

## **Marktanalyse bedrijventerreinen BRU - gebied**

### **Eindrapport**

**Opgesteld op verzoek van:**

Bestuur Regio Utrecht  
Contactpersoon: de heer R. Verhoef  
Team Regie op Uitvoering  
Maliebaan 34  
3581 CR Utrecht

**Opgesteld door:**

Doorakkers Advies  
Prof. J.W. Dieperinklaan 8  
3571 WK Utrecht

i.s.m. BUITEN, Bureau voor Economie & Omgeving BV  
Achter Sint Pieter 160  
3512 HT Utrecht

Utrecht, 14 juni 2011

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b> .....	<b>I</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>1</b>
1.1 Achtergrond .....	1
1.2 Doel.....	2
1.3 Leeswijzer .....	2
<b>2. Trends en ontwikkelingen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Algemene trends en ontwikkelingen .....	3
2.2 Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt.....	5
2.3 Trends en ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt.....	6
<b>3. Uitgangspunten kwantitatieve marktanalyse</b> .....	<b>7</b>
3.1 Model .....	7
3.2 Van behoefteraming naar planningsopgave.....	9
<b>4. Kwantitatieve marktanalyse: de 3 componenten</b> .....	<b>11</b>
4.1 Werkgelegenheidsontwikkeling in het verleden.....	11
4.2 Werkgelegenheidsprognose .....	12
4.3 Locatietypevoorkeur .....	13
4.4 Terreinquotiënt.....	15
<b>5. Vraag - aanbod confrontatie</b> .....	<b>17</b>
5.1 Uitbreidingsvraag .....	18
5.2 Vervangingsvraag.....	19
5.3 Vergelijking met ruimtebehoefte volgens Provincie Utrecht .....	20
5.4 Planaanbod.....	20
5.5 Confrontatie .....	21
5.6 Conclusies .....	22

Bijlage 1: Werkgelegenheidsontwikkeling BRU 28 BLM-bedrijfstacken

Bijlage 2: Prognose werkgelegenheid 28 BLM-bedrijfstacken

Bijlage 3: Prognose locatietypevoorkeur 28 BLM-bedrijfstacken

Bijlage 4: Terreinquotient in m2 per baan 28 BLM-bedrijfstacken

Bijlage 5: Segmentering over 28 BLM-bedrijfstacken

Bijlage 6: Uitbreidingsvraag 28 BLM-bedrijfstacken

Bijlage 7: Inventarisatie vervangingsvraag

Bijlage 8: Inventarisatie planaanbod

Bijlage 9: Inventarisatie planaanbod in relatie tot streekplan

# Samenvatting

## Inleiding

De toenmalige ministeries van VROM en Economische Zaken hebben eind 2009 met het Interprovinciaal Overleg en met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 afgesloten. Het doel van dit convenant is “om gezamenlijk een succesvol, duurzaam en economische verantwoord bedrijventerreinenbeleid af te spreken dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit van Nederland”. Voorts is aangegeven dat de provincies de regisseur zijn van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid en dat de gemeenten de initiator, opsteller en uitvoerder zijn van het (inter)gemeentelijke regionale bedrijventerreinenbeleid.

Het Bestuur Regio Utrecht streeft er mede in het kader van bovengenoemd convenant naar om eind 2011 een Regionaal Convenant Bedrijventerreinen af te sluiten met de gemeenten en met de provincie. Dit regionaal convenant vormt vervolgens de input voor de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is een voorwaarde voor de op te richten Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht om op bedrijventerreinen in het BRU-gebied te investeren.

Om tot dit regionale convenant te komen zijn inhoudelijke bouwstenen nodig. In dit verband heeft Doorakkers Advies, in samenwerking met BUITEN, Bureau voor Economie & Omgeving, de marktanalyse bedrijventerreinen uitgevoerd die aangeeft met welke behoefte / vraag aan bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief als geografisch, het BRU-gebied rekening moet houden voor de perioden tot 2015, 2020 en 2025 en die aangeeft of deze vraag geacommodeerd kan worden.

## Trends en ontwikkelingen

Er doen zich diverse maatschappelijke, ruimtelijke en economische trends en ontwikkelingen voor die van invloed zijn en/of kunnen zijn op de huisvestingsvraag van ondernemers, zowel kwantitatief als kwalitatief als geografisch. Als gemeenten en als regio zul je hier actief op in moeten spelen.

Zo gaat het Centraal Planbureau er van uit dat onze economische ontwikkeling zich meer en meer concentreert in stedelijke agglomeraties. Het CPB stelt dat steden met een hoog opgeleide bevolking beter presteren en dat steden in zekere zin de rol van landen als motor van de economie overnemen.

Ook zien we de gemiddelde bedrijfsomvang reeds jaren afnemen. Een ontwikkeling die zich in alle sectoren van onze economie voordoet en naar verwachting verder voort zal zetten. De toename van het aantal starters en de groei van het aantal zzp-ers zijn hier uiteraard mede debet aan. De afname van de gemiddelde bedrijfsomvang heeft uiteraard gevolgen voor de huisvestingsvraag van bedrijven. Niet alleen neemt het aantal vierkante meters dat een bedrijf nodig heeft af, ook de aantrekkelijkheid van de verschillende vestigingslocaties verandert.

Ook het traditionele onderscheid tussen enerzijds business-to-business en anderzijds business-to-consumer vervaagt meer en meer. Denk bijvoorbeeld aan de webwinkels en de experience centers. Allemaal bedrijven die zich bij voorkeur op een bedrijventerrein willen vestigen, maar bestemmingsplantechnisch vaak tegen problemen aanlopen.

En ook zien we een toenemende vraag naar kwaliteit en duurzaamheid. Bedrijven stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van hun pand en aan de kwaliteit van hun bedrijfsomgeving. De behoefte aan zogenoemde hoogwaardige bedrijfslocatie neemt dan ook toe.

## **Kwantitatieve marktanalyse: de 3 componenten**

De kwantitatieve marktanalyse is gebaseerd op zoveel mogelijk feitelijke gegevens voor het BRU-gebied, aangevuld met prognoses voor het Transatlantic Market scenario uit de Bedrijfslocatiemonitor (BLM). Het BLM-model telt drie hoofdcomponenten:

- Werkgelegenheid,
- Locatietypevoorkeur (het aandeel werkgelegenheid dat zich op bedrijventerreinen vestigt),
- Terreinquotiënt (het ruimtegebruik per arbeidsplaats in m<sup>2</sup> netto kavel per baan).

### **Werkgelegenheid:**

De jaarlijkse groei in de BRU-regio lag met 0,9% iets onder het landelijk gemiddelde van 1,0%. Het betreft de periode 2000-2009. Dit relatief lage percentage is opvallend en een duidelijke trendbreuk met de periode daarvoor. Toen groeide de werkgelegenheid in de BRU-regio immers structureel sneller dan nationaal.

Op basis van de BLM sectoren kan de verwachting worden uitgesproken dat tussen 2010 en 2015 in de BRU-regio nog een jaarlijkse gemiddelde groei zal plaatsvinden van +0,28%, tussen 2015 en 2020 van +0,33%, maar dat de werkgelegenheid na 2020 zal gaan afnemen met een jaarlijks gemiddelde groei van -0,17%. Nationaal gezien voorziet het TM-scenario in respectievelijk +0,3% groei voor de periode voor 2020 en in -0,3% groei voor de periode na 2020.

### **Locatietypevoorkeur:**

Uit de analyse op basis van provinciale en landelijke databestanden blijkt dat in 2010 23% van de banen in de BRU-regio zich op bedrijventerreinen bevinden. In het verleden nam dit aandeel toe. Volgens de prognose welke gebaseerd is op de BLM-trend voor de provincie Utrecht, zal het aandeel banen op bedrijventerreinen ook in de toekomst toenemen tot 26% in 2025.

### **Terreinquotiënt:**

De toename van het aantal kleinschalige bedrijven leidt niet alleen tot meer mogelijkheden voor functiemenging, maar leidt ook tot een daling van het aantal vierkante meters dat een bedrijf nodig heeft. Dit laat echter onverlet dat er grootschalige kavels nodig zijn en blijven voor het grootbedrijf. Het terreinquotiënt voor het BRU bedraagt 127 in 2010 en zal volgens de prognose gedurende de periode tot 2025 nagenoeg gelijk blijven. Wel zijn er verschillen tussen sectoren. Naar verwachting zal het terreinquotiënt voor de nijverheid / de industrie en voor de logistiek toenemen, maar voor de consumentendiensten, de financiële en de zakelijke dienstverlening zal deze (fors)afnemen.

## Vraag – aanbod confrontatie

De uitbreidingsvraag kan worden bepaald op basis van de hierboven beschreven componenten. In de totale periode 2010-2025 bedraagt de totale uitbreidingsvraag 159,3 hectare. In de periode 2010-2015 zal de uitbreidingsvraag bijna 80 hectare beslaan. In de periode daarna (2016-2020) zal deze iets stijgen en wel naar bijna 92 hectare, waarna de vraag af zal nemen in de periode 2021-2025 en wel met ruim 12 hectare.

Naast de kwantitatieve vraag wordt juist de kwalitatieve vraag steeds belangrijker. In deze marktanalyse is, mede ingegeven door de trends en ontwikkelingen, de volgende segmentering aangehouden:

- **Zwaar industrieel:** Productieactiviteiten met (veelal) hoge milieuhindercategorieën, op goed ontsloten (weg en water) locaties;
- **Logistiek:** Logistieke bedrijvigheid, op uitstekend bereikbare (zoveel mogelijk modaliteiten) en ruime (knooppunt)locaties;
- **Gemengd:** Grote diversiteit aan bedrijvigheid, met zowel lage als matige milieuhinder, met vraag om goede weg- (bij voorkeur ook OV-) bereikbaarheid en gemiddelde tot goede uitstraling;
- **CELS-concept** Care, Education, Leisure, Shop: voorzieningenlocatie nieuwe stijl voor zorg, onderwijs, consumentendiensten, uitgaan. Goede weg- en OV-ontsluiting. Uitstraling functioneel tot uitstekend;
- **Campus:** Grote diversiteit aan (kennisintensieve) bedrijvigheid, met lage milieuhinder en sterke behoefte aan een duurzame en parkachtige uitstraling. Goede weg- en OV-ontsluiting;
- **Binnenstedelijk bedrijventerrein:** Kleinschalig bedrijventerrein, aan wijkontsluitingsweg, gemengd profiel, accent stedelijke business-to-business bedrijvigheid.

De grootste vraag zal gericht zijn op de segmenten Gemengd (35%) en Campus (20%). Zwaar industrieel zal naar verwachting nog slechts 2% van de uitbreidingsvraag (kunnen) huisvesten. De vraag vanuit de markt naar meer kwaliteit en representativiteit en de invloed van vestigingsmogelijkheden van meerdere functies / activiteiten op de aantrekkelijkheid van bepaalde terreinen zal naar verwachting doorzetten.

De onttrekking van bestaande bedrijventerreinen leidt tot een extra vraag, de vervangingsvraag. Deze vraag moet dan ook bij de uitbreidingsvraag worden opgeteld. Op basis van de transformatieopgave zoals opgenomen in het provinciaal herstructureringsplan en voortkomend uit gesprekken met de gemeenten is de vervangingsvraag bepaald. De vervangingsvraag over de gehele periode 2010-2025 bedraagt 67 hectare. In de periode 2010-2015 gaat het om bijna 9 hectare, in de periode 2016-2020 om ruim 24 hectare en in de periode 2021-2025 om bijna 34,5 hectare. De vervangingsvraag is het grootst voor het segment Gemengd (35%), gevolgd door Campus (19%) en Logistiek (17%).

Als we het planaanbod inventariseren dan blijkt dat er in totaal tot 2025 in de BRU-regio zo'n 164,8 hectare beschikbaar is en komt. Het betreft (direct) uitgeefbaar bedrijventerrein en zogenoemde harde plannen voor nieuwe terreinen. Veruit het merendeel van het aanbod bestaat uit Gemengd (50%) en Logistiek (32%) terrein.

Naast dit zogenoemde harde aanbod zijn er in de regio zachte plannen voor in totaal 111 hectare. Het betreft de locaties Rijnenburg en Strijkviertel in Utrecht en Galecopperzoom en Nieuwraven in Nieuwegein. Dit zachte planaanbod kan voorzien in de planningsopgave.

Nu de uitbreidingsvraag, de vervangingsvraag en het planaanbod bekend zijn kan de planningsopgave voor de BRU-regio worden bepaald:

- De planningsopgave voor de periode 2010-2015 is 17,0 hectare,
- De planningsopgave voor de periode 2016-2020 is 48,5 hectare,
- De planningsopgave voor de periode 2021-2025 is -3,9 hectare.

***De totale planningsopgave voor de periode 2010-2025 bedraagt dus 61,6 hectare.*** Vanaf 2021 is er sprake van een overschot aan bedrijventerreinen.

De planningsopgave per segment leert ons dat er over de gehele periode bezien een overschot ontstaat aan Logistieke en Gemengde terreinen. De planningsopgave concentreert zich vooral rond de segmenten Campus, Binnenstedelijk en CELS. Wel moet hier worden opgemerkt dat de mismatches worden veroorzaakt door de aanname dat de kwalitatieve vraag vanuit de bedrijven wijzigt en verschuift in de richting van terreinen waar zich een grotere diversiteit aan functies / activiteiten bevindt en naar terreinen met een meer representatieve uitstraling.

## **Conclusies**

Om de kwaliteit van het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag zou gedacht kunnen worden aan het deels omzetten van plannen voor gemengde terreinen naar meer hoogwaardig terrein. Voor logistieke terreinen ligt dit qua ligging minder voor de hand.

Om aan de vraag naar Binnenstedelijk bedrijventerrein tegemoet te komen zou meer ingezet moeten worden op een kleinschaligere verkaveling op bestaande en nieuwe terreinen. Meer rigoureuze oplossingen zouden kunnen zijn het schrappen van bestaande plannen en ruimte ontwikkelen in binnenstedelijke milieus en/of het kritisch kijken naar bestaande bedrijventerreinen die nu op de nominatie staan om te worden getransformeerd.

Kwantitatief bekeken overtreft het aanbod, inclusief zachte plannen, de planningsopgave. Dit vraagt om het maken van keuzes: prioritering en fasering. Overigens is het altijd raadzaam om een zekere reservevoorraad aan zachte plannen te hebben. In de achterliggende jaren is immers zo'n 50 hectare oorspronkelijk gepland aanbod niet gerealiseerd.

In dit verband zou ook nogmaals goed gekeken moeten worden naar de locatie / ligging van het aanbod. Met name de zachte plannen concentreren zich in het centraal-westelijk deel van de regio.

Een marktanalyse als deze probeert een zo goed mogelijk beeld te schetsen van de toekomst. Het is en blijft echter van het allergrootste belang om de feitelijke marktontwikkelingen goed te monitoren, om aldus te kunnen beoordelen hoe planning en realisatie zich tot elkaar verhouden.

# 1. Inleiding

## 1.1 Achtergrond

Op 27 november 2009 hebben de ministers van de toenmalige ministeries van VROM en Economische Zaken met het Interprovinciaal Overleg en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 afgesloten. Het doel van dit convenant is *“om gezamenlijk een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinbeleid af te spreken dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit van Nederland”*. Tevens wordt hierin aangegeven dat provincies de regisseur zijn van het provinciale en interregionale bedrijventerreinenbeleid en dat de gemeenten de initiator, opsteller en uitvoerder zijn van het (inter)gemeentelijke regionale bedrijventerreinenbeleid. Dit laatste binnen regionale verbanden en binnen de gestelde provinciale kaders. In dit kader zijn voorts de volgende aspecten van dit convenant van belang: het Transatlantic Market scenario wordt als randvoorwaarde genomen voor het opstellen en de beoordeling van de raming van de uitbreidingsvraag en de SER-ladder wordt als uitgangspunt gehanteerd bij de uitvoering van de gemaakte afspraken.

