negatief verhuissaldo kennen, zowel in vestigingen als banen. Daarmee lijkt er op bedrijventerreinen sprake van een trek uit de steden. Gemeenten die daarvan profiteren zijn bijvoorbeeld Bunschoten, Bunnik, Houten, Nieuwegein, Soest en Woerden. Daarnaast zien we een sterk positief verhuissaldo in Veenendaal, waar met name bedrijven uit de omliggende gemeenten (Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug) naar toe trokken.

<sup>6</sup> Bron: Funda in Business, peildatum 1 januari 2019.

**Figuur 5: Verhuisdynamiek van bedrijven naar bedrijventerreinen**

Aantal verhuisde bedrijven naar bedrijventerreinen  
periode 2014 t/m 2018



Bron: PAR, 2019; Bewerking Stec Groep in QGIS, 2019.

## 2.2 Trends en ontwikkelingen: naar een Next Economy

### Next economy: overkoepelend begrip voor aantal 'megatrends'





Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie' (industrie 4.0). De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren.


De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. We gaan hieronder in op vijf prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen in Utrecht gaan hebben:

1. Duurzaamheid & energietransitie
2. Circulaire economie
3. Automatisering & robotisering
4. Smart industry & Smart logistics
5. E-commerce

In onderstaande tabel lichten we toe wat de impact van de trends is op de ruimtelijke parameters van de prognose (zie ook hoofdstuk 3). Een uitgebreidere toelichting op de trends vindt u in de bijlage.

**Tabel 3: Impact trends op ruimtelijke parameters prognose**

Trend	Impact op locatietypevoorkeur (LTV)	Impact op terreinquotient (TQ)
 Duurzaamheid en energietransitie	De toenemende meerwaarde van – en daarmee behoefte aan – clustering voor bijvoorbeeld uitwisseling van energie en andere stromen kan voor bepaalde sectoren, de industrie in het bijzonder, een toenemende trek naar (formele) bedrijventerreinen betekenen. Daardoor stijgt de LTV. Tegelijkertijd is de LTV in deze sector al hoog en komen ook informele plekken op, met een negatief effect op de LTV. Per saldo verwachten we een neutraal tot licht positief effect.	Geen specifiek effect te verwachten door deze trend, al kan de tendens om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te ondernemen betekenen dat bedrijven ook kritischer kijken naar hun ruimtegebruik. Dit kan de terreinquotiënt drukken. In de prognose gaan we nu uit van een neutraal effect.
 Ciculaire economie	De groei aan circulaire bedrijvigheid 'an sich' en de toenemende voorkeur voor grotere formele bedrijventerreinen met milieuruimte voor het ontplooiën van circulaire activiteiten laat de LTV stijgen. Tegelijkertijd is ook behoefte aan informele plekken, met name voor kleinere starters en dienstverleners in de circulaire economie, wat een dempend effect kan hebben. Per saldo verwachten we een licht stijgende LTV door de circulaire transitie en dan met name in de industriële sectoren en de logistiek (van rest- en retourstromen bijvoorbeeld).	We verwachten we dat het ruimtegebruik door deze trend meer stijgt dan de werkgelegenheid. Daarbij baseren we ons mede op de resultaten uit de lange termijn verkenning industrie voor o.a. Utrecht (Stec Groep, 2018). Dit betekent dat de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toeneemt door de circulaire transitie. Dit is vooral het geval in de sectoren industrie en logistiek.
 Automatisering & robotisering	Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en daardoor 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. We verwachten een overwegend neutraal effect op de LTV.	Naar verwachting stijgt het ruimtegebruik door deze trend meer dan de werkgelegenheid. Bedrijven in onze lange termijn verkenning industrie (Stec Groep, 2018) geven bijvoorbeeld aan dat de robots vaak meer ruimte in nemen of 'naast' het personeel ingezet wordt. Daardoor neemt de terreinquotiënt in het prognosemodel licht toe. 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 (2025) tot middellange termijn (2030). Op langere termijn wordt met de inzet van robots en geautomatiseerde productielijnen een efficiëncyslag gerealiseerd en kan meer productie op het zelfde oppervlak plaatsvinden. Dit dempt de terreinquotiënt op langere termijn (> 2030) verwachten we.
 Smart industry & smart logistics	Door deze trends wordt het belangrijker te clusteren voor industrie en daaraan gelieerde activiteiten, zoals logistiek en R&D. Daarbij zien we dat formele bedrijventerreinen voornamelijk de voorkeur hebben, maar dat ook meer informele, innovatieve (woon-)werkmilieus - vooral in stedelijke gebieden – opkomen. Per saldo betekent dit een neutraal tot licht positief effect op de LTV voor de industrie en de logistiek.	Het clusteren en delen van faciliteiten, maar ook de behoefte aan een flexibelere huisvesting door hoogwaardige maakindustrie bedrijven heeft een neutraal tot dalend effect op de terreinquotiënt van vooral de HTSM-industrie. In de logistiek zal naar verwachting de schaalvergroting vooral op korte (2025) termijn nog doorzetten, daarna – richting 2030 – verwachten we een afvlakking. Tegelijkertijd komen kleinere concepten op voor de fijnmazigere last mile distributie. De combinatie van deze trends betekent vooral in de periode tot 2025 naar verwachting nog een flink stijgende terreinquotiënt: het ruimtegebruik neemt toe, en gaat veel harder dan de groei van werkgelegenheid. Op wat langere termijn (2025 en verder) drukt de intensievere kleinschalige logistiek de groei van de terreinquotiënt.

 E-commerce	We verwijzen naar de vorige trend voor een duiding van de belangrijkste effecten. Per saldo is een stijging van het ruimtegebruik per baan (terreinquotiënt) zichtbaar in de logistiek/handel en dit zet naar verwachting komende jaren nog verder door. Op langere termijn (> 2025) vlt deze stijging af. Ook blijven formele bedrijventerreinen, vanwege omvang en gewenste bereikbaarheid van de logistiek, het belangrijkste vestigingsmilieu.
---	--

### 2.3 Impact op bedrijventerreinen

In paragraaf 2.2 zijn de effecten van de trends voor de Utrechtse bedrijventerreinen en het prognosemodel al kort gedeut in de tabellen. We vatten deze trends samen in vier belangrijke effecten voor bedrijventerreinen en de prognoses. Dit alles als basis voor de prognose (kwantitatief, kwalitatief) in hoofdstuk 3.

#### 1. Blijvende ruimtevrage en toenemende verwevenheid van logistiek en industrie

Logistiek en industrie zijn de dominante sectoren geweest in de ruimtevrage in de provincie Utrecht van de afgelopen jaren. Trends als groei van e-commerce en smart logistics zorgen er voor dat logistiek ook in de komende jaren zal groeien, en daarmee een groot deel van de ruimtevrage voor rekening gaat nemen.

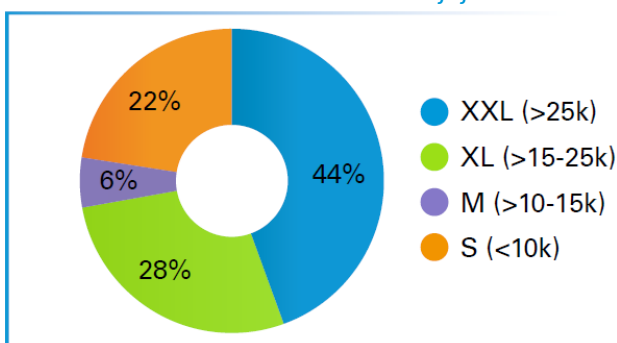
Daarnaast is een belangrijke driver voor de groei in de logistiek de uitschuif en fragmentatie van activiteiten in de industrie naar andere, gespecialiseerde bedrijven. Zo hebben steeds meer industriële bedrijven de logistiek en onderdelen van de assemblage uitbesteed naar bijvoorbeeld logistieke dienstverleners. Dienstverleners die in toenemende mate 'value added' logistiek en diensten aanbieden, wat betekent dat binnen deze distributiecentra vaak veel meer activiteiten plaatsvinden dan 'dozen schuiven'. Dat kan inhouden dat bijvoorbeeld assemblage- of verpakkingswerkzaamheden in het distributiecentrum uitgevoerd worden. Dit heeft ook zijn effect op de arbeidsvrage en daarmee de locatiekeuze van logistiek en industrie. In toenemende mate is het belangrijk nabij stedelijke gebieden te zitten waar een (hoogwaardig) arbeidspotentieel voor handen is en/of makkelijker is aan te trekken.

#### 2. Schaalvergroting en verkleining

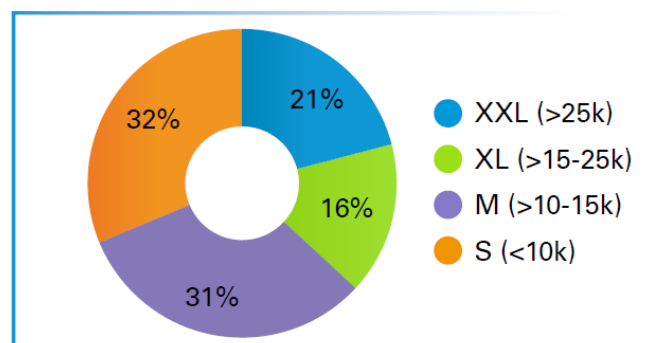
Op de bedrijfsruimtemarkt is zowel een proces van schaalverkleining als schaalvergroting zichtbaar. Schaalverkleining zien we in de vorm van een daling van de gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen en een groeiende behoefte aan bedrijfsverzamelcomplexen, ondernemerscentra voor starters en zzp'ers en werklocaties die interactie tussen bedrijven (klein en groot) mogelijk maken.

In 2018 heeft Stec Groep een peiling gehouden onder vastgoedpartijen. Hieruit blijkt dat de uitstekende condities in de logistiek veel nieuwe investeringen uitlokken, maar dat er ook grote regionale verschillen bestaan. De verwachting is dat komende vijf jaar ruim vier miljoen meter logistiek vastgoed gerealiseerd gaat worden door grote ontwikkelende beleggers. Op korte termijn is er veel vrage naar XXL-locaties. De marktpartijen verwachten echter dat het zwaartepunt op de middellange termijn (na 2025) zal verschuiven naar kleinere warehouses, waarbij de brownfields (herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen) het beter gaan doen dan de greenfieldontwikkelingen. Het betreft dan warehouses van een paar duizend vierkante meter tot circa 2 hectare op korte afstand van het stedelijk gebied.

Verwacht marktaandeel komende vijf jaar



Verwacht marktaandeel na 2025



Schaalvergroting is zichtbaar in de vorm dat bedrijven steeds meer internationaal opereren, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als in partijen waarmee zij samenwerking zoeken. Daarnaast nemen in specifieke sectoren bedrijven juist toe in grootte. De sector die daarbij het meest in het oog springt is de logistiek. Het aantal distributiecentra neemt sterkt toe, evenals de omvang ervan. De groei van e-commerce is een belangrijke driver. Het gros van deze XXL-distributiecentra vestigt zich in de 'traditionele' logistieke hotspots als West- en Midden-Brabant en Noord-Limburg en/of rondom de mainports van Schiphol en de haven van Rotterdam. Door schaarste aan vestigingsmogelijkheden en de sterk toenemende vraag profiteren echter ook andere regio's van de grootschalige logistieke vraag. De provincie Utrecht is dankzij haar centrale ligging in Nederland een belangrijke vestigingsplaats voor logistieke partijen met een nationale oriëntatie en marktafzet. In 2019 werd Utrecht-Nieuwegein-Vianen wederom verkozen tot de nationale distributieshotspot en nationale e-fulfilment hotspot. In recente jaren vonden logistieke partijen op onder andere Het Klooster in Nieuwegein, Gaasperwaard en De Biezen in Vianen, Lage Weide in Utrecht een nieuwe vestigingslocatie.

### 3. Open innovatie, samenwerking en clustering

Digitalisering, de netwerksamenleving en een snel verloop van nieuwe ontwikkelingen hebben invloed op de productie-/waardeketen van bedrijven. Veel productieprocessen worden steeds meer gefragmenteerd over diverse, specialistische bedrijven. Waar in de oude economie één productieproces vaak onder één dak was te vinden, worden samenwerking en open innovatie voor bedrijven steeds noodzakelijker om concurrentievoordelen te behouden en te behalen. Verticale integratie, waarbij een bedrijf meerdere processen in de waardeketen gaat uitvoeren, wordt vervangen door een open supply chain en outsourcing, waarbij een deel van de productie juist uitbesteed wordt. In plaats van de Original Equipment Manufacturer (OEM, denk aan een bedrijf als Philips) als dominante en directieve ketenregisseur ontstaat een situatie waarbij meerdere partijen actief samenwerken in de waardeketen.

In de praktijk betekent dit dat deze bedrijven wel steeds verder groeien in productie, maar dat zich dat niet direct vertaalt in een groei van het aantal fabrieken (ruimtevrage) of werknemers bij het betreffende bedrijf. De groei in ruimte en werknemers komt vooral terecht bij bedrijven elders die gespecialiseerd zijn in onderdelen van de productie.

Deze fragmentatie van productieketens en specialisatie van bedrijven maken fysieke clustering van bedrijven aantrekkelijk(er). Fysieke nabijheid van toeleveranciers en afnemers helpt bij een goede afstemming en snelle productontwikkeling. Ook het gebruik van reststromen van de een als grondstoffen voor de ander werkt clustering in de hand. Door de groei van de circulaire economie en circulaire businessmodellen zal dit proces verder versterkt worden.

Al met al zien we dat de mate waarin behoefte is aan clustering bij bedrijven afhangt van de mate waarin synergie en symbiose kan ontstaan rondom producten, (productie)processen en/of kennis. Daarnaast ontstaat ook steeds meer bedrijvigheid op plekken waar *ontmoeting* de leidende 'vestigingsfactor' is. Dit kunnen campusachtige plekken zijn, maar ook hergebruikt industrieel erfgoed, of zelfs (informele) locaties in binnensteden. De plekken in of dicht tegen de stad zijn aantrekkelijk omdat (hoogwaardige) arbeid, onderzoek en kennis hier het meest geconcentreerd aanwezig zijn. Ook biedt de grotere stad meer kansen voor het aantrekken van goed personeel voor activiteiten die minder complex zijn. Sowieso groeit het belang van een aantrekkelijke werkomgeving voor het aantrekken van personeel.

**Tabel 4: Vormen van synergie tussen en clustering van bedrijven**

Synergievorm	Toelichting
Product	Door een fysieke koppeling gebruik (kunnen) maken van elkaars (bij)producten, faciliteiten en voorzieningen.
Proces	Delen voorzieningen door verschillende bedrijven, zoals laboratoria, proefopstellingen, nutsvoorzieningen en -infra.
Kennis	Gezamenlijk optrekken door partijen in productontwikkeling door delen van onderzoekslasten en kennis(ontwikkeling).



Bron: Stec Groep, 2019.

#### **4. Vervagen grenzen bedrijventerreinen: behoefte informele milieus en functiemenging**

Er zijn verschuivingen in de werklocaties van bedrijven waarneembaar. De strikt monofunctionele werklocaties voldoen niet meer aan de eisen van alle bedrijven. Vooropgesteld: het gros van de bedrijven op bedrijventerreinen zal nog steeds op zoek gaan naar een plek op een regulier bedrijventerrein. Toch zijn er ook meer bedrijven die meer waarde hechten aan een dynamische omgevingen waar verschillende activiteiten en bedrijven samenkomen. Dit zowel op het niveau van gebouwen als locaties. Denk aan bedrijfsverzamelgebouwen, waar verschillende bedrijven elkaar op zoeken, faciliteiten delen en zaken doen met elkaar. Maar ook aan een toenemende menging bedrijfsruimte met andere economische functies als kantoor, detailhandel of leisure. Oorzaken voor de groei van deze 'blurring':

- De groeiende behoefte aan ontmoeting en interactie, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie groeien hierdoor in populariteit.
- Groei van schonere en minder hindergevende productieactiviteiten, waardoor menging met andere (lichtere) functies makkelijker is.
- Verdienstelijking en verkantoring van bedrijfsruimtegebruikers, waardoor zij in de uitstraling maar ook in het type activiteiten en werkgelegenheid meer lijken op een kantoorgebruiker. Denk aan het binnenhalen van (kantoorachtige) activiteiten als engineering of kwaliteitscontroles in huis door productiebedrijven.
- Verhuur van (overtollige) kantoorruimte door bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerreinen.

