stec
groep

Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in provincie Utrecht

EINDCONCEPT

Stec Groep aan provincie Utrecht

Jasper Beekmans, Peter Stopel & Beer Janssens
19 november 2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Uw situatie ... 3
1.2 Leeswijzer ... 3

2 Conclusies en advies 4

2.1 Conclusies ... 4
2.2 Adviezen ... 5

3 Instrumenten 8

3.1 Inleiding ... 8
3.2 Intensief en meervoudig ruimtegebruik ... 8
3.3 Voorkomen van oneigenlijk gebruik ... 12
3.4 Milieubewust ruimtegebruik ... 12
3.5 Herstructurering ... 12
3.6 Ondersteunende maatregelen voor intensivering ... 14
3.7 Resumerend: effecten instrumentarium op zorgvuldig ruimtegebruik ... 14

4 Nulmeting 15

4.1 Methode ... 15
4.2 Zorgvuldig ruimtegebruik op Utrechtse bedrijventerreinen ... 16

5 Ruimtewinst 21

5.1 Ambitieniveaus en instrumenten ... 21
5.2 Prioritaire bedrijventerreinen ... 22
5.3 Potentiële ruimtewinst ... 24
5.4 Succesfactoren en risico's ... 26

Bijlage A: Nulmeting 28

Bijlage B: Deelgebieden 36

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Als provincie Utrecht heeft u behoefte aan een marktgerichte visie op zorgvuldig ruimtegebruik en verduurzaming van bedrijventerreinen. Zo kunt u in gesprekken met regio's en gemeenten uw rol en ambities voor het zo optimaal mogelijk benutten van bedrijventerreinen nog beter duiden. Bijvoorbeeld waar het gaat om vragen als: is zorgvuldig ruimtegebruik mogelijk voor dit bedrijventerrein? Welke instrumenten zijn praktisch toepasbaar en welke niet? Hoe kunnen gemeenten zorgvuldig ruimtegebruik vormgeven op een manier die ondernemen niet in de weg staat? En hoeveel ruimtewinst levert dit op voor de regio's en provincie als geheel en vertaalt zich dit ook in een verminderde terreinbehoefte? En hoe bedrijventerreinen duurzaam inrichten en verder verduurzamen?

In het provinciale kader voor het regionaal programmeren gaat u in eerste instantie uit van een beoogde ruimtewinst op bestaande bedrijventerreinen van circa 20 tot 30% van de vraag. Dit vraagt om een hogere terreinquotiënt op bedrijventerreinen (meer werkzame personen per hectare), maar ook om zorgvuldig gebruik. Naast intensief en meervoudig ruimtegebruik, gaat het daarbij ook om voorkomen van oneigenlijk gebruik en milieubewust gebruik.

U hebt behoefte aan een praktische en reële aanpak, met oog voor de mogelijkheden en ónmogelijkheden van wat u als provincie, maar ook partners als OMU, gemeente en bedrijfsleven kunnen doen aan zorgvuldig ruimtegebruik. In dit rapport leest u onze belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u allereerst de belangrijkste conclusies en onze adviezen. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de belangrijkste instrumenten die voorhanden zijn om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. In hoofdstuk 4 leest u op hoofdlijnen de resultaten van onze nulmeting van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in provincie Utrecht. Tot slot lichten we in hoofdstuk 5 de potentiële ruimtewinst toe. In de bijlagen vindt u achterliggende data en analyses, met name over de nulmeting.

CONCEPT

2 Conclusies en advies

2.1 Conclusies

Grote verschillen in zorgvuldig ruimtegebruik

De mate van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in provincie Utrecht loopt sterk uiteen. Er zijn grote verschillen tussen gemeenten, maar ook tussen type locaties en type bedrijven. De intensiteit van ruimtegebruik ligt logischerwijs hoger in het stedelijke gebied in en rond Utrecht en in mindere mate Amersfoort, waar de ruimtedruk groot is. Intensieve bedrijventerreinen worden gekenmerkt door gestapeld bouwen, meervoudig ruimtegebruik (zie bijvoorbeeld parkeren op dak op bedrijventerrein De Meerpaal in figuur 1), een relatief hoog aandeel kantoorruimte en efficiënte verkaveling.

Figuur 1: Bedrijventerreinen Paardenmaat in Leusden (links) en De Meerpaal in Houten (rechts)

Bron: Pon Automotive & Google Maps.

Op gebied van duurzaam ruimtegebruik is nog veel te winnen op de bedrijventerreinen. Dit hangt sterk samen met de mate van veroudering. Er zijn maar liefst 40 terreinen in de provincie waarop het gemiddelde bouwjaar van vastgoed ouder is dan 1990. We zien op dit soort terreinen veelal een hoger energieverbruik van bedrijven, lagere energielabels van vastgoed en een relatief versteende omgeving (weinig groen).

Circa 8 tot 24% ruimtewinst mogelijk

Provincie Utrecht heeft hoge ambities waar het gaat om zorgvuldig ruimtegebruik. Het optimaal benutten van de bestaande voorraad past bij ambities als Gezond Stedelijk Leven. Om dat te bereiken moet een deel van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen gefaciliteerd worden op de bestaande terreinen. Dit kan alleen door hier als provincie, regio's en gemeenten (in samenwerking met de markt) vol op in te zetten. Actie en daadkracht zijn basisvoorwaarden om zorgvuldig ruimtegebruik aan te jagen.

Dit onderzoek is uitgevoerd op bedrijventerreinniveau. Bedrijventerreinen die als geheel een extensief ruimtegebruik laten zien, worden als prioritair aangemerkt. Het kan zijn dat op andere terreinen de situatie op het niveau van deelgebieden of kavels wel aanleiding geeft om daar zorgvuldig ruimtegebruik aan te jagen. Voor de grootste locaties in de provincie is een analyse van deelgebieden uitgevoerd, waarmee indicatief een beeld wordt gevormd van de meest kansrijke delen voor intensivering. Zie bijlage B.

In dit onderzoek hebben we op basis van een analyse op terreinniveau beredeneerd welke ruimtewinst op de bestaande terreinen mogelijk is. Deze ruimtewinst kan vanuit verschillende invalshoeken benaderd worden:

1. **Streven naar sterk intensievere bedrijventerreinen**: Hierbij hanteren we het streven dat elk terrein net zo intensief gaat worden gebruikt als de 25% meest intensieve terreinen. De benchmark is uitgesplitst naar type terreinen (functioneel, gemengd, etc.). Dit levert een totale ruimtewinst van 24% op. In banen uitgedrukt: dit biedt ruimte voor circa 48.300 extra banen op bedrijventerreinen.
2. **Vergelijking met het gemiddelde ruimtegebruik** Deze invalshoek werkt op dezelfde manier als de eerste, alleen hanteren we hier als benchmark het (gewogen) gemiddelde ruimtegebruik per type terrein. Dit levert een ruimtewinst van 14% op. Dit levert ruimte op bestaande bedrijventerreinen voor 24.600 extra banen.
3. **Prioritaire locaties en ambitieniveaus:** Tot slot berekenen we de ruimtewinst wanneer intensief ruimtegebruik wordt aangejaagd op de prioritaire locaties. We nemen hierin ook de kansrijke deelgebieden van de grootste bedrijventerreinen mee. Dit levert een ruimtewinst van 8% op. Rekenend met een gemiddelde terreinquotiënt, betekent dit 13.600 extra banen op bedrijventerreinen.

Uitgesplitst naar regio ziet het beeld er als volgt uit:

Tabel 1: Ruimtewinst per regio en invalshoek

	Regio Amersfoort		Food Valley		U16	
	Hectare	%	Hectare	%	Hectare	%
1. Streven naar sterk intensievere terreinen	127	23%	53	17%	433	25%
2. Vergelijking met gemiddeld ruimtegebruik	81	14%	26	8%	265	16%
3. Prioriaire locaties	79	14%	21	7%	106	6%

2.2 Adviezen

Start met aanjagen intensief ruimtegebruik op prioritaire locaties

De potentiële ruimtewinst als gevolg van intensiever ruimtegebruik bekijken we zoals aangegeven vanuit verschillende invalshoeken. Enerzijds kan als doel gesteld worden om alle terreinen naar een bepaald benchmarkniveau te trekken, zoals de gemiddelde intensiteit of de intensiteit van de 25% meest intensieve terreinen. Deze invalshoek biedt weliswaar een mooie stip op de horizon, maar is tegelijkertijd ook een *one size fits all* aanpak. Dat terwijl we constateren dat de mate van intensief ruimtegebruik sterk verschilt, ook binnen dezelfde type terreinen, en veelal ook situatie specifiek is.