In regionaal verband staat reeds meerdere jaren het in regionaal verband aanpakken van de bedrijventerreinenproblematiek hoog op de bestuurlijke agenda. In het Regionaal Structuurplan (RSP) staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de komende jaren moet gaan ontwikkelen, onder andere op gebieden als de ontwikkeling van de netwerkeconomie en de ontwikkelingen op de kantorenmarkt. Het RSP is een belangrijk instrument voor overleg met Rijk en provincie over de in te zetten middelen.

Om te komen tot een zogenoemde regionale bedrijventerreinenstrategie of zoals in dit verband een Regionaal Convenant Bedrijventerreinen, is het van groot belang dat de regio een duidelijke economische ambitie heeft. Een dergelijke ambitie heeft immers grote invloed op het benodigde aanbod aan bedrijventerreinen. De ambitie geeft namelijk aan welke typen economische activiteiten de regio wil behouden, welke ze wil stimuleren en welke ze aan wil trekken. En vanuit de vestigingswensen van deze bedrijven moet worden gezien of het aanbod (bestaand en gepland) hieraan voldoet of middels herstructurering kan gaan voldoen. Het gaat daarbij nadrukkelijk niet alleen om de kwantitatieve component, maar nadrukkelijk ook over de kwaliteit van het aanbod en de ligging/locatie van het aanbod. De toenemende diversiteit aan economische activiteiten vraagt om een grotere diversiteit aan typen bedrijventerreinen.

Wat betreft deze economische ambitie zijn we uitgegaan van de Regionaal Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS). Het algemeen bestuur heeft deze strategie in 2008 vastgesteld en onderschrijft hiermee de keuze van de thema's waarop het Bestuur Regio Utrecht zich richt om de economische ontwikkeling van de Utrechtse regio in goede banen te leiden. *“De REOS draagt bij aan de regionale samenwerking en profilering van de stadsregio Utrecht op het gebied van economische ontwikkeling. De regio wil zorgen voor (afstemming in de ontwikkeling van) kantorenlocaties, bedrijventerreinen en herstructureringsprojecten. Onderdeel hiervan is het beoordelen van terreinen vanuit diverse typen gebruikers en het voeren van regionaal vestigingsbeleid voor grootschalige voorzieningen. Sturing op kwaliteit staat daarbij hoog in het vaandel”*.

## 1.2 Doel

Het streven is om eind 2011 een Regionaal Convenant Bedrijventerreinen af te sluiten tussen de gemeenten, het BRU en de provincie Utrecht. Hierin zijn de regionale afspraken omtrent de programmering en fasering van zowel nieuwe bedrijventerreinen als de aanpak van de herstructureringsopgave opgenomen om daarmee uitvoering te geven aan regionale samenwerking zoals in het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 is vastgelegd. Dit regionale convenant vormt de input voor de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en is een voorwaarde voor de op te richten Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht om op bedrijventerreinen in het BRU-gebied te investeren.

Om tot dit regionale convenant te komen zijn bouwstenen nodig. Het doel van deze bouwsteen is als volgt verwoord:

Stel een marktanalyse bedrijventerreinen op die aangeeft met welke behoefte / vraag aan bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief als geografisch, het BRU-gebied rekening moet houden voor de perioden tot 2015, 2020 en 2025 en die aangeeft of deze vraag geaccommodeerd kan worden.

## 1.3 Leeswijzer

Voordat we ingaan op de kwantitatieve en de kwalitatieve vraag en het aanbod, worden allereerst in hoofdstuk 2 de meest relevante trends en ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn of zouden kunnen zijn op de wijze waarop de toekomstige vraag naar ruimte geaccommodeerd zou kunnen gaan worden.

In hoofdstuk 3 gaan we in op de achtergronden en uitgangspunten van het model dat ten grondslag ligt aan de behoefte-raming bedrijventerreinen voor het BRU-gebied.

In hoofdstuk 4 volgt de analyse van de verschillende componenten die ten grondslag liggen aan de kwantitatieve marktanalyse. Uiteindelijk zullen deze componenten als basis dienen voor de vraag - aanbod confrontatie die in hoofdstuk 5 wordt gemaakt



## 2. Trends en ontwikkelingen

Er doen zich diverse maatschappelijke, ruimtelijke en economische trends en ontwikkelingen voor die van invloed zijn en/of zouden kunnen zijn op de huisvestingsvraag van ondernemers, zowel kwantitatief als kwalitatief als geografisch. Als gemeente en als regio zul je hier actief op in moeten blijven spelen. De belangrijkste trends en ontwikkelingen zullen in dit hoofdstuk worden beschreven.

### 2.1 Algemene trends en ontwikkelingen

**Concentratie in de steden:** Ook de recentelijk verschenen CPB-studie: “The Netherlands of 2040” geeft aan dat juist een regio als het BRU een uitstekende uitgangspositie heeft. Onderzocht is *wie* in 2040 geld verdient en *waar* dat geld wordt verdiend. Mensen en steden vormen de basis van de studie. Menselijk kapitaal vormt een essentiële input voor innovatie en productie en is van cruciaal belang voor de economische ontwikkeling. De manier waarop menselijk kapitaal wordt ingezet voor productie is, hoofdzakelijk door computertechnologie, ingrijpend gewijzigd. Bedrijven maken steeds meer deel uit van complexe wereldwijde productieketens waarin de taken die nodig zijn voor de productie van een artikel op verschillende locaties worden uitgevoerd, vaak ook in verschillende landen. Door de ontwikkeling van de diensteneconomie en de opkomst van de kenniseconomie zijn de steden opgebloeid. Hier komen mensen samen die van elkaars aanwezigheid profiteren. Steden zijn de plaatsen waar nieuwe technologie wordt ontwikkeld. Steden zijn ook de plaatsen waar veel hoogopgeleiden wonen, waar starters zich kunnen ontplooien en waar face-to-face contact de productiviteit verhoogt. Een van de meest betrouwbare voorspellende factoren voor stedelijke groei is het opleidingsniveau van de inwoners van een stad. Steden met een hoog opgeleide bevolking presenteren beter! Steden nemen in zekere zin de rol van landen over als motor van de economie, aldus het CPB.

**Afname gemiddelde bedrijfsomvang:** Reeds meerdere jaren zien we dat de gemiddelde bedrijfsomvang afneemt. Deze ontwikkeling doet zich voor in alle sectoren van onze economie. Opvallend is dat deze ontwikkeling zich in de laatste jaren duidelijk versneld heeft voortgezet. De betekenis van meer kleinschalige bedrijven voor de economie van de BRU-regio neemt dan ook toe. Dit heeft zich onder andere vertaald in een toenemende beleidsmatige aandacht voor wijk-economie. Dit vanwege de relatie met de leefbaarheid en sociale samenhang in de wijken en de goede inpasbaarheid van kleine bedrijven in (woon)wijken. De afname van de gemiddelde bedrijfsomvang wordt in sommige sectoren veroorzaakt door een toename van de automatisering van het productieproces. Het betreft vooral de sectoren industrie en logistiek. Het zal duidelijk zijn dat deze afname van het aantal medewerkers lang niet altijd leidt tot een afname van het ruimtebeslag.

**Groei aantal starters:** Het aantal starters groeit reeds vele jaren, zij het met af en toe een dip zoals het afgelopen jaar. De overlevingskans van deze starters ligt al decennia lang op eenzelfde niveau: 5,5 jaar na de start is circa 50% nog actief. Een bedrijfsstart volgt vaak na het werken in loondienst, maar dit gaat steeds vaker hand in hand. Met andere woorden: het parttime ondernemerschap groeit.

Een meer recente ontwikkeling is de toename van het aandeel ‘oudere’ starters binnen het totaal aantal starters. Het betreft veelal relatief hoogopgeleide vijftigplussers. Veelal gaat het om

bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Veel van dit soort starters gaat op een meer professionele wijze om met hun huisvestingsvraag. Daar waar jongere starters, inclusief schoolverlaters, veelal starten vanuit huis, starten deze zogenoemde 'oudere' starters bij voorkeur niet vanuit huis.

**Explosieve groei allochtoon ondernemerschap:** Binnen het aantal starters neemt het aandeel allochtonen starters overduidelijk toe. De afgelopen jaren lag de groei tussen de 10 en 15%. Vooral starters van Turkse en Poolse afkomst staan al jaren hoog in de top 5. Allochtone ondernemers starten hun bedrijf inmiddels in vrijwel alle sectoren.

**Toename aantal zzp-ers:** Binnen het aantal starters neemt het aandeel zzp-ers in rap tempo toe. Meer dan 50% van de Nederlandse bedrijven telt één werkzame persoon. Het gaat om diverse sectoren zoals industrie, bouw, vervoer/opslag/communicatie, zakelijke dienstverlening en overige dienstverlening. Het totaal aantal zzp-ers neemt nog steeds toe. Schattingen lopen uiteen van 250.000 tot wel 1 miljoen in heel Nederland.

Was men in de jaren negentig nog zeer sceptisch en zelfs negatief over het fenomeen zzp-er. Nu worden zzp-ers als een onlosmakelijk onderdeel van het Nederlandse bedrijfsleven gezien. Het zzp-erschap past duidelijk in de trends naar flexibilisering en individualisering. Arbeid is steeds flexibeler geworden en bedrijven besteden vaker nevenactiviteiten uit wat kansen biedt voor zzp-ers. Daarnaast willen steeds meer mensen flexibel om kunnen gaan met arbeid. Zij willen de vrijheid om arbeid zelf in te delen en te combineren met privé- en zorgtaken.

**Effecten op huisvesting:** De afname van de gemiddelde bedrijfsomvang heeft uiteraard gevolgen voor de huisvestingsvraag van deze bedrijven. Niet alleen neemt het aantal vierkante meters dat een bedrijf nodig heeft af, ook de aantrekkelijkheid van de verschillende vestigingslocaties verandert. Momenteel is het merendeel van het kleinbedrijf vaak gevestigd in woonwijken en slechts een beperkt deel op formele werklocaties. Van de starters is zelfs vaak de overgrote meerderheid gevestigd in een woonwijk. Na jaren van functiescheiding ontstaan er steeds meer mogelijkheden om functies te integreren. Duidelijk is wel dat kleinschalige bedrijvigheid niet optimaal wordt bediend via het huidige reguliere vestigingsbeleid. Het is dan ook van belang om bestaande bedrijfsruimte zo veel mogelijk te behouden en voorzichtigheid te betrachten met het transformeren van kleinere binnenstedelijke bedrijvenlocaties tot woonruimte.

Dit alles laat onverlet dat er grootschalige(re) kavels nodig zijn en blijven voor het grootbedrijf dat immers andere vestigingsplaatsfactoren belangrijk vindt. Een duidelijk voorbeeld hiervan is de logistieke sector waar door vergaande automatisering het aantal medewerkers ver is teruggebracht terwijl de omvang van de bedrijfspanden eerder toe- dan afneemt.

Aan de andere kant zien we in de praktijk juist dat eerder sprake is van functiescheiding. Het aandeel van de werkgelegenheid dat betrekking heeft op bedrijventerreinen en kantoorlocaties neemt nog steeds toe. Dit heeft alles te maken met de vigerende bestemmingsplannen en de publieke weerstand die er vaak is ten opzichte van functiemenging. Door middel van het realiseren van kleinschalige bedrijfsunits en/of bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen en kantoorlocaties wordt hier door de markt actief op ingespeeld.

**Vervaging onderscheid B2B en B2C:** Reeds vele jaren kunnen diverse economische activiteiten niet meer gevangen worden onder de bekende SBI en BIK-codes en de bijbehorende beschrijving. Dit heeft onder meer te maken met het vervagen van het onderscheid van de traditionele indeling tussen enerzijds business-to-business en aan de andere kant business-to-consumer. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de webwinkels die zich ontwikkelen van een bedrijfshalletje waar men de bestelde goederen kon afhalen tot bedrijfshallen met winkel-/showroomruimte. Maar ook aan de komst van experience centers. Hier kan de consument alle producten bekijken, maar niet kopen.

Het kopen gaat via het thuis intikken van een code die men heeft gekregen in het experience center. Een ander aansprekend voorbeeld is de natuursteenhandel die van oorspong grafzerken maakte en haar producten dus leverde aan de uitvaartondernemer, die nu ook tafelbladen en keukenbladen produceert voor de particuliere markt. Allemaal bedrijven die zich bij voorkeur op een bedrijventerrein willen vestigen, maar bestemmingsplantechnisch vaak tegen problemen aanlopen.

## 2.2 Trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt

Als gevolg van verschillende demografische en macro-economische trends, zijn momenteel, maar zeker ook de komende jaren, belangrijke accentverschuivingen zichtbaar op de kantorenmarkt. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

**De economische crisis:** De economische crisis heeft een sterke impact op onze kantorenmarkt. Er is sprake van een afname van de gemiddelde opname / marktvrage. Dit vraagt om een heroverweging wat betreft plancapaciteit, waarbij de marktvrage leidend moet zijn. Op basis van dit inzicht kan op de gevolgen van de crisis worden ingespeeld door in te zetten op sterke locaties met toekomstwaarde.

**Minder behoefte aan kantoorruimte:** Er is een trend ingezet die een structurele afname van de behoefte aan kantoren laat zien. Daarbij tekent zich een verandering in het karakter van de vrage naar kantoren af: er vindt steeds meer een verschuiving plaats van een uitbreidingsvrage naar een vervangingsvrage. Ook in de BRU-regio zal dit leiden tot een vermindering van de gemiddelde jaarlijkse opname. Met betrekking tot deze trend geldt: we moeten de ontwikkeling van vrage en aanbod goed monitoren, voor sterke locaties kiezen en overbodige plancapaciteit opschonen.

**Meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit:** Nu de kantorenmarkt is omgeslagen van een aanbieders- naar een vragersmarkt, hebben huurders het voor het zeggen. Waar zij niet worden getroffen door de economische crisis en dus nog middelen beschikbaar hebben voor een verhuizing, stellen zij vaak hoge eisen. Daarbij komt dat, op de langere termijn, de schaarste aan werknemers betekent dat alleen bedrijven op aantrekkelijke, goed bereikbare locaties met veel voorzieningen de beste werknemers aan zich kunnen binden. De kwaliteit van pand en locatie, dat is waar het meer en meer om draait.

**Opkomst van nieuwe concepten en sectoren:** In traditionele sectoren als industrie, logistiek en handel ontstaat steeds meer kantoorwerk door de noodzaak om meer toegevoegde waarde te leveren. Nieuwe kantoorconcepten zoals flex- en ontmoetingskantoren zijn in opkomst. En er ontstaan nieuwe groeisectoren zoals zorg/health, creatieve industrie en kennisintensieve bedrijvigheid.

**Steeds meer nadruk op duurzaamheid:** De aandacht voor duurzaamheid is de afgelopen jaren sterk gegroeid, ook in de vastgoedwereld. Bedrijven willen vanwege hun reputatie bij klanten en/of werknemers of vanuit ideële overwegingen, hun milieubelasting verminderen. Daarbij kijken zij nadrukkelijk naar hun bedrijfspand, omdat dat een zichtbaar deel van het bedrijf is. Een duurzame kantorenmarkt begint met het tegengaan van leegstand. Dit vraagt om een goede afstemming tussen vrage en aanbod, voldoende aandacht voor bestaand vastgoed en medewerking aan functieverandering van gebouwen in gebieden die zich daar voor lenen.

## 2.3 Trends en ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt

**Op langere termijn afname vraag:** Prognoses van het CPB houden in dat voor de periode tot 2030 rekening moet worden gehouden met krimp met gemiddeld 10 tot 15% in sectoren waarin veel bedrijfsruimtegebruikers voorkomen (productie, bouw, distributie en opslag en handel). De meer dienstverlenende sectoren laten echter een groei zien en vinden steeds vaker een plaats op bedrijventerreinen. Dit gecombineerd met een toenemend ruimtegebruik per werknemer en een verdergaande trek van bedrijven uit andere sectoren naar bedrijventerreinen zorgt op de korte en middellange termijn juist voor een verdere toename van de vraag naar bedrijventerrein.