# 3 Prognose ruimtebehoefte

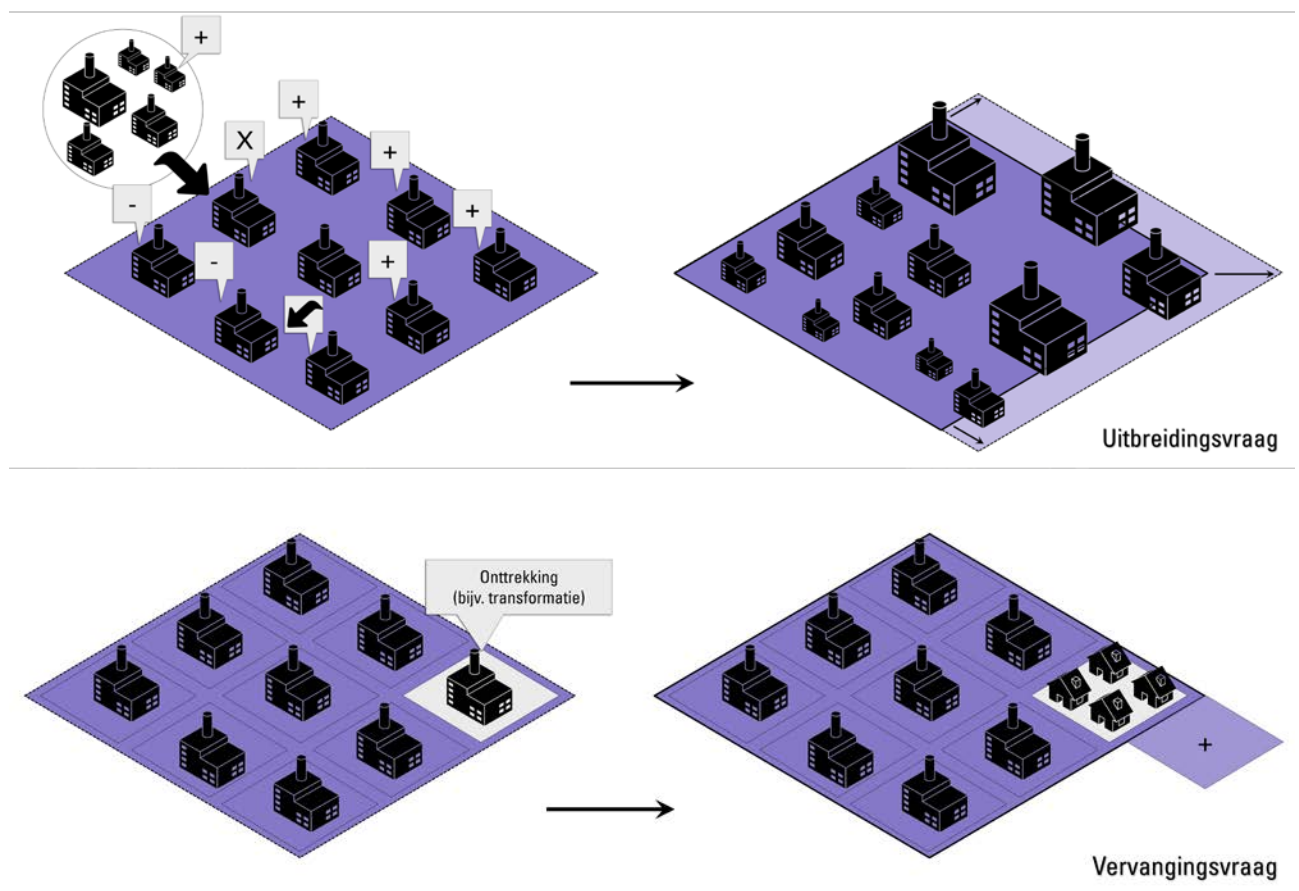
## 3.1 Uitleg methodiek prognose

### Modelmatige berekening van uitbreidingsvraag, vervangingsvraag op basis van inventarisatie

De prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen? De huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen is op- en overgenomen vanuit IBIS (per 1-1-2019). In totaal bestaat het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen in Utrecht (gemeten in uitgegeven bedrijventerrein) uit circa 2.569 hectare.

De extra ruimte die nodig is ten opzichte van de huidige bedrijventerreinenvoorraad wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd. De uitbreidingsvraag is feitelijk het saldo van het ruimtebeslag aan bedrijventerreinen, door groei en krimp van bedrijven en door bedrijven die van en naar bedrijventerreinen verhuizen.

**Figuur 6: Toelichting uitbreidingsvraag en vervangingsvraag**



Daarnaast kan er extra ruimte vraag ontstaan als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). Deze extra ruimte vraag (ook wel vervangingsvraag) is inzichtelijk gemaakt door een inventarisatie onder gemeenten naar concrete transformatieplannen.

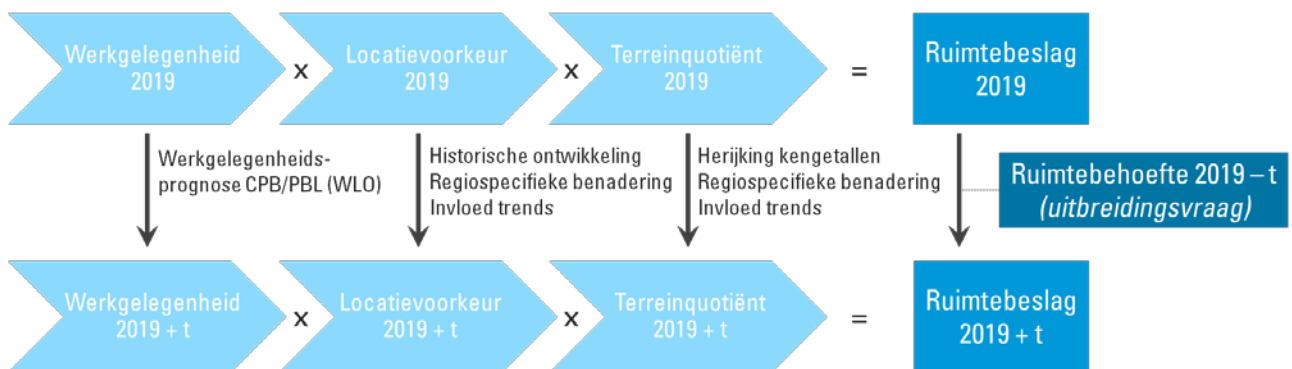
Belangrijk uitgangspunt bij zowel de uitbreidingsvraag als vervangingsvraag is dat de leegstand op frictieniveau ligt. Immers, als de leegstand boven frictieniveau ligt dan wordt de huidige voorraad aan bedrijventerreinen niet volledig benut. Dat zou betekenen dat een deel van de uitbreidingsvraag gefaciliteerd kan worden binnen de bestaande voorraad. Eerder concludeerden we al dat de leegstand op of rond frictieniveau zit. Dit betekent dat we de prognosecijfers niet extra hoeven te corrigeren voor een te hoge leegstand in de prognose.

### Berekening uitbreidingsvraag met BLM-methodiek

De prognose 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:

1. werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2. locatievoordeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
3. terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m<sup>2</sup> kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?

**Figuur 7: Schematische weergave methodiek prognose uitbreidingsvraag**



We lichten hierna kort per parameter toe welke bronnen en cijfers we hanteren, en hoe we deze doorrekenen naar de toekomst. Uitgebreidere toelichting op de parameters en methodiek vindt u in de bijlage.

#### 1. Werkgelegenheid

Voor de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling maken we gebruik van de scenario's hoog en laag van de studie Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het CPB en PBL (2015). De groeivoet van de totale werkgelegenheidsontwikkeling uit de WLO gebruiken we om per regio de totale werkgelegenheidsontwikkeling door te rekenen. De WLO hanteert een grofmazige sectorindeling, die niet aansluit bij de sectorindeling voor deze bedrijventerreinenprognose (zie volgende paragraaf) en daardoor onvoldoende bruikbaar is. De ontwikkelingen per sector baseren we daardoor op trends en ontwikkelingen en de impact hiervan op de werkgelegenheid per sector. Daarbij houden we ook rekening met historische ontwikkelingen, waar nodig gecorrigeerd op basis van duiding van bepaalde ontwikkelingen door de begeleidingsgroep. Voor de volledige weergave van de gevolgde methode verwijzen we naar de bijlage. Voor de specifieke uitgangspunten van de werkgelegenheidsramingen uit de WLO verwijzen we naar de uitgangspunten in de WLO-studie.

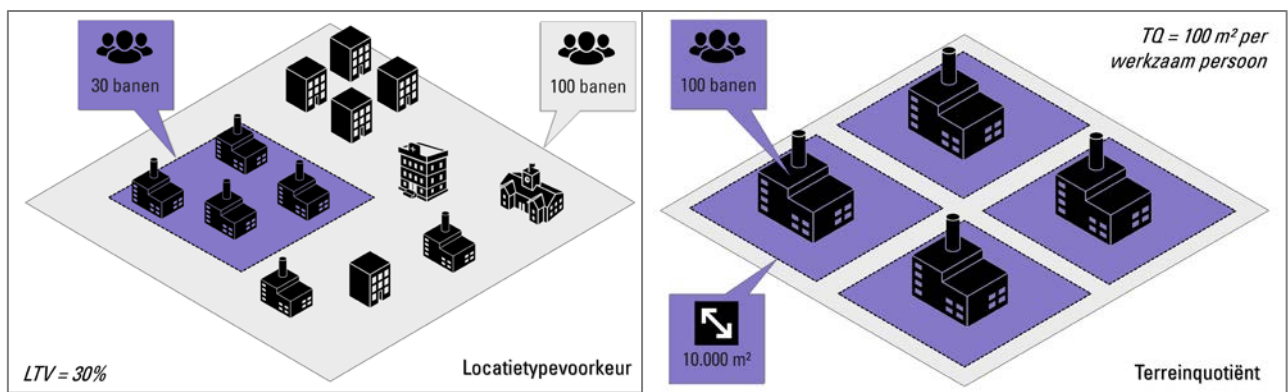
Het hanteren van de WLO-prognose resulteert in twee scenario's van de prognose: WLO laag en WLO hoog.

#### 2. Locatietypevoordeur

De locatietypevoordeur is het aandeel van de totale werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein gevestigd is. We bepalen de locatietypevoordeur van bedrijven op basis van gegevens uit het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR) en op basis van een gekwantificeerde trendanalyse:

- De meest recente gegevens uit het provinciale PAR vormen het uitgangspunt. De gegevens zijn uitgesplitst naar sector. Op basis van provinciale contouren van bedrijventerreinen is berekend welk deel van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is gevestigd. Op die manier wordt in het prognosemodel per sector de locatietypevoorkeur bepaald.
- Aan de hand van historische gegevens uit het PAR analyseert het prognosemodel de historische ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector. Aan de hand hiervan maakt het prognosemodel eerste aannames over de ontwikkeling van de locatietypevoorkeur per sector in de komende jaren.
- Additioneel analyseren we de belangrijke trends en ontwikkelingen in relatie tot de ruimtevraag per sector en per regio. Deze kwantificeren we voor de locatietypevoorkeur.

**Figuur 8: Toelichting Locatietypevoorkeur & Terreinquotiënt**



### 3. Terreinquotiënt

Als onderdeel van deze prognose heeft een uitgebreide data-analyse plaatsgevonden om het huidige ruimtegebruik per sector in beeld te brengen. Stec Groep heeft samen met Team GIS (Domein Leefomgeving) van de provincie Utrecht een methode uitgewerkt om het ruimtegebruik te bepalen. Daarbij is een koppeling gemaakt van bedrijfskavels op bedrijventerreinen en het vestigingenbestand van de provincie. Zo kan op bedrijfsniveau het ruimtegebruik in kaart worden gebracht. Op basis hiervan hebben we per regio en per sector het gewogen gemiddelde ruimtegebruik in de huidige situatie vastgesteld.

De ontwikkeling van de terreinquotiënt per sector in de toekomst baseren we op:

- De ontwikkeling van de algehele terreinquotiënt (totale netto uitgegeven voorraad gedeeld door totaal aantal banen op bedrijventerreinen) per regio. Dit geeft een beeld van de ontwikkeling van het gemiddelde ruimtegebruik en daarmee het intensiever of juist extensiever worden van ruimtegebruik in de regio's.
- De historische ontwikkeling van de terreinquotiënten per sector en regio. Dit hebben we in beeld gebracht door de koppeling tussen bedrijfskavels en het vestigingenbestand ook voor een eerder peiljaar uit te voeren.
- De verhouding van de terreinquotiënt per sector in de regio's ten opzichte van de terreinquotiënt per sector in de provincie.
- Impact van trends en ontwikkelingen (zoals robotisering) op het ruimtegebruik per werknemer per sector. We verwijzen naar de bijlage voor een uitgebreidere toelichting hierop.

We passen de terreinquotiënten alleen aan voor de periode tot en met 2030, omdat het gemiddelde ruimtegebruik van werknemers zeer sterk afhankelijk is van (met name industriële) trends. Verwachte ontwikkelingen in het ruimtegebruik in de periode na 2030 zijn op dit moment nog niet voldoende betrouwbaar. Vandaar dat we de terreinquotiënten in de periode na 2030 gelijk houden.

### IMPACT VAN LEEGSTAND OP TERREINQUOTIËNTEN

Leegstand op bedrijventerreinen, of een verlies aan banen bij bedrijven heeft een opwaarts effect op de terreinquotiënten (minder personeel op dezelfde oppervlakte). De leegstand op bedrijventerreinen is bij terreinquotiënten (impliciet) meegeteld. Tot een niveau van frictieleegstand is dit geen probleem. Leegstand bóven dit niveau vertekent de terreinquotiënten.

### Sectorindeling bedrijventerreinenprognose

We onderscheiden in de bedrijventerreinenprognose zeven sectoren. Met deze indeling clusteren we bedrijven zoveel mogelijk op basis van zowel kwantitatieve aspecten (onder andere groeiverwachtingen, ruimtegebruik, locatievoorkeur) als kwalitatieve aspecten (zoals vestigingsvoorkeuren, marktoriëntatie et cetera). Ook doet deze indeling recht aan de grote verscheidenheid binnen de industrie.

We zien aan de andere kant dat sectoren steeds meer in elkaar schuiven. Het onderscheid tussen productiebedrijven en verladers/logistiek is beperkt, maar ook softwareontwikkelaars en productiebedrijven. Dit zorgt ervoor dat bij het bepalen van de ruimtebehoefte het onderscheid in sectoren soms kunstmatig is, terwijl de werkelijkheid meer samenhang vertoont. In de individuele parameters is hier zo goed mogelijk rekening mee gehouden.

**Tabel 5: Omschrijving sectoren en voorbeelden van bedrijven**

Sector	Bedrijfsactiviteiten	Voorbeelden bedrijven Utrecht (op bedrijventerreinen)
Bouw, handel en reparatie	Bouwnijverheid, handel in en reparatie van auto's, motorfietsen en aanhangers	Pon Dealer, Heinen & Hopman Eengineering, BAM, Strukton, Croonwolters&dros, Van den Pol, KWS Infra
Consumentendiensten	Detailhandel, horeca, leisure, cultuur, sport & recreatie, overige dienstverlening	IKEA, Hornbach, ISS Catering, McDonalds, DeFabrique, Intratuin, Kidzcity, SportCity, Kees Smit
ICT, Zakelijke en overige dienstverlening	ICT, financiële diensten, vastgoed, advies, R&D, zakelijke diensten, verhuur, overheid, onderwijs en zorg	Dolmans Schoonmaak, BMC Advies, Vialis, Achmea, ARAG, Centric, Nationale Politie, Quoratio, Info Support
Industrie – HTSM	Metaalindustrie, elektrotechnische industrie, transportmiddelenindustrie, machine-industrie	Voestalpine, Yokogawa, TN Netherlands, Van Riet MHS, Nucletron, Mitsubishi Elevator, Inventum, Blueprint Automation, Van Walraven
Industrie – VGM	Voedingsmiddelenindustrie, productie van dranken	VTM Quality Services, Remia, Boboli, Brumona, SanoRice, Inproba, MHP, Grozette, Smit & Dorlas
Industrie – Overige maak- en procesindustrie	Chemische industrie, rubber en kunststof, papierindustrie en drukkerijen, bouwproductenindustrie, sociale werkvoorzieningen, kleding- en textielindustrie, delfstoffen, nutsbedrijven, afval(water)beheer en sanering, recycling	BIGA/Amfors/IW4 etc., S.C. Johnson, BASF Nederland, Wilco, Multifill, Renwei, Kuene Haircosmetics, Vebo Prefab, Codi Internation, Smurfit Kappa, Henkel, Drukkerij Zwart, Eneco, Nidufirn, Johson Health Tech, Kemetyl, Vitens
Logistiek & groothandel	Groothandel en handelsbemiddeling, vervoer en opslag, logistieke dienstverlening, e-commerce, pakketdiensten	PostNL, Sandd, A.S. Watson, Jumbo DC, Albert Heijn DC, Hema DC, Miele, DHL Parcel, Applied Medical, HAVI Logistics, SNEL Shared Logistics, Manutan, UPS, GLS, Kuehne + Nagel, XPO

### Interpretatie van prognosecijfers

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen kan voor sectoren een negatief getal zijn. Omdat de totale uitbreidingsvraag een saldo is betekent dit dat positieve en negatieve uitkomsten van sectoren tegen elkaar wegvallen. Vertaald naar ruimtebehoefte betekent dit dat op termijn locaties vrijvallen en hier – in potentie – nieuwe bedrijven gevestigd kunnen worden. De bestaande bedrijfsruimtemarkt (panden/kavels) moet daarom steeds meer bij de bedrijventerreinafspraken betrokken worden. Een en ander betekent overigens niet dat er helemaal geen ruimtevraag is vanuit sectoren met een negatieve ruimtevraag. Bedrijven in deze sectoren kunnen om kwalitatieve redenen een vervangingsvraag hebben naar een andere locatie. Dit door

veranderende huisvestingswensen en eisen – bijvoorbeeld door de krimpende ruimtebehoefte – en door ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf (ruimtelijk, wetgeving, et cetera).