Anderzijds kan gestuurd worden op het intensiever benutten van de meest kansrijke (prioritaire) locaties die uit de analyse naar voren komen. Deze aanpak, en dus ook de bijbehorende ruimtewinst van 8%, zien wij als meest reëel en kansrijk. In elk geval voor de komende tien jaar. Op deze manier kunt u gericht aan de slag met de terreinen die de meeste potentie bieden.

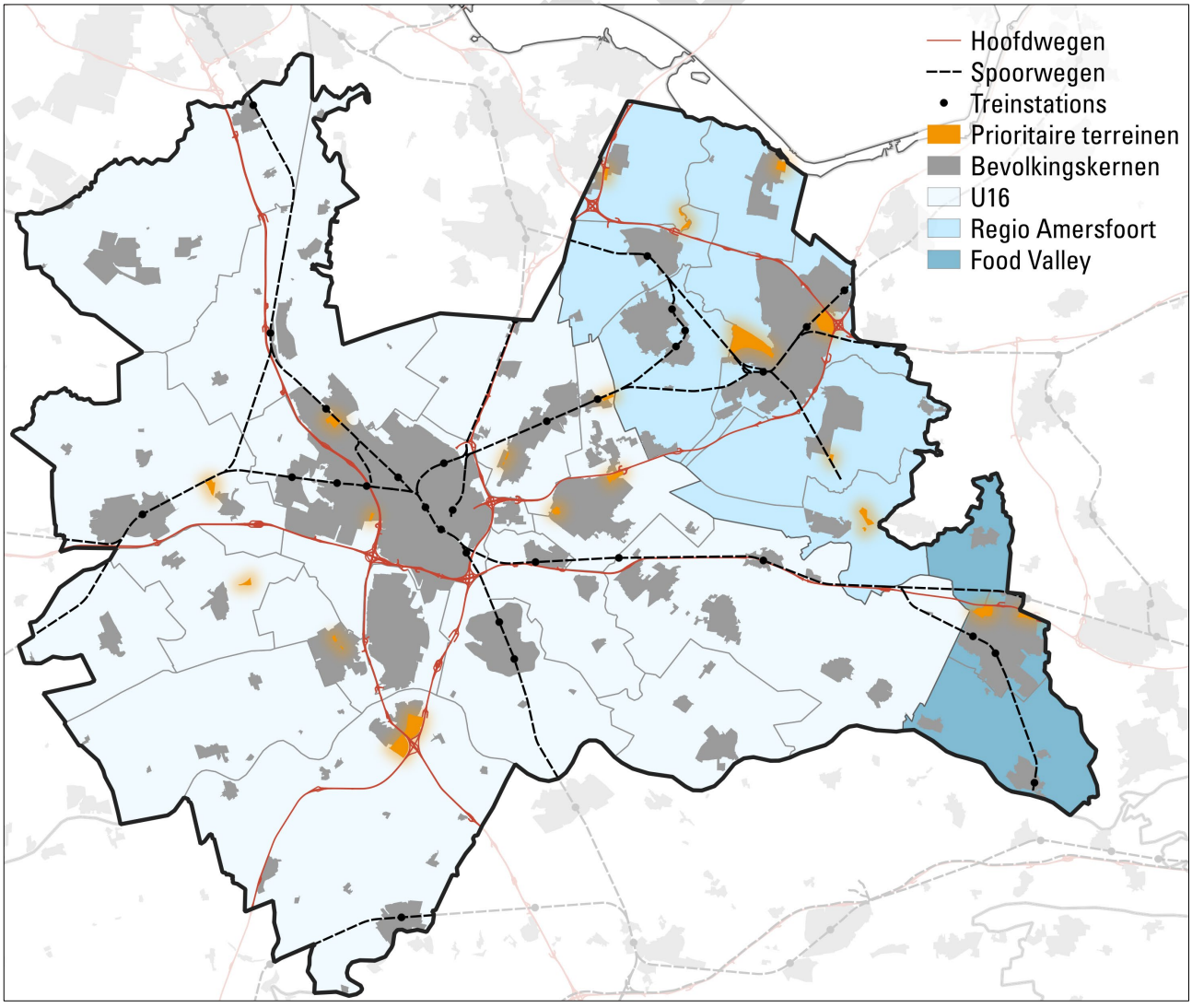
Onderstaande kaart en tabel geven een overzicht van deze terreinen. Dit zijn de prioritaire locaties, waar u als eerst mee aan de slag kunt. Aan elke locatie is een ambitieniveau gekoppeld. In hoofdstuk 5 leest u hier meer over. Aanvullend daarop zijn deelgebieden van de grootste bedrijventerreinen in de provincie aangemerkt als kansrijk. Zie bijlage B voor een verdere uitwerking.

CONCEPT

Tabel 2: Prioritaire bedrijventerreinen voor aanjagen zorgvuldig ruimtegebruik (alfabetisch)

Regio	Gemeente	Bedrijventerrein	Type	Ambitieniveau
Regio Amersfoort	Amersfoort	De Hoef	Functioneel - grootschalig	2
Regio Amersfoort	Amersfoort	Isselt	Grootstedelijke werklocatie	2
Regio Amersfoort	Bunschoten	Zuidwenk	Functioneel – klein/middelgroot	1
Regio Amersfoort	Eemnes	Eembrugge	Functioneel – klein/middelgroot	1
Regio Amersfoort	Eemnes	Zuidbuurt+Zuidpoort	Functioneel – klein/middelgroot	2
Regio Amersfoort	Leusden	Ambachtsweg	Functioneel – klein/middelgroot	1, 3
Regio Amersfoort	Woudenberg	Klein Landaas	Functioneel – klein/middelgroot	1
Regio Amersfoort	Woudenberg	Parallelweg	Functioneel – klein/middelgroot	1, 3
Food Valley	Veenendaal	Compagnie Oost	Functioneel – klein/middelgroot	2
Food Valley	Veenendaal	De Faktorij	Functioneel – klein/middelgroot	2
U16	De Bilt	Weltevreden	Functioneel – klein/middelgroot	1, 3
U16	IJsselstein	IJsseloevers	Functioneel – klein/middelgroot	1
U16	Montfoort	Heeswijk	Functioneel – klein/middelgroot	1
U16	Utrecht	Park Voorn	Gemengd	1
U16	Stichtse Vecht	Maarssenbroek	Gemengd	3
U16	Vijfheerenlanden	De Hagen + De Biezen	Functioneel - grootschalig	2
U16	Woerden	De Putkop	Functioneel – klein/middelgroot	1
U16	Zeist	Dijnselburg	Functioneel – klein/middelgroot	1, 3
U16	Zeist	Fornheselaan	Gemengd	1
U16	Zeist	Zeist West	Functioneel – klein/middelgroot	1

Figuur 2: Prioritaire bedrijventerreinen voor aanjagen zorgvuldig ruimtegebruik



Benut koppelkansen: leg verbinding met duurzaamheidsambities

We concluderen dat er nog veel te winnen is op gebied van energie en klimaat op de bedrijventerreinen. Er ligt een enorme verduurzamingsopgave voor bijvoorbeeld het vastgoed op bedrijventerreinen, van isolatie tot duurzame opwek. De openbare ruimte en private kavels kunnen groener. Bedrijventerreinen kunnen daarnaast een cruciale rol spelen in de transitie naar een circulaire economie. Wanneer u aan de slag gaat met herstructurering en intensivering van bedrijventerreinen is het daarom belangrijk om de verbinding te leggen met verschillende duurzaamheidsambities. Zo slaat u twee vliegen in één klap.

Enige schuifruimte cruciaal voor aanpak verouderde terreinen

De verbinding leggen tussen het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen en investeren in bestaande terreinen is van prominent belang. Daarin kan onder meer gestuurd worden met prijs- en uitgiftebeleid. Het is goed om te beseffen dat de potentiële ruimtewinst die vanuit intensivering te behalen is, niet van vandaag op morgen gerealiseerd is. Je hebt te maken met bedrijfsbeslissingen en -investeringen. Herontwikkeling en intensivering is een zaak van lange adem. Volop inzetten op intensivering, met de beschikbare instrumenten zoals in hoofdstuk 3 beschreven, is daarom nu het primaire doel. Enige schuifruimte (op nieuwe bedrijventerreinen) is daarbij cruciaal om herontwikkeling op bestaande terreinen op gang te krijgen. De geprognosticeerde uitbreidingsvraag van bedrijven doet zich immers nu en binnen de komende tien jaar voor. Wanneer u bedrijven, die echt knel zitten op hun huidige locatie en echt geen alternatief hebben, kunt begeleiden naar een nieuwe locatie dan betekent dit ook een kans en prikkel om de achtergelaten locatie te herontwikkelen en te intensiveren. We zien in de praktijk dat deze achtergebleven locaties voor de ‘buurman’ vaak een uitgelezen mogelijkheid zijn om ruimtebehoefte in te vullen.