**Internationalisering en schaalvergroting:** Voor ondernemingen worden aspecten als schaalvergroting, efficiency/kostenvoordelen en de focus op kernactiviteiten belangrijker. Nieuwe gespecialiseerde activiteiten en faciliteiten – differentiatie in de vraag door groei, samenvoeging en afsplitsen van activiteiten – ontstaan en zoeken nog nadrukkelijker de meest aantrekkelijke vestigingsplaatsen op.

Specifiek voor de logistiek zijn dit locaties bij de mainports Rotterdam en Schiphol en langs de vervoersassen vanuit de mainports naar het achterland. Omdat veel regio's afzien van het aanleggen van bedrijventerreinen voor logistiek, terwijl de gebruikers- en beleggersvraag hiernaar juist toeneemt, neemt de schaarste verder toe. Utrecht ligt gunstig ten opzichte van belangrijke vervoersassen en kan, in potentie, dan ook sterk van deze ontwikkelingen profiteren.

**Herstructurering hoog op politieke agenda:** Nederland telt veel verouderde bedrijventerreinen. De maatschappelijke druk om veroudering te voorkomen en te herstructureren wordt steeds groter. Dit maakt een goed samenhangend bedrijventerreinenbeleid steeds belangrijker. Hoe kunnen we door zorgvuldige aanleg van nieuwe locaties voorkomen dat bestaande locaties verouderen en hoe kan de ontwikkeling van nieuwe terreinen (financieel) bijdragen aan het oplossen van veroudering op bestaande terreinen, zijn belangrijke vragen in deze discussie.

**Toenemende vraag naar hoogwaardige bedrijfslocaties en huisvesting:** Gebruikers op de bedrijfsruimtemarkt stellen langzaam maar zeker steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de bedrijfsomgeving en het vastgoed. Achterliggende trends: de groeiende behoefte aan imago en uitstraling en de verdere verdienstelijking, maar ook toenemende schaarste, grotere betrokkenheid van projectontwikkelaars bij locatieontwikkeling en de komst van nieuwe activiteiten op sommige bedrijfslocaties. Het aandeel vestigers dat bovengemiddelde kwaliteitseisen stelt aan bedrijfslocaties, en daarmee als hoogwaardige vraag valt te bestempelen, bedraagt nu nog maar zo'n 10% van de markt. De meeste bedrijven zoeken eenvoudige, functionele hallen zonder poespas. Verwacht wordt dat het aandeel 'hoogwaardige vraag' op zal gaan lopen tot 15 à 20%. De behoefte aan hoogwaardige bedrijfslocaties neemt dus ook toe.

**Groeiend belang multifunctionaliteit:** Er is, zowel bij bedrijven als bij werknemers, een toenemende behoefte aan multifunctionaliteit van bedrijventerreinen en kantoorlocaties. De weerstand tegen saaie, onaantrekkelijke en qua vormgeving smakeloze terreinen neemt steeds meer toe. Bij multifunctionele terreinen kan gedacht worden aan de realisatie van meer gemengde economische zones of 'werklandschappen' waarbij sprake is van een mix van bedrijvigheid met o.a. dienstverlening (kinderopvang, vergadercentra, etc), horeca, leisure (zoals fitness), etc. Multifunctionaliteit vergroot de aantrekkelijkheid van bedrijventerreinen en daarmee ook de levensloopbestendigheid en duurzaamheid van locaties. Wel moge het duidelijk zijn dat hier sprake is van een zekere mate van verdringing. Dit om de eenvoudige reden dat formele bedrijventerreinen niet voor deze activiteiten / functies zijn / worden gerealiseerd.

### 3. Uitgangspunten kwantitatieve marktanalyse

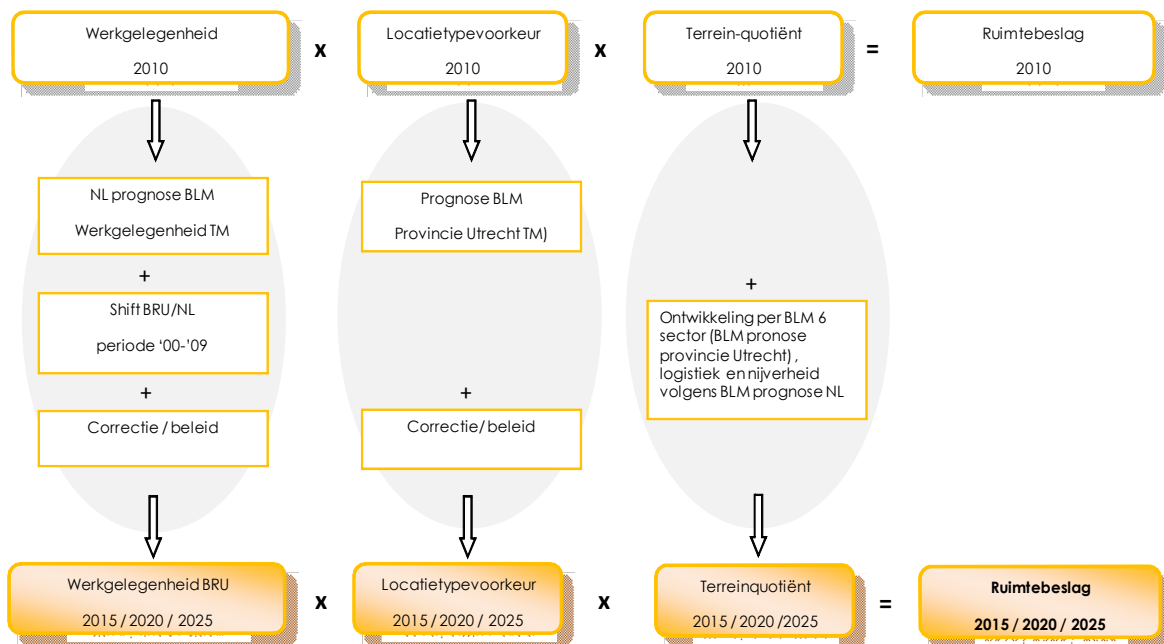
De kwantitatieve marktanalyse in dit rapport is gebaseerd op zoveel mogelijk feitelijke gegevens voor het BRU-gebied, aangevuld met prognoses voor het Transatlantic Market-scenario (TM-scenario) uit de Bedrijfslocatiemonitor (BLM). In dit hoofdstuk gaan we in op de achtergronden en uitgangspunten van het model dat ten grondslag ligt aan de behoefteeraming bedrijventerreinen voor het BRU-gebied.

#### 3.1 Model

Het gehanteerde model voor de behoefteeraming volgt de systematiek van de BLM van het Planbureau voor de Leefomgeving<sup>1</sup>. Belangrijk verschil met de BLM is echter dat de vulling van het model geheel tot stand komt met gegevens over de specifieke situatie in het BRU-gebied. Het model telt drie hoofdcomponenten (zie figuur 3.1):

- Werkgelegenheid;
- Locatietypevoorkeur (het aandeel werkgelegenheid dat zich op bedrijventerreinen vestigt);
- Terreinquotiënt (het ruimtegebruik per arbeidsplaats in m<sup>2</sup> netto kavel per baan).

Figuur 3.1: Structuur model behoefteeraming bedrijventerreinen BRU met het TM-scenario uit het BLM-model als uitgangspunt.



De vermenigvuldiging van de werkgelegenheid, locatietypevoorkeur en terreinquotiënt leidt tot het ruimtebeslag in 2010. Deze laatste betreft het netto reeds uitgegeven areaal aan bedrijventerreinen zoals geregistreerd in het Integrale Bedrijventerreinen Informatiesysteem (IBIS).

<sup>1</sup> De BLM is oorspronkelijk ontwikkeld door het CPB. In 2006 zijn de activiteiten rondom de BLM overgedragen aan het Ruimtelijk Planbureau (inmiddels het Planbureau voor de Leefomgeving).

Voor ieder van de drie componenten wordt de verwachte waarde voor 2015, 2020 en 2025 berekend:

- **Werkgelegenheid (WGH):** voor het doortrekken van de feitelijke werkgelegenheidscijfers van het BRU in 2010 naar de verwachte waarden voor 2015, 2020 en 2025 worden de prognoses voor Nederland uit het BLM-model als uitgangspunt genomen. Deze prognoses worden gecorrigeerd voor de shift BRU/NL in de periode 2000-2009. Met andere woorden, voor iedere bedrijfstak wordt het verschil in ontwikkeling tussen het BRU en Nederland bepaald en op basis hiervan worden de prognoses aangepast. Daarnaast worden de prognoses bijgesteld op basis van beleidsvoornemens op het gebied van economisch stimuleringsbeleid, bijvoorbeeld omdat het stimuleren of faciliteren van specifieke sectoren tot extra groei kan leiden.
- **Locatietypevoorkeur (LTV):** het feitelijke aandeel banen op bedrijventerreinen in 2010 vormt het uitgangspunt. Voor het doortrekken van de LTV naar de toekomst is gebruik gemaakt van de prognoses voor de provincie Utrecht uit het BLM-model.
- **Terreinquotiënt (TQ):** omdat geldt dat 'WGH 2010 x LTV 2010 x TQ 2010 = ruimtebeslag 2010' waarbij de WGH, LTV en het totale ruimtebeslag bekend zijn, kan het TQ worden berekend. Voor de sectorale verdeling van het TQ is gebruik gemaakt van TQ's voor de Randstad uit het BLM-model. Voor de prognose van het TQ zijn de gegevens voor de provincie Utrecht uit het BLM-model gehanteerd. Alleen voor de nijverheid / industrie en de logistiek zijn de prognoses voor Nederland gebruikt omdat deze beter overeenkomen met de feitelijke situatie in het BRU.

#### **De Bedrijfslocatiemonitor en het Transatlantic Market scenario**

*De Bedrijfslocatiemonitor (BLM-model) is een model voor langetermijnramingen voor de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen. Dat gebeurt aan de hand van conjunctuurvrije langetermijnscenario's. Binnen het BLM-model zijn de locatietypevoorkeur (de verdeling van de werkgelegenheid over de verschillende locatietypen) en het terreinquotiënt (het aantal vierkante meters kaveloppervlak of nettoterreinoppervlak per werknemer) belangrijke parameters.*

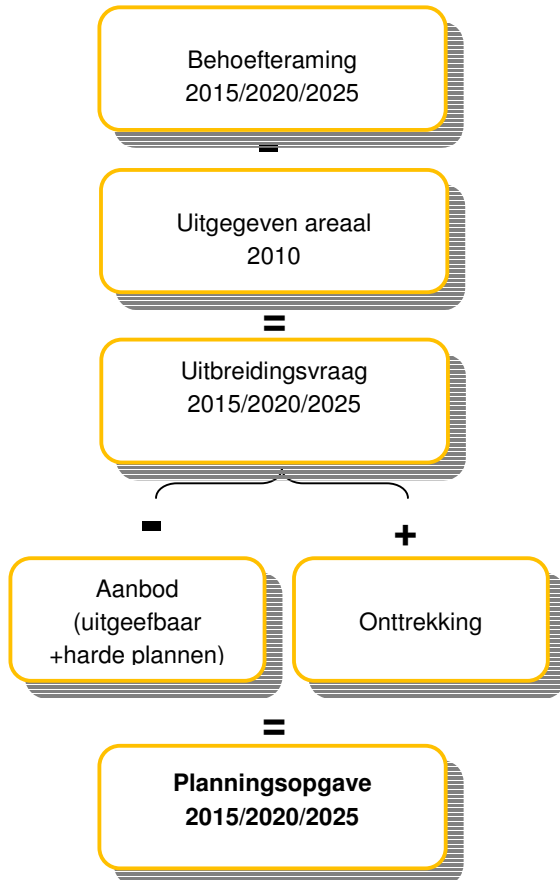
*Van belang voor het uitvoeren van deze marktanalyse is het Convenant bedrijventerreinen 2010-2020 dat is overeengekomen tussen de (voormalige) ministeries van Economische Zaken en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, het Interprovinciaal Overleg en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen zijn onder andere overeengekomen dat zij het Transatlantic Market scenario (TM-scenario) van de BLM als randvoorwaarde nemen voor het opstellen en beoordelen van de raming van de uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen. In deze behoefte-raming wordt dan ook gebruik gemaakt van prognoses o.b.v. het TM-scenario.*

De structuur in figuur 3.1 is 'opgeteld' (of: geaggregeerd) weergegeven. De feitelijke berekeningen vinden plaats op het zeer fijnmazige niveau van 28 bedrijfstakken (conform BLM-indeling). In de hoofdttekst van dit rapport worden de resultaten getoond op het niveau van 6 hoofdsectoren (eveneens conform BLM indeling). De fijnmazige analyse op het niveau van de 28 bedrijfstakken is voor iedere component terug te vinden in de bijlagen.

## 3.2 Van behoefteeraming naar planningsopgave

Er is een aantal stappen nodig om van het ruimtebeslag in de behoefteeraming zoals gepresenteerd in figuur 3.1 van de vorige paragraaf te komen tot de planningsopgave. Het totale ruimtebeslag uit de behoefteeraming betreft namelijk het in 2015, 2020 en 2025 *totale benodigde areaal aan bedrijventerrein*, of dit nu al wel of niet is ontwikkeld. De *planningsopgave* daarentegen is het areaal bedrijventerrein dat in de periode 2010-2025 ontwikkeld moet worden om in de behoefte / de vraag te kunnen voorzien. Dit is schematisch weergegeven in figuur 3.2.

Figuur 3.2: Van behoefteeraming naar planningsopgave



Om tot de planningsopgave te komen moet ten eerste de behoefteeraming (totale benodigde areaal aan bedrijventerreinen) verminderd worden met het *reeds uitgegeven areaal* in 2010. Dit resulteert in de uitbreidingsbehoefte 2010-2025. Ten tweede bestaat er een huidig *aanbod* bedrijventerreinen, ofwel het areaal (direct) uitgeefbaar terrein en nieuwe terreinen waarvoor harde plannen zijn vastgesteld<sup>2</sup>. Dit is dus het deel van de uitbreidingsvraag waarin al is voorzien en wat daarom in mindering moet worden gebracht van de uitbreidingsvraag. Tot slot zorgt de onttrekking van bedrijventerreinen (bijvoorbeeld transformatie naar een woonfunctie) voor een extra vraag naar nieuwe terreinen. Dit deel moet dus worden gecompenseerd en bij de uitbreidingsvraag worden opgeteld.

<sup>2</sup> In principe worden plannen waarvoor een bestemmingsplan in enige fase bestaat aangemerkt als 'hard' plan. In dit rapport wordt een iets ruimere definitie gehanteerd, waarbij tevens locaties die reeds lang in ontwikkeling zijn en/of zijn opgenomen in ofwel het Streekplan dan wel het RSP tevens als 'hard' beschouwd.

De methodiek gaat uit van het eerst benutten van de bestaande voorraad, waardoor deze aansluit bij de SER-ladder, en alleen de netto uitbreidingsbehoefte in beeld brengt. Tevens wordt (uiteraard) rekening gehouden met het reeds geplande aanbod, wat ook aansluit op de filosofie van de SER-ladder. In die geest past het ook om bij de onttrekkingen alleen te kijken naar het netto areaal dat daadwerkelijk moet worden gecompenseerd. Dat wordt in dit rapport gedaan, terwijl het gebruikelijk is om het totale areaal van een onttrokken bedrijventerrein bij de behoeftebepaling op te tellen, m.a.w. het totale bruto oppervlak.