De vraag is hoe het (bestaande, vrijkomende) aanbod aansluit bij de wensen en eisen van de zoekende partij. Vandaar dat het – ondanks een (op termijn) negatieve ruimtevraag – noodzakelijk is om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Inzicht in de kwalitatieve kant van vraag en (bestaand, mogelijk vrijkomend) aanbod wordt in deze context dus extra belangrijk.

In de uitkomsten van de prognose vallen de positieve en negatieve uitbreidingsvraag van sectoren zoals gezegd tegen elkaar weg, maar in de praktijk zit er vaak een gat tussen vrijval en herbenutting. De regionale programmering van bedrijventerreinen moet daarom steeds meer focussen op marktgeoriënteerde herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen voor nieuwe gebruikers. Omdat herontwikkeling tijd vraagt moet in de programmering ook rekening gehouden worden met een bepaalde 'schuifruimte': beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld. Dit betekent dus dat een bepaalde leegstand nodig is in de regio's. Een frictieleegstand van 5% is in dat kader een gezond uitgangspunt.

De gehanteerde prognose-methodiek is een modelmatige benadering van de ruimtevraag op macro-economische schaal. Het model gaat ervan uit dat elke extra baan (bij een gelijkblijvende locatievoorkeur en terreinquotiënt) ook extra ruimte oplevert. Andersom geldt hetzelfde: als er een baan verdwijnt, is er sprake van ruimtekrimp. In de praktijk is dat, op microniveau, niet altijd direct het geval. Werkgelegenheid moet erg sterk terugvallen wil er daadwerkelijk sprake zijn van vrijval van ruimte. De werkgelegenheid bij bedrijven, zeker in de conjunctuurgevoelige industrie, beweegt met de economische golven mee. Bij de eerste de beste paar werknemers die erbij komen of eraf gaan, zal een bedrijf niet zomaar ruimte afstoten of uitbreiden. Dit gebeurt pas als echt duidelijk is dat er structureel meer of minder ruimte nodig is. Ook meer strategische, bedrijfseconomische afwegingen en andere factoren dan alleen de werkgelegenheid spelen hierbij een rol. Als we focussen op de werkgelegenheid, het uitgangspunt van deze prognose, dan blijkt uit eerder onderzoek (CPB, 1998 en Stec Groep, 2018) dat bedrijven pas structureel fysiek inkrimpen als de werkgelegenheid met zo'n 50% afneemt. Voor de industrie moet die afname zelfs meer dan 80% zijn. Feitelijk gaat het dan om faillissementssituaties of fundamentele herlocatie-afwegingen.

Concreet betekent een voorspelde krimp dat er plekken vrij zullen vallen (leeg komen te staan), die eventueel in te zetten zijn voor in ruimtebehoefte groeiende sectoren in de prognose. Of dit in de praktijk, gelet op voorgaande, ook daadwerkelijk het geval zal zijn is sterk de vraag. In veel gevallen zullen bedrijfsruimtegebruikers de bestaande ruimte simpelweg extensiever gaan gebruiken en is er sprake van 'verborgen leegstand', die niet direct zichtbaar is in de markt en door bedrijven als flexibele ruimte wordt benut. Een modelmatig geprognosticeerde krimp betekent dan ook niet dat een dito omvang aan bedrijventerreinen gedeprogrammeerd moet worden. Er is sprake van een discrepantie tussen het model en de praktijk.

We gaan in de volgende paragrafen in op de ruimtebehoefte voor de gehele provincie. De uitkomsten per regio zijn uitgewerkt in de bijlage. Verschillen in de ontwikkeling van de ruimtebehoefte per regio komen in belangrijke mate voort uit de verschillen in omvang van de werkgelegenheidsbasis, waarbij het zowel om verschillen in de structuur van de werkgelegenheid gaat als om kleine verschillen in groeiverwachtingen per sector.

### 3.2 Ruimtebehoefte provincie Utrecht

#### Uitbreidingsvraag provincie Utrecht

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in provincie Utrecht in de periode 2019 tot en met 2030 is 101 tot 323 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 8 – 27 hectare. Het grootste deel van de uitbreidingsvraag in de provincie komt voort uit de logistiek en de industrie.

**Tabel 6: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 in Provincie Utrecht naar sector**

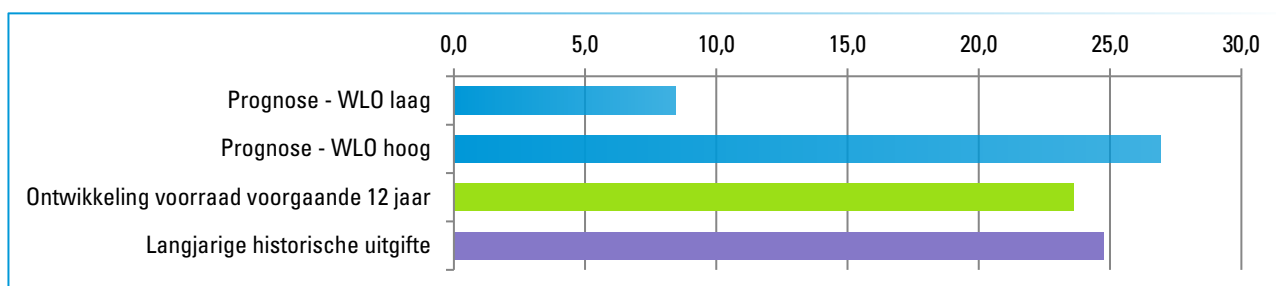
Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Bouw, handel en reparatie		-1	34
Consumentendiensten		15	38
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		0	50
Industrie		22	69
... waarvan HTSM		20	35
... waarvan VGM		15	23
... waarvan Overige maak- en procesindustrie		-12	10
Logistiek & groothandel		65	130
<b>Totaal</b>		<b>101</b>	<b>323</b>
<i>per jaar</i>		<i>8</i>	<i>27</i>

#### Uitbreidingsvraag in perspectief

We plaatsen de prognose van de uitbreidingsvraag tot en met 2030 (periode van 12 jaren) in provincie Utrecht in perspectief.

- De verwachte uitbreidingsvraag van 101 tot maximaal 323 hectare betekent een groei van de huidige netto uitgegeven voorraad van 4% tot maximaal 13%. Ter vergelijking: in de voorgaande 12 jaren (2007 t/m 2019) groeide de netto uitgegeven voorraad in de provincie met 12%. Dat betekende in die periode een gemiddelde jaarlijkse toename van 24 hectare.
- Een andere graadmeter voor de uitbreidingsvraag is de historische uitgifte (hoewel deze dus niet een op een vergelijkbaar is met de uitbreidingsvraag). De langjarige historische uitgifte (2004-2018) van bijna 25 hectare per jaar ligt binnen de bandbreedte van de prognose (8 – 27 hectare per jaar).
- In het perspectief van de vorige prognose (Stec Groep, 2016), is de bovenkant van de bandbreedte hoger (vorige prognose 22 hectare per jaar; huidige prognose 27 hectare per jaar). Een belangrijk verschil met de vorige bedrijventerreinenraming is dat er nu met een andere werkgelegenheidsprognose (WLO) is gerekend, en dat de prognose op sectorniveau is uitgevoerd.
- Op basis van de historische ontwikkeling van de voorraad en de langjarige historische uitgifte (die over conjunctuurgolven heen kijkt) lijkt het WLO hoog scenario (t/m 2030) het meest realistisch als uitgangspunt voor de provincie Utrecht. We constateren dat op regionaal niveau hierin onderscheid zichtbaar is. Zo zijn er regio's waarbij de historische ontwikkeling van voorraad en uitgifte gemiddeld iets onder of juist iets boven het WLO Hoog scenario ligt. Hier moet in de (toekomstige) regionale programmering van werklocaties goed rekening mee worden gehouden. Een andere indicator die hierbij gebruikt kan worden is de banenontwikkeling op bedrijventerreinen, omdat het aanbod een beperkende factor kan zijn geweest in de uitgifte.

**Figuur 9: Prognose tot en met 2030 in perspectief (in hectare per jaar)**



Bron: IBIS Provincie Utrecht, 2019 & Stec Groep.

### Doorkijk naar 2040

De verwachting is dat de uitbreidingsvraag in de periode van 2019 t/m 2030 stijgt en dat deze stijging in de periode na 2030 langzaam afneemt. Aanleiding hiervoor is de afnemende geprognosticeerde groei in de WLO-scenario's. Modelmatig uitgangspunt is dat de vraag in beide periode 2019 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 lineair stijgt/ontwikkelt. De indicaties van de ruimtevraag zijn gebaseerd op deze lineaire groei. In de praktijk zal de vraag zich in de deze perioden echter op de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder.

**Tabel 7: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in provincie Utrecht**

	WLO - Laag	WLO - Hoog
<b>Totaal 2031 t/m 2040</b>	<b>-10</b>	<b>+136</b>

Hieruit volgt dat de ruimtevraag in de periode na 2030 afneemt in de provincie Utrecht. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevraag te voorzien. We signaleren een beperkte ruimtevraag vanuit de sectoren logistiek & groothandel en de dienstensectoren. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid gezien worden. Aanvullend geldt datgene dat dat in paragraaf 3.1 wordt opgemerkt over geprognosticeerde krimp.

### Vervangingsvraag provincie Utrecht

Er is een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke beleidsambities in provincie Utrecht om bedrijventerrein te transformeren of onttrekken aan de (bestaande) voorraad. Dit betekent dat er plannen worden gemaakt om bestaand, uitgegeven bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie (bijvoorbeeld wonen of een andere werkfunctie).

Op basis van de opgave van gemeenten is er een mogelijke extra vervangingsvraag in provincie Utrecht van circa 87 hectare te verwachten. We merken daarbij op dat de status van de plannen nog veelal onzeker is. Er is in veel gevallen nog geen overeenstemming met bedrijven over de uitvoering van de plannen; bijvoorbeeld een koopovereenkomst met gevestigde bedrijven.

**Tabel 8: Inventarisatie (potentiële) vervangingsvraag bedrijventerreinen provincie Utrecht**

Status / mate van zekerheid	Omvang in hectare
Overeenstemming bereikt of in uitvoering	13
Proces en overleg gaande, nog geen overeenstemming	28
Beleidsvoornemen gemeente, nog geen overleg met bedrijf	45
Onduidelijk / overig	1
<b>Totaal</b>	<b>87</b>

Of en in welke omvang de vervangingsvraag daadwerkelijk een aanvullende ruimtevraag van bedrijven oplevert moet in de praktijk blijken. In de regionale programmeringsafspraken verdient deze component in de ruimtevraag dan ook nadere aandacht.

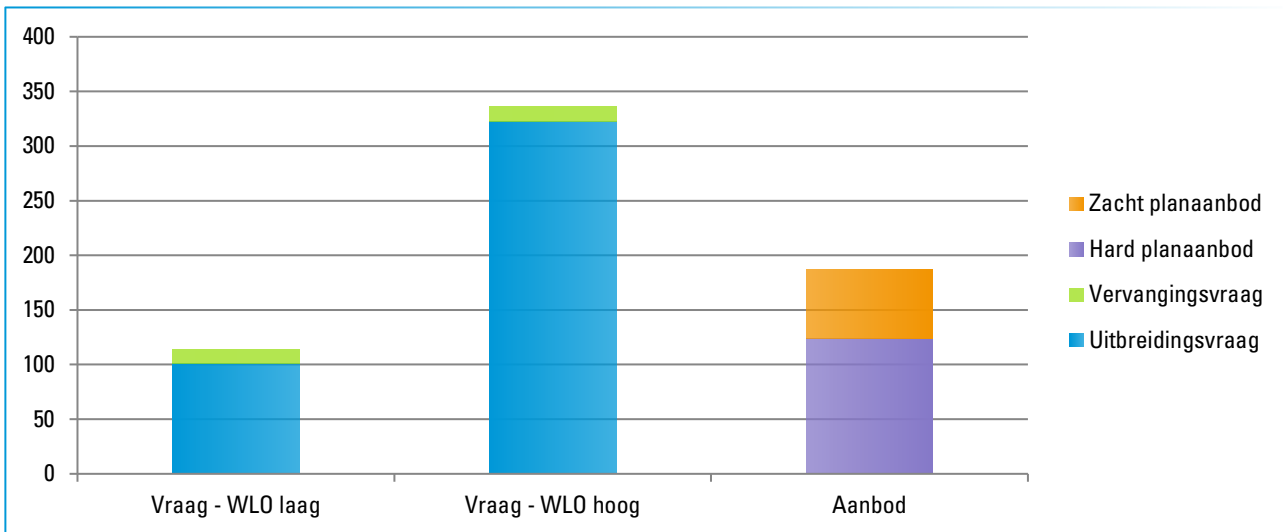
## 3.3 Confrontatie vraag en aanbod

### Confrontatie provincie Utrecht

Aan de vraagzijde rekenen we de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag met een 'harde' status (plannen waarover overeenstemming is bereikt of waar uitvoering is gestart, zie tabel 8) mee. De totale vraag in provincie Utrecht komt daarmee uit op circa 114 tot 336 hectare tot en met 2030. Daar staat een hard aanbod van 124 hectare tegenover. Dat betekent dat er in het WLO laag scenario een kwantitatief overaanbod is van 10 hectare, en in het WLO hoog scenario een **kwantitatief** tekort (behoefte) van 212 hectare.



**Figuur 10: Confrontatie vraag en aanbod provincie Utrecht**



Bron aanbod: IBIS. Hard = planfase 1, Zacht = overige planfasen.

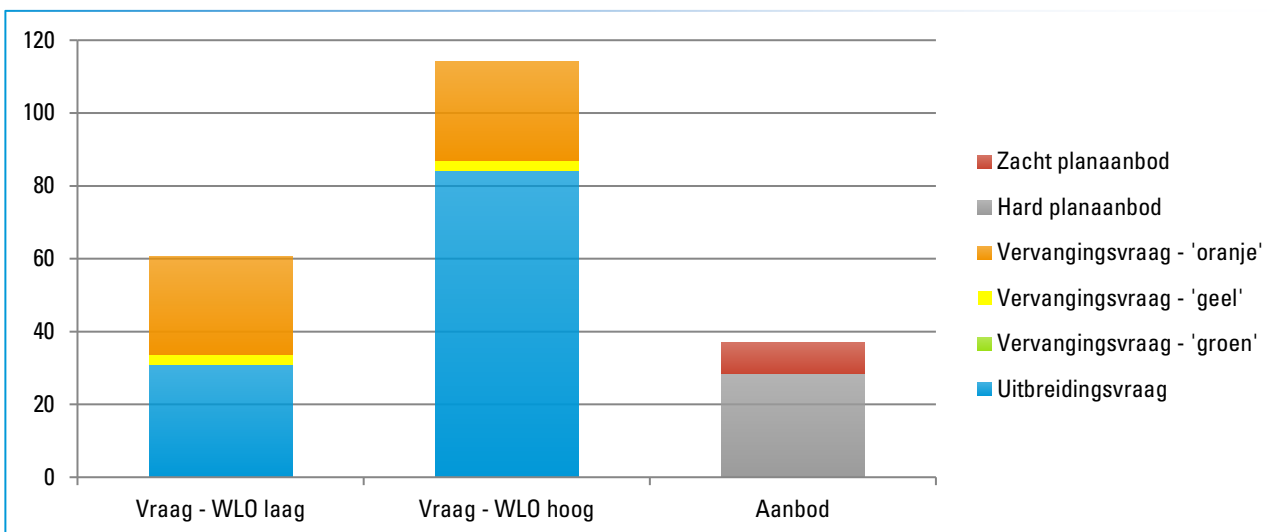
### Confrontatie per regio

Per regio confronteren we vraag en aanbod. Aan de vraagzijde laten we de uitbreidingsvraag en de totale potentiële vervangingsvraag zien. In sommige regio's kan dit in potentie een relatief groot deel van de vraag zijn. We hanteren hierbij de categorieën zoals ook in tabel 8 weergegeven.