CONCEPT

3 Instrumenten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk presenteren we instrumenten die inzetbaar zijn om zorgvuldig ruimtegebruik mogelijk te maken. We onderscheiden drie verschijningsvormen van intensief ruimtegebruik:

1. Intensief en meervoudig ruimtegebruik.
2. Voorkomen van oneigenlijk gebruik.
3. Milieubewust ruimtegebruik

Elke verschijningsvorm kent verschillende instrumenten die kunnen worden ingezet om intensief ruimtegebruik te stimuleren, af te dwingen of te regelen. Herstructurering werkt door alle drie deze verschijningsvormen heen. Herstructureringsmaatregelen kunnen aangrijpen op het intensiever gebruik maken van de bestaande voorraad, op voorkomen van oneigenlijk gebruik en op verduurzaming.

Figuur 3: drie verschijningsvormen van intensief ruimtegebruik en herstructurering

Hierna gaan we per paragraaf in op sets van **instrumenten en maatregelen** die passen binnen deze drie verschijningsvormen en herstructurering. Tot slot geven we nog een aantal flankerende instrumenten of maatregelen zorgvuldig ruimtegebruik ondersteunen maar zelf niet direct of beperkt tot ruimtewinst leiden.

PRIJS- EN UITGIFTEBELEID BASISVOORWAARDEN VOOR ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

In dit hoofdstuk bespreken we specifieke instrumenten die bijdragen aan zorgvuldig ruimtegebruik. Aan de basis hiervan ligt een goed prijs- en uitgiftebeleid. Daar gaan we hier niet specifiek op in, maar dit zijn uiteraard twee belangrijke knoppen om aan te draaien. Het hanteren van marktconforme grondprijzen heeft een stimulerend effect op zorgvuldig ruimtegebruik. Ook in uitgiftebeleid kan uiteraard gestuurd worden, door middel van kwalitatieve verplichtingen (o.a. voor duurzaamheid), clustering van bepaalde type activiteiten en/of het hanteren van een uitgifteprotocol.

3.2 Intensief en meervoudig ruimtegebruik

Bij intensief en meervoudig ruimtegebruik gaat het zowel om instrumenten die ruimte beschikbaar maken (herstructurering) als om instrumenten waarmee de ruimte zo intensief mogelijk kan worden benut (intensivering). Intensiveringsmaatregelen hebben doorgaans meer effect op nieuw uit te leggen bedrijventerreinen dan op herstructureringslocaties: gemeenten kunnen voor een nieuw bedrijventerrein veel verdergaande plannen opstellen dan voor een locatie waar al veel bedrijven zijn gevestigd.

CONCEPT

De maatregelen werken we uit in een aantal tabellen, waarbij we onder andere ingaan op de voorwaarden voor toepassing en risico's.

Tabel 3: stapelen van bedrijfsruimte

Stapelen van bedrijfsruimte	
Toelichting	• Los van de ruimtelijk-technische maatregelen kunt u de bouwhoogte juridisch aanpakken: gemeenten nemen in het bestemmingsplan een hogere maximale of zelfs een minimale bouwhoogte op. Hierdoor kunnen gebruikers hoger bouwen of meerdere bouwlagen realiseren en neemt het bvo per m² grond toe. Ook het opnemen van een (hoge) minimale bebouwingsintensiteit op bedrijventerreinen (voorbeeld: in plaats van 45% van de kavel moet minimaal 60% van de kavel bebouwd zijn) leidt tot meer stapeling; • Stapelen kan ruimtelijk-technisch door het verhogen van de bouwhoogte en door meer bouwlagen: 1) Hoger bouwen is ook mogelijk in één laag, maar verhoogt niet direct het aantal m² bvo. Vooral voor bedrijven met veel opslag is dit interessant. Ook door het realiseren van een hogere verdiepingsvloeren worden zulke bedrijven niet geconfronteerd met hogere grondkosten. Inmiddels hebben technologische innovatie en bedrijfseconomische overwegingen zoals kostenbesparing of ruimtenood geleid tot interessante voorbeelden van meer compacte bouwvormen 2) Meer m² bvo op hetzelfde aantal m² kavel is effectief te realiseren door middel van meer bouwlagen: - op kavelniveau gaat het om of 1) het plaatsen van een kantoor op de bedrijfsruimte danwel realiseren van bedrijfsruimte in meerdere lagen of 2) het stapelen van verschillende bedrijven; • Op terreinniveau verdwijnt scheiding tussen terrein en kavel als men bouwlagen stapelt door middel van een opgetild tweede de maaiveld. Voor dit dubbel grondgebruik komen functies in aanmerking als parkeren, infrastructuur, openbare voorzieningen, (perifere) detailhandel en kantoren.
Voorwaarden voor toepassing	• Mogelijkheden voor stapelen zijn in sterke mate afhankelijk van de branche. Dit verschilt naar de ruimtelijk-technische invulling ervan: 1) Hoger bouwen in één laag is al bekend in de procesindustrie waarbij men gebruik maakt van de zwaartekracht; de bouwkosten hiervan zijn 30 tot 50% hoger. Maar we zien deze manier van stapelen vooral in de distributie: - hoe groter de omvang van stukgoed (denk aan containers), des te minder aantrekkelijk is echter opslag in de hoogte; - in geval van bulkgoederen kunnen hogere silo's (of keerwanden bij opslag in de open lucht) worden gebruikt; 2) Kijken we naar stapelen door meer bouwlagen, dan verschillen de toepassingsmogelijkheden ook naar branche. Bij bepaalde producten is het niet rendabel (te duur) om in lagen te bouwen, met name bij producten met een lage omloopsnelheid: een bedrijf moet bij een tussenvloer teveel investeren in interne logistiek, zoals kranen en robots; • Gemeenten moeten voorkomen dat een hogere grondprijs wordt gevraagd bij een hogere floor space index; • De grondkosten, kosten van interne logistiek en technische mogelijkheden geven de doorslag of een bedrijf de beslissing voor stapeling neemt. Ondanks het feit dat ondergronds bouwen besparingen in grondkosten kan opleveren, wegen de bouwkosten hiervan meestal niet op tegen een bovengrondse variant.
Risico's	• In de meeste gevallen zijn er meerkosten voor de bouwer of gebruiker. Niet alle bedrijven willen of kunnen dat betalen;. • Omslag naar een grotere bouwhoogte op bestaande terreinen wordt lastig, omdat bestaande bedrijfspanden vaak fysiek niet geschikt zijn voor het bouwen van een extra laag bovenop de bestaande laag. Hoger bouwen kan ook in strijd zijn met inpasbaarheid in de bebouwde omgeving of het landelijk gebied;

Tabel 4: optimaal gebruik bestaand bouwvlak

Optimaal gebruik bestaand bouwvlak	
Toelichting	• Los van de ruimtelijk-technische maatregelen kunt u het bebouwingspercentage juridisch aanpakken: u neemt in het bestemmingsplan of bouwverordening een hoger maximaal of zelfs minimaal bebouwingspercentage op. Bedrijven worden zo gedwongen kavels intensiever te bebouwen en het aanhouden van reserveruimte wordt beperkt; • Ruimtelijk-technisch kan een hoger bebouwingspercentage worden gerealiseerd door het schakelen van bedrijfsgebouwen. Bij een standaardverkaveling blijft aan weerszijden van een kavel inefficiënte ruimte vaak ongebruikt (figuur 1). De aanbieder kan het gebied zo verkavelen dat wel de meest efficiënte indeling ontstaat: - aaneenschakeling van twee bedrijfsgebouwen (figuur 2) voorkomt overbodige opslagruimte en andere restruimte; - verdere aaneenschakeling van meer bedrijfsgebouwen (figuur 3); gemengde bedrijvigheid heeft minder behoefte aan een grote doorgang naar de achterkant en een groot expeditieterrein aan de voorkant; - scheiding van distributie en representatie (figuur 4); bedrijven met een hoge arbeids- en bezoekersintensiteit of met veel vrachtautoverkeer hebben aan de achterkant een gezamenlijke straat, aan de voorzijde een representatieve uitstraling. • Figuur 1 Figuur 2 Figuur 3 Figuur 4
Voorwaarden voor toepassing	• Een gemeente moet dit instrument in een gedetailleerd bestemmingsplan of uitwerkingsplan opnemen. Voller bebouwen van een terrein vereist tegelijkertijd meer aandacht voor kwaliteit. Maak daarom gebruik van een beeldkwaliteitsplan • De manier van verkavelen is in de eerste plaats sterk afhankelijk van toegepaste ontsluitingsprincipes en wegenstructuur. • Mogelijkheden voor schakelen zijn ook in sterke mate afhankelijk van de branche: - Zware industriebedrijven in hoge milieucategorieën hebben weinig of geen mogelijkheden voor aaneenschakeling van bedrijfsgebouwen; - Figuur 2 is geschikt voor kleine kavels met relatief weinig distributie en een beperkte parkeerbehoefte; - Figuur 3 is minder geschikt voor grote distributiebedrijven: ze vragen een doorgang naar het achterterrein of een groot expeditieterrein aan de voorzijde; - Figuur 4 (de meeste intensieve optie) is juist wel geschikt voor grote distributiebedrijven die samen een expeditiestraat gebruiken en aan de voorzijde een representatieve uitstraling genieten. • Omdat gebruikers minder grond, kleinere kavels nodig hebben kunnen gemeenten meer kavels uitgeven en zo meer opbrengsten genereren. Als marktpartijen grond uitgeven en zelf gebouwen ontwikkelen, kunnen ze meer gebruikers voorzien van bedrijfsruimte, wat ook voor hen financieel beter is; Bedrijven kunnen weliswaar volstaan met minder kaveloppervlak en dus minder grondkosten, het vergt wel innovatieve oplossingen om hetzelfde aantal m² bvo te kunnen realiseren.
Risico's	• De druk, lees: schaarste aan ruimte, is op de meeste bedrijventerreinen nog zo gering dat de kosten van schakelen hiertegen niet opwegen. Bedrijfsruimtegebruikers zijn het liefst zoveel mogelijk onafhankelijk in hun bedrijfsvoering, terwijl bij schakelen een (beperkte) afhankelijkheidsrelatie ontstaat met naburige gebruikers; • Een dichtbebouwd bedrijventerrein kan snel rommelig ogen, wat de kwaliteit van een terrein onder druk zet. Een zwaarwegend beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk.