## 4. Kwantitatieve marktanalyse: de 3 componenten

In dit hoofdstuk volgt de analyse van de verschillende componenten die ten grondslag liggen aan de kwantitatieve marktanalyse. Uiteindelijk zullen deze componenten als basis dienen voor de vraag - aanbod confrontatie die in het volgende hoofdstuk wordt gemaakt. De eerste paragraaf gaat in op de werkgelegenheidsontwikkeling in het verleden (2000-2009). Dit vormt de basis voor het berekenen van de shift BRU/NL voor het vaststellen van de prognosecijfers. De prognose van de werkgelegenheid komt aan bod in de tweede paragraaf. Paragraaf 4.3 besteedt aandacht aan de locatietypevoorkeur en de verwachte ontwikkeling hierin voor de toekomstige perioden. Tot slot volgt in paragraaf 4.4 een vergelijkbare analyse van het terreinquotiënt.

### 4.1 Werkgelegenheidsontwikkeling in het verleden

Tabel 4.1 toont de gemiddelde jaarlijkse werkgelegenheids groei voor de gemeenten in het BRU-gebied tussen 2000-2009. Ook is onderaan de tabel de Nederlandse ontwikkeling vermeld. De jaarlijkse groei in het BRU lag iets onder het Nederlandse gemiddelde, waarbij IJsselstein en Houten de hoogste relatieve jaarlijkse groei kenden en Stichtse Vecht en Zeist de laagste. Dat is opvallend en een duidelijke trendbreuk met de periode daarvoor. In Utrecht en in het BRU-gebied groeide de werkgelegenheid voor de eeuwwisseling immers structureel sneller dan nationaal. De gematigde groei kan niet alleen worden toegeschreven aan de laatste recessiejaren, ook daarvoor was de groei al vergelijkbaar met Nederland. Opgemerkt moet worden dat figuur 4.1 betrekking heeft op alle banen (inclusief de kleine parttime banen van < 12 uur per week), dit omwille van de vergelijkbaarheid. De feitelijke prognoses zijn gebaseerd op alleen de 'fulltime' banen.

Tabel 4.1 Ontwikkeling werkgelegenheid BRU-gemeenten 2000-2009 (fulltime en parttime banen).

Gemeenten	2000	2009	Procentuele groei per jaar
De Bilt	16.048	18.197	1,4%
Bunnik	7.542	8.368	1,2%
Houten	16.143	21.682	3,3%
Utrecht	209.252	224.273	0,8%
IJsselstein	9.570	13.127	3,6%
Zeist	35.124	35.519	0,1%
Nieuwegein	43.062	45.332	0,6%
Vianen	10.219	11.827	1,6%
Stichtse Vecht	24.283	23.209	-0,5%
<b>Totaal BRU</b>	<b>371.243</b>	<b>401.534</b>	<b>0,9%</b>
<b>Nederland</b>	<b>7.326.304</b>	<b>8.026.917</b>	<b>1,0%</b>

Bron: CBS (Nederland) en PAR Provincie Utrecht (BRU)

In tabel 4.2 is de sectorale werkgelegenheidsontwikkeling voor het BRU in de periode 2000-2010 weergegeven. Grootste groeisector was de overheid en kwartaire dienstverlening (bestaande uit gezondheids- en welzijnzorg en onderwijs). Andere groeisectoren waren de consumenten en overige dienstverlening en de financiële en zakelijke dienstverlening. Opvallend is de relatief lage gemiddelde groei van de zakelijke dienstverlening, die door de kredietcrisis flink is geraakt. Binnen

deze hoofdsectoren zat de grootste groei in de overige dienstverlening (+3,8%) en de gezondheids- en welzijnszorg (+3,4%). Zie voor de werkgelegenheidsontwikkeling op 28 bedrijfstakniveau bijlage 1.

Tabel 4.2 Sectorale ontwikkeling werkgelegenheid BRU (fulltime banen)

Sectoren	2000	2010	Procentuele groei per jaar
Landbouw, bosbouw, visserij	2.957	2.311	-2,4%
Nijverheid	43.589	37.469	-1,5%
Logistiek	48.794	40.629	-1,8%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	42.836	50.617	1,7%
Financiële en zakelijke dienstverlening	89.979	100.092	1,1%
Overheid en kwartaire dienstverlening	79.859	101.597	2,4%
Overig	23.510	13.681	-5,3%
<b>Totaal</b>	<b>331.524</b>	<b>346.396</b>	<b>0,4%</b>

Bron: PAR Provincie Utrecht

Binnen de krimpsectoren nijverheid / industrie en logistiek waren het vooral de bedrijfstakken energie- en waterleidingsbedrijven (-7,2%) en de dienstverlening ten behoeve van vervoer (-7,1%) die in werkgelegenheid afnamen.

## 4.2 Werkgelegenheidsprognose

Zoals in paragraaf 4.1 al is genoemd vormen de prognoses voor Nederland (volgens het TM-scenario) het uitgangspunt voor de werkgelegenheidsprognose voor het BRU waarbij een correctie plaatsvindt op basis van het verschil tussen de ontwikkeling van het BRU en Nederland in het verleden (shift 2000-2009). Ook vindt er een beperkte bijstelling plaats op basis van het economisch stimuleringsbeleid in de provincie Utrecht. In bijlage 2, tabel A en B, zijn de Nederlandse prognosegetallen met bijbehorende shift en beleidscorrecties voor de 28 BLM sectoren te vinden.

Wat betreft het economisch stimuleringsbeleid is voor een aantal bedrijfstakken die deel uitmaken van de drie hoofdsectoren Life Sciences, Creatieve Industrie en Duurzaamheidseconomie het groeipercentage naar boven aangepast. Dit zijn de drie sectoren die in het 'Concept Economische Visie provincie Utrecht, Focus op Kennis en Creativiteit' worden benoemd als sectoren die een extra impuls krijgen. Het verwachte effect is dat dit tot 2025 maximaal 2.000 extra banen op zal leveren.

Tabel 4.3 toont de resultaten van de prognose voor de 6 BLM sectoren. De verwachting is dat er tussen 2010 en 2015 nog een jaarlijkse gemiddelde groei zal plaatsvinden van 0,28%, tussen 2015 en 2020 een jaarlijkse gemiddelde groei van 0,33% en dat de werkgelegenheid na 2020 zal gaan afnemen met een jaarlijkse gemiddelde van -0,17%. Nationaal gezien voorziet het TM-scenario respectievelijk +0,3% en -0,3% groei voor de periode voor 2020 en de periode na 2020.

Tabel 4.3: Prognose werkgelegenheid (fulltime banen) BRU 2010-2025

Sectoren	Feitelijk absoluut	Resultaat prognose absoluut			Gehanteerde prognosegetallen (jaarlijkse groei)		
		2010	2015	2020	2025	2010- 2015	2016- 2020
Landbouw, bosbouw, visserij	2.311	2.020	1.765	1.559	-2,66%	-2,66%	-2,45%
Nijverheid	37.469	36.452	35.558	33.785	-0,55%	-0,50%	-1,02%
Logistiek	40.629	37.836	35.255	34.045	-1,41%	-1,40%	-0,70%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	50.617	52.420	54.289	53.578	0,70%	0,70%	-0,26%
Financiële en zakelijke dienstverlening	100.092	102.546	105.095	102.201	0,49%	0,49%	-0,56%
Overheid en kwartaire dienstverlening	101.597	106.294	111.383	115.206	0,91%	0,94%	0,68%
Overig	13.681	13.681	13.681	13.681	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Totaal</b>	<b>346.396</b>	<b>351.249</b>	<b>357.026</b>	<b>354.055</b>	<b>0,28%</b>	<b>0,33%</b>	<b>-0,17%</b>

Bron: PAR Provincie Utrecht, BLM 2005, bewerking bureau BUITEN

Over de gehele periode 2010-2025 bezien zijn de gezondheids- en welzijnszorg (+1,6%), de elektrotechnische industrie (+1,1%) en het bank- en verzekeringswezen (+0,8%) de bedrijfstakken met de grootste groei. Grootste dalers zijn de metaal- en machine industrie (-3,4%), land- en bosbouw (-2,6%) en groothandel (-1,3%). Zie bijlage 2 tabel C voor deze gedetailleerde cijfers op bedrijfstakniveau.

### 4.3 Locatietypevoorkeur

#### *Trends en ontwikkelingen*

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 zien we reeds meerdere jaren dat de gemiddelde bedrijfsomvang afneemt. Deze ontwikkeling doet zich voor in alle sectoren. Meer specifiek neemt het aantal kleinschalige dienstenbedrijven (waaronder veel starters) en zzp-ers in rap tempo toe. Veel van deze ondernemers en zzp-ers werken vanuit huis. Dit is niet alleen goedkoper, maar biedt ook de vrijheid om arbeid zelf in te delen en te combineren met privé- en zorgtaken. Kleinschalige bedrijven en zzp-ers zijn goed inpasbaar in woongebieden waardoor menging van wonen en werken steeds vaker tot de mogelijkheden behoort. Ook beleidsmatig is er (weer) aandacht voor functiemenging.

Meer menging betekent minder bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Dit zou een daling van het locatietypevoorkeur (aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen) tot gevolg kunnen hebben. De andere kant van de medaille is dat er in de praktijk nog veel sprake is van functiescheiding. Het aandeel werkgelegenheid dat betrekking heeft op bedrijventerreinen neemt nog steeds toe. Dit is ook het geval in de dienstensectoren. Er wordt in dit geval ook wel gesproken over 'verkantoring' van bedrijventerreinen. Steeds vaker zijn er ook op bedrijventerreinen kantoren, kleinschalige bedrijfsunits en bedrijfsverzamelgebouwen te vinden waarin kantoorgebonden bedrijvigheid gevestigd is. Ook een groei van bepaalde detailhandelsbedrijven, zoals grootschalige meubelwinkels of webwinkels die afhankelijk zijn van een bedrijfshal waar producten kunnen worden afgehaald, zijn steeds vaker op bedrijventerreinen gevestigd. Ook het aandeel logistiek en industrie zal naar verwachting nog verder toenemen op bedrijventerreinen. Voor veel van deze

bedrijven geldt dat het ruimtegebruik toeneemt waardoor zij genoodzaakt zijn zich op een grootschalige(re) kavel op een bedrijventerrein te vestigen. Bedrijven die nog wel op een gemengde locatie gevestigd zijn, zullen bij verhuizing de voorkeur geven aan een bedrijventerrein omwille van hun ruimteclaim en/of overlast voor de woonomgeving.

Verder moet worden opgemerkt dat er binnen de bestaande voorraad ook een verkleuring van het aanbod plaatsvindt. Zo komt er bijvoorbeeld op de (bestaande) Utrechtse locaties Overvecht en Cartesiusweg ruimte voor CELS-bedrijvigheid in de sfeer van grootschalige(re) detailhandel en leisure.

### **Prognose**

De locatietypevoorkeur (LTV) is het aandeel van de werkgelegenheid dat zich bevindt op bedrijventerreinen. Feitelijke gegevens over dit aandeel zijn voor het jaar 2010 bekend (koppeling PAR en IBIS). Voor de prognose zijn de getallen voor de provincie Utrecht uit het BLM-model gehanteerd. Zie bijlage 3 voor deze prognoses en de berekening van de LTV op het niveau van de 28 bedrijfstakken.

Uit tabel 4.4 blijkt dat in 2010 23% van de banen in het BRU-gebied zich op bedrijventerreinen bevinden. In het verleden (2000-2010) nam het aandeel banen op bedrijventerreinen toe. Volgens de prognose gebaseerd op de BLM-trend voor de provincie Utrecht zal het aandeel banen op bedrijventerreinen ook in de toekomst toenemen tot 26% in 2025.

Tabel 4.4: Locatietypevoorkeur BRU (fulltime banen).

	<i>Feitelijk</i>	<i>Prognose</i>		
<b>Sectoren</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>
Landbouw, bosbouw, visserij	3%	3%	3%	3%
Nijverheid	53%	56%	59%	60%
Logistiek	58%	63%	68%	68%
Consumentendiensten en overige dienstverl.	14%	16%	18%	19%
Financiële en zakelijke dienstverlening	21%	24%	28%	28%
Overheid en kwartaire dienstverlening	6%	7%	7%	7%
Overig	11%	11%	11%	11%
<b>Totaal (gewogen gemiddeld)</b>	<b>23%</b>	<b>24%</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>
<b>Totaal banen op bedrijventerreinen</b>	<b>79.656</b>	<b>85.886</b>	<b>93.167</b>	<b>91.783</b>
<b>Totaal banen</b>	<b>346.396</b>	<b>351.249</b>	<b>357.026</b>	<b>354.055</b>

Bron: PAR Provincie Utrecht, BLM 2005, bewerking bureau BUITEN

Gezien de eerder besproken trends en ontwikkelingen is de toename van de locatietypevoorkeur in tabel 4.4 wellicht wat sterkt. Hoewel de afgelopen tien jaar sprake is geweest van een behoorlijke stijging van het aandeel banen op bedrijventerreinen zorgt een toename van het aantal kleinschalige bedrijven voor steeds meer mogelijkheden voor functiemenging. Ook wanneer het beleid hier meer op gaat sturen kan een afzwakking van het stijgingspercentage gaan plaats vinden. Aan de andere kant constateerden we ook een 'verkantoring' van bedrijventerreinen en een toenemende ruimteclaim van logistieke en industriële bedrijven (zie ook tekstkader volgende pagina).

### **Trend locatietypevoorkeur kan gevoelig zijn voor beleid**

In de prognose stijgt de LTV van 23% naar 26%, gebruik makend van de trends in de BLM. De zakelijke diensten is een van de sectoren die bijdraagt aan deze ontwikkeling. Dat betreft soms kantoren of kantoorachtigen. De gemeente Utrecht is voornemens dergelijke bedrijven in de toekomst te werven van de bedrijventerreinen. Dat betekent dat de handhaving van bestemmingsplannen strikt moet worden uitgevoerd.

Dat kan tot gevolg hebben dat de LTV voor deze sector constant blijft of zelfs daalt. Dat heeft een behoorlijke impact op de behoeftebeoordeling. In de behoeftebeoordeling wordt hier nog niet op vooruit gelopen, mede omdat Utrecht de enige (BRU-)gemeente is die heeft aangegeven hier meer werk van te gaan maken dan in het verleden. Vooralsnog is hier aangesloten op de feiten anno 2010 en een neutrale toepassing van BLM-trends. Het is zaak in BRU-verband de feitelijke ontwikkeling te monitoren en zonodig de planning daarop aan te passen.

## **4.4 Terreinquotiënt**

### ***Trends en ontwikkelingen***

Het terreinquotiënt betreft het ruimtegebruik per arbeidsplaats (m<sup>2</sup>). De toename van het aantal kleinschalige (diensten) bedrijven leidt niet alleen tot meer mogelijkheden voor functiemenging maar leidt ook tot een daling van het aantal vierkante meters dat een bedrijf nodig heeft. Dit alles laat onverlet dat er grootschalige kavels nodig zijn en blijven voor het grootbedrijf. Een duidelijk voorbeeld hiervan is de logistieke sector waar door vergaande automatisering het aantal medewerkers ver is teruggebracht terwijl de omvang van de bedrijfspanden eerder toe- dan afneemt (denk aan grootschalige distributiecentra). Hoewel er vaak minder personen werkzaam zijn bij een dergelijk bedrijf en er tegelijkertijd meer geproduceerd wordt dan bijvoorbeeld tien jaar geleden (stijging arbeidsproductiviteit), is het ruimtegebruik niet afgenomen (het aantal m<sup>2</sup> per arbeidsplaats is dan dus toegenomen).