#### Regio Amersfoort

Tegenover de uitbreidingsvraag van circa 31 tot 84 hectare in regio Amersfoort tot en met 2030 staat een hard aanbod van 28 hectare. Dat betekent dat er sprake is van een **kwantitatief** tekort, ofwel een behoefte van 2 tot 56 hectare. Daarnaast is er op basis van de huidige plannen een potentiële vervangingsvraag van 30 hectare. We merken daarbij op dat de status van deze plannen nog onzeker is.

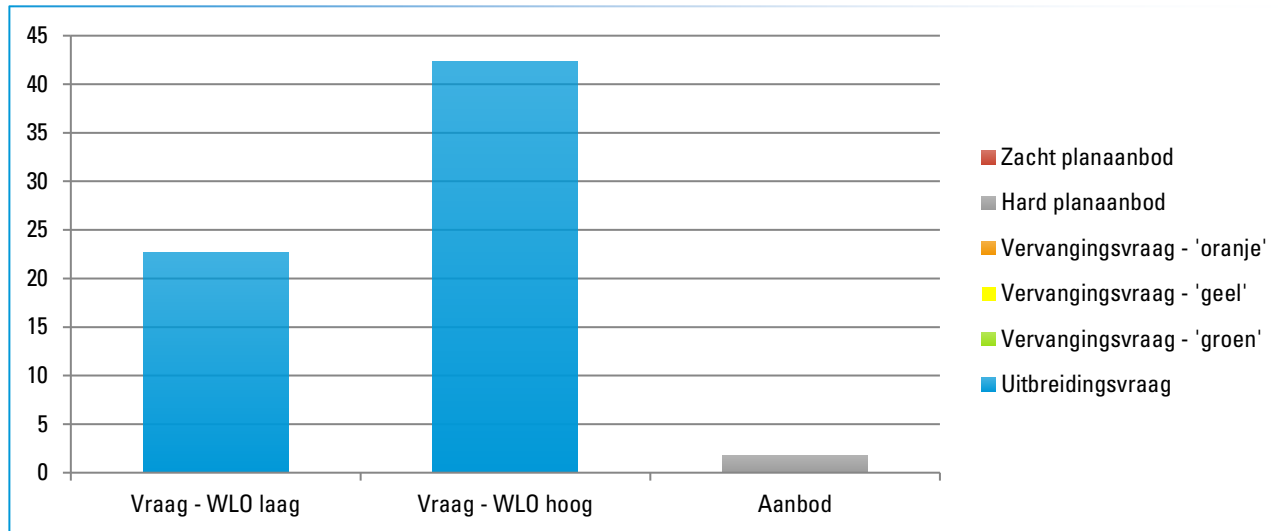
**Figuur 11: Confrontatie vraag en aanbod regio Amersfoort**



#### Regio Food Valley (Utrechtse gemeenten)

Tegenover de uitbreidingsvraag van circa 23 tot 42 hectare in regio Food Valley tot en met 2030 staat een hard aanbod van 2 hectare. Dat betekent dat er sprake is van een **kwantitatief** tekort, ofwel behoefte van 21 tot 41 hectare. Op basis van de huidige plannen is er geen sprake van vervangingsvraag in regio Food Valley.

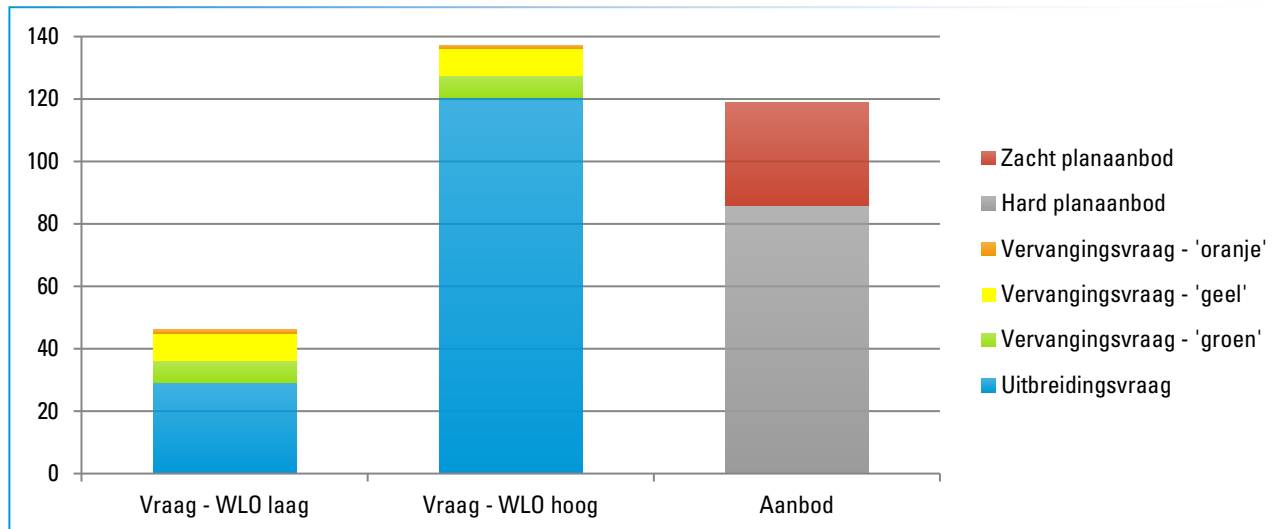
**Figuur 12: Confrontatie vraag en aanbod regio Food Valley**



**Regio Utrecht Midden**

Tegenover de vraag (uitbreidingsvraag plus de vervangingsvraag met een 'harde' status) van circa 36 tot 127 hectare in regio Utrecht Midden tot en met 2030, staat een hard aanbod van 86 hectare. Dat betekent dat er sprake is van een **kwantitatief** overaanbod van 50 hectare in het WLO laag scenario, en een **kwantitatief** tekort (behoefte) van 42 hectare in het WLO hoog scenario. Daarnaast is er op basis van de huidige plannen een potentiële vervangingsvraag van 10 hectare. We merken daarbij op dat de status van deze plannen nog onzeker is.

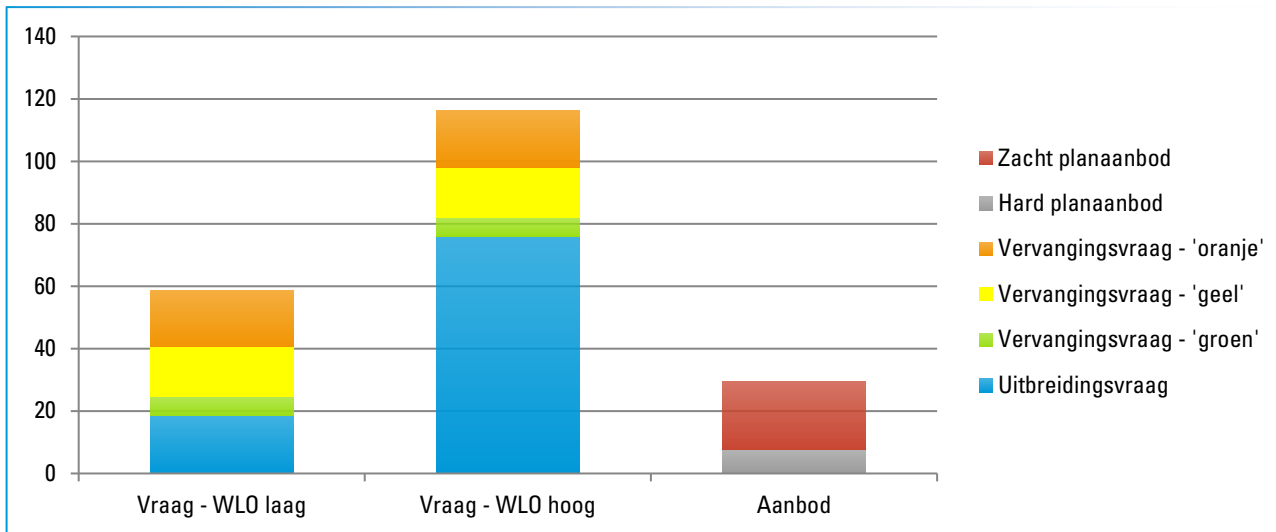
**Figuur 13: Confrontatie vraag en aanbod regio Utrecht Midden**



**Regio Utrecht West**

Tegenover de vraag (uitbreidingsvraag plus de vervangingsvraag met een 'harde' status) van circa 25 tot 82 hectare in regio Utrecht West tot en met 2030, staat een hard aanbod van 8 hectare. Dat betekent dat er sprake is van een **kwantitatief** tekort, ofwel behoefte van 17 tot 74 hectare. Daarnaast is er op basis van de huidige plannen een potentiële vervangingsvraag van 34 hectare. We merken daarbij op dat de status van deze plannen nog onzeker is.

**Figuur 14: Confrontatie vraag en aanbod regio Utrecht West**



### Regio U16

Regio Utrecht Midden en Utrecht West zijn onderling sterk verbonden, zoals we onder andere zien in de verhuisbewegingen (paragraaf 2.1). Er wordt dan ook in Regio U16 verband samengewerkt. We brengen daarom de confrontatie voor de U16 als geheel in beeld.

Tegenover de vraag (uitbreidingsvraag plus de vervangingsvraag met een 'harde' status) van circa 61 tot 209 hectare in regio U16 tot en met 2030, staat een hard aanbod van 94 hectare. Dat betekent dat er sprake is van een **kwantitatief** overaanbod van 33 hectare in het WLO laag scenario, en een **kwantitatief** tekort (behoefte) van 116 hectare in het WLO hoog scenario. Daarnaast is er op basis van de huidige plannen een potentiële vervangingsvraag van 39 hectare. We merken daarbij op dat de status van deze plannen nog onzeker is.

### 3.4 Ruimtebehoefte informele werklocaties

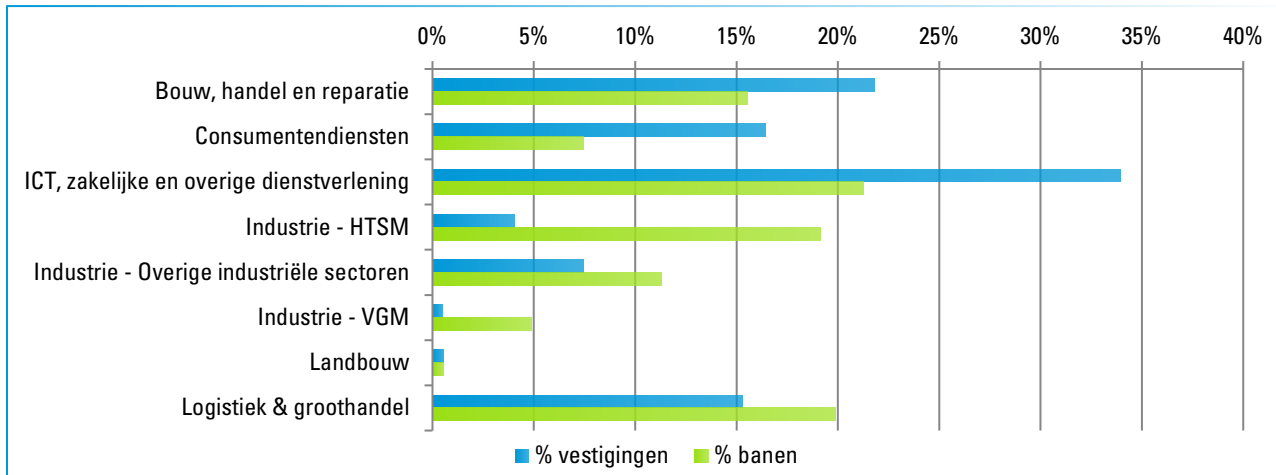
#### DEFINITIE INFORMELE LOCATIES IN DEZE PROGNOSE

Tot de informele werklocaties behoren alle vestigingen in een [bedrijfsruimte](#) buiten een officiële werklocatie (bedrijventerrein en/of kantoorlocatie). Dit is in beeld gebracht door een koppeling van het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR) aan BAG-data, zie bijlage A voor een toelichting op de methodiek en uitgebreidere analyse van de informele werklocaties. Bedrijven en/of zzp'ers die vanuit huis werken, zitten dus niet in deze afbakening.

#### Informele werklocaties goed voor bijna 10.000 banen in provincie Utrecht

Er zijn zo'n 1.200 bedrijven op informele werklocaties gevestigd in de provincie Utrecht. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven op solitaire locaties in het buitengebied, of om bedrijven in kleinschalige bedrijfsruimten in de stad. Het zijn veelal dienstverlenende bedrijven en bedrijven in bouw, handel en reparatie. Samen zijn deze bedrijven goed voor bijna 10.000 banen. Dat is 1,3% van de totale werkgelegenheid in de provincie. Het totale ruimtegebruik op informele werklocaties, gemeten in vloeroppervlakte (BAG), is ruim 632.000 m<sup>2</sup> bvo. Dat betekent gemiddeld zo'n 65 vierkante meter vloeroppervlakte per werkzaam persoon.

**Figuur 15: Werkgelegenheid naar sectoren op informele werklocaties provincie Utrecht**



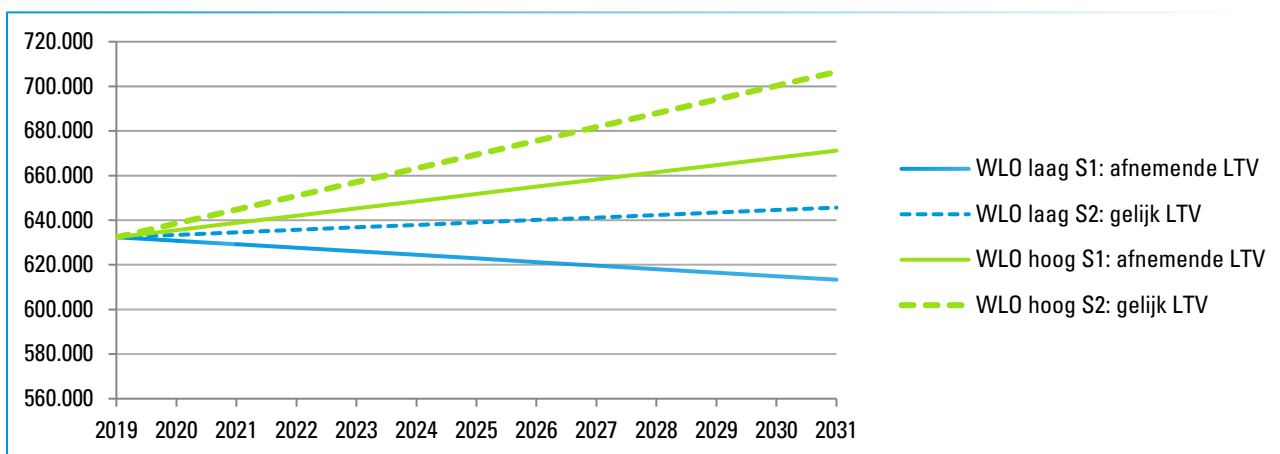
Bron: PAR, 2018 & BAG, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019.

**Ruimtebehoefte van maximaal 74.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2030 in provincie Utrecht**

De ruimtebehoefte voor informele werklocaties is berekend in twee scenario’s: één met een afnemende locatietypevoorkeur voor informele werklocaties en één met een gelijkblijvende locatietypevoorkeur voor informele werklocaties. In Bijlage B staat een toelichting op de uitgangspunten van de prognose. In het eerste scenario (afnemende locatievoorkeur) is de ruimtebehoefte in de gehele provincie -19.000 tot +39.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2030. In het tweede scenario (gelijkblijvende locatievoorkeur) gaat het om een ruimtebehoefte van +13.000 tot +74.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2030.

We merken hierbij op dat de vraag naar informele werklocaties ook afhankelijk is van de vraag-aanbod situatie op bedrijventerreinen. Bij een tekort aan ruimte voor bedrijventerrein en daarmee mogelijk toenemend belang van functiemenging/wijkeconomie (voor stadsverzorgende bedrijvigheid in lagere milieuhindercategorieën) neemt de behoefte aan informele bedrijfsruimte toe. Hierdoor kan de behoefte ook boven het maximale scenario uit deze prognose uitkomen.

**Figuur 16: Prognose - ontwikkeling voorraad informele werklocaties t/m 2031 in de provincie Utrecht**



**3.5 Ruimtebehoefte Utrecht Science Park**

In opdracht van gemeente De Bilt heeft BCI recent (juni 2019) een onderzoek uitgevoerd naar de ruimtevraag voor de Schapenweide, het gebied tegenover Utrecht Science Park Bilthoven (USPB). Deze vraag is additioneel ten opzichte van de prognose bedrijventerreinen. De belangrijkste conclusies over de ruimtevraag uit dit onderzoek zijn:

- Op korte termijn (tot en met 2021) bestaat er een aanzienlijk ruimtetekort. Het gaat om een tekort van 18.000 m<sup>2</sup> (42.000 m<sup>2</sup> vraag, 14.000 m<sup>2</sup> aanbod).
- Op lange termijn (tot en met 2030) lijkt het aanbod in kwantitatieve zin ongeveer te kunnen voldoen aan de geprognostiseerde vraag (96.000 m<sup>2</sup> vraag in periode 2019 t/m 2030, 91.000 m<sup>2</sup> aanbod).
- Het (toekomstige) beschikbare aanbod op USPB is vanwege de aanwezige infrastructuur en milieuvergunning met name geschikt voor de productie van vaccins en andere biologische geneesmiddelen. De eigenaar van USPB voert een restrictief beleid ten aanzien van bedrijven die deze voorzieningen niet nodig hebben. Zonder inzet van een alternatief gaan deze life sciences bedrijven, die passen in het Utrechtse ecosysteem, verloren voor de regio.