Tabel 5: parkeren

Parkeren	
Toelichting	Parkeren kan intensiever plaatsvinden door: • Een andere parkeernorm in bestemmingsplannen. - Verhoging van de minimum parkeernorm is in principe een optie: meer parkeerplaatsen op eigen kavel schept ruimte in openbaar gebied; dit verhoogt de netto/bruto-verhouding; - Verlaging c.q. maximering van de parkeernorm en loslaten van de eis dat bedrijven alleen op eigen kavels mogen parkeren kan alleen samen met aanvullende maatregelen tot ruimtewinst leiden (gemeenschappelijke parkeerplaatsen). • Parkeerplaatsen ondergronds onder te brengen of op elkaar te stapelen. In de autobranche en bij grotere kantoren is op bedrijventerreinen al veel ervaring opgedaan met het opnemen van parkeren in de bebouwing: - Parkeerplaatsen op het dak, te bereiken via een hellingbaan. - Parkeren kan ook ondergronds. De kosten hiervan zijn aanzienlijk hoger.
Voorwaarden voor toepassing	• Mogelijkheden voor parkeren in de bebouwing opnemen zijn vanuit financieel oogpunt nu relatief beperkt en vaak alleen haalbaar voor bedrijven of bedrijventerreinen met een hoge arbeids- en bezoekersintensiteit, maar: - Deze mogelijkheden nemen toe als een bedrijventerrein voor publiekgerichte branches is gesegmenteerd. Bijvoorbeeld perifere detailhandel, groothandel en leisurebedrijven; - Bundeling van kleine of gemiddelde bedrijvigheid en concentratie van kantooroppervlaktes maken gezamenlijk parkeergarages beter haalbaar; - Zeker bij zware industriële bedrijven is het ruimtelijk-technisch anders oplossen van parkeren moeilijk haalbaar door ingewikkelde bedrijfsgebouwen en een relatief lage arbeids- en bezoekersintensiteit; - Op een distributieterrein is ruimtelijk-technisch anders inrichten en organiseren van parkeren relatief eenvoudig haalbaar vanwege de doorgaans hoge arbeids- en bezoekersintensiteit van opslag, transport en distributie (goederenvervoer) en ook groothandel en detailhandel (personenvervoer). Niettemin is door de benodigde ruimte voor draaicirkels van vrachtwagens een andere, strenge parkeernorm moeilijk haalbaar. • De inperking van eigen parkeergelegenheid werkt alleen als deze wordt gecompenseerd door gemeenschappelijke parkeergelegenheid en collectief vervoer. Hogere exploitatiekosten voor eventuele alternatieven als gemeenschappelijk parkeren of collectief vervoer worden dan gecompenseerd door lagere investeringen als gevolg van minder grondaankoop; • Regio en gemeenten kunnen versoepeling van de parkeernorm inzetten als wisselgeld, als een ontwikkelaar of een bedrijf besluit gestapeld te bouwen; • Voor ondernemers is parkeergelegenheid een belangrijke vestigingsfactor, vergelijkbaar met ontsluiting, bereikbaarheid. Alleen als regiogemeenten dezelfde parkeernormen hanteren wordt 'vluchtgedrag' van bedrijven voorkomen.
Risico's	• Kosten bij parkeren ondergronds • Handhaving op parkeren in openbare ruimte

Voor meervoudig ruimtegebruik zijn de mogelijkheden concreter. We zetten de meest logische en kansrijke manieren op meervoudig ruimtegebruik op bedrijventerreinen hieronder in een tabel uiteen.

Tabel 6: Instrumenten meervoudig ruimtegebruik

	Zon op daken	Parkeren op daken of ondergronds	Opslag op daken	Andere functies (zoals sport) op daken
Toelichting	• Door het aanleggen van zonnepanelen op daken worden daken van bedrijfsvastgoed meervoudig gebruikt. • SDE-subsidies kunnen	• Parkeerplaatsen op daken of ondergronds onderbrengen.	• Opslag van bedrijven op daken van bedrijfsvastgoed. Hierdoor wordt het bedrijfsvastgoed meervoudig gebruikt en hoeft de opslag	• Het stimuleren van andere functies (zoals sport) op daken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Ikea in Utrecht waar twee voetbalvelden op het dak zijn aangelegd.

	aangevraagd worden voor zonnepanelen op daken.		niet in het vastgoed zelf.	
Voorwaarden voor toepassing	• Geschiktheid van daken: minimale oppervlakte en plat dak.	• Geschiktheid van daken: minimale oppervlakte en plat dak. • Bereikbaar maken van daken via hellingsbaan.	• Geschiktheid van daken: minimale oppervlakte en plat dak. • Bereikbaar maken van daken via hellingsbaan of intern.	• Geschiktheid van daken: minimale oppervlakte en plat dak. • Bereikbaar maken van daken via hellingsbaan of intern.
Risico's	• Beperkte netcapaciteit	• Kosten	• Kosten	• Kosten

3.3 Voorkomen van oneigenlijk gebruik

Onder deze verschijningsvorm zien we een belangrijk instrument.

Tabel 7: (beperkt) selectief beleid voor niet-bedrijfsruimtegebruikers

(Beperkt) selectief beleid voor niet-bedrijfsruimtegebruikers	
Toelichting	• Beperking van de planologische ruimte voor kantoorachtige bedrijvigheid, leisure en detailhandel. Dit is mogelijk bij voldoende inbreiding van werklocaties in stedelijk gebied. Er resteert op bedrijventerrein dan meer ruimte voor reguliere bedrijvigheid inclusief zwaardere milieucategorieën. • De instrumenten ervoor komen grotendeels overeen met de bestemmingsplanvoorschriften die gemeenten voor een bedrijventerrein kunnen vaststellen. Denk bijvoorbeeld ook aan segmentering van een distributieterrein voor bedrijven die afhankelijk zijn van goederenvervoer over water.
Voorwaarden voor toepassing	Voldoende ruimte voor alle typen bedrijvigheid in een gemeente blijft belangrijk. Een gemeente moet voor kantoorachtige bedrijven, leisure en detailhandel ruimte in bestaand stedelijk gebied vinden.
Risico's	Huisvesting van sommige segmenten – denk aan R&D met een relatief klein deel bedrijfsruimte maar soms een gevaarlijk bedrijfsproces – raakt onder druk door gebrek aan geschikte kavels.

3.4 Milieubewust ruimtegebruik

De instrumenten die hiervoor zijn genoemd leiden in veel gevallen ook tot duurzamer, milieubewust ruimtegebruik. We herhalen de instrumenten daarom hier niet.

3.5 Herstructurering

Instrumenten om bedrijventerreinen te herontwikkelen om intensief ruimtegebruik te stimuleren zijn enorm afhankelijk van de locatie en het type van het terrein. Ieder terrein heeft unieke kenmerken en ontwikkelmogelijkheden. Hierdoor zijn er geen generieke instrumenten te schetsen. We gaan hier wel in op herstructurering en hoe het bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Vormen van herstructurering

Onder herstructurering verstaan we vier groepen maatregelen. We onderscheiden:

- groot onderhoud: grote opknapbeurt bij fysieke veroudering;
- revitalisering: forse integrale verbetering van het terrein, waarbij de huidige bedrijven gevestigd blijven;
- herprofilering: wijziging van de werkfunctie door economische veroudering. Denk aan een bedrijventerrein dat men in plaats van productie herprofileert voor groothandel of grootschalige detailhandel voor het nabijgelegen stedelijk gebied;
- transformatie: wijziging van de werkfunctie van een bedrijventerrein in andere functies, denk aan wonen. Bedrijven worden uitgeplaatst, er gaat bestaand bedrijventerrein verloren.