### ***Prognose***

Omdat de werkgelegenheid, de LTV en het totale in gebruik zijnde areaal bedrijventerreinen (reeds uitgegeven netto areaal uit de IBIS gegevens) bekend zijn, kan ook het terreinquotiënt voor 2010 berekend worden. Immers:

$$\begin{aligned} & \text{Werkgelegenheid (bekend)} \\ & \quad \times \\ & \text{Locatietypevoorkeur (bekend)} \\ & \quad \times \\ & \text{Terreinquotiënt (onbekend)} \\ & \quad = \\ & \text{Totaal uitgegeven areaal (bekend 2010, IBIS)} \end{aligned}$$

Wel gaat het hier om het gemiddelde ruimtegebruik per baan gebaseerd op de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen, dus niet per sector. Om het terreinquotiënt per sector te kunnen bepalen is gebruik gemaakt van gegevens uit de BLM-publicatie van 2005 'De vraag naar ruimte voor bedrijven tot 2040' met terreinquotiënten per sector voor de Randstad (bijlage H van de publicatie). De gemiddelde terreinquotiënt blijkt namelijk redelijk overeen te komen met de berekende terreinquotiënt voor het BRU, zodat de sectorale verdeling van de Randstad kan worden toegepast op de situatie in het BRU-gebied.

Voor het doortrekken van het terreinquotiënt naar 2015, 2020 en 2025 zijn prognoses voor de provincie Utrecht uit het BLM-model gebruikt. Alleen wat betreft de nijverheid en logistiek is het prognosegetal voor Nederland gebruikt. Volgens de BLM zou het terreinquotiënt in deze sectoren namelijk afnemen in de provincie Utrecht. Dit (b)lijkt geen realistische aanname. Zoals eerder besproken in de trends en ontwikkelingen neemt voor veel bedrijven in de industrie en met name de logistiek het terreinquotiënt nog steeds toe. Er is geen reden om aan te nemen dat dit in het BRU-gebied anders zou zijn. Met het hanteren van het Nederlandse groeicijfer zal het terreinquotiënt voor deze sectoren daarentegen wel gaan toenemen. Voor de gehanteerde prognoses en terreinquotiënten op het niveau van de 28 bedrijfstakken wordt verwezen naar bijlage 4.

Het terreinquotiënt voor het BRU bedraagt 127 in 2010 en zal volgens de prognose gedurende de periode tot 2025 nagenoeg gelijk blijven (zie tabel 4.5). Wel zijn er verschillen tussen sectoren.

Tabel 4.5: Terreinquotiënten

<b>Sectoren</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>
Landbouw, bosbouw, visserij	268	268	268	268
Nijverheid	113	117	120	123
Logistiek	182	186	191	193
Consumentendiensten en overige dienstverl.	190	189	188	188
Financiële en zakelijke dienstverlening	72	71	71	70
Overheid en kwartaire dienstverlening	72	72	72	73
Overig	134	134	134	134
<b>Totaal</b>	<b>127</b>	<b>127</b>	<b>127</b>	<b>127</b>

Bron: PAR Provincie Utrecht, BLM 2005, IBIS 2010, bewerking bureau BUITEN

Zoals gezegd zal het terreinquotiënt voor de nijverheid / de industrie en voor de logistiek toenemen. Voor de consumentendiensten zal deze gaan afnemen, evenals voor de financiële en zakelijke dienstverlening. In de overige sectoren zal het terreinquotiënt eveneens afnemen. Dat past in het streven naar een zorgvuldig ruimtegebruik, zoals dat in de SER-ladder is verweven.

## 5. Vraag - aanbod confrontatie

In dit hoofdstuk worden de vorige componenten samengebracht. Dit leidt tot de uitbreidingsvraag. Echter zoals uit paragraaf 3.2 en figuur 3.2 bleek, moet deze uitbreidingsvraag worden vermeerderd met de vervangingsvraag (onttrekking van bedrijventerreinen ten gevolge van functieverandering wat leidt tot een extra vraag) en verminderd met het huidige planaanbod (uitgeefbaar areaal en harde plannen voor nieuwe terreinen) om te komen tot de toekomstige planningsopgave. Ook dit komt in dit hoofdstuk aan bod.

Om ook uitspraken te kunnen doen over het type terrein waar in de toekomstige perioden behoefte aan is, wordt de uitbreidingsvraag toebedeeld aan een zestal segmenten. Dit wordt ook gedaan voor de vervangingsvraag en het planaanbod, om uiteindelijk te kunnen bepalen wat de planningsopgave per segment zal zijn. De aangehouden segmentering is de volgende:

- **Zwaar industrieel:** Productieactiviteiten met (veelal) hoge milieuhindercategorieën, op goed ontsloten (weg en water) locaties;
- **Logistiek:** Logistieke bedrijvigheid, op uitstekend bereikbare (zoveel mogelijk modaliteiten) en ruime (knooppunt)locaties;
- **Gemengd:** Grote diversiteit aan bedrijvigheid, met zowel lage als matige milieuhinder, met vraag om goede weg- (bij voorkeur ook OV-) bereikbaarheid en gemiddelde tot goede uitstraling;
- **CELS-concept** Care, Education, Leisure, Shop: voorzieningenlocatie nieuwe stijl voor zorg, onderwijs, consumentendiensten, uitgaan. Goede weg- en OV-ontsluiting. Uitstraling functioneel tot representatief;
- **Campus:** Grote diversiteit aan (kennisintensieve) bedrijvigheid, met lage milieuhinder en sterke behoefte aan een duurzame en parkachtige uitstraling. Goede weg- en OV-ontsluiting;
- **Binnenstedelijk bedrijventerrein:** Kleinschalig bedrijventerrein, aan wijkontsluitingsweg, gemengd profiel, accent stedelijke business-to-business bedrijvigheid.

De toedeling van de uitbreidingsvraag naar de segmenten is gebeurt op basis van de fijnmazige bedrijfstakken indeling (28 BLM bedrijfstakken). Zie bijlage 5 voor de verdeling van de segmenten over de verschillende sectoren. Hieronder worden twee voorbeelden gegeven, te weten voor de voedings- en genotmiddelenindustrie en de zakelijke en financiële dienstverlening. Uit onderstaande tabel wordt duidelijk dat een industriële bedrijfstak verdeeld kan zijn over verschillende segmenten en niet beperkt blijft tot het industriële segment. Meer dan een industriële bedrijfstak zal de zakelijke dienstverlening gevestigd zijn op terreinen binnen de hoogwaardige segmenten CELS en Campus en gemengd voorkomen op binnenstedelijke locaties.

Tabel: Voorbeeld toedeling segmenten over sectoren

Segmenten	Voedings- en genotmiddelenindustrie	Zakelijke dienstverlening
Zwaar industrieel	25%	0%
Logistiek	30%	0%
Gemengd	40%	30%
CELS	0%	20%
Campus	5%	30%
Binnenstedelijk	0%	20%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 5.1 Uitbreidingsvraag

Tabel 5.1 toont het resultaat van de behoefteraming (Werkgelegenheid \* LTV \* TQ). In de gehele periode 2010-2025 bedraagt de totale uitbreidingsvraag 159,3 ha. Voor een gedetailleerde uitbreidingsvraag naar de 28 BLM sectoren wordt verwezen naar bijlage 6.

Tabel 5.1: Totale uitbreidingsvraag in netto hectares 2010-2020 BRU-gebied

Sectoren	Uitbreidingsvraag		
	2010-2015	2016-2020	2021-2025
Landbouw, bosbouw, visserij	-0,3	-0,2	-0,2
Nijverheid	13,0	15,1	-6,4
Logistiek	13,5	14,2	-5,9
Consumentendiensten en overige dienstverlening	24,8	29,4	1,6
Financiële en zakelijke dienstverlening	24,9	29,0	-2,5
Overheid en kwartaire dienstverlening	3,8	4,2	1,2
Overig	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>79,8</b>	<b>91,6</b>	<b>-12,1</b>
<b>Totaal cumulatief</b>	<b>79,8</b>	<b>171,4</b>	<b>159,3</b>

Bron: berekening Bureau BUITEN

In tabel 5.2 is de segmentering toegepast. De grootste vraag zal gericht zijn op de segmenten gemengd en campus. Zwaar industrieel zal naar verwachting nog slechts 2% van de uitbreidingsvraag bedragen.



Tabel 5.2: Uitbreidingsvraag per segment (ha netto)

Segmenten	2010-2015	2016-2020	2021-2025	Totaal	%
Zwaar industrieel	2,9	3,7	-2,8	<b>3,8</b>	<b>2%</b>
Logistiek	13,9	15,0	-4,7	<b>24,2</b>	<b>15%</b>
Gemengd	27,6	31,7	-4,3	<b>55,0</b>	<b>35%</b>
CELS	11,0	12,8	0,3	<b>24,1</b>	<b>15%</b>
Campus	15,0	17,4	-0,1	<b>32,2</b>	<b>20%</b>
Binnenstedelijk	9,4	11,0	-0,6	<b>19,8</b>	<b>12%</b>
<b>Totaal</b>	<b>79,8</b>	<b>91,6</b>	<b>-12,1</b>	<b>159,3</b>	<b>100%</b>

Bron: berekening Bureau BUITEN

De verschuiving van de vraag tussen de onderscheiden segmenten wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de effecten van de in hoofdstuk 2 beschreven trends en ontwikkelingen. De vraag vanuit de markt naar meer kwaliteit en representativiteit en de invloed van vestigingsmogelijkheden van meerdere typen activiteiten op de aantrekkelijkheid van bepaalde terreinen zal naar verwachting doorzetten.

## 5.2 Vervangingsvraag

De onttrekking van bestaande bedrijventerreinen leidt tot een extra vraag. Die moet dus worden opgeteld bij de uitbreidingsvraag. Aan de hand van een inventarisatie bij de BRU-gemeenten is inzicht verkregen in de vervangingsvraag per segment. De resultaten per gemeente en per bedrijventerrein van deze inventarisatie is te vinden in bijlage 7. In tabel 5.3 worden de resultaten samengevat naar de verschillende segmenten.

In totaal bedraagt de vervangingsvraag 67,0 ha. De vervangingsvraag is het grootst voor het segment gemengd (35%) gevolgd door campus (19%) en logistiek (17%).

Tabel 5.3: Resultaten inventarisatie vervangingsvraag BRU per segment en tijdvak (ha netto)

Segmenten	2010-2015	2016-2020	2021-2025	Totaal	%
Zwaar industrieel	0,3	1,0	1,4	<b>2,7</b>	4%
Logistiek	1,5	4,0	5,6	<b>11,1</b>	17%
Gemengd	3,0	8,3	11,9	<b>23,2</b>	35%
CELS	1,2	3,4	4,8	<b>9,3</b>	14%
Campus	1,6	4,6	6,5	<b>12,7</b>	19%
Binnenstedelijk	1,0	2,9	4,1	<b>8,0</b>	12%
<b>Totaal</b>	<b>8,6</b>	<b>24,1</b>	<b>34,4</b>	<b>67,0</b>	<b>100%</b>

Bron: inventarisatie Bureau BUITEN en Doorakkers Advies

Opgemerkt wordt dat alleen het netto areaal dat nu nog feitelijk wordt gebruikt in deze raming als vervangingsvraag wordt geteld. Gebruikelijk is om gehele onttrokken locaties bij de vraagraming op te tellen. In dat opzicht is deze raming vrij strikt en sluit daarin goed aan op de SER-ladder.

### 5.3 Vergelijking met ruimtebehoefte volgens Provincie Utrecht

De Provincie Utrecht heeft in december 2010 per brief aan het BRU laten weten hoe zij aankijkt tegen de planningsopgave voor het BRU-gebied en daarvoor een kwantitatief kader geformuleerd. Het is relevant om dat kader te vergelijken met de resultaten van de raming voor het BRU. Het provinciale kader betreft de periode 2010-2020.

Tabel 5.4: Vergelijking BRU-raming met provinciaal kader 2010-2020 in ha netto

	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totaal
Provinciaal kader	127	23	150
BRU-raming	171	33	204

Uit de tabel blijkt dat de BRU-raming voor de twee vraagcomponenten enigszins uitstijgt boven het provinciale kader. De uitbreidingsvraag valt 44 hectare groter uit en de nieuwe inventarisatieronde over de te verwachten vervangingsvraag (gedeeltelijke compensatie voor onttrekking van bedrijventerreinen door transformatie) komt 10 hectare hoger uit.

De provincie heeft echter met de regio en het Rijk afgesproken dat bij het vaststellen van de planningsopgave de locaties Gaasperwaard en 't Klooster buiten beschouwing blijven. Dat aanbod wordt als het ware niet meegeteld, of anders geformuleerd, de vraag wordt impliciet met dit getal verhoogd. Aldus resteert er in het provinciale kader een 'resterende ruimtelijke planningsopgave' van 79 hectare; er is per 1-1-2010 namelijk 71 hectare andere bedrijventerreinruimte als aanbod volgens de provinciale gegevens. De planningsopgave die uit de BRU-raming voortvloeit - namelijk 65,5 hectare tot 2020 - past zodoende binnen dit provinciale kader.

### 5.4 Planaanbod

In totaal is er tot 2025 in het BRU-gebied nog zo'n 164,8 ha aan 'hard' planaanbod (zie tabel 5.5). Het betreft dus (direct) uitgeefbaar bedrijventerrein en harde plannen voor nieuwe terreinen. Het 'harde' aanbod bestaat uit nog uitgeefbaar terrein, plannen waarvoor per 1-1-2011 reeds een bestemmingsplan in enige fase bestaat plus enkele in het RSP opgenomen locaties.

Dit harde planaanbod staat voor de regio al vast en moet dus van de uitbreidingsvraag worden afgetrokken. Veruit het merendeel van het aanbod bestaat uit gemengd en logistiek terrein. Zie voor de gedetailleerde resultaten van de inventarisatie per gemeente en per bedrijventerrein bijlage 8.

Tabel 5.5: Resultaten inventarisatie planaanbod BRU per segment en tijdvak (ha netto)

Segmentatie	2010-2015	2016-2020	2021-2025	Totaal	%
Zwaar industrieel	0,0	0,0	0,0	0,0	0%
Logistiek	26,2	21,2	6,0	53,3	32%
Gemengd	37,8	36,0	8,7	82,6	50%
CELS	3,2	5,5	7,4	16,1	10%
Campus	4,2	4,5	4,1	12,8	8%
Binnenstedelijk	0,0	0,0	0,0	0,0	0%
<b>Totaal</b>	<b>71,4</b>	<b>67,2</b>	<b>26,2</b>	<b>164,8</b>	<b>100%</b>

Bron: inventarisatie Bureau BUITEN, IBIS 2010

Naast het harde (plan)aanbod van tabel 5.5 (waarvan de details in bijlage 8a staan), zijn er 'zachte' plannen op vier locaties voor in totaal 111 hectare. Dit betreft de locaties Rijnenburg en Strijkviertel in Utrecht plus Galecopperzoom en Nieuwraven in Nieuwegein (zie bijlage 8b). Dit 'zachte' aanbod kan voorzien in de planningsopgave.

In bijlage 9 is voor de volledigheid het totale aanbod (hard en zacht) weergegeven, waarbij tevens een vergelijking is gemaakt met de oorspronkelijke cijfers van het (toenmalige) Streekplan (inmiddels beleidsneutraal omgezet in een Structuurvisie). Daaruit blijkt onder meer dat er ca. 50 hectare bedrijventerrein niet is en wordt gerealiseerd, meestal omdat plannen zijn gewijzigd ten faveure van woningbouw.

## 5.5 Confrontatie

Nu de uitbreidingsvraag, de vervangingsvraag en het planaanbod (zie tabel 5.5 en bijlage 8) bekend zijn kan de planningsopgave voor het BRU-gebied worden berekend. De resultaten zijn af te lezen in tabel 5.6. De planningsopgave voor 2010-2015 is 17,0 ha, voor 2016-2020 48,5 ha en voor 2021-2025 minus 3,9 ha. De totale opgave tot 2025 bedraagt dus 61,6 ha. Vanaf 2021 is er sprake van een overschot aan bedrijventerreinen.