### 3.6 Kwalitatieve kenmerken & match met aanbod

#### Ruimtelijk relevante factoren bij een locatiekeuze

Voorgaande paragrafen geven de omvang van de vraag weer (kwantiteit). In deze paragraaf vertalen we deze vraag naar kwaliteit. Waar moeten locaties aan voldoen om in de ruimtevraag te voorzien? We baseren ons daarbij op de trends en ontwikkelingen uit hoofdstuk 2, marktanalyse (recente uitgifte en transacties in de markt) en onze eigen langjarige monitoring van locatiedynamiek. We onderscheiden daarbij enkel ruimtelijk relevante factoren, die primair van belang zijn bij het maken van een locatiekeuze van een bedrijf. Dit zijn namelijk ook factoren waarop we het aanbod objectief kunnen beoordelen. We onderscheiden de volgende locatiefactoren:

- Autobereikbaarheid
- Multimodaliteit (spoor, water)
- OV-bereikbaarheid
- Gebruiksmogelijkheden locatie: milieucategorie & kavelomvang
- Arbeidsmarkt
- Mate van interactie/stedelijkheid

Het belang van deze locatiefactoren brengen we in beeld voor een aantal doelgroepen. We voegen de zeven sectoren uit de prognose samen tot vier onderscheidende doelgroepen: (1) bouw, handel en reparatie, (2) diensten, (3) industrie en (4) logistiek & groothandel. In Bijlage B vindt u per doelgroep een vraagprofiel, waarbij we bovenstaande locatiefactoren toelichten.

#### Beoordeling hard planaanbod vanuit vraagprofiel doelgroepen

De provincie Utrecht beschikt over een hard (uitgeefbaar) planaanbod van circa 124 hectare, verdeeld over 31 bedrijventerreinen. We concluderen dat er in het WLO-hoog scenario een kwantitatief tekort is aan bedrijventerreinen. De vraag is daarnaast in hoeverre het aanbod ook kwalitatief in de vraag kan voorzien. We beoordelen het aanbod daarom vanuit de vraagprofielen van de doelgroepen. Dit doen we voor alle bedrijventerreinen met een harde planstatus, en minimaal 3 hectare uitgeefbaar. Dit levert een selectie van tien bedrijventerreinen op, goed voor circa 95 hectare aanbod.

Van al deze terreinen hebben we de relevante kenmerken in beeld gebracht. Op systematische wijze zijn de kernmerken van de locaties geconfronteerd met de locatiefactoren van de doelgroepen. In bijlage C leest u hoe dit uitgewerkt is. Elk terrein krijgt op deze manier per doelgroep een score tussen 0 en 100%. De score van de bedrijventerreinen is ingedeeld in vier categorieën.

**Tabel 9: Score bedrijventerreinen in vier categorieën**

Categorie	Toelichting
Rood (< 30%)	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie
Oranje (30 – 66%)	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie
Groen (67 – 90%)	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep
Donkergroen (90 – 100%)	Voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

De score groen of donkergroen betekent dus dat locaties, puur vanuit ruimtelijk relevante factoren, markttechnisch voldoen om het deelsegment te huisvesten. Daarbij houdt dit model geen rekening met bijvoorbeeld het profiel of imago van een locatie. In de praktijk kan het voorkomen dat verschillen tussen locaties kleiner zijn dan de score doet voorkomen. Deze beoordeling geeft een eerste beeld van de markttechnische kwaliteiten van de locaties, en in hoeverre deze in de kwalitatieve vraag kunnen voorzien.

Wat allereerst opvalt is dat er in Utrecht West en in het Utrechtse deel van de Food Valley geen harde plannen meer zijn met meer dan 3 hectare uitgeefbaar aanbod. Voor Food Valley zal de kwalitatieve match van vraag en aanbod in samenhang met de Gelderse gemeenten bekeken moeten worden. Voor Utrecht West geldt dat de vraag-aanbod verhouding sterk samenhangt met Utrecht Midden (in U16-verband). We kunnen in elk geval concluderen dat het aanbod voor lokale uitbreidingsvraag in (enkele) gemeenten van Utrecht West beperkt is.

**Tabel 10: Match hard planaanbod met doelgroepen**

Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar	Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
Amersfoort	Amersfoort	De Wieken Zuid	4,0				
Amersfoort	Amersfoort	Vathorst	12,3				
Amersfoort	Woudenberg	Spoorzona	3,0				
Utrecht Midden	Houten	De Meerpaal	3,3				
Utrecht Midden	Houten	Werklandschap De Meerpaal	8,5				
Utrecht Midden	Nieuwegein	Het Klooster	36,8				
Utrecht Midden	Utrecht	De Wetering Noord+Zuid	10,5				
Utrecht Midden	Utrecht	Haarrijn	6,0				
Utrecht Midden	Utrecht	Oudenrijn	4,3				
Utrecht Midden	Utrechtse Heuvelrug	Maarsbergen Oost	5,7				

Op basis van de beoordeling concluderen we het volgende over de verschillende sectoren:

- **Bouw, handel en reparatie:** de vraag vanuit de doelgroep bouw, handel en reparatie, die grotendeels bestaat uit typische MKB-bedrijvigheid, kan op veel plekken gefaciliteerd worden. Dit is ook de doelgroep met de minst specifieke locatievoorkeuren, en een doelgroep die veelal lokaal georiënteerd is.
- **Diensten:** de vraag vanuit de doelgroep diensten kan ook op relatief veel plekken gefaciliteerd worden. Vanuit deze doelgroep valt op dat er geen enkele locatie over een uitstekende OV-bereikbaarheid beschikt (station op loopafstand).
- **Industrie:** een aantal locaties zijn vanuit deze beoordeling vanuit ruimtelijk relevante factoren geschikt om de vraag vanuit de industrie te faciliteren. Een deel van deze vraag is (net als de doelgroep bouw, handel en reparatie) MKB-bedrijvigheid met weinig specifieke locatievoorkeuren. Binnen de industrie bestaan echter ook specifieke clusters. Denk aan bedrijven in een hogere milieucategorie, of bedrijven die een voorkeur hebben voor een watergebonden kavel. Dit laatste komt met name voor bij bedrijven uit de procesindustrie, denk aan chemische producten, voedingsmiddelen of betoncentrales. Voor dit type bedrijven is op dit moment geen ruimte beschikbaar in de provincie.
- **Logistiek & groothandel:** kleine tot middelgrote logistieke bedrijven kunnen op dit moment op relatief veel locaties gefaciliteerd worden. Het meeste aanbod ligt op goed ontsloten en bereikbare locaties. Wanneer we naar het grootschalige segment kijken, het segment dat goed is voor het grootste deel van de ruimtevraag, dan zien we dat het aanbod aan het opdrogen is.

#### Deel van de vraag is regionaal georiënteerd

Een deel van de vraag is niet per se aan de gemeentegrens gebonden en zoekt een locatie met een specifieke propositie. Denk hierbij aan de locatiefactoren die hiervoor genoemd zijn, zoals bereikbaarheid en kavelomvang. In de praktijk zijn het met name grootschalige logistieke en industriële bedrijven die regionaal georiënteerd zijn. Op basis van diverse bronnen geven we een indicatie van het aandeel van deze doelgroep in de totale vraag.

- In de uitgifte van de afgelopen vijf jaar (op basis van inventarisatie onder gemeenten) blijkt dat kavels groter dan 2 hectare goed waren voor 65% van het uitgegeven oppervlakte bij logistieke bedrijven. Onder industriële bedrijven werden geen kavels groter dan 2 hectare uitgegeven. In de totale ruimtevraag hadden kavels groter dan 2 hectare een aandeel van 36%.
- Uit cijfers van NVM (Logistiek vastgoed in cijfers) blijkt dat in de afgelopen vijf jaar de grootteklasse '30.000 m<sup>2</sup> of groter' goed was voor gemiddeld 38% van de vraag.
- Uit onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland blijkt dat de provincie Utrecht in de laatste tien jaar acht logistieke bedrijven van buiten de regio wist aan te trekken. Samen waren deze bedrijven goed voor een ruimtevraag van bijna 50 hectare in kavelomvang. Bij zo'n 36 hectare ging het daarbij om nieuwbouw. Ten opzichte van de uitgifte in die periode (2009 t/m 2018) is dit zo'n 17%. Bedrijventerrein Het Klooster speelde een belangrijke rol bij het faciliteren van deze vraag.

# Bijlage A: Methodiek

In deze bijlage gaan we dieper in op de methodiek van de prognose en de achterliggende keuzes. We bespreken de BLM-methodiek aan de hand van de drie parameters: ontwikkeling van werkgelegenheid, de locatitypevoorkeur en de terreinquotiënt. Ook gaan we in op de methodiek voor de informele locaties. Tot slot voeren we een gevoeligheidsanalyse uit.

## BLM-methodiek drie parameters

### 1. Ontwikkeling werkgelegenheid

#### Prognose en scenario's werkgelegenheid

Aan de basis voor de behoefteraming liggen een tweetal toekomstscenario's. Het gaat om het gebruik van scenario's en verwachtingen conform de WLO-scenario's. De WLO-scenario's (2015) van het PBL en het CPB omvatten de toekomstscenario's voor Nederland en zijn opgesteld als basis voor nieuw beleid en beleidsvoorstellen. De macro-economische scenario's van het CPB vormen de generieke basis voor de regionale toekomstscenario's. Voor beide hoofdscenario's in de WLO – 'hoog' en 'laag' – worden in het 'Cahier macro-economie' de basisaannames en onzekerheden uiteengezet. Het zijn twee uiterste scenario's voor de ontwikkeling van Nederland, waarbij technologische ontwikkeling en mondiale handel de grootste onzekerheden zijn voor de groei van de productiviteit en toegevoegde waarde. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de scenario's verwijzen we naar het basisrapport 'Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's'<sup>7</sup>. CBS/PBL geven een duiding van deze twee scenario's:

*"De twee referentiescenario's zijn bedoeld om een kwantitatief beeld te schetsen van sociaaleconomische ontwikkelingen in Nederland tot 2050 met de bijbehorende verhaallijnen. Het verschil tussen het scenario hoog en laag geeft een relevante en onderscheidende bandbreedte voor de ontwikkelingen in de toekomst. In de WLO is er niet voor gekozen om de randen van het speelveld op te zoeken, maar om in alle modules te werken met referentiescenario's met een gematigde bandbreedte. Het is dus denkbaar dat de feitelijke ontwikkelingen zich buiten deze bandbreedte zullen bewegen, maar een ontwikkeling binnen de bandbreedte ligt meer voor de hand. [...]. Hierdoor wordt voorkomen dat de referentiescenario's extreem uiteen gaan lopen."*

De algehele groeipercentages van de WLO-scenario's zien we als gegeven, en leggen we bovenop de meest recente werkgelegenheidscijfers (PAR, meest recente peildatum: 2018). De groeipercentages in de WLO zijn gegeven op COROP-niveau. Dat betekent dat er binnen provincie Utrecht geen onderscheid bestaat tussen regio's (zoals in deze prognose gehanteerd).

Voor Regio Food Valley hebben we de BLM-methodiek toegepast op de gehele regio Food Valley, dus inclusief de Gelderse gemeenten. Voor de Gelderse gemeenten hebben we daarbij gebruik gemaakt van de WLO-prognose voor COROP-regio Veluwe.

**Tabel 11: Groei van totaal aantal banen (in %) volgens WLO-scenario's**

COROP-regio	Scenario	periode 2012 – 2030		periode 2030 - 2050	
		Totale groei	Jaarlijkse groei	Totale groei	Jaarlijkse groei
Utrecht	WLO laag	+0,6%	+0,0%	-2,2%	-0,1%
	WLO hoog	+14,3%	+0,7%	+8,7%	+0,4%
Veluwe	WLO laag	-2,6%	-0,1%	-4,0%	-0,2%
	WLO hoog	+5,6%	+0,3%	+0,9%	+0,0%

Bron: CPB/PBL, 2015.

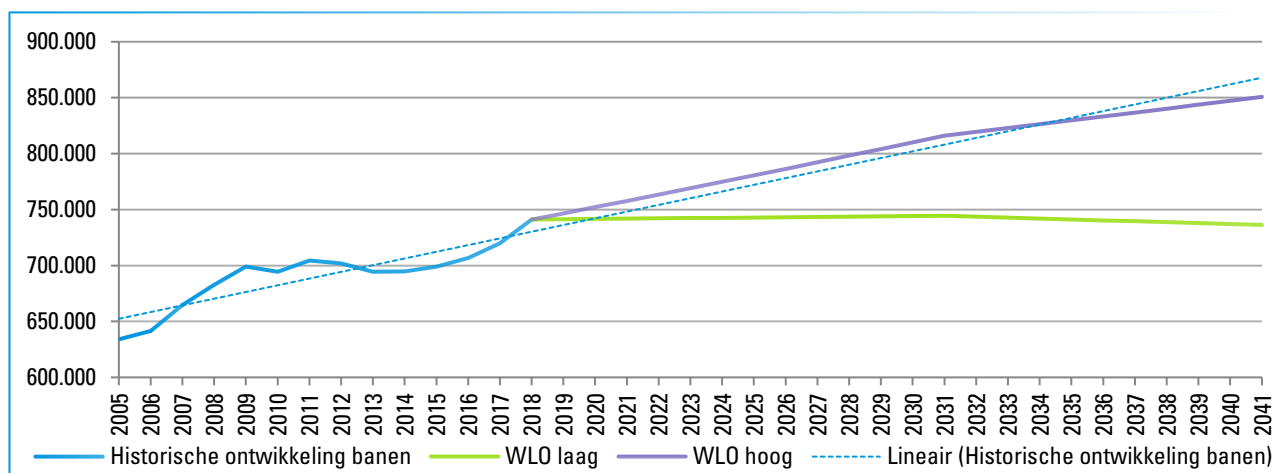
<sup>7</sup> 'Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's' – CPB & PBL (2015)



Wanneer we de groeipercentages van de WLO-scenario's doorrekenen op de meest recente cijfers over het totaal aantal banen voor de provincie Utrecht (circa 741.000 banen), dan betekent dat voor de periode 2018 t/m 2030 (13 jaren) een toename van het aantal banen met circa 3.400 banen in het WLO-laag scenario en circa 75.000 banen in het WLO-hoog scenario.

De lineaire trendlijn van de voorgaande 13 jaren bevindt zich tussen WLO-laag en WLO-hoog, en zit daarbij dicht tegen WLO hoog aan (verschil van circa 8.000 banen in 2030). Het groeipercentage over de afgelopen 13 jaar komt hoger uit. Echter, een groeipercentage wordt berekend op twee afzonderlijke punten en houdt geen rekening met de tussenliggende ontwikkeling. Dit gebeurt wel bij een lineaire trendlijn. We concluderen dat de WLO-scenario's voor de gehele provincie een goede bandbreedte geven.

**Figuur 17: Historische ontwikkeling banen Provincie Utrecht, en prognose volgens WLO**



Bron: PAR (2019); WLO-scenario, CPB/PBL (2015); Bewerking: Stec Groep, 2019.

### Ontwikkeling totaal aantal banen per regio

We onderscheiden in deze prognose vier regio's: Amersfoort, Food Valley, Utrecht Midden en Utrecht West. Voor regio Food Valley rekenen we ook de Gelderse gemeenten, die onderdeel zijn van deze regio, mee in de prognose. Een bedrijventerreinenprognose is een macro-economisch model, waarbij uitkomsten pas op een regionaal schaalniveau betrouwbaar genoeg zijn. Wanneer we de prognose alleen voor de drie Utrechtse gemeenten van de Food Valley zouden opstellen, kunnen uitschieters in de data een vertekend beeld in de prognose opleveren.

In onderstaande tabel hebben we voor de vier regio's de totale werkgelegenheid doorgerekend met de groeipercentages uit de WLO-scenario's. Als basisjaar gebruiken we 2019. De meest recent beschikbare werkgelegenheids cijfers (PAR) gaan over 2018, waardoor het basisjaar al een doorrekening is van de WLO-scenario's. Daardoor verschilt het getal in het basisjaar tussen WLO laag en WLO hoog. We rekenen de cijfers door tot en met 2030 (31-12-2030) en tot en met 2040 (31-12-2040).