Restruimte creëren

Bij elk van deze typen herstructurering kunt u restruimte creëren. U zoekt eerst naar restruimte op terreinniveau. Veel restruimte gaat schuil rondom infrastructuur. De volgende ruimtes kunnen onder meer beter worden benut:

- benutten van vroegere reserveringen voor autoverbindingen die niet langer actueel zijn;
- benutten van overhoeken, dat wil zeggen door infrastructuur doorsneden terrein dat door zijn inefficiënte vorm niet voor stedelijke ontwikkeling gebruikt kan worden;
- bebouwen van taluds. Denk aan hooggelegen wegen of spoorbanen op grote 'aardebanen' in stedelijk gebied;
- ontwikkelen van restruimte in verkeersknooppunten met aandacht voor de ruimte tussen wegen als voor een knooppunt als geheel, waarin eventueel bebouwing mogelijk is;
- over- en onderbouwen van infrastructuur, dat wil zeggen brede stroken versmallen of een bedrijf aan beide zijden van een weg verbinden;
- reconstrueren van infrastructuur en aansluitingen;
- uitplaatsen van emplacementen.

Herontwikkelen van ongebruikte infrastructuur gebeurt meestal op een hoger ambitieniveau. Denk aan herprofilering of transformatie van een bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied waarna infrastructuur niet meer aansluit op de nieuwe functie:

- verwijderen railinfrastructuur waarna een lange strook vrijkomende ruimte gebruikt kan worden;
- dempen van havens of havenarmen creëert een aanzienlijk aantal hectare;
- herontwikkeling van wegen. Denk aan een verouderd terrein met een uitgebreide maar onderbenutte wegenstructuur.

Ook openbaar groen kan te benutten restruimte vormen, tenzij dit expliciet voor een groenfunctie (als onderdeel van de (hoofd)groenstructuur) is bestemd. Sowieso is bij onttrekking van groen compensatie nodig, bijvoorbeeld door concentratie van versnipperd groen. Restruimte kan zijn:

- sportvelden (die op een sportpark geconcentreerd worden);
- volkstuinen (waarbij vooral tuintjes voor dag- en verblijfsrecreatie buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden);
- grotere gebieden met openbaar groen met een geringe gebruikersintensiteit.

Ook op kavelniveau kunt u restruimte vinden:

- groen rondom bedrijfsgebouwen. Bedrijven worden in het bestemmingsplan vaak verplicht 5 tot 10% groen op de eigen kavel aan te houden. U kunt ruimtewinst boeken door in plaats daarvan een verplichte bijdrage aan een groenfonds te introduceren waarmee u geconcentreerd openbaar groen kunt realiseren;
- ten slotte kunt u denken aan restruimte in de vorm van ongebruikte parkeerruimte op eigen terrein.

Herontwikkelen

Herontwikkelen zet in op zware ingrepen, waarbij een actieve rol van de overheid nodig is. Op bedrijventerrein kan (zware) revitalisering nodig zijn om het ruimtegebruik te intensiveren. Instrumenten voor revitalisering zijn:

- Grote ingrepen in de openbare ruimte. Het aanpassen van de wegenstructuur en/of het vernieuwen van ontsluitingswegen zorgen voor een optimaler gebruik van de ruimte.
- Grootschalige herontwikkeling van private kavels en herverkaveling voor een optimaler ruimtegebruik. In het bijzonder: stedelijke kavelruil. Bij stedelijke kavelruil (als nieuw instrument onder de Omgevingswet) is sprake van uitruil van eigendommen in een gebied om een nieuwe compactere ontwikkeling mogelijk te maken. Alle eigenaren in het gebied dragen tijdelijk hun grond- en vastgoedeigendomsrechten over aan een (op te richten) gebiedsontwikkelingsmaatschappij, tegen de waarde bij het huidige gebruik. De ontwikkelingsmaatschappij werkt vervolgens aan de herontwikkeling. Daarna krijgen de oorspronkelijke eigenaren weer eigendomsrechten toegewezen, gelijk aan hun oorspronkelijk aandeel in het gebied of ze worden gecompenseerd voor eventueel

CONCEPT

verlies van hun rechten. Alle eigenaren profiteren van de waardevermeerdering, maar dragen ook, naar rato van hun aandeel in de waardestijging, bij aan de herontwikkelingskosten voor de versterking van het centrumplan.

Naast instrumenten voor revitalisering is voor sommige bedrijventerreinen herprofilering nodig om intensief ruimtegebruik te stimuleren.

- Bij herprofilering worden bedrijventerrein grondig aangepakt (bijvoorbeeld met bedrijfsverplaatsingen) waardoor het in een ander segment gesitueerd kan worden. Kosten voor dit type ingrepen zijn doorgaans hoog. Belangrijk is om in te zetten op de herontwikkeling van kantoren op bedrijventerreinen naar bedrijfsvastgoed. Door het inzetten op het reduceren van kantoorvastgoed blijft de functie op bedrijventerreinen gewaarborgd.

3.6 Ondersteunende maatregelen voor intensivering

Ondersteunende maatregelen dragen bij aan het intensiveren van ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Een Transformatiefonds en de verhoging van de grondprijs voor herstructurering van bestaande terreinen zijn voorbeelden van ondersteunende maatregelen. Zelf werkt u via de OMU al met een revolverend fonds, waarbij het fonds wordt gevuld met inkomsten uit aan- en verkoop van private kavels.

Transformatiefonds Gooi- en Vechtstreek

De Gooi en Vechtstreek kampt met een hoge verstedelijkingsdruk. Om een kwantitatief en kwalitatief voldoende voorraad bedrijventerrein te houden, participeren gemeenten gezamenlijk in een transformatiefonds. Bij transformatie en verkleuring wordt een bepaald bedrag per hectare in een fonds gestort. Dit geld wordt vervolgens gebruikt voor het op peil houden van de bestaande voorraad bedrijventerreinen.

Verhoging grondprijs voor herstructurering bestaande terreinen

Belangrijk is om een koppeling te leggen tussen oud en nieuw. Dit kan bijvoorbeeld door een surplus op de grondprijs bij transformatie te benutten voor herstructurering van bestaande terreinen. Of een kleine plus op de grondprijzen bij nieuwe uitgiftes hanteren, en dit gebruiken voor een bijdrage aan de kosten van herstructurering.

3.7 Resumerend: effecten instrumentarium op zorgvuldig ruimtegebruik

We vatten de effecten van de verschillende instrumenten die hiervoor zijn genoemd samen in onderstaande tabel.

Tabel 8: Effecten instrumenten op vormen van zorgvuldig ruimtegebruik

Instrumenten	Effect op intensief en meervoudig ruimtegebruik	Effect op voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik	Effect op milieubewust ruimtegebruik
Stapelen van bedrijfsruimte			
Optimaal gebruik van bouwvlak (schakelen)			
Parkeren			
Selectief vestigingsbeleid			
Zon op daken			
Parkeren op daken of ondergronds			
Opslag op daken			
Andere functies op daken (bijv. sport)			
Stedelijke kavelruil			
Wegenstructuur aanpassen			
Herontwikkeling van kantoren naar bedrijfsruimte			