Tabel 5.6: Planningsopgave BRU ha netto  
(positief = planningsopgave; negatief = overschot)

	<b>2010-2015</b>	<b>Netto ha</b>	
1a	Uitbreidingsvraag	79,8	
1b	Onttrekking (netto areaal)	8,6	
1c	Planaanbod	71,4	
<b>1d</b>	<b>Planningsopgave</b>	<b>17,0</b>	<b>=1a+1b-1c</b>
	<b>2016-2020</b>		
2a	Uitbreidingsvraag	91,6	
2b	Onttrekking (netto areaal)	24,1	
2c	Planaanbod	67,2	
2d	Planningsopgave	48,5	<b>=2a+2b-2c</b>
	<b>Planningsopgave cumulatief</b>	<b>65,5</b>	<b>=1d+2d</b>
	<b>2021-2025</b>		
3a	Uitbreidingsvraag	-12,1	
3b	Onttrekking (netto areaal)	34,4	
3c	Planaanbod	26,2	
3d	Planningsopgave	-3,9	<b>=3a+3b-3c</b>
	<b>Planningsopgave cumulatief</b>	<b>61,6</b>	<b>=1d+2d+3d</b>

Bron: Bureau BUITEN

De planningsopgave per segment zoals getoond in tabel 5.7 leert dat er over de gehele periode gezien een overschot ontstaat aan logistieke en gemengde terreinen. De planningsopgave concentreert zich vooral rond Campus, Binnenstedelijke en CELS locaties. De mismatches bij verschillende segmenten worden veroorzaakt door de aanname dat de kwalitatieve vraag vanuit de bedrijven wijzigt en verschuift in de richting van terreinen waar zich een grotere diversiteit aan functies / activiteiten bevindt en naar terreinen met een meer representatieve uitstraling.

Tabel 5.7: Planningsopgave per segment ha netto  
(positief = planningsopgave; negatief = overschot)

Segmenten	2010-2015	2010-2020	2010-2025	%
Zwaar industrieel	3,3	8,0	6,5	11%
Logistiek	-10,8	-13,0	-18,0	-29%
Gemengd	-7,2	-3,2	-4,3	-7%
CELS	9,0	19,6	17,3	28%
Campus	12,4	29,8	32,1	52%
Binnenstedelijk	10,4	24,3	27,9	45%
<b>Totaal</b>	<b>17,0</b>	<b>65,5</b>	<b>61,5</b>	<b>100%</b>

Bron: Bureau BUITEN

De planningsopgave voor de 28 BLM bedrijfstakken verdeeld naar de zes segmenten is te vinden in bijlage 7.

## 5.6 Conclusies

### *Mismatch segmentering*

Uit de vraag - aanbod confrontatie blijkt dat er een (beperkt) overschot zal gaan ontstaan aan gemengde en logistieke terreinen en een tekort aan met name Campus-, Binnenstedelijke- en CELS-terreinen. Om het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag zou een mogelijke oplossingsrichting zijn om plannen voor gemengd terrein gedeeltelijk om te zetten naar meer hoogwaardig terrein in het segment Campus en CELS. Voor logistieke terreinen is dit qua ligging wellicht minder vanzelfsprekend maar ook daarvoor is het zinvol de mogelijkheden te inventariseren. Wat betreft het tekort in het segment Binnenstedelijk is het lastig om oplossingen te vinden binnen de bestaande planvoorraad. Wel valt te denken aan kleinschalige verkaveling om aan te sluiten bij het type bedrijven dat de voorkeur geeft aan een binnenstedelijk segment.

Een andere, meer rigoureuze oplossing zou zijn om bestaande plannen te schrappen en ruimte in binnenstedelijke (gemengde) milieus te ontwikkelen. Tevens zou kritisch gekeken kunnen worden wat de mogelijkheden zijn om binnen de plannen om bestaande bedrijventerreinen te transformeren naar woningbouw de vestiging van bedrijvigheid mogelijk te maken c.q. te handhaven.

In de gemeente Utrecht worden overigens op de locaties Rotsoord, Cartesiusdriehoek en Merwedestrook gemengde woon-werklocaties gerealiseerd, waar zowel plek is voor (binnen)stedelijk georiënteerde bedrijvigheid als kleinschaliger CELS-bedrijvigheid. Ook andere verschuivingen binnen de bestaande voorraad – meer ruimte voor leisure en grootschaligere detailhandel op Overvecht en Cartesiusweg bijvoorbeeld – kunnen bijdragen aan het accommoderen van deze vraag. Die meer gedetailleerde match, waarbij ook de

herstructureringscomponent nader wordt betrokken<sup>3</sup>, dient in het kader van de totstandkoming van het convenant te worden gemaakt. Overigens is het vernieuwen van de functies van bestaande bedrijventerreinen waardoor ze beter aansluiten op de toekomstige vraag een schoolvoorbeeld van het hanteren van de SER-ladder. De regio is hierin al vrij ver.

### ***Kwantitatieve mismatch***

De totale planningsopgave tot 2025 bedraagt afgerond 62 hectare (65,5 tot 2020). Uit de inventarisatie van het planaanbod blijkt dat er nog 111 hectare aan zachte plannen binnen het BRU-gebied op de planken ligt. Dit betreft 26 hectare in Nieuwegein (de bedrijventerreinen Galecopperzoom (10 ha) en Nieuwraven (16 ha)) en 85 hectare in Utrecht (de bedrijventerreinen Strijkviertel (30 ha) en Rijnenburg (55 ha<sup>4</sup>)). Dit overtreft de planningsopgave. Dit vraagt om het maken van keuzes: prioritering en fasering. Overigens wijst bijlage 9 uit dat het raadzaam is een zekere reservevoorraad aan 'zachte' plannen te hebben. Immers, in de achterliggende jaren is zo'n 50 hectare oorspronkelijk gepland bedrijventerrein niet gerealiseerd.

### ***Ruimtelijke verdeling BRU***

De locaties van de 'zachte' plannen zijn centraal (westelijk) in het BRU-gebied gelegen. Het aanbod concentreert zich dus in een beperkt gebied. Het zou goed zijn om te verkennen of er een meer evenredige verdeling mogelijk is over het BRU-gebied waarbij ook de potentie van andere locaties wordt benut.

### ***Monitoring***

Een behoefte raming als deze probeert een zo goed mogelijk beeld te schetsen van de toekomst. Die is echter fundamenteel onzeker, zoals we ook in de achterliggende jaren van economische crisis hebben ervaren. Daarom is het van belang om de feitelijke marktontwikkelingen te monitoren, om aldus te kunnen beoordelen hoe planning en realisatie zich tot elkaar verhouden. Het gaat daarbij tenminste om het monitoren van:

- uitgifte van (nieuw) bedrijventerrein;
- aantal hectare geherstructureerd bedrijventerrein;
- aantal hectare getransformeerd (onttrokken) bedrijventerrein.

Het verdient aanbeveling om regelmatig ook de koppeling met het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR) te maken, om te bezien hoe de sectorale samenstelling op bedrijventerreinen en de LTV zich ontwikkelen.

In aanvulling hierop is het voor de korte termijn eventueel zinvol om ook de verhuisbehoefte bij het regionaal bedrijfsleven in beeld te brengen, bijvoorbeeld middels een enquête. Dat zou een verfijning en aanvulling op deze raming betekenen. Een dergelijke meting valt echter buiten het bestek van deze bouwsteen voor het convenant.

Actualisering van de raming zelf is sowieso raadzaam per vier à vijf jaar. Er kunnen overwegingen zijn om dit al eerder te doen. Wellicht dat de door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) beloofde nieuwe versie van de BLM (nog dit jaar) aanleiding is om al eerder een aanvulling te maken.

---

<sup>3</sup> In de vraag-aanbod confrontatie is overigens wel al rekening gehouden met het effect van netto onttrekking van bedrijventerrein.

<sup>4</sup> In de oorspronkelijke plannen was een groter areaal bedrijventerrein voorzien. Op basis van onder meer een marktinventarisatie van Stogo is tot een kleiner totaal besloten. Deze 55 ha vormt de huidige stand van zaken volgens opgave van de gemeente Utrecht (zie ook bijlage 8b)

## **Bijlagen**

## Bijlage 1: Werkgelegenheidsontwikkeling BRU 28 BLM-bedrijfstakken

	Absolute werkgelegenheid*			Jaarlijkse gemiddelde groei		
	2000	2005	2009	2000-2005	2005-2009	2000-2009
Landbouw, bosbouw, visserij	3440	2772	2840	-4,23%	0,61%	-2,11%
Voedings- en genotmiddelenindustrie	3225	2646	2525	-3,88%	-1,16%	-2,68%
Textiel-, kleding- en leerindustrie	375	237	201	-8,77%	-4,04%	-6,69%
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	5952	5317	4017	-2,23%	-6,77%	-4,27%
Overige industrie	5507	5124	5616	-1,43%	2,32%	0,22%
Chemische industrie	1196	1157	1087	-0,66%	-1,55%	-1,06%
Basismetalaalindustrie	261	249	234	-0,94%	-1,54%	-1,21%
Metaalproducten- en machine-industrie	3714	3091	3240	-3,61%	1,18%	-1,51%
Elektrotechnische industrie	1409	1448	1742	0,55%	4,73%	2,39%
Transportmiddelenindustrie	451	359	314	-4,46%	-3,29%	-3,94%
Aardolie-industrie	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Delfstoffenwinning	2	5	2	20,11%	-20,47%	0,00%
Energie- en waterleidingbedrijven	2240	1316	1138	-10,09%	-3,57%	-7,25%
Bouwnijverheid	20632	20226	20919	-0,40%	0,85%	0,15%
Vervoer over water en land en luchtvaart	8911	8982	8509	0,16%	-1,34%	-0,51%
Dienstverlening t.b.v. vervoer	5723	3393	2971	-9,93%	-3,27%	-7,03%
Groothandel	36267	34604	33394	-0,93%	-0,89%	-0,91%
Detailhandel en reparatie	27141	27068	29175	-0,05%	1,89%	0,81%
Verhuur van en handel in onroerend goed	2633	2682	3201	0,37%	4,52%	2,19%
Horeca	11432	12340	13171	1,54%	1,64%	1,59%
Overige dienstverlening	16568	19200	23227	2,99%	4,88%	3,83%
Post en telecommunicatie	8335	6335	7378	-5,34%	3,88%	-1,35%
Bank- en verzekeringswezen	22147	22116	22535	-0,03%	0,47%	0,19%
Zakelijke dienstverlening	68010	69708	81618	0,49%	4,02%	2,05%
Gezondheids- en welzijnszorg	46260	55995	62489	3,89%	2,78%	3,40%
Overheid, onderwijs	43959	48552	52712	2,01%	2,08%	2,04%
Uitzendkrachten	25453	16409	17279	-8,41%	1,30%	-4,21%
Huishoudelijk personeel	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Totaal</b>	<b>371243</b>	<b>371331</b>	<b>401534</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,97%</b>	<b>0,88%</b>

\*Betreft fulltime en parttime banen

## Bijlage 2: Prognose werkgelegenheid 28 BLM-bedrijfstakken

Tabel A: Periode 2010-2020

	Nederland TM-scenario (1)	Relatieve shift (2)	Bijstelling BRU (3)	BRU (4) = (1)+(2)+(3)
Landbouw, bosbouw, visserij	-2,50%	-0,16%		-2,66%
Voedings- en genotmiddelenindustrie	-0,20%	-0,13%		-0,33%
Textiel-, kleding- en leerindustrie	0,10%	-0,03%		0,07%
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	0,10%	-0,04%		0,06%
Overige industrie	0,10%	0,13%	0,05%	0,28%
Chemische industrie	-0,80%	0,24%		-0,56%
Basismetalaalindustrie	-1,80%	0,85%		-0,95%
Metaalproducten- en machine-industrie	-1,80%	-1,29%		-3,09%
Elektrotechnische industrie	-1,80%	2,78%		0,98%
Transportmiddelenindustrie	-1,80%	0,16%		-1,64%
Aardolie-industrie	1,50%	1,50%	-0,10%	2,90%
Delfstoffenwinning	-5,40%	5,40%		0,00%
Energie- en waterleidingbedrijven	0,40%	-4,58%*		-4,18%
Bouwnijverheid	-0,30%	-0,22%	0,05%	-0,47%
Vervoer over water en land en luchtvaart	0,60%	-1,13%*		-0,53%
Dienstverlening t.b.v. vervoer	0,60%	-1,65%*		-1,05%
Groothandel	1,00%	-2,68%*		-1,68%
Detailhandel en reparatie	1,00%	-0,19%		0,81%
Verhuur van en handel in onroerend goed	0,50%	0,04%		0,54%
Horeca	0,40%	0,06%		0,46%
Overige dienstverlening	0,40%	0,18%	0,15%	0,73%
Post en telecommunicatie	0,20%	-0,14%		0,06%
Bank- en verzekeringswezen	0,50%	0,62%	0,05%	1,17%
Zakelijke dienstverlening	0,40%	-0,09%		0,31%
Gezondheids- en welzijnszorg	1,50%	0,10%	0,05%	1,65%
Overheid, onderwijs	0,00%	0,00%	0,05%	0,05%
Uitzendkrachten	0,00%	0,00%		0,00%
Huishoudelijk personeel	0,00%	0,00%		0,00%
<b>Totaal</b>	<b>0,30</b>			<b>0,30</b>

- (1) CPB langetermijnsscenario's 2002-2020
- (2) Verschil in ontwikkeling tussen Nederland en BRU tussen 2000-2009 uitgedrukt in relatieve shift
- (3) Bijstelling op basis van provinciaal stimuleringsbeleid voor Life Sciences, Creatieve Industrie en Duurzaamheidseconomie.
- (4) Berekende prognoses voor BRU

\*De relatieve shift voor deze sector is bijgesteld. Doordat de sector zeer klein van omvang is leidt dit al snel tot extreme relatieve groeicijfers. Dit is niet verantwoord om als prognosecijfer te hanteren.



Tabel B: Periode 2021-2030

	Nederland TM-scenario (1)	Relatieve shift (2)	Bijstelling BRU (3)	BRU (4) = (1)+(2)+(3)
Landbouw, bosbouw, visserij	-2,30%	-0,15%		-2,45%
Voedings- en genotmiddelenindustrie	-0,80%	-0,53%		-1,33%
Textiel-, kleding- en leerindustrie	-1,40%	-0,42%		-1,82%
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	-1,40%	-0,51%		-1,91%
Overige industrie	-1,40%	1,86%	0,05%	0,51%
Chemische industrie	-2,20%	0,65%		-1,55%
Basismetalaalindustrie	-2,40%	1,13%		-1,27%
Metaalproducten- en machine-industrie	-2,40%	-1,72%		-4,12%
Elektrotechnische industrie	-2,40%	3,71%		1,31%
Transportmiddelenindustrie	-2,40%	0,21%		-2,19%
Aardolie-industrie	0,00%	0,00%	-0,10%	-0,10%
Delfstoffenwinning	-3,20%	3,20%		0,00%
Energie- en waterleidingbedrijven	-0,20%	-4,84%		-5,04%
Bouwnijverheid	-0,60%	-0,45%	0,05%	-1,00%
Vervoer over water en land en luchtvaart	-1,10%	-0,08%		-1,18%
Dienstverlening t.b.v. vervoer	-1,10%	-0,53%		-1,63%
Groothandel	-0,10%	-0,37%		-0,47%
Detailhandel en reparatie	-0,10%	-0,02%		-0,12%
Verhuur van en handel in onroerend goed	-0,50%	0,04%		-0,46%
Horeca	-0,70%	0,11%		-0,59%
Overige dienstverlening	-0,70%	0,31%	0,15%	-0,24%
Post en telecommunicatie	0,70%	-0,49%		0,21%
Bank- en verzekeringswezen	-0,40%	0,50%	0,05%	0,15%
Zakelijke dienstverlening	-0,70%	-0,15%		-0,85%
Gezondheids- en welzijnszorg	1,20%	0,08%	0,05%	1,33%
Overheid, onderwijs	-0,40%	0,14%	0,05%	-0,21%
Uitzendkrachten	0,00%	0,00%		0,00%
Huishoudelijk personeel	0,00%	0,00%		0,00%
<b>Totaal</b>	<b>-0,30%</b>			<b>-0,17%</b>

- (1) CPB langetermijnsscenario's 2021-2030
- (2) Verschil in ontwikkeling tussen Nederland en BRU tussen 2000-2009 uitgedrukt in relatieve shift
- (3) Bijstelling op basis van provinciaal stimuleringsbeleid voor Life Sciences, Creatieve Industrie en Duurzaamheidseconomie.
- (4) Berekende prognoses voor BRU

\*De relatieve shift voor deze sector is bijgesteld. Doordat de sector zeer klein van omvang is leidt dit al snel tot extreme relatieve groeicijfers. Dit is niet verantwoord om als prognosecijfer te hanteren.