**Tabel 12: Totaal aantal banen per regio volgens WLO-scenario's**

Regio	Scenario	1-1-2019	31-12-2030	31-12-2040
Amersfoort	WLO laag	151.355	151.767	150.101
	WLO hoog	152.429	166.077	173.113
Food Valley (incl. Gelderland)	WLO laag	178.527	176.119	172.900
	WLO hoog	179.433	187.785	190.305
Utrecht Midden	WLO laag	462.148	463.407	458.318
	WLO hoog	465.427	507.100	528.586
Utrecht West	WLO laag	88.051	88.291	87.321
	WLO hoog	88.675	96.615	100.709

Bron: PAR (2019); WLO-scenario, CPB/PBL (2015); Bewerking: Stec Groep, 2019.

### Ontwikkeling sectoren

De WLO-scenario's van het CPB/PBL zijn uitgesplitst naar sectoren. Het CPB/PBL maakt onderscheid in vier sectoren: landbouw, nijverheid, detailhandel en overige diensten. Dit is een grofmazige indeling, en sluit niet aan bij de indeling van sectoren zoals we die in deze prognose hanteren. Bovendien doet dit geen recht aan de verscheidenheid binnen sommige sectoren. Zo is de sector 'nijverheid' een verzameling van een grote groep sectoren zoals bouw en alle industriesectoren. Eén groeipercentage hanteren voor al deze sectoren doet volgens ons geen recht aan de grote verscheidenheid binnen sectoren en ook niet aan de verschillen in regionale productiestructuur. De ontwikkelingen per sector (per regio) baseren we daarom op trends en ontwikkelingen en de impact hiervan op de ontwikkeling van sectoren. Daarbij houden we ook rekening met historische ontwikkelingen van de sectoren, waar nodig gecorrigeerd op uitschieters (bijvoorbeeld vertrek van één groot bedrijf) en op basis van duiding van bepaalde ontwikkelingen door de begeleidingsgroep.

We gebruiken het totaal aantal banen per regio volgens de WLO-scenario's als basis. Vervolgens rekenen we het aandeel per sector binnen dit totaal door naar de toekomst. Daarbij is er geen onderscheid tussen het WLO-laag en WLO-hoog scenario.

De sector landbouw laten we in onderstaande tabel en de rest van deze prognose buiten beschouwing. Deze sector hebben we in ons prognosemodel wel doorgerekend, maar levert effectief in geen enkele regio uitbreidingsvraag op (saldo = 0). Dit komt doordat de sector een beperkt aandeel in de totale werkgelegenheid heeft en nauwelijks op bedrijventerreinen is gevestigd. De aandelen in onderstaande tabel tellen daardoor (zonder landbouw) niet op tot 100%.

**Tabel 13: Ontwikkeling sectoren per regio, in aandeel van totale werkgelegenheid per regio**

Regio	Sector	Aandeel in 2019	Aandeel in 2030	Ontwikkeling 2019-2030 (%-punt)	Aandeel in 2040	Ontwikkeling 2030-2040 (%-punt)
Amersfoort	Bouw, handel en reparatie	7,5%	7,6%	+0,1%	7,7%	0,0%
	Consumentendiensten	21,2%	22,8%	+1,6%	23,8%	+1,1%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	52,8%	51,3%	-1,5%	50,2%	-1,1%
	Industrie – HTSM	2,5%	2,5%	0,0%	2,5%	0,0%
	Industrie – VGM	1,9%	2,2%	+0,3%	2,2%	0,0%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	3,0%	2,6%	-0,4%	2,6%	0,0%
	Logistiek & groothandel	10,4%	10,3%	0,0%	10,3%	0,0%
Food Valley (incl. Gelderland)	Bouw, handel en reparatie	9,6%	9,9%	+0,3%	10,0%	+0,1%
	Consumentendiensten	17,8%	18,3%	+0,4%	18,6%	+0,3%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	44,9%	43,9%	-1,0%	43,3%	-0,6%
	Industrie – HTSM	5,3%	5,4%	+0,1%	5,4%	0,0%
	Industrie – VGM	2,9%	3,9%	+0,9%	3,9%	+0,1%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	4,0%	3,6%	-0,4%	3,6%	0,0%
Logistiek & groothandel	13,1%	13,2%	+0,1%	13,3%	+0,1%	
Utrecht Midden	Bouw, handel en reparatie	5,2%	4,6%	-0,6%	4,5%	-0,1%
	Consumentendiensten	18,4%	19,5%	+1,1%	19,6%	+0,1%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	62,5%	62,7%	+0,2%	62,7%	0,0%
	Industrie – HTSM	1,2%	1,2%	-0,1%	1,2%	0,0%
	Industrie – VGM	0,6%	0,6%	0,0%	0,6%	0,0%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	1,9%	1,6%	-0,3%	1,6%	0,0%
	Logistiek & groothandel	9,5%	9,5%	0,0%	9,5%	0,0%

(Vervolg Tabel 13)

Regio	Sector	Aandeel in 2019	Aandeel in 2030	Ontwikkeling 2019-2030 (%-punt)	Aandeel in 2040	Ontwikkeling 2030-2040 (%-punt)
Utrecht West	Bouw, handel en reparatie	13,2%	13,5%	+0,3%	13,6%	+0,1%
	Consumentendiensten	18,4%	19,4%	+1,1%	19,8%	+0,4%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	36,9%	35,7%	-1,2%	35,2%	-0,5%
	Industrie – HTSM	4,7%	5,3%	+0,6%	5,3%	+0,1%
	Industrie – VGM	1,6%	1,9%	+0,3%	1,9%	0,0%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	4,2%	4,1%	0,0%	4,1%	0,0%
	Logistiek & groothandel	17,2%	16,9%	-0,3%	16,9%	-0,1%

2. Locatietypevoorkeur

Locatietypevoorkeur = aandeel banen op bedrijventerreinen ten opzichte van totaal aantal banen

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van locatietypevoorkeur hanteren voor de verschillende sectoren en regio's. In het hoofdrapport staat weergegeven welke input we hiervoor gebruiken. Over het geheel gezien is de locatietypevoorkeur de parameter waarin de minst grote verschuivingen zichtbaar zijn.

Tabel 14: Ontwikkeling locatietypevoorkeur (LTV) per sector en regio

Regio	Sector	LTV 2019	LTV 2030	Ontwikkeling 2019-2030 (in %)	LTV 2040	Ontwikkeling 2030-2040 (in %)
Amersfoort	Bouw, handel en reparatie	57%	57%	0%	57%	0%
	Consumentendiensten	12%	11%	-8%	10%	-3%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	13%	15%	+15%	16%	+7%
	Industrie – HTSM	85%	84%	-1%	84%	0%
	Industrie – VGM	83%	85%	+3%	86%	+1%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	78%	78%	-1%	77%	0%
	Logistiek & groothandel	52%	53%	+2%	53%	0%
Food Valley (incl. Gelderland)	Bouw, handel en reparatie	54%	53%	-2%	53%	0%
	Consumentendiensten	15%	16%	+9%	16%	+3%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	25%	26%	+4%	26%	+2%
	Industrie – HTSM	80%	80%	0%	80%	0%
	Industrie – VGM	66%	69%	+4%	68%	0%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	72%	69%	-3%	69%	-1%
	Logistiek & groothandel	81%	83%	+3%	84%	+1%
Utrecht Midden	Bouw, handel en reparatie	55%	54%	-2%	53%	-1%
	Consumentendiensten	13%	13%	0%	13%	0%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	14%	15%	+5%	15%	+1%
	Industrie – HTSM	55%	55%	-1%	55%	0%
	Industrie – VGM	52%	59%	+14%	61%	+4%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	64%	65%	+1%	65%	0%
	Logistiek & groothandel	60%	64%	+8%	66%	+3%
Utrecht West	Bouw, handel en reparatie	43%	41%	-5%	40%	-1%
	Consumentendiensten	18%	18%	+1%	18%	0%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	27%	26%	-5%	25%	-2%
	Industrie – HTSM	73%	76%	+4%	77%	+1%
	Industrie – VGM	77%	79%	+3%	80%	+2%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	84%	84%	0%	84%	0%
	Logistiek & groothandel	74%	75%	+1%	75%	0%

### 3. Terreinquotiënt

Terreinquotiënt = gemiddeld aantal vierkante meter kavel per werkzaam persoon

In onderstaande tabel geven we weer welke input we ten aanzien van terreinquotiënten hanteren voor de verschillende sectoren. In hoofdstuk 2 is een toelichting gegeven op de ontwikkeling van het ruimtegebruik per werknemer als gevolg van trends en ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 is de methode uitgelegd die is gebruikt om actuele terreinquotiënten te berekenen. We passen de terreinquotiënten alleen aan voor de periode tot en met 2030, omdat het gemiddelde ruimtegebruik van werknemers zeer sterk afhankelijk is van (met name industriële) trends. Verwachte ontwikkelingen in het ruimtegebruik in de periode na 2030 zijn op dit moment nog niet betrouwbaar. Vandaar dat we de terreinquotiënten in de periode na 2030 gelijk houden.

**Tabel 15: Ontwikkeling terreinquotiënt (TQ) per sector en regio, in m<sup>2</sup> vierkante meter kavel**

Regio	Sector	TQ 2019 (in m <sup>2</sup> )	TQ 2030 (in m <sup>2</sup> )	Ontwikkeling 2019-2030 (in %)
Amersfoort	Bouw, handel en reparatie	184	184	0%
	Consumentendiensten	172	181	+5%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	91	86	-5%
	Industrie – HTSM	145	160	+10%
	Industrie – VGM	173	273	0%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	202	232	+10%
	Logistiek & groothandel	172	180	+5%
Food Valley (incl. Gelderland)	Bouw, handel en reparatie	249	249	0%
	Consumentendiensten	243	231	-5%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	97	101	+5%
	Industrie – HTSM	188	197	+10%
	Industrie – VGM	208	208	+0%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	295	339	+15%
	Logistiek & groothandel	180	198	+10%
Utrecht Midden	Bouw, handel en reparatie	100	110	+10%
	Consumentendiensten	122	122	0%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	80	76	-5%
	Industrie – HTSM	100	110	+10%
	Industrie – VGM	114	114	+0%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	170	179	+5%
	Logistiek & groothandel	103	109	+5%
Utrecht West	Bouw, handel en reparatie	241	253	+5%
	Consumentendiensten	127	127	0%
	ICT, zakelijke en overige dienstverlening	150	150	0%
	Industrie – HTSM	177	177	0%
	Industrie – VGM	136	136	0%
	Industrie – Overige maak- en procesindustrie	240	240	0%
	Logistiek & groothandel	184	194	+5%

## Informele werklocaties

### Ruimtelijke analyse voor huidige situatie

Allereerst is een ruimtelijke analyse uitgevoerd om de huidige situatie van informele werklocaties in beeld te brengen. Daarbij hebben we de volgende stappen uitgevoerd:

1. In het PAR is een selectie gemaakt van alle bedrijfsvestigingen buiten een officiële werklocatie (bedrijventerreinen en kantoorlocaties). Hierbij hanteren we de afbakening van werklocaties van provincie Utrecht<sup>8</sup>.
2. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is een selectie gemaakt van alle verblijfsobjecten met enkel het gebruiksdoel 'industriefunctie'. De definitie van industriefunctie in de BAG is: *"gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden"*. Dit komt in de praktijk grotendeels overeen met bedrijfsruimten. Voor 'agrarische doeleinden' voeren we een extra filter uit, zie stap 4b. Verder kan het dus voorkomen dat het een verblijfsobject is met een industriefunctie, dat voorkomt in een pand waarin ook andere gebruiksfuncties (zoals *kantoor*) voorkomen. Een pand kan uit meerdere verblijfsobjecten bestaan.
3. Vervolgens zijn de adressen uit de selectie van stap 1 (PAR) en stap 2 (BAG) aan elkaar gekoppeld, op basis van adres en postcode. Hiermee is een lijst ontstaan van alle bedrijven in een verblijfsobject met een industriefunctie, die buiten een officiële werklocatie zijn gevestigd.
4. Tot slot zijn er op deze selectie nog enkele filters uitgevoerd. Bij elk filter is een steekproef uitgevoerd om te controleren of dit het correcte resultaat oplevert.
  - a. Detailhandel: de bedrijvenlijst is op enkele detailhandelssectoren (SBI-afdeling 47) gefilterd: o.a. bedrijven met een SBI-code 'tankstation', 'tuincentra', 'supermarkt' of 'winkels in keukens'.
  - b. Landbouw: de bedrijvenlijst is op landbouwbedrijven (SBI-afdeling 01) gecheckt en gefilterd. Landbouwbedrijven die overblijven in de lijst zijn landbouwbedrijven in een reguliere bedrijfsruimte.
  - c. Van alle bedrijven met meer dan 50 werkzame personen, of in een verblijfsobject met een BAG-oppervlakte van meer dan 3.000 m<sup>2</sup> is nagegaan of dit daadwerkelijk bedrijven én bedrijfspanden zijn. Op deze manier zijn bijvoorbeeld nog enkele grotere kantoren en zorginstellingen (met per abuis een industriefunctie), kazernes en rioolwaterzuiveringen gefilterd uit de lijst.

### Huidige situatie informele locaties

Uit de analyse blijkt dat er zo'n 1.200 bedrijven op informele locaties zijn gevestigd. Het grootste deel is actief in de sectoren 'ICT, zakelijke en overige dienstverlening' (34%) en 'bouw, handel en reparatie' (22%). Samen zijn deze bedrijven goed voor bijna 10.000 banen. Dat is 1,3% van de totale werkgelegenheid in de provincie. In aantal banen vallen ook de sectoren HTSM en Logistiek & groothandel op. Voorbeelden van grotere bedrijven in deze sectoren die in een bedrijfsruimte buiten een officiële werklocatie zijn gevestigd, zijn Terberg in Benschop, Mechan Groep in Achterveld, Sola in Zeist en Ardagh in Veenendaal.

**Tabel 16: Uitgangssituatie informele locaties in provincie Utrecht per sector**

Sector	Vestigingen	Banen	Locatievoorkeur informeel
Bouw, handel en reparatie	270	1.520	3,0%
Consumentendiensten	203	730	0,5%
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	420	2.080	0,5%
Industrie – HTSM	50	1.870	11,3%
Industrie – VGM	90	1.100	5,8%
Industrie – Overige maak- en procesindustrie	6	480	6,1%
Landbouw	7	60	0,7%
Logistiek & groothandel	189	1.950	4,1%
<b>Totaal</b>	<b>1.235</b>	<b>9.790</b>	<b>1,5%</b>

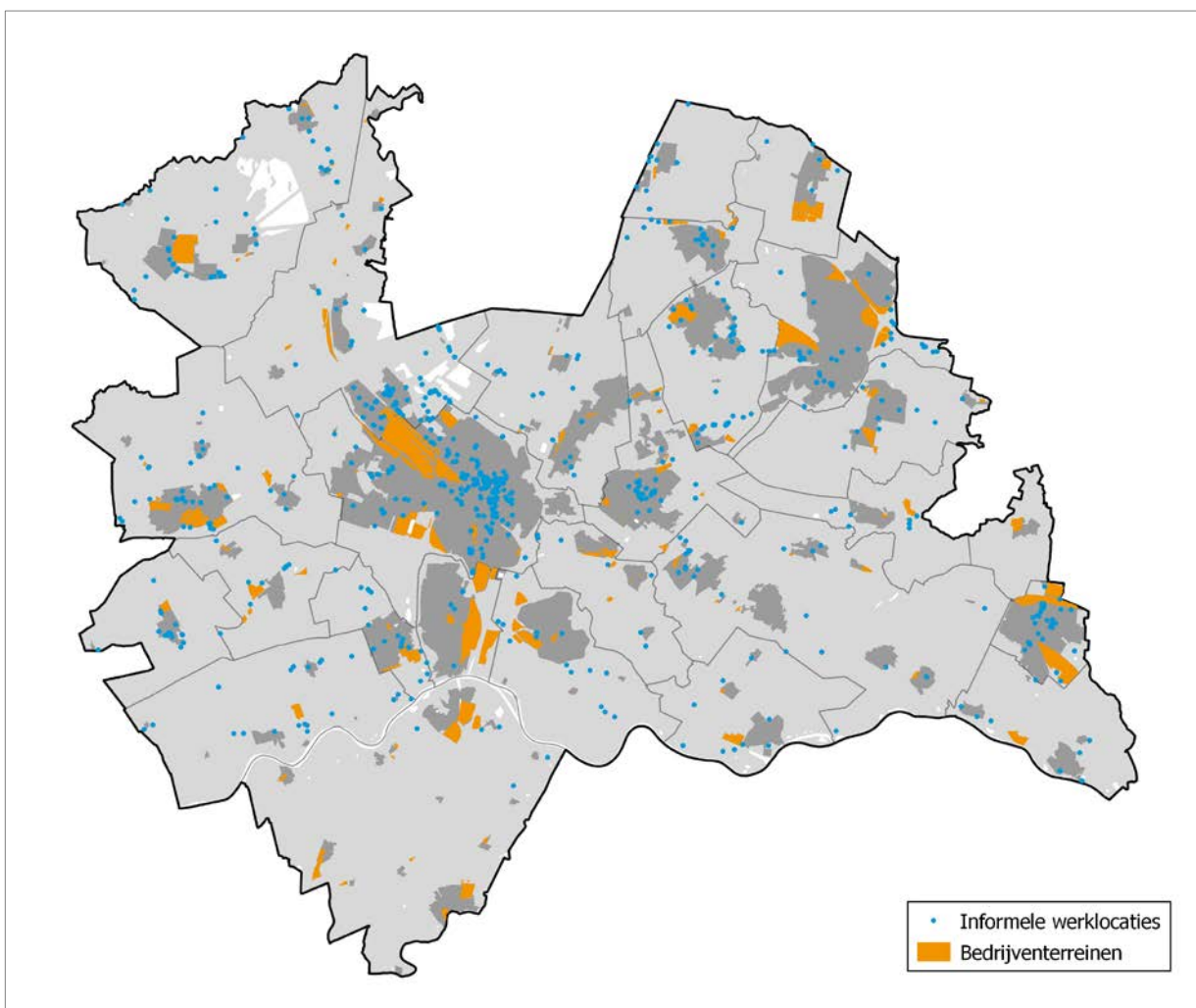
Bron: BAG, 2018 & PAR, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019.