Toelichting kleuren

Niet van toepassing	Klein / beperkt	Groot

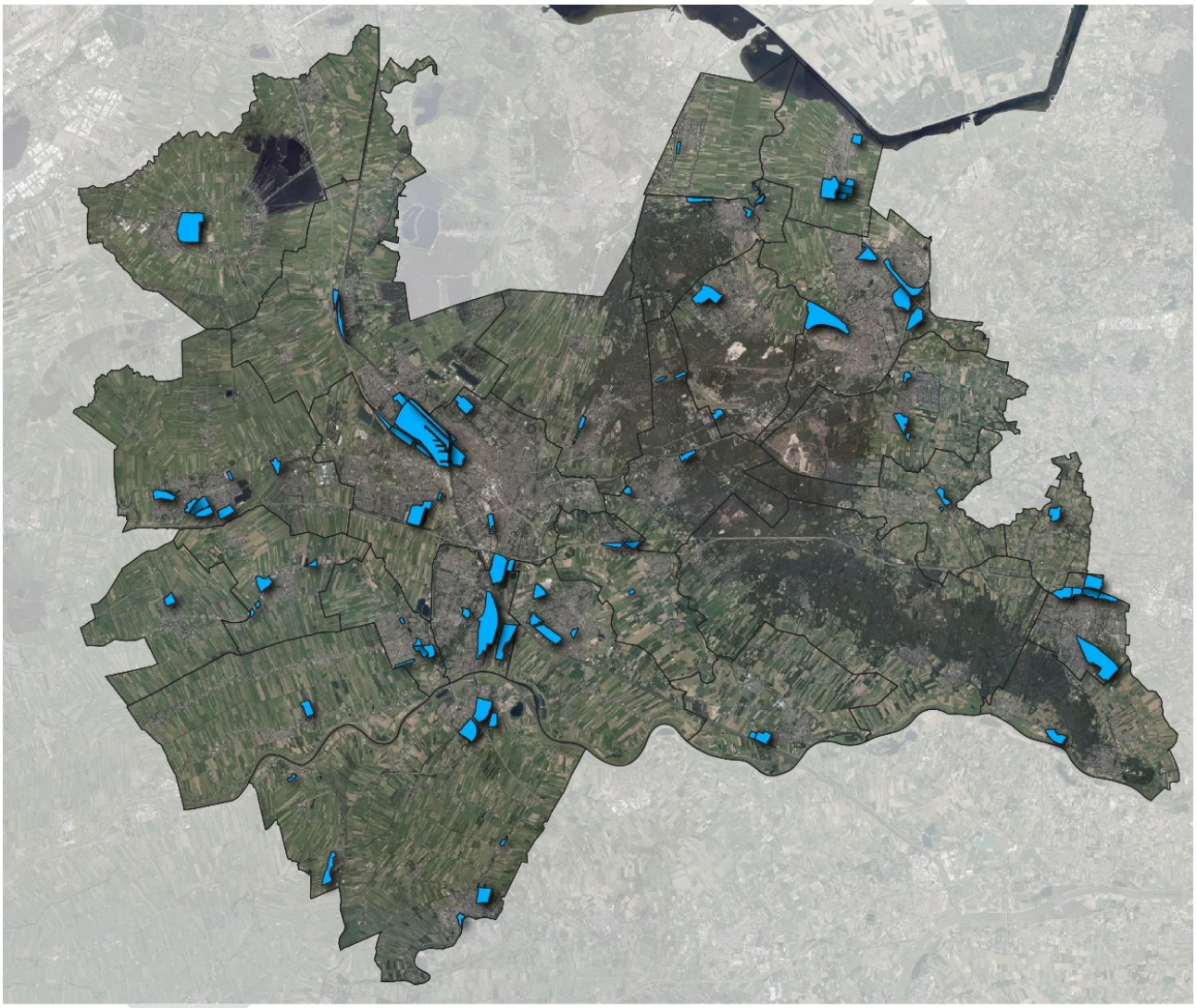
CONCEPT

4 Nulmeting

4.1 Methode

We selecteren de bedrijventerreinen groter dan 5 hectare (netto uitgegeven) in de provincie Utrecht. In enkele gevallen voegen we deelgebieden samen tot één terrein, zoals Meerkerk en Meerkerk IV. In totaal levert deze selectie 87 bedrijventerreinen op. Daarmee is circa 94% van de totale uitgegeven voorraad in de provincie meegenomen in het onderzoek.

Figuur 4: Selectie bedrijventerreinen Provincie Utrecht



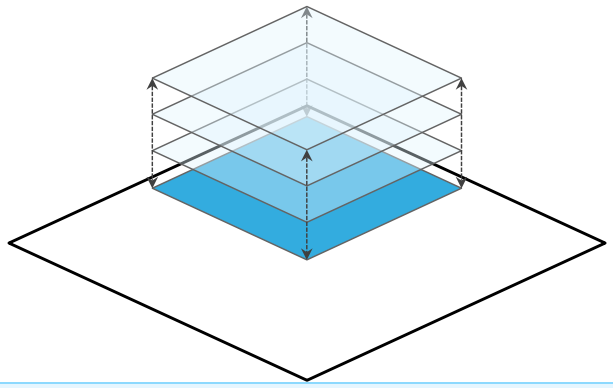
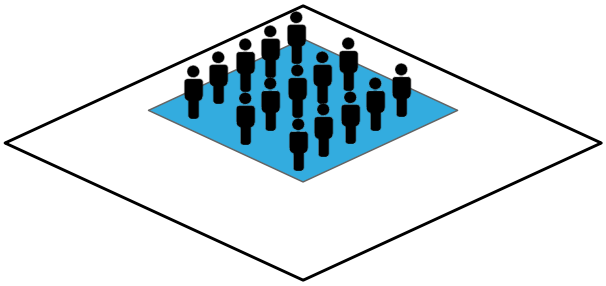
Bron: IBIS (2019), bewerking Stec Groep (2020).

Van al deze bedrijventerreinen brengen we een set aan indicatoren in beeld. We maken onderscheid in ruimtelijk-economische indicatoren en duurzaamheidsindicatoren; zie bijlage A voor een compleet overzicht van onderzochte indicatoren.

4.2 Zorgvuldig ruimtegebruik op Utrechtse bedrijventerreinen

Zoals aangegeven bestaat zorgvuldig ruimtegebruik uit drie vormen: (1) intensief en meervoudig ruimtegebruik, (2) voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik en (3) milieubewust ruimtegebruik. De indicatoren die in beeld zijn gebracht, geven een beeld van alle drie de vormen. Er zijn twee indicatoren die een directe maat zijn voor intensief ruimtegebruik: de *Floor Space Index* (FSI) en de *terreinquotiënt.* De FSI is een maat voor de *ruimtelijke* intensiteit; het ruimtelijk benutten van kavels en terreinen (bebouwing, hoogte, etc.). De terreinquotiënt is een weergave van de *economische* intensiteit, en gaat over het ruimtegebruik per werknemer.

Figuur 5: Toelichting Floor Space Index en terreinquotiënt

Floor Space Index	Terreinquotiënt
	
Verhouding bruto vloeroppervlakte vastgoed / netto oppervlakte kavel	Aantal vierkante meter netto kavel per werkzaam persoon
Bandbreedte bedrijventerreinen Utrecht: **0,19 tot 1,19**	Bandbreedte bedrijventerreinen Utrecht: **43 m² tot 1.271 m²**

Onderscheid in type terreinen

Er bestaan grote verschillen in zorgvuldig ruimtegebruik op de Utrechtse bedrijventerreinen. Om een reële inschatting te maken van eventuele ruimtewinst maken we onderscheid in verschillende typen bedrijventerreinen. Zo vergelijken we niet de kenmerken van een logistiek bedrijventerrein als Het Klooster in Nieuwegein met een hoogwaardiger bedrijventerrein als Vathorst in Amersfoort. We onderscheiden de volgende typen.

Tabel 9: Type bedrijventerreinen

Type	Kernwoorden	Voorbeelden	Aantal	Voorraad in ha
Functioneel klein/middelgroot	Lokaal, MKB, regulier, B2B	Zuidwenk Bunschoten, Nieuw Schaik Leerdam, Breeveld Woerden	42	692
Functioneel grootschalig	Regionaal, grootschalige productie en distributie, HMC	Het Klooster Nieuwegein, Bedrijventerrein Mijdrecht, De Hagen + De Biezen Vianen	15	697
Gemengd / stedelijk	Lichtere bedrijvigheid, B2C, MKB hoogwaardig, stedelijk, kantoren	Rondeel Houten, Breukelerwaard Breukelen, Vathorst Amersfoort	23	460
Grootstedelijke werklocatie	Grootschalig, binnenstedelijk of randstedelijk, grote mix aan functies	Lage Weide Utrecht, Isselt Amersfoort, Plettenburg-De Wiers Zuid Nieuwegein	5	544