Tabel C: Resultaat prognoses (alleen fulltime banen)

	2010	2015	2020	2025	Jaarlijkse groei 2010-2025
Landbouw, bosbouw, visserij	2.311	2.020	1.765	1.559	-2,59%
Voedings- en genotmiddelenindustrie	2.209	2.173	2.137	1.999	-0,66%
Textiel-, kleding- en leerindustrie	143	143	144	131	-0,58%
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	3.379	3.390	3.401	3.088	-0,60%
Overige industrie	5.162	5.235	5.310	5.447	0,36%
Chemische industrie	875	851	827	765	-0,89%
Basismetalaalindustrie	231	220	210	197	-1,06%
Metaalproducten- en machine-industrie	3.078	2.631	2.250	1.823	-3,43%
Elektrotechnische industrie	1.759	1.847	1.940	2.071	1,09%
Transportmiddelenindustrie	239	220	203	181	-1,84%
Aardolie-industrie	0	0	0	0	0,00%
Delfstoffenwinning	1	1	1	1	0,00%
Energie- en waterleidingbedrijven	1.034	835	674	521	-4,47%
Bouwnijverheid	19.359	18.905	18.462	17.561	-0,65%
Vervoer over water en land en luchtvaart	7.714	7.511	7.313	6.893	-0,75%
Dienstverlening t.b.v. vervoer	2.852	2.705	2.566	2.364	-1,24%
Groothandel	30.063	27.620	25.376	24.787	-1,28%
Detailhandel en reparatie	18.629	19.393	20.188	20.068	0,50%
Verhuur van en handel in onroerend goed	2.803	2.880	2.959	2.892	0,21%
Horeca	8.466	8.665	8.868	8.611	0,11%
Overige dienstverlening	20.719	21.483	22.274	22.007	0,40%
Post en telecommunicatie	5.953	5.971	5.989	6.052	0,11%
Bank- en verzekeringswezen	21.452	22.740	24.106	24.286	0,83%
Zakelijke dienstverlening	72.687	73.834	75.000	71.862	-0,08%
Gezondheids- en welzijnszorg	53.528	58.105	63.073	67.392	1,55%
Overheid, onderwijs	48.069	48.189	48.310	47.814	-0,04%
Uitzendkrachten	13.681	13.681	13.681	13.681	0,00%
Huishoudelijk personeel	0	0	0	0	0,00%
<b>Totaal</b>	<b>346.396</b>	<b>351.249</b>	<b>357.026</b>	<b>354.055</b>	<b>0,15%</b>

### Bijlage 3: Prognose locatietypevoorkeur 28 BLM-bedrijfstakken

	Provincie Utrecht TM-scenario		LTV BRU feitelijk	LTV BRU prognose		
	2010-2020	2020-2030		2010	2015	2020
Landbouw, bosbouw, visserij	0,0%	0,0%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Voedings- en genotmiddelenindustrie	1,3%	0,1%	66,3%	70,5%	75,0%	75,5%
Textiel-, kleding- en leerindustrie	1,3%	0,1%	19,6%	20,8%	22,2%	22,3%
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	1,3%	0,1%	49,0%	52,1%	55,5%	55,8%
Overige industrie	1,3%	0,1%	56,5%	60,1%	63,9%	64,3%
Chemische industrie	1,3%	0,1%	61,0%	64,9%	69,1%	69,5%
Basismetalaalindustrie	1,3%	0,1%	7,8%	8,3%	8,8%	8,9%
Metaalproducten- en machine-industrie	1,3%	0,1%	65,0%	69,2%	73,7%	74,1%
Elektrotechnische industrie	1,3%	0,1%	61,3%	65,2%	69,4%	69,8%
Transportmiddelenindustrie	1,3%	0,1%	79,5%	84,6%	90,0%	90,5%
Aardolie-industrie	1,3%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Delfstoffenwinning	1,3%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Energie- en waterleidingbedrijven	1,3%	0,1%	98,4%	100,0%	100,0%	100,0%
Bouwnijverheid	1,3%	0,1%	46,6%	49,6%	52,8%	53,1%
Vervoer over water en land en luchtvaart	1,7%	0,1%	40,6%	44,1%	47,9%	48,2%
Dienstverlening t.b.v. vervoer	1,7%	0,1%	55,0%	59,8%	65,0%	65,4%
Groothandel	1,7%	0,1%	62,6%	68,0%	73,9%	74,3%
Detailhandel en reparatie	2,8%	0,4%	12,4%	14,2%	16,3%	16,7%
Verhuur van en handel in onroerend goed	2,8%	0,4%	13,0%	14,9%	17,1%	17,5%
Horeca	2,8%	0,4%	10,2%	11,7%	13,5%	13,8%
Overige dienstverlening	2,8%	0,4%	17,2%	19,7%	22,7%	23,2%
Post en telecommunicatie	2,8%	0,6%	58,4%	67,2%	77,4%	79,5%
Bank- en verzekeringswezen	2,8%	0,6%	11,3%	13,0%	14,9%	15,4%
Zakelijke dienstverlening	2,8%	0,6%	20,9%	24,0%	27,7%	28,4%
Gezondheids- en welzijnszorg	0,9%	0,0%	4,2%	4,4%	4,6%	4,6%
Overheid, onderwijs	0,9%	0,0%	8,7%	9,1%	9,5%	9,5%
Uitzendkrachten	0,0%	0,0%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Huishoudelijk personeel	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Totaal gewogen gemiddeld</b>			<b>23,0%</b>	<b>24,5%</b>	<b>26,1%</b>	<b>25,9%</b>

## Bijlage 4: Terreinquotiënt in m2 per baan 28 BLM bedrijfstakken

	Provincie Utrecht TM-scenario		BRU*	Prognose BRU			
	2010- 2020	2020- 2030		2010	2015	2020	2025
Landbouw, bosbouw, visserij	0,00%	0,00%	268	268	268	268	
Voedings- en genotmiddelenindustrie	0,68%	0,39%	130	134	139	142	
Textiel-, kleding- en leerindustrie	0,68%	0,39%	170	175	181	185	
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	0,68%	0,39%	107	111	115	117	
Overige industrie	0,68%	0,39%	224	232	240	245	
Chemische industrie	0,68%	0,39%	163	169	174	178	
Basismetalaalindustrie	0,68%	0,39%	161	166	172	176	
Metaalproducten- en machine-industrie	0,68%	0,39%	146	151	156	159	
Elektrotechnische industrie	0,68%	0,39%	83	85	88	90	
Transportmiddelenindustrie	0,68%	0,39%	200	206	214	218	
Aardolie-industrie	0,68%	0,39%	322	333	344	351	
Delfstoffenwinning	0,68%	0,39%	282	292	302	308	
Energie- en waterleidingbedrijven	0,68%	0,39%	167	173	179	183	
Bouwnijverheid	0,68%	0,39%	61	63	65	67	
Vervoer over water en land en luchtvaart	0,43%	0,31%	192	196	200	204	
Dienstverlening t.b.v. vervoer	0,43%	0,31%	276	282	288	292	
Groothandel	0,43%	0,31%	173	176	180	183	
Detailhandel en reparatie	-0,12%	-0,05%	197	196	195	195	
Verhuur van en handel in onroerend goed	-0,12%	-0,05%	91	91	90	90	
Horeca	-0,12%	-0,05%	90	90	89	89	
Overige dienstverlening	-0,12%	-0,05%	220	219	217	217	
Post en telecommunicatie	-0,10%	-0,11%	41	41	40	40	
Bank- en verzekeringswezen	-0,10%	-0,11%	41	41	40	40	
Zakelijke dienstverlening	-0,10%	-0,11%	84	83	83	82	
Gezondheids- en welzijnszorg	0,00%	0,00%	75	75	75	75	
Overheid, onderwijs	0,00%	0,00%	71	71	71	71	
Uitzendkrachten	0,00%	0,00%	134	134	134	134	
Huishoudelijk personeel	0,00%	0,00%	134	134	134	134	
<b>Totaal</b>			<b>127</b>	<b>127</b>	<b>126</b>	<b>127</b>	

\*Verdeling over sectoren gebaseerd op terreinquotiënten Randstad in de BLM-publicatie 'De vraag naar ruimte voor bedrijven tot 2040' in bijlage H. Het feitelijke terreinquotiënt in het BRU bedraagt voor de totale werkgelegenheid 127. Vervolgens zijn het terreinquotiënten per sector geijkt op deze 127 met de Randstad verdeling als basis.

## Bijlage 5: Segmentering over 28 BLM bedrijfstakken

	Zwaar industrieel	Logistiek	Gemengd	CELS	Campus binnenstedelijk	Totaal
Landbouw, bosbouw, visserij	10%	40%	50%	0%	0%	100%
Voedings- en genotmiddelenindustrie	25%	30%	40%	0%	5%	100%
Textiel-, kleding- en leerindustrie	20%	30%	45%	0%	0%	100%
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	20%	35%	45%	0%	0%	100%
Overige industrie	45%	25%	30%	0%	0%	100%
Chemische industrie	60%	30%	10%	0%	0%	100%
Basismetalaalindustrie	60%	20%	20%	0%	0%	100%
Metaalproducten- en machine-industrie	40%	15%	45%	0%	0%	100%
Elektrotechnische industrie	25%	15%	60%	0%	0%	100%
Transportmiddelenindustrie	40%	20%	40%	0%	0%	100%
Aardolie-industrie	90%	5%	5%	0%	0%	100%
Delfstoffenwinning	95%	0%	5%	0%	0%	100%
Energie- en waterleidingbedrijven	80%	0%	20%	0%	0%	100%
Bouwnijverheid	5%	30%	60%	0%	0%	100%
Vervoer over water en land en luchtvaart	5%	75%	20%	0%	0%	100%
Dienstverlening t.b.v. vervoer	0%	65%	25%	0%	5%	100%
Groothandel	5%	50%	40%	0%	5%	100%
Detailhandel en reparatie	0%	5%	60%	0%	5%	100%
Verhuur van en handel in onroerend goed	0%	0%	50%	0%	25%	100%
Horeca	0%	0%	40%	10%	25%	100%
Overige dienstverlening	0%	0%	30%	30%	30%	100%
Post en telecommunicatie	0%	40%	20%	0%	40%	100%
Bank- en verzekeringswezen	0%	0%	25%	25%	35%	100%
Zakelijke dienstverlening	0%	0%	30%	20%	30%	100%
Gezondheids- en welzijnszorg	0%	0%	5%	55%	40%	100%
Overheid, onderwijs	0%	0%	15%	40%	35%	100%
Uitzendkrachten	0%	0%	30%	20%	40%	100%
Huishoudelijk personeel	0%	0%	30%	30%	0%	100%

## Bijlage 6: Uitbreidingsvraag 28 BLM bedrijfstakken

	Totaal ruimtebeslag netto ha (1)				Uitbreidingsvraag netto ha (2)		
	2010	2015	2020	2025	2010-2015	2016-2020	2021-2025
Landbouw, bosbouw, visserij	2,1	1,9	1,6	1,4	-0,3	-0,2	-0,2
Voedings- en genotmiddelenindustrie	19,0	20,6	22,3	21,4	1,6	1,7	-0,9
Textiel-, kleding- en leerindustrie	0,5	0,5	0,6	0,5	0,0	0,1	0,0
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	17,8	19,6	21,7	20,2	1,9	2,0	-1,5
Overige industrie	65,4	73,0	81,5	85,7	7,6	8,5	4,2
Chemische industrie	8,7	9,3	10,0	9,5	0,6	0,7	-0,5
Basismetalaalindustrie	0,3	0,3	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0
Metaalproducten- en machine-industrie	29,2	27,5	25,9	21,5	-1,7	-1,6	-4,4
Elektrotechnische industrie	8,9	10,3	11,9	13,0	1,4	1,6	1,1
Transportmiddelenindustrie	3,8	3,8	3,9	3,6	0,1	0,1	-0,3
Aardolie-industrie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delfstoffenwinning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energie- en waterleidingbedrijven	17,0	14,5	12,1	9,5	-2,6	-2,4	-2,6
Bouwnijverheid	55,2	59,3	63,8	62,2	4,1	4,4	-1,6
Vervoer over water en land en luchtvaart	60,1	65,0	70,2	67,7	4,8	5,2	-2,6
Dienstverlening t.b.v. vervoer	43,3	45,6	48,0	45,2	2,3	2,4	-2,8
Groothandel	324,8	331,2	337,7	337,2	6,4	6,5	-0,5
Detailhandel en reparatie	45,5	54,1	64,3	65,2	8,6	10,2	0,9
Verhuur van en handel in onroerend goed	3,3	3,9	4,6	4,5	0,6	0,7	0,0
Horeca	7,8	9,1	10,6	10,5	1,3	1,5	-0,1
Overige dienstverlening	78,3	92,6	109,6	110,5	14,4	17,0	0,9
Post en telecommunicatie	14,2	16,3	18,7	19,3	2,1	2,4	0,6
Bank- en verzekeringswezen	9,9	12,0	14,5	15,0	2,1	2,6	0,4
Zakelijke dienstverlening	127,0	147,7	171,8	168,3	20,7	24,1	-3,5
Gezondheids- en welzijnszorg	16,9	19,2	21,8	23,3	2,3	2,6	1,5
Overheid, onderwijs	29,5	31,0	32,6	32,2	1,5	1,6	-0,3
Uitzendkrachten	20,9	20,9	20,9	20,9	0,0	0,0	0,0
Huishoudelijk personeel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>1009,3</b>	<b>1089,1</b>	<b>1180,7</b>	<b>1168,6</b>	<b>79,8</b>	<b>91,6</b>	<b>-12,1</b>

(1) = werkgelegenheid\*LTV\*TQ. Dit is het totale ruimtebeslag, dus inclusief alle in gebruik zijnde gronden.

(2) Betreft de totale vraag naar bedrijventerreinen. Dit moet nog worden vermeerderd met het de vervangingsvraag en verminderd met het planaanbod.