<sup>8</sup> Zie: <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=e0f413ac5d8a4c15ad7481a662689037>

Het totale ruimtegebruik op informele locaties, gemeten in vloeroppervlakte (BAG), is ruim 632.000 m<sup>2</sup> bvo. Dat betekent gemiddeld zo'n 65 vierkante meter vloeroppervlakte per werkzaam persoon. Dit ruimtegebruik in vloeroppervlakte kan indicatief worden omgerekend naar het ruimtegebruik in kavel-/grondoppervlakte. Op basis van een gemiddelde Floor Space Index betekent dit een ruimtegebruik op informele locaties van zo'n 90 hectare tot 100 hectare. Dit is zo'n 3,5% ten opzichte van de bestaande voorraad aan bedrijventerreinen.

Verder valt op dat slechts 2% van de voorraad de voorraad aan informele werklocaties gebouwd is in de laatste vijf jaar (2014 t/m 2018). Dat betekent dat er nauwelijks nieuw wordt gebouwd op informele locaties. Waarschijnlijk spelen planologische beperkingen hierin een grote rol.

**Figuur 18: Spreiding informele werklocaties in Provincie Utrecht**



Bron: PAR, 2018 & BAG, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019.

**Tabel 17: Informele werklocaties naar regio**

Regio	Vestigingen	Banen	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> bvo)	Locatievoorkeur informeel	Gemiddeld ruimtegebruik per werknemer (in m <sup>2</sup> bvo)
Amersfoort	215	1.630	128.740	1,1%	79
Food Valley	71	790	72.840	2,0%	93
Utrecht Midden	744	5.570	299.840	1,2%	54
Utrecht West	205	1.810	130.940	2,1%	72
<b>Totaal provincie</b>	<b>1.235</b>	<b>9.790</b>	<b>632.360</b>	<b>1,3%</b>	<b>65</b>

Bron: PAR, 2018 & BAG, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019.

Het grootste deel van de voorraad en de banen is gevestigd in Utrecht Midden. Daarbij valt een concentratie van (veelal kleinschalige) vestigingen in en rondom het centrum van de stad Utrecht op (zie figuur 18). In regio Food Valley en Utrecht West ligt de locatievoorkeur voor informeel (het aandeel van de banen op informele werklocaties ten opzichte van het totaal aantal banen) het hoogst. Dit wordt verklaard door enkele grotere bedrijfsvestigingen buiten bedrijventerreinen (zoals Aardag in Veenendaal).

### Ruimtebehoefte informele werklocaties tot en met 2030

De ruimtebehoefte voor informele werklocaties berekenen we met dezelfde methodiek als voor de bedrijventerreinen (werkgelegenheid x locatievoorkeur x gemiddeld ruimtegebruik). Deze berekening maken we op het totaalniveau van de regio's. Het gaat om een te beperkte groep aan bedrijven om gedegen en onderbouwde uitspraken te kunnen doen over de ontwikkeling per sector. Een beperking is bovendien de beschikbaarheid van data. De koppeling van het PAR en BAG-data, en daarmee het inzichtelijk maken van de omvang en kernmerken van informele locaties, is voor deze prognose voor het eerst uitgevoerd. Daardoor hebben we geen gegevens over de historische ontwikkeling.

De ruimtebehoefte is berekend op basis van de volgende uitgangspunten:

- Voor de **werkgelegenheidsontwikkeling** hanteren we de WLO-scenario's. Hierbij gebruiken we dus exact dezelfde cijfers als voor de bedrijventerreinenprognose.
- Voor de ontwikkeling van **de locatievoorkeur** hanteren we twee scenario's.
  - In het eerste scenario gaan we uit van een daling van de locatievoorkeur voor informele werklocaties. Immers, we zien in de bedrijventerreinenprognose een toename van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (voor alle regio's). Dat betekent in de toekomst een groter aandeel van werkgelegenheid op bedrijventerreinen, ten koste van werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen. Dit is vanuit historisch perspectief een logische ontwikkeling, gezien de beperkte nieuwbouw op informele locaties en de druk vanuit andere functies (zoals wonen) op bedrijfsruimten buiten bedrijventerreinen.
  - In het tweede scenario rekenen we de ruimtebehoefte door wanneer de locatievoorkeur voor informele werklocaties gelijk blijft en daarmee het aantal banen op informele locaties groeit.
- Voor de ontwikkeling van **het gemiddelde ruimtegebruik** per regio hanteren we dezelfde groeicijfers per regio als voor de bedrijventerreinenprognose. Dat betekent in elke regio een toename van het gemiddelde ruimtegebruik, waarbij de toename het minst sterk is in Utrecht Midden en het sterkst in Food Valley.

Op basis van deze uitgangspunten is de ruimtebehoefte voor informele locaties in de gehele provincie Utrecht in het eerste scenario (afnemende locatievoorkeur) -19.000 tot +39.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2030. In het tweede scenario (gelijkblijvende locatievoorkeur) gaat het om een ruimtebehoefte van +13.000 tot +74.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2030.

**Tabel 18: Prognose ruimtebehoefte informele werklocaties in twee scenario's, in m<sup>2</sup> bvo**

Scenario	Regio	Scenario 1: Afnemende locatievoorkeur	Scenario 2: Gelijkblijvende locatievoorkeur
WLO laag	Regio Amersfoort	-3.970	2.600
	Regio Food Valley	310	4.160
	Regio Utrecht Midden	-12.200	2.940
	Regio Utrecht West	-3.150	3.570
	<b>Totaal Provincie</b>	<b>-19.010</b>	<b>13.270</b>
WLO hoog	Regio Amersfoort	7.800	14.990
	Regio Food Valley	7.210	11.420
	Regio Utrecht Midden	14.920	31.480
	Regio Utrecht West	8.900	16.260
	<b>Totaal Provincie</b>	<b>38.820</b>	<b>74.140</b>

# Bijlage B: Vraag

## Ruimtevrage per regio

### Regio Amersfoort

#### Uitbreidingsvraag regio Amersfoort

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Amersfoort in de periode 2019 tot en met 2030 is 31 tot 84 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 2,6 – 7 hectare. Het grootste deel van de uitbreidingsvraag in de regio komt voort uit de logistiek en de industrie.

**Tabel 19: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 in regio Amersfoort naar sector**

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Bouw, handel en reparatie		2	13
Consumentendiensten		2	8
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		6	15
Industrie		10	25
... waarvan HTSM		4	8
... waarvan VGM		-1	5
... waarvan Overige maak- en procesindustrie		7	12
Logistiek & groothandel		10	23
<b>Totaal</b>		<b>31</b>	<b>84</b>
<i>per jaar</i>		<i>2,6</i>	<i>7,0</i>

#### Uitbreidingsvraag in perspectief

We plaatsen de prognose van de uitbreidingsvraag tot en met 2030 (periode van 12 jaren) in regio Amersfoort in perspectief.

- De verwachte uitbreidingsvraag van 31 tot maximaal 84 hectare betekent een groei van de huidige netto uitgegeven voorraad van 5% tot maximaal 15%. Ter vergelijking: in de voorgaande 12 jaren (2007 t/m 2019) groeide de netto uitgegeven voorraad in de regio met 8%. Dat betekende in die periode een gemiddelde jaarlijkse toename van 3,5 hectare.
- Een andere graadmeter voor de uitbreidingsvraag is de historische uitgifte (hoewel deze dus niet een op een vergelijkbaar is met de uitbreidingsvraag). De historische uitgifte (2004-2018) van circa 6,3 hectare per jaar ligt binnen de bandbreedte van de prognose (3 – 7 hectare per jaar).

Op basis van de historische ontwikkeling van de voorraad, de langjarige historische uitgifte (die over conjunctuurgolven heen kijkt) en de historische ontwikkeling van banen op bedrijventerreinen lijkt WLO hoog ook echt de bovenkant van de bandbreedte aan te geven voor regio Amersfoort.

#### Doorkijk naar 2040

De ruimtevrage neemt in de periode na 2030 af in regio Amersfoort. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevrage te voorzien. We signaleren een beperkte ruimtevrage vanuit de dienstensectoren, logistiek & groothandel en bouw, handel en reparatie. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid bezien worden. Aanvullend geldt datgene dat dat in paragraaf 3.1 wordt opgemerkt over geprognosticeerde krimp.

**Tabel 20: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in regio Amersfoort**

	WLO - Laag	WLO - Hoog
<b>Totaal 2031 t/m 2040</b>	<b>-1</b>	<b>+35</b>



## Regio Food Valley (enkel de Utrechtse gemeenten)

### Uitbreidingsvraag regio Food Valley

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Food Valley in de periode 2019 tot en met 2030 is 23 tot 42 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 1,9 – 3,5 hectare. Het grootste deel van de uitbreidingsvraag in de regio komt voort uit de logistiek en de industrie.

**Tabel 21: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 in regio Food Valley naar sector**

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Bouw, handel en reparatie		0	3
Consumentendiensten		1	3
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		2	5
Industrie		8	14
... waarvan HTSM		5	9
... waarvan VGM		0	2
... waarvan Overige maak- en procesindustrie		3	4
Logistiek & groothandel		11	17
<b>Totaal</b>		<b>23</b>	<b>42</b>
<i>per jaar</i>		<i>1,9</i>	<i>3,5</i>

### Uitbreidingsvraag in perspectief

We plaatsen de prognose van de uitbreidingsvraag tot en met 2030 (periode van 12 jaren) in regio Food Valley in perspectief.

- De verwachte uitbreidingsvraag van 23 tot maximaal 42 hectare betekent een groei van de huidige netto uitgegeven voorraad van 8% tot maximaal 14%. Ter vergelijking: in de voorgaande 12 jaren (2007 t/m 2019) groeide de netto uitgegeven voorraad in de regio met 5%. Dat betekende in die periode een gemiddelde jaarlijkse toename van 1,3 hectare. Vooral in recente jaren was er in de regio een beperkt aanbod beschikbaar, wat de uitgifte kan hebben gedrukt en daarmee de groei van de netto uitgegeven voorraad.
- Een andere graadmeter voor de uitbreidingsvraag is de historische uitgifte (hoewel deze dus niet een op een vergelijkbaar is met de uitbreidingsvraag). De historische uitgifte (2004-2018) van circa 1,7 hectare per jaar ligt onder de bandbreedte van de prognose (1,9 – 3,5 hectare per jaar).
- Op basis van de historische ontwikkeling van de voorraad, de langjarige historische uitgifte (die over conjunctuurgolven heen kijkt) lijkt WLO hoog aan de hoge kant voor regio Food Valley. We constateren echter dat het aanbod een beperkende factor is geweest in deze regio. Bovendien zien we dat het aantal banen op bedrijventerreinen (bij een zeer beperkte uitgifte) in recente jaren bovengemiddeld is gegroeid.

### Doorkijk naar 2040

De ruimtevraag neemt in de periode na 2030 af in regio Food Valley. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevraag te voorzien. We signaleren een beperkte ruimtevraag vanuit de dienstensectoren, logistiek & groothandel en bouw, handel en reparatie. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid bezien worden. Aanvullend geldt datgene dat dat in paragraaf 3.1 wordt opgemerkt over geprognosticeerde krimp.

**Tabel 22: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in regio Food Valley**

	WLO - Laag	WLO - Hoog
<b>Totaal 2031 t/m 2040</b>	<b>-3</b>	<b>+8</b>

## Regio Utrecht Midden

### Uitbreidingsvraag regio Utrecht Midden

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Utrecht Midden in de periode 2019 tot en met 2030 is 29 tot 120 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 2,4 – 10 hectare. Het grootste deel van de uitbreidingsvraag in de regio komt voort uit de dienstensectoren en de logistiek.

**Tabel 23: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 in regio Utrecht Midden naar sector**

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Bouw, handel en reparatie		-6	5
Consumentendiensten		8	20
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		1	30
Industrie		-8	4
... waarvan HTSM		1	4
... waarvan VGM		-10	-3
... waarvan Overige maak- en procesindustrie		1	3
Logistiek & groothandel		35	62
<b>Totaal</b>		<b>29</b>	<b>120</b>
<i>per jaar</i>		<i>2,4</i>	<i>10,0</i>

### Uitbreidingsvraag in perspectief

We plaatsen de prognose van de uitbreidingsvraag tot en met 2030 (periode van 12 jaren) in regio Utrecht Midden in perspectief.

- De verwachte uitbreidingsvraag van 29 tot maximaal 120 hectare betekent een groei van de huidige netto uitgegeven voorraad van 3% tot maximaal 12%. Ter vergelijking: in de voorgaande 12 jaren (2007 t/m 2019) groeide de netto uitgegeven voorraad in de regio met 13%. Dat betekende in die periode een gemiddelde jaarlijkse toename van 10 hectare.
- Een andere graadmeter voor de uitbreidingsvraag is de historische uitgifte (hoewel deze dus niet een op een vergelijkbaar is met de uitbreidingsvraag). De historische uitgifte (2004-2018) van circa 12,7 hectare per jaar ligt boven de bandbreedte van de prognose (2,4 – 10 hectare per jaar).
- Op basis van de historische ontwikkeling van de voorraad, de langjarige historische uitgifte (die over conjunctuurgolven heen kijkt) en de historische ontwikkeling van banen op bedrijventerreinen lijkt WLO hoog een realistisch scenario voor regio Utrecht Midden.

### Doorkijk naar 2040

De ruimtevraag neemt in de periode na 2030 af in regio Utrecht Midden. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevraag te voorzien. We signaleren een beperkte ruimtevraag vanuit de dienstensectoren en logistiek & groothandel. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid bezien worden. Aanvullend geldt datgene dat dat in paragraaf 3.1 wordt opgemerkt over geprognosticeerde krimp.

**Tabel 24: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in regio Utrecht Midden**

	WLO - Laag	WLO - Hoog
<b>Totaal 2031 t/m 2040</b>	<b>+1</b>	<b>+63</b>

## Regio Utrecht West

### Uitbreidingsvraag regio Utrecht West

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in regio Utrecht West in de periode 2019 tot en met 2030 is 19 tot 76 hectare. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 1,5 – 6,3 hectare. Het grootste deel van de uitbreidingsvraag in de regio komt voort uit de logistiek en de industrie.

**Tabel 25: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 in regio Utrecht West naar sector**

Sector ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Bouw, handel en reparatie		3	14
Consumentendiensten		3	6
ICT, zakelijke en overige dienstverlening		-10	1
Industrie		12	26
... waarvan HTSM		9	15
... waarvan VGM		0	6
... waarvan Overige maak- en procesindustrie		3	5
Logistiek & groothandel		10	29
<b>Totaal</b>		<b>19</b>	<b>76</b>
<i>per jaar</i>		<i>1,5</i>	<i>6,3</i>

### Uitbreidingsvraag in perspectief

We plaatsen de prognose van de uitbreidingsvraag tot en met 2030 (periode van 12 jaren) in regio Utrecht West in perspectief.

- Het WLO hoog scenario lijkt voor Utrecht West niet realistisch, gezien de historische ontwikkeling van banen en de prognose van de beroepsbevolking voor de toekomst. Een jaarlijkse uitbreidingsvraag van 6,3 hectare voor Utrecht West (WLO hoog) vinden we dan ook niet reëel.
- De verwachte uitbreidingsvraag van 29 tot maximaal 120 hectare betekent een groei van de huidige netto uitgegeven voorraad van 3% tot maximaal 11%. Ter vergelijking: in de voorgaande 12 jaren (2007 t/m 2019) groeide de netto uitgegeven voorraad in de regio met 19%. Dat betekende in die periode een gemiddelde jaarlijkse toename van 8,8 hectare. Gezien de historische uitgifte (zie volgende punt) lijkt hier sprake van administratieve wijzigingen in de bedrijventerreinenvoorraad.
- Een andere graadmeter voor de uitbreidingsvraag is de historische uitgifte (hoewel deze dus niet een op een vergelijkbaar is met de uitbreidingsvraag). De historische uitgifte (2004-2018) van circa 3,9 hectare per jaar ligt binnen de bandbreedte van de prognose (1,5 – 6,3 hectare per jaar).
- Op basis van de historische ontwikkeling van de voorraad, de langjarige historische uitgifte (die over conjunctuurgolven heen kijkt) en de historische ontwikkeling van banen op bedrijventerreinen lijkt WLO hoog het absolute maximum aan te geven voor regio Utrecht West.