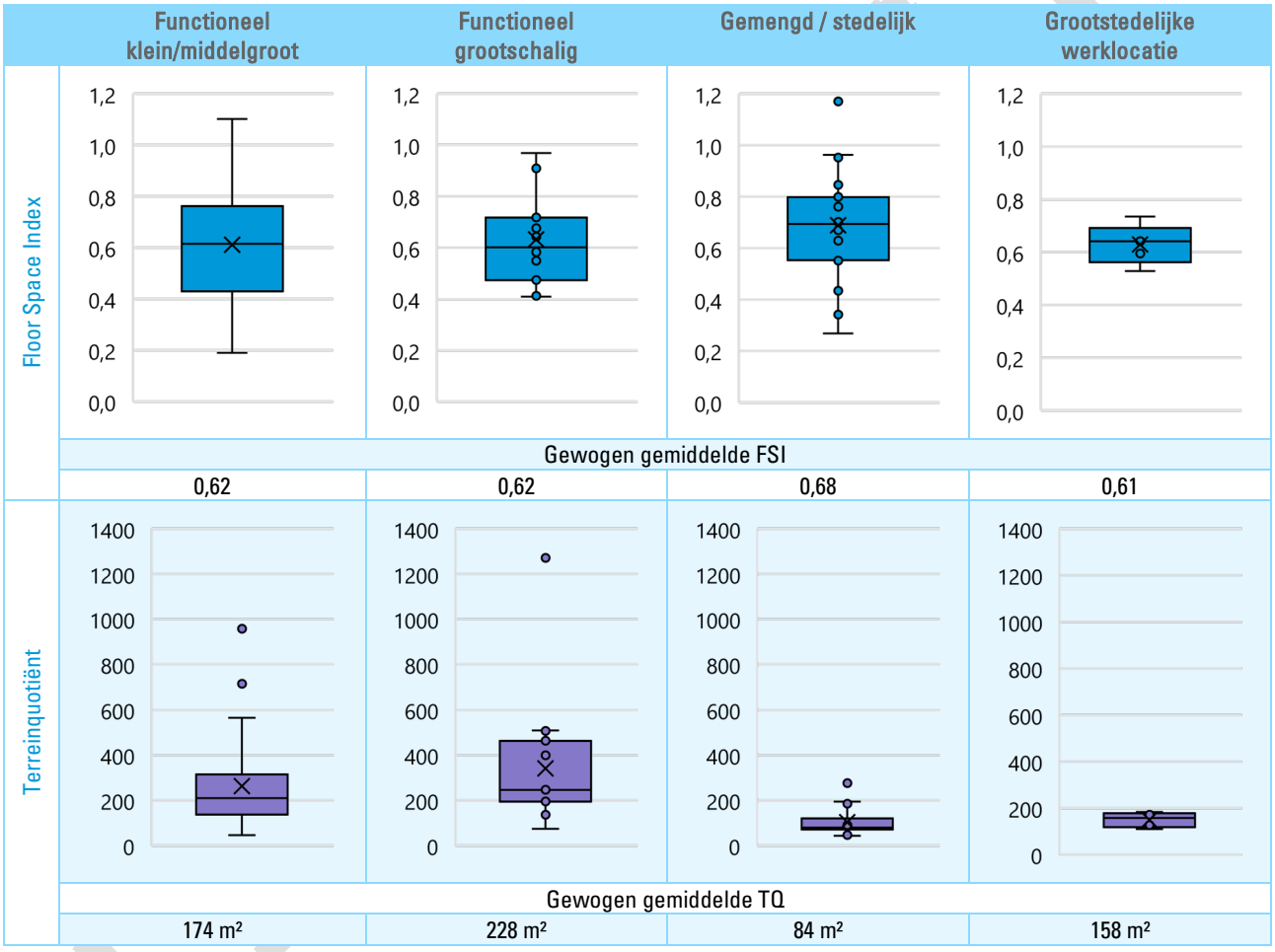
De hierboven beschreven indeling is natuurlijk nooit precies met een schaar te knippen. Op één bedrijventerrein kunnen verschillende typen in elkaar over lopen. De gepresenteerde indeling is bedoeld als denkkader en handvat om tot een realistische inschatting te komen van intensiveringsmogelijkheden.

Intensief ruimtegebruik naar type terrein

Op de gemengde en grootstedelijke locaties is het ruimtegebruik het meest intensief. Op dit soort locaties wordt veelal in meerdere bouwlagen gebouwd, is het aandeel kantooroppervlak vaak groter en zorgt een hoger aandeel van dienstensectoren voor relatief weinig vierkante meter per werkzaam persoon. In onderstaande figuren is de statistische verdeling van de FSI en de terreinquotiënt per type terrein weergegeven. We zien dat de verschillen in intensief ruimtegebruik binnen het type functioneel klein/middelgroot het grootst zijn; de FSI op deze terreinen loopt bijvoorbeeld uiteen van circa 0,2 tot 1,1.

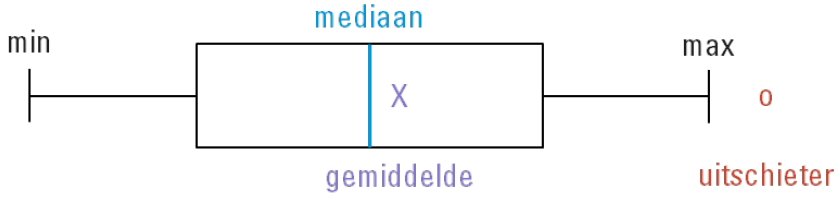
Deze waardes vormen de basis voor de benchmark per type terrein, en daarmee de basis voor de berekening van de mogelijke ruimtewinst. Daarmee ligt deze methode in lijn met de eerdere berekening voor de provincie en U16. Het verschil is dat nu vanuit type terrein wordt beredeneerd en niet vanuit sectoren.

Figuur 6: Intensief ruimtegebruik naar type bedrijventerrein



TOELICHTING BOXPLOT

Een boxplot is een grafische, vereenvoudigde weergave van de verdeling van data. In het figuur worden o.a. het minimum, maximum, gemiddelde en de mediaan van een bepaalde cijferreeks weergegeven.



Kenmerken intensieve bedrijventerreinen

In bijlage A van dit rapport vindt u achterliggende cijfers van de verschillende indicatoren per regio, gemeente en bedrijventerrein. We bespreken hieronder een aantal opvallendheden.

Figuur 7: Voorbeelden intensief: De Corridor IJsselstein (links) en De Batterijen Veenendaal (rechts)

Op bedrijventerreinen met intensief en zorgvuldig ruimtegebruik zien we de volgende kenmerken terug:

- **Stapelen / meerlaags bouwen:** Terreinen waar in meerdere lagen wordt gebouwd hebben logischerwijs een hogere FSI en veelal ook een lagere terreinquotiënt, doordat stapelen vooral voor kantoormeters wordt gebruikt.
- **Veel geschakelde panden en/of bedrijfsverzamelgebouwen:** Geschakeld bouwen levert een hogere FSI op, doordat er per pand minder buitenruimte nodig is op de kavel.
- **Hoog aandeel kantooroppervlak:** Een hoger aandeel kantoorruimte op een bedrijventerrein hangt veelal samen met meerlaags bouwen. Kantoren leveren meer werkgelegenheid per vierkante meter op dan bedrijfsruimtes.
- **Hoog aandeel lichte bedrijvigheid (diensten):** Lichte bedrijvigheid en/of diensten zijn arbeidsintensieve activiteiten. (Grootschalige) productie en distributie zijn juist relatief arbeidsextensief.
- **Efficiënte verkaveling (gridstructuur)**: Op bedrijventerreinen die efficiënt verkaveld zijn, bijvoorbeeld in een gridstructuur, zien we doorgaans een hogere FSI. Denk aan De Corridor in IJsselstein (zie ook figuur 7).
- **Lage bruto/netto verhouding:** Een lage verhouding tussen het bruto en netto oppervlakte betekent dat er relatief veel ruimte is voor openbare ruimte en infrastructuur. Dit zijn terreinen die dus ruim opgezet zijn. We zien dat op deze terreinen de kavels juist intensiever benut worden (hogere FSI).

DATA VERSUS PRAKTIJK: NUANCES BIJ UITKOMSTEN

In dit onderzoek brengen we zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in beeld op basis van een grote dataset aan indicatoren. Op provinciaal schaalniveau en voor de scope van dit onderzoek geeft dit een goed beeld. Echter, op locatie- en kavelniveau kan het voorkomen dat de data niet overeenkomt met de 'werkelijkheid'. We sommen een aantal nuances op die naar voren komen uit de data-analyse.

- De Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) is een belangrijke bron voor dit onderzoek. Hoewel dit de best beschikbare bron is voor data over vastgoedfuncties en oppervlakte, weten we uit ervaring dat BAG-data niet 100% nauwkeurig is.
- Voor een inschatting van oneigenlijk gebruik baseren we ons o.a. op de sector (SBI-codering) van bedrijven. De sector van een bedrijf zegt echter nog niet per se iets over de activiteit van een vestiging. Zo kan het zijn dat het hoofdkantoor van een productiebedrijf onder 'industrie' valt.
- Er bestaan natuurlijk verschillen tussen deelgebieden van hetzelfde terrein, ook in de verzamelde data. De maximale bouwhoogte op een bedrijventerrein is bijvoorbeeld vaak niet overal gelijk.