## Bijlage 7: Planningsopgave per segment

Tabel A: periode 2010-2015

	Zwaar industrieel	Logistiek	Gemengd	CELS	Campus	Binnen- stedelijk	Totaal
Landbouw, bosbouw, visserij	-0,03	-0,11	-0,14	0,00	0,00	0,00	<b>-0,27</b>
Voedings- en genotmiddelenindustrie	0,39	0,47	0,63	0,00	0,08	0,00	<b>1,57</b>
Textiel-, kleding- en leerindustrie	0,01	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	<b>0,05</b>
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	0,37	0,65	0,83	0,00	0,00	0,00	<b>1,85</b>
Overige industrie	3,42	1,90	2,28	0,00	0,00	0,00	<b>7,61</b>
Chemische industrie	0,37	0,18	0,06	0,00	0,00	0,00	<b>0,61</b>
Basismetalaalindustrie	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,01</b>
Metaalproducten- en machine- industrie	-0,69	-0,26	-0,78	0,00	0,00	0,00	<b>-1,72</b>
Elektrotechnische industrie	0,35	0,21	0,83	0,00	0,00	0,00	<b>1,39</b>
Transportmiddelenindustrie	0,02	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	<b>0,05</b>
Aardolie-industrie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Delfstoffenwinning	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Energie- en waterleidingbedrijven	-2,05	0,00	-0,51	0,00	0,00	0,00	<b>-2,56</b>
Bouwnijverheid	0,21	1,24	2,48	0,00	0,00	0,21	<b>4,14</b>
Vervoer over water en land en luchtvaart	0,24	3,64	0,97	0,00	0,00	0,00	<b>4,85</b>
Dienstverlening t.b.v. vervoer	0,00	1,48	0,57	0,00	0,11	0,11	<b>2,28</b>
Groothandel	0,32	3,20	2,56	0,00	0,32	0,00	<b>6,40</b>
Detailhandel en reparatie	0,00	0,43	5,15	0,00	0,43	2,57	<b>8,58</b>
Verhuur van en handel in onroerend goed	0,00	0,00	0,29	0,00	0,14	0,14	<b>0,57</b>
Horeca	0,00	0,00	0,52	0,13	0,33	0,33	<b>1,31</b>
Overige dienstverlening	0,00	0,00	4,31	4,31	4,31	1,44	<b>14,37</b>
Post en telecommunicatie	0,00	0,84	0,42	0,00	0,84	0,00	<b>2,10</b>
Bank- en verzekeringswezen	0,00	0,00	0,53	0,53	0,74	0,32	<b>2,11</b>
Zakelijke dienstverlening	0,00	0,00	6,21	4,14	6,21	4,14	<b>20,69</b>
Gezondheids- en welzijnszorg	0,00	0,00	0,12	1,28	0,93	0,00	<b>2,32</b>
Overheid, onderwijs	0,00	0,00	0,22	0,60	0,52	0,15	<b>1,49</b>
Uitzendkrachten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Huishoudelijk personeel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Totaal</b>	<b>2,94</b>	<b>13,90</b>	<b>27,60</b>	<b>10,98</b>	<b>14,96</b>	<b>9,41</b>	<b>79,79</b>

Tabel B: periode 2016-2020

	Zwaar industrieel	Logistiek	Gemengd	CELS	Campus	Binnen- stedelijk	Totaal
Landbouw, bosbouw, visserij	-0,02	-0,09	-0,12	0,00	0,00	0,00	<b>-0,24</b>
Voedings- en genotmiddelenindustrie	0,42	0,51	0,68	0,00	0,08	0,00	<b>1,70</b>
Textiel-, kleding- en leerindustrie	0,01	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	<b>0,05</b>
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	0,41	0,72	0,92	0,00	0,00	0,00	<b>2,04</b>
Overige industrie	3,82	2,12	2,55	0,00	0,00	0,00	<b>8,49</b>
Chemische industrie	0,39	0,20	0,07	0,00	0,00	0,00	<b>0,65</b>
Basismetalaalindustrie	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,01</b>
Metaalproducten- en machine- industrie	-0,65	-0,24	-0,73	0,00	0,00	0,00	<b>-1,62</b>
Elektrotechnische industrie	0,40	0,24	0,96	0,00	0,00	0,00	<b>1,61</b>
Transportmiddelenindustrie	0,02	0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	<b>0,05</b>
Aardolie-industrie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Delfstoffenwinning	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Energie- en waterleidingbedrijven	-1,90	0,00	-0,48	0,00	0,00	0,00	<b>-2,38</b>
Bouwnijverheid	0,22	1,33	2,67	0,00	0,00	0,22	<b>4,45</b>
Vervoer over water en land en luchtvaart	0,26	3,93	1,05	0,00	0,00	0,00	<b>5,24</b>
Dienstverlening t.b.v. vervoer	0,00	1,56	0,60	0,00	0,12	0,12	<b>2,40</b>
Groothandel	0,33	3,26	2,61	0,00	0,33	0,00	<b>6,52</b>
Detailhandel en reparatie	0,00	0,51	6,11	0,00	0,51	3,06	<b>10,19</b>
Verhuur van en handel in onroerend goed	0,00	0,00	0,34	0,00	0,17	0,17	<b>0,67</b>
Horeca	0,00	0,00	0,61	0,15	0,38	0,38	<b>1,53</b>
Overige dienstverlening	0,00	0,00	5,10	5,10	5,10	1,70	<b>17,01</b>
Post en telecommunicatie	0,00	0,97	0,48	0,00	0,97	0,00	<b>2,41</b>
Bank- en verzekeringswezen	0,00	0,00	0,64	0,64	0,89	0,38	<b>2,56</b>
Zakelijke dienstverlening	0,00	0,00	7,22	4,81	7,22	4,81	<b>24,06</b>
Gezondheids- en welzijnszorg	0,00	0,00	0,13	1,45	1,06	0,00	<b>2,64</b>
Overheid, onderwijs	0,00	0,00	0,23	0,63	0,55	0,16	<b>1,57</b>
Uitzendkrachten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Huishoudelijk personeel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Totaal</b>	<b>3,72</b>	<b>15,04</b>	<b>31,70</b>	<b>12,79</b>	<b>17,38</b>	<b>11,01</b>	<b>91,63</b>



Tabel C: periode 2021-2025

	Zwaar industrieel	Logistiek	Gemengd	CELS	Campus	Binnen- stedelijk	Totaal
Landbouw, bosbouw, visserij	-0,02	-0,08	-0,10	0,00	0,00	0,00	<b>-0,19</b>
Voedings- en genotmiddelenindustrie	-0,23	-0,27	-0,36	0,00	-0,05	0,00	<b>-0,91</b>
Textiel-, kleding- en leerindustrie	-0,01	-0,01	-0,02	0,00	0,00	0,00	<b>-0,04</b>
Papierindustrie, uitgeverijen en drukkerijen	-0,30	-0,52	-0,67	0,00	0,00	0,00	<b>-1,49</b>
Overige industrie	1,90	1,06	1,27	0,00	0,00	0,00	<b>4,23</b>
Chemische industrie	-0,31	-0,15	-0,05	0,00	0,00	0,00	<b>-0,51</b>
Basismetalaalindustrie	-0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>-0,01</b>
Metaalproducten- en machine- industrie	-1,75	-0,66	-1,97	0,00	0,00	0,00	<b>-4,37</b>
Elektrotechnische industrie	0,28	0,17	0,68	0,00	0,00	0,00	<b>1,13</b>
Transportmiddelenindustrie	-0,13	-0,06	-0,13	0,00	0,00	0,00	<b>-0,32</b>
Aardolie-industrie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Delfstoffenwinning	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Energie- en waterleidingbedrijven	-2,05	0,00	-0,51	0,00	0,00	0,00	<b>-2,57</b>
Bouwnijverheid	-0,08	-0,47	-0,94	0,00	0,00	-0,08	<b>-1,57</b>
Vervoer over water en land en luchtvaart	-0,13	-1,92	-0,51	0,00	0,00	0,00	<b>-2,56</b>
Dienstverlening t.b.v. vervoer	0,00	-1,82	-0,70	0,00	-0,14	-0,14	<b>-2,80</b>
Groothandel	-0,03	-0,25	-0,20	0,00	-0,03	0,00	<b>-0,50</b>
Detailhandel en reparatie	0,00	0,04	0,54	0,00	0,04	0,27	<b>0,90</b>
Verhuur van en handel in onroerend goed	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,00	<b>-0,01</b>
Horeca	0,00	0,00	-0,04	-0,01	-0,03	-0,03	<b>-0,10</b>
Overige dienstverlening	0,00	0,00	0,26	0,26	0,26	0,09	<b>0,85</b>
Post en telecommunicatie	0,00	0,25	0,12	0,00	0,25	0,00	<b>0,62</b>
Bank- en verzekeringswezen	0,00	0,00	0,11	0,11	0,15	0,07	<b>0,43</b>
Zakelijke dienstverlening	0,00	0,00	-1,05	-0,70	-1,05	-0,70	<b>-3,52</b>
Gezondheids- en welzijnszorg	0,00	0,00	0,07	0,82	0,60	0,00	<b>1,50</b>
Overheid, onderwijs	0,00	0,00	-0,05	-0,13	-0,12	-0,03	<b>-0,33</b>
Uitzendkrachten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Huishoudelijk personeel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Totaal</b>	<b>-2,84</b>	<b>-4,70</b>	<b>-4,27</b>	<b>0,34</b>	<b>-0,11</b>	<b>-0,57</b>	<b>-12,14</b>

## Bijlage 7: Inventarisatie vervangingsvraag

gemeente	Locatie	Onttrekking				Onttrekking NETTO	Vervangings- vraag (netto)
		2011-2015	2016-2020	2021-2025	2011-2025	2011-2025	
<b>De bilt</b>	Molenkamp	1,2			1,2	1,0	0,6
	Ambachtstraat	1,5			1,5	1,1	0,5
	<b>totaal</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,1</b>	<b>1,1</b>
<b>Bunnik</b>	t Zand (Odijk)		1,0		1,0	0,6	0,6
	Singel Odijk		0,6		0,6	0,6	0,6
	Van Dam terrein		4,5		4,5	3,5	3,5
	<b>totaal</b>	<b>0,0</b>	<b>6,1</b>	<b>0,0</b>	<b>6,1</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>
<b>Stichtse Vecht</b>	Hof van Breukelen/Merwedeweg		9,0	9,0	18,0	12,2	12,2
	Garsten-Noord		3,0		3,0	2,0	2,0
	Driessen Vreeland	0,5		3,5	4,0	4,0	4,0
	Mijndensedijk 34-36	0,2			0,2	0,2	0,2
	<b>totaal</b>	<b>0,7</b>	<b>12,0</b>	<b>12,5</b>	<b>25,2</b>	<b>18,4</b>	<b>18,4</b>
<b>Nieuwegein</b>	Herenstraat-Kruyderlaan		-	4,0	4,0	3,08	3,08
	De Wiers Zuid			19,0	19,0	14,62	14,62
	<b>totaal</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>23,0</b>	<b>23,0</b>	<b>17,7</b>	<b>17,7</b>
<b>Utrecht</b>	Merwedekanaalzone	7,0	24,0		31,0	22,0	5,8
	Rotsoord	9,0			9,0	5,0	3,8
	Cartesiusdriehoek			18,0	18,0	15,0	7,7
	Daalsedijk		12,5		12,5	12,5	6,2
	<b>totaal</b>	<b>16,0</b>	<b>36,5</b>	<b>18,0</b>	<b>70,5</b>	<b>54,5</b>	<b>23,5</b>
<b>IJsselstein</b>	Ijsseloevers	1,5	-	-	1,5	1,5	1,5
	<b>totaal</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Totaal</b>	<b>BRU</b>	<b>20,9</b>	<b>54,6</b>	<b>53,5</b>	<b>129,0</b>	<b>98,9</b>	<b>66,8</b>

### Bijlage 8A: Inventarisatie 'harde' planaanbod (ha netto)

Gemeente	Locatie	Logistiek			Gemengd			CELS			Campus			Opmerking
		10-'15	16-'20	21-'25	11-'15	16-'20	21-'25	10-'15	16-'20	21-'25	10-'15	16-'20	21-'25	
De Bilt	Iarenstein				0,7									
Bunnik	Bunnik / MOB				1,4	1,4								
	kassing / De Raaphof				4	3,5								
Houten	De Meerpaal				4	3								Gemengd. Is niet gezoneerd, maar ontstaat wel vanzelf meer retail-bedrijvigheid aan noordkant, en aan zuidkant meer grotere bedrijven.
	Sport- en werklandschap Meerpaal Zuid							2	4	4				CELS of Campus (nu gezet bij CELS)
Stichtse Vecht	De Werf				0,5	0,5								
	Breukelerwaard				0,8	0,8								
Nieuwegein	Galecopperzoom													
	Klooster	11	11	1	24	24	2							Logistiek en gemengd (gezoneerd)
	Nieuwraven													
Utrecht	De wetering (zuid)							1,2	1,5	3,4	1,2	1,5	3,4	
	Haarrijn				2	3	6,7							
	Nieuwerijn										3	3	0,7	
	Strijkviertel													
	Oudenrijn				1									
	Rijnenburg													
Vianen	Gaasperwaard	15	10	5										Is een gemengd terrein, maar ontwikkelt zich als logistiek terrein.
<b>Totaal</b>		<b>26</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>36</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>164,8</b>

\*Het segment zwaar industrieel en binnenstedelijk zijn niet vermeld in deze tabel omdat hiervoor geen planaanbod bestaat.

## Bijlage 8B: Inventarisatie 'zachte' planaanbod (ha netto)

Gemeente	Locatie	Oppervlakte (netto ha)
Nieuwegein	Galecopperzoom	10
	Nieuwraven (afslag A12)	16
Utrecht	Strijkviertel	30
	Rijnenburg	55
<b>Totaal</b>		<b>111</b>

### Bijlage 9: Inventarisatie planaanbod (ha netto) in relatie tot Streekplan

Gemeente	Locaties	Opgave streekplan	Locatie vervallen of kleiner	RSP uitvoeringscontract	Uitgegeven	Resterend aanbod	Boven de markt
De Bilt	Larenstein	6,5	-0,5	5,0	6,3	0,7	
Bunnik	Bunnik / MOB	4,0	-1,5	3,5	2,8	2,8	
	Kassing / De Raaphof**			7,5		7,5	
	<b>Totaal Bunnik</b>	<b>4,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>11,0</b>	<b>2,8</b>	<b>10,3</b>	
Houten	De Meerpaal	35,0		38,0	28,0	7,0	
	Hofstad/ Meerpaal Zuid	8,0	-2,0	10,0	0,0	10,0	
	<b>Totaal Houten</b>	<b>43,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>48,0</b>	<b>28,0</b>	<b>17,0</b>	
Stichtse Vecht	De Werf	3,5	0,5		2,0	1,0	
	Breukelerwaard	4	0		2,4	1,6	
	<b>Totaal Stichtse Vecht</b>	<b>7,5</b>	<b>0,5</b>		<b>4,4</b>	<b>2,6</b>	
Nieuwegein	Galecopperzoom	10,0		10,0			10,0
	Klooster	73,0		73,0		73,0	
	Nieuwraven (afslag A12)	16,0		16,0			16,0
	<b>Totaal Nieuwegein</b>	<b>99,0</b>	<b>0,0</b>	<b>99,0</b>	<b>0,0</b>	<b>73,0</b>	<b>26,0</b>
Utrecht	De wetering (noord)	29,0	-0,5	5,0	29,5	0,0	
	De wetering (zuid)			17,5		11,8	
	Haarrijn	25,0	13,0	14,0	0,3	11,7	
	Nieuwerijn (papendorp)	17,0	-3,7	16,4	14,0	6,7	
	Strijkviertel	52,0	22,0	52,0			30,0
	Ouderijn			10,5	66,0	1,0	
	Rijnenburg			100,0			55,0
	13 ha (niet benoemd)	13,0	13,0				
	<b>Totaal Utrecht</b>	<b>136,0</b>	<b>43,8</b>	<b>215,4</b>	<b>109,8</b>	<b>31,2</b>	<b>85,0</b>
Vianen	Gaasperwaard	30,0	0,0	31,0	0,0	30,0	
IJsselstein	Over Oudland	13,0		4,1	13,0	0,0	
	Corridor			2,8			
	Tussen N210 en A2			8,6			
	<b>Totaal IJsselstein</b>	<b>13,0</b>	<b>0,0</b>	<b>15,5</b>	<b>13,0</b>	<b>0,0</b>	
Zeist	Krakelingenweg	3,0			3,0	0,0	
	Oud zandbergen	3,5		3,0	3,5	0,0	
	<b>Totaal Zeist</b>	<b>6,5</b>	<b>0,0</b>	<b>3,0</b>	<b>6,5</b>	<b>0,0</b>	
BRU	<b>Totaal</b>	<b>345,5</b>	<b>40,3</b>	<b>427,9</b>	<b>170,8</b>	<b>164,8</b>	<b>111,0</b>

\*\* In het RSP was de oppervlakte van het terrein nog onbekend. De gemeente heeft aangegeven dat het toekomstige terrein 7,5 ha (netto) omvat.