### Doorkijk naar 2040

De ruimtevraag neemt in de periode na 2030 af in regio Utrecht West. Voor de meeste sectoren geldt dat er in de praktijk voldoende ruimte is om in de ruimtevraag te voorzien. We signaleren een beperkte ruimtevraag vanuit de industrie en logistiek & groothandel. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid bezien worden. Aanvullend geldt datgene dat dat in paragraaf 3.1 wordt opgemerkt over geprognosticeerde krimp.

**Tabel 26: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in regio Utrecht West**

	WLO - Laag	WLO - Hoog
<b>Totaal 2031 t/m 2040</b>	<b>-8</b>	<b>+30</b>

## Kwalitatieve vertaling vraag

We zetten de belangrijkste vraagkenmerken van de verschillende sectoren op een rij, op basis van de recente uitgiftecijfers (uitvraag gemeenten, kwalitatief), transactiedata, verhuisgegevens (PAR) en bureauexpertise (op basis van onder andere langjarige monitoring locatiedynamiek). We voegen de industriële sectoren samen tot één doelgroep, en hetzelfde geldt voor de dienstensectoren. Zo komen we tot een programma van eisen voor vier doelgroepen. Dit geeft richting en gevoel bij de kwalitatieve interpretatie van de prognose. Daarnaast gebruiken we deze programma's van eisen om het huidige planaanbod te beoordelen. Vanzelfsprekend hebben verschillende branches, zoals kennisclusters, stadslogistiek en de creatieve sector eigen specifieke eisen. Deze nadere specificering is in dit overzicht op hoofdlijnen buiten beschouwing gelaten.

## Bouw, handel en reparatie

<p>Impressie (recente voorbeelden Utrecht)</p>	
<p>Marktgebied</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal.</li> <li>• Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.</li> </ul>
<p>Verhuisdynamiek bedrijven</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemiddelde verhuisafstand circa 5 kilometer.</li> <li>• Range van verhuisafstand varieert van grofweg 0,5 tot 7,5 kilometer, uitzonderingen daargelaten.</li> <li>• Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad, omdat deze doelgroep relatief weinig specifieke eisen heeft aan bedrijfspand en/of installaties.</li> </ul>
<p><b>Locatiefactoren</b></p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Voor deze doelgroep geen relevant criterium.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare</li> <li>• Milieucategorie veelal t/m 3.2</li> </ul>
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Kwantitatieve omvang van de beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzetbaarheid van groter belang.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<p>Mate van interactie is relatief laag</p>

## Diensten

<p>Impressie (recente voorbeelden Utrecht)</p>	
<p>Marktgebied</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal.</li> <li>• Brede doelgroep met gevarieerde oriëntaties. Kleinere consumentendiensten en zakelijke/overige dienstverlening wordt in iedere gemeente teruggevonden, terwijl grootschalige zakelijke dienstverlening en consumentendiensten als PDV/GDV selectiever is in het voordeel van (sub)regionale centra.</li> </ul>
<p>Verhuisdynamiek bedrijven</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemiddelde verhuisafstand circa 7 kilometer</li> <li>• Range van verhuisafstand varieert van grofweg 1,5 tot 10 kilometer, uitzonderingen daargelaten.</li> <li>• Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad. Wel heeft de doelgroep vaak specifieke eisen waar het gaat om zichtbaarheid en uitstraling.</li> </ul>
<p><b>Locatiefactoren</b></p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Voor deze doelgroep geen relevant criterium.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is van bovengemiddeld belang. Een aantrekkelijk en goed bereikbare vestiging voor hoogopgeleide beroepsbevolking is een eis voor deze groep bedrijven</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare, PDV af en toe in grotere omvang</li> <li>• Milieucategorie veelal t/m 3.1</li> </ul>
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Hoewel de sector gekenmerkt wordt door kleinschaligheid is de kwaliteit en omvang van arbeidspool zeer belangrijk, vooral vanwege de toenemende ICT-gerelateerde werkzaamheden. Ook de flexibele inzetbaarheid van arbeid is van groter belang</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van interactie is relatief hoog, zowel tussen bedrijven als met omgeving.</li> <li>• Synergievorm tussen bedrijven is veelal rondom kennis, interactie met omgeving zit in het feit dat bedrijven uit deze doelgroep bovengemiddeld vaak behoefte hebben aan een multifunctionele omgeving (stedelijk gebied).</li> </ul>

## Industrie

<p>Impressie (recente voorbeelden Utrecht)</p>	
<p>Marktgebied</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaak regionaal tot (inter)nationaal, met toeleveranciers en afnemers die wijdverspreid zijn gevestigd. In enkele gevallen primair een regionaal epicentrum van toeleveranciers en afnemers.</li> <li>• Mits in Nederlands eigendom, in de regel in het geval van familiebezit, vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.</li> </ul>
<p>Verhuisdynamiek bedrijven</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemiddelde verhuisafstand circa 5 kilometer</li> <li>• Range van verhuisafstand varieert van grofweg 0,5 tot 7 kilometer.</li> <li>• De industrie is een zeer kapitaalintensieve sector. Er wordt bovengemiddeld vaak gekozen voor een uitbreiding op of naast de bestaande kavel, vanwege reeds gedane investeringen in vaste activa (vastgoed 'op maat') en arbeidspotentieel. Verhuigeneigdheid mede daardoor relatief laag.</li> <li>• Wanneer verplaatst wordt over een grotere afstand (o.a. strategische relocatie; reshoring) of wanneer het gaat om nieuwvestiging, zijn de vestigingsmogelijkheden breed. Specifieke proposities rondom toeleveranciers, afnemers, bereikbaarheid, arbeidspotentieel en mogelijkheden voor circulaire ketens zijn dan voornamelijk relevant.</li> </ul>
<p><b>Locatiefactoren</b></p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan A-wegen, in het bijzonder bij buitenlandse vestigingsverzoeken.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Nabijheid is een pré voor huidige of toekomstige vervoersstromen. In enkele gevallen, zoals specifieke recycling, beton/afval en veelal in procesindustrie (bijvoorbeeld diervoeders, chemische bedrijven) een noodzakelijkheid voor aanlevering van grondstoffen.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kavelomvang is zeer divers en sterk afhankelijk van positie in de productieketen (van R&amp;D tot volledige productie). Uitgifte in recente jaren veelal tot 2 hectare.</li> <li>• Milieucategorie oplopend tot 4.2, in uitzonderingen tot 5</li> </ul>
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant voor cases waar strategische relocatie, reshoring of nieuwvestiging een rol spelen. Voor de gehele industrie geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van relatief grotere waarde wordt. Specifieke gevallen, zoals locatie van de R&amp;D-activiteiten, daarbij in het bijzonder.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van interactie is relatief hoog, met name tussen bedrijven.</li> <li>• Synergievorm tussen bedrijven is afhankelijk van positie in productieketen. Aan het begin van de productieketen (R&amp;D) vindt synergie plaats rondom kennis. In ontwikkel- en opschalingsfase vindt synergie veelal plaats rondom proces (delen van proefopstellingen, faciliteiten, etc.). Bij volledige productie vindt synergie veelal plaats rondom product: door fysieke koppeling kunnen bedrijven gebruik maken van elkaars (bij)producten, en zo bijvoorbeeld circulaire ketens vormen.</li> </ul>

## Logistiek & groothandel

<p>Impressie (recente voorbeelden Utrecht)</p>	
<p>Marktgebied</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaak regionaal tot (inter)nationaal, afhankelijk van corebusiness (bijv. e-commerce, B2B en/of logistieke dienstverlening) een regionaal epicentrum van verladingscapaciteit en/of distributie.</li> </ul>
<p>Verhuisdynamiek bedrijven</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gros van de verhuisdynamiek betreft strategische relocatie (samenvoeging van meerdere locaties, of uitbreiding met nieuwe vestigingen), veelal ingegeven door omnichanneling en/of risicoreductie. Verplaatsing van één locatie naar een andere komt relatief weinig voor en betreft veelal kleinschalige en lokale vraag, een relatief kleiner deel van de totale locatiedynamiek.</li> <li>• Bij verplaatsing is de gemiddelde verhuisafstand circa 7 kilometer.</li> <li>• Range van verhuisafstand varieert van grofweg 1 tot 10 kilometer.</li> <li>• In recente jaren wordt relatief vaak gekozen voor nieuwbouw (in plaats van verhuizing naar ander pand in bestaande voorraad). Bestaande voorraad (aanbod) voldoet vaak niet aan eisen om schaalvergroting en efficiëntieslag te realiseren.</li> </ul>
<p><b>Locatiefactoren</b></p>	
<p>Bereikbaarheid weg</p>	<p>Direct ontsluiting op A-weg of een vierbaans N-weg.</p>
<p>Bereikbaarheid multimodaal</p>	<p>Nabijheid is een grote pré; er is een groeiend belang van multimodale ontsluitingsmogelijkheden.</p>
<p>Bereikbaarheid OV</p>	<p>Bereikbaarheid OV is een pré, geen doorslaggevend criterium.</p>
<p>Omvang kavel en milieucategorie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grotere kavels (vanaf 1 hectare) domineren de ruimtevraag van deze doelgroep. In recente jaren oplopend tot zo'n 8 hectare per kavel in provincie Utrecht.</li> <li>• Milieucategorie oplopend tot 4.2, gros tot 4.1.</li> </ul>
<p>Arbeidsmarktomvang</p>	<p>Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant. Voor de gehele logistiek geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van grotere waarde wordt.</p>
<p>Belang van interactie</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van interactie is gemiddeld.</li> <li>• Er liggen grote kansen op gebied van circulaire economie voor de logistiek. In een circulaire economie ontstaan meer/grotere retourstromen, worden grondstoffen hergebruikt en is er een noodzaak voor logistiek met een lagere <i>footprint</i>. Logistiek (dienstverleners) en producenten zullen dichter op elkaar kruipen. Immers, goederen moeten voor hergebruik terug naar de oorspronkelijke/nieuwe schakel in de keten. Omdat de producenten en verwerkende bedrijven veel volumestromen gaan realiseren is het voor logistieke bedrijven van belang om in de directe nabijheid gevestigd te zijn. Een trend die we nu bijvoorbeeld al zien bij grote e-commerce distributiecentra. Post- en pakketbedrijven zijn graag in de direct omgeving gevestigd gelet op het volume en <i>cut-off</i>tijden.</li> </ul>

## Vervangingsvraag

Alle gemeenten zijn gevraagd om informatie aan te leveren over mogelijke transformatielocaties op bedrijventerreinen. In onderstaande tabel en inventarisatie van de opgegeven locaties. In de kolom 'Status' hebben we een inschatting gemaakt van de 'hardheid' van de plannen.

**Tabel 27: Inventarisatie transformatielocaties**

Regio	Gemeente	Locatie	Indicatie vervangingsvraag (in hectare)	Status (mate van zekerheid)
Amersfoort	Amersfoort	Kop van Isselt	18	Beleidsvoornemen
Amersfoort	Baarn	Drie Eiken	1	Proces en overleg gaande
Amersfoort	Bunschoten	Zuidwenk	2	Proces en overleg gaande
Amersfoort	Soest	Soesterberg-Noord	9	Beleidsvoornemen gemeente
Utrecht Midden	De Bilt	Divers	1	Onduidelijk/overig
Utrecht Midden	Utrecht	Merwede + Cartesius	7	Overeenstemming bereikt / in uitvoering
Utrecht Midden	IJsselstein	IJsseloevers/Zomerdijk	5,5	Proces en overleg gaande
Utrecht Midden	Wijk bij Duurstede	Bedrijventerrein Cothen	3,3	Proces en overleg gaande
Utrecht West	Vijfheerenlanden	Ambachtsweg, Lexmond	2,5	Beleidsvoornemen gemeente
Utrecht West	Vijfheerenlanden	De Hagen, Vianen	16	Proces en overleg gaande
Utrecht West	Woerden	Middelland-Noord	15,7	Beleidsvoornemen gemeente
Utrecht West	Woerden	Den Oudsten (particulier terrein) / Utrechtsestraatweg	6	Overeenstemming bereikt / in uitvoering



# Bijlage C: Aanbod

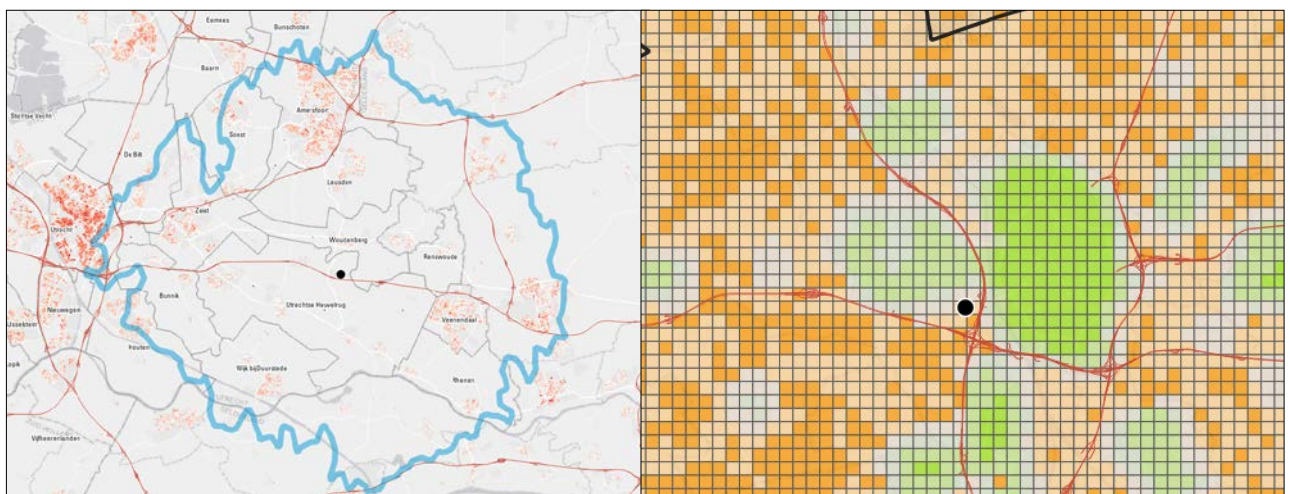
## Methodiek beoordeling hard planaanbod

Vanuit de vraagprofielen van de vier doelgroepen (zie Bijlage B) is het harde planaanbod in de provincie beoordeeld. Daarbij zijn de onderstaande kenmerken in beeld gebracht. Per kenmerk is één van de genoemde categorieën aan elk bedrijventerrein toegekend.

**Tabel 28: Aanbodkenmerken hard planaanbod**

Kenmerk	Bron	Categorieën per kenmerk
Autobereikbaarheid	Google Maps	Direct aan snelweg Provinciale weg Lokale weg
OV-bereikbaarheid	Google Maps	Stationslocatie Bushalte niet van toepassing
Multimodaliteit	IBIS en Google Maps	wel water- en/of spoorontsluiting geen water- en/of spoorontsluiting
Milieucategorie	IBIS	Maximale milieucategorie bedrijventerrein
Kavelomvang (grootste beschikbare kavel)	IBIS, kadaster (kadastrale percelen) en websites gemeente/bedrijventerreinen	kleiner dan 1 hectare tussen 1 en 2 hectare groter dan 2 hectare
Arbeidsmarkt	CBS, bevolking tussen 15 en 75 jaar. Hierbij is gebruik gemaakt van CBS vierkantstatistieken	Veel potentieel Gemiddeld potentieel Laag potentieel
Mate van interactie / stedelijkheid	CBS, stedelijkheid. Hierbij is gebruik gemaakt van CBS vierkantstatistieken	Hoge mate van stedelijkheid Gemiddelde mate van stedelijkheid Lage mate van stedelijkheid

**Figuur 19: Voorbeeld en toelichting analyses arbeidsmarkt en stedelijkheid**



Berekening van de omvang van de potentiële beroepsbevolking (op de kaart aangeduid met rood) binnen de gemiddelde woon-werkafstand in provincie Utrecht (CBS: 21 kilometer, aangeduid met blauwe lijn) vanuit de verschillende locaties.

Berekening van de gemiddelde mate van stedelijkheid (aangeduid in kleurtinten oranje-grijs-groen) in straal van 2,5 kilometer rondom de verschillende locaties.