Figuur 8: Voorbeelden van intensief ruimtegebruik

VTM Quality Services - Bunschoten

FSI: 1,02 / TQ: 15 m²

Ascom - Utrecht

FSI: 1,00 / TQ: 13 m²

TNA NL Manufacturing - Woerden

FSI: 0,82 / TQ: 100 m²

Style CNC Machines - Bunschoten

FSI: 0,99 / TQ: 113 m²

Regionale verschillen

Regio Foodvalley heeft zowel de hoogste FSI als het laagste terreinquotiënt. Er zitten acht terreinen uit deze regio in de totale selectie, waaronder een intensief terrein als De Batterijen. Regio Amersfoort heeft zowel de laagste Floor Space Index als het hoogste terreinquotiënt. De gemiddelde netto/bruto verhouding is in Regio Foodvalley juist relatief iets lager dan in de Regio Amersfoort en in de U16. Het aandeel geschakeld vastgoed is in Regio Foodvalley met 61% het hoogst. Dit is relatief een stuk hoger dan het gemiddeld percentage geschakeld vastgoed in de provincie van 52%. Het gemiddelde geschakeld vastgoed in de U16 is met 49% juist iets lager dan het provinciale gemiddelde.

Tabel 10: Intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen per regio

Regio	Gemiddeld FSI	Gemiddeld TQ	Gemiddelde bruto/netto verhouding	Gemiddeld % geschakelde panden
U16	0,67	231	0,75	49%
Regio Amersfoort	0,57	236	0,76	58%
Regio Foodvalley	0,69	158	0,71	61%

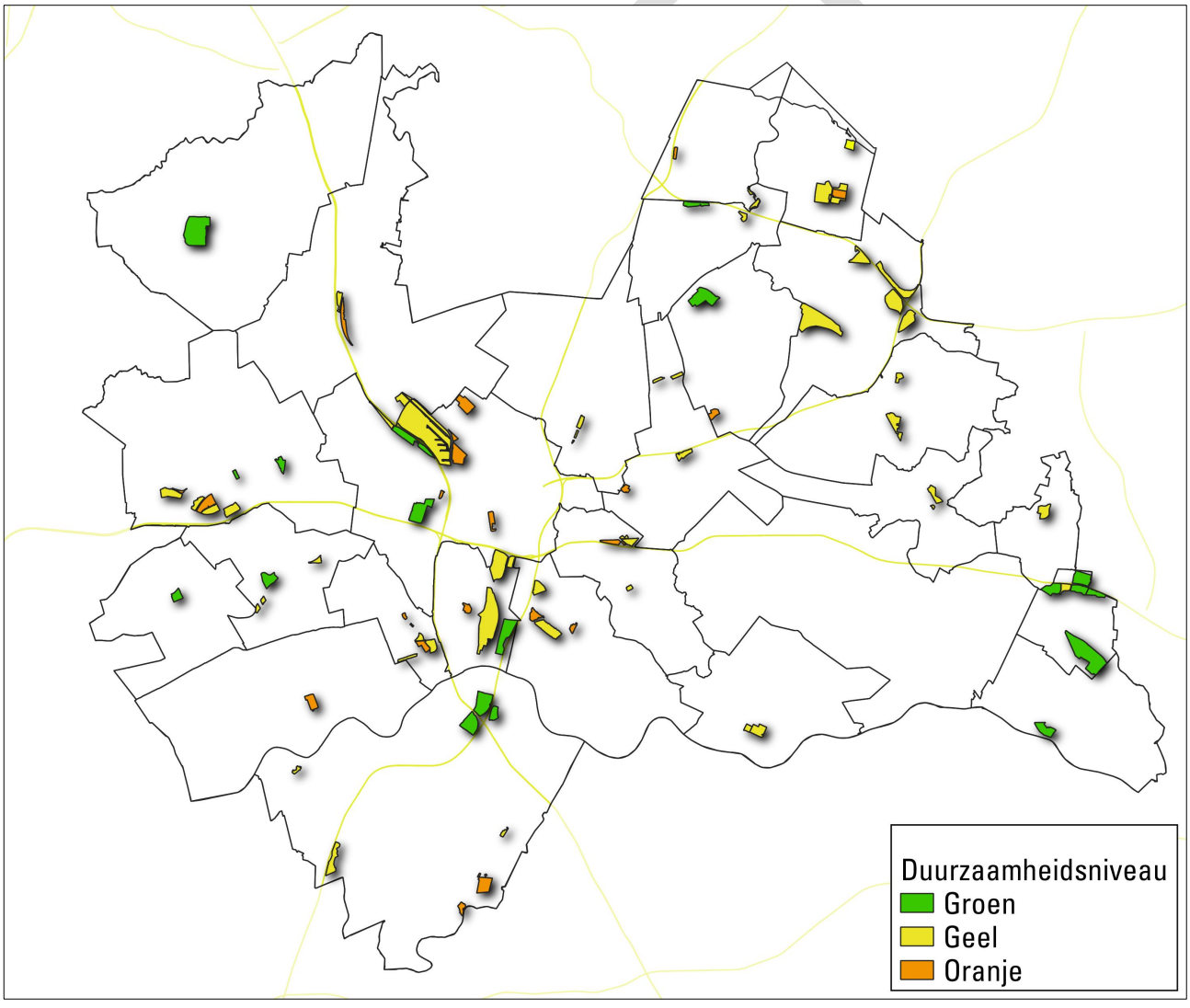
Duurzaamheidsniveau

Op basis van de duurzaamheidsindicatoren maken we een inschatting van de verduurzamingspotentie van de bedrijventerreinen in de provincie. We onderscheiden drie categorieën:

- **Groen**: weinig verduurzamingspotentie. Dit zijn terreinen die al relatief duurzaam zijn, óf waar al veel duurzame initiateven spelen.
- **Geel**: tussencategorie, middenklasse.
- **Oranje**: hoge verduurzamingspotentie.

We maken hierbij gebruik van de indicatoren: (1) bouwjaar vastgoed, wat een goede indicator is voor het energielabel, (2) energieverbruik en (3) toegekende SDE-subsidies.

Figuur 8: Duurzaamheidsniveau per terrein



Bron: Classificatie Stec Groep, o.b.v. BAG (2020), CBS (2019), RVO, SDE-subsidies (2020).

5 Ruimtewinst

Uitgangspunt: 20 tot 30% beoogde ruimtewinst

In het provinciale kader voor het regionaal programmeren gaat u in eerste instantie uit van een beoogde ruimtewinst voor bedrijventerreinen van circa 20 tot 30% van de vraag. Dit vraagt om een hogere terreinquotiënt op bedrijventerreinen (meer werkzame personen per hectare), maar ook om zorgvuldig gebruik.

Deze berekening is destijds uitgevoerd op de uitbreidingsvraag. Ofwel: als op nieuwe terreinen een intensievere terreinquotiënt gerekend wordt, dan betekent dat een 'besparing' van circa 20 tot 30% van de ruimtevraag. In dit onderzoek richten we ons vooral op de bestaande voorraad. Welke ruimtewinst is daarin reëel? Hierbij maken we gebruik van verschillende ambitieniveaus en bijbehorende instrumenten.

5.1 Ambitieniveaus en instrumenten

Drie ambitieniveaus voor zorgvuldig ruimtegebruik

We onderscheiden drie ambitieniveaus voor de te realiseren ruimtewinst. Niveau 2 gaat daarbij uit van de 20 tot 30% ruimtewinst dat ook het uitgangspunt is in uw provinciale kader voor regionaal programmeren. Niveau 1 gaat uit van 10 tot 20% intensiever en niveau 3 van 30 tot 40% intensiever.

Ambitieniveau 1 gaat uit van een relatief lichte inzet van middelen en instrumenten en daarmee een beperkte ruimtewinst. Ambitieniveau 3 gaat uit van een sterke en (pro)actieve inzet en een forse ruimtebesparing. Bij elk niveau hoort een 'gereedschapskist' van instrumenten waarmee overheden en bedrijven zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen kunnen realiseren. In onderstaande tabel vindt u het overzicht van de instrumenten die we bij de verschillende niveaus hanteren.

CONCEPT

Tabel 11: Gereedschapskist per ambitieniveau

Instrumenten	Ambitieniveau 1 10-20%	Ambitieniveau 2 20-30%	Ambitieniveau 3 30-40%
Stapelen van bedrijfsruimte - bouwhoogte verhogen	✓	✓	✓
Optimaal gebruik van bouwvlak – schakelen van bedrijfsruimte	✓	✓	✓
Optimaal gebruik van bouwvlak – bebouwingspercentage	✓	✓	✓
Parkeren –parkeernorm aanpassen	✓	✓	✓
Parkeren – gezamenlijk parkeren		✓	✓
Selectief vestigingsbeleid		✓	✓
Meervoudig ruimtegebruik – zon op daken		✓	✓
Meervoudig ruimtegebruik – parkeren op daken of ondergronds		✓	✓
Meervoudig ruimtegebruik – andere functies op daken (bv sport)		✓	✓
Herontwikkelen – stedelijke kavelruil			✓
Herontwikkelen – wegenstructuur aanpassen			✓
Herontwikkelen – herontwikkeling kantoren naar bedrijfsruimte			✓
Koppelen nieuw aan bestaand (bijv. Transformatiefonds)			✓

5.2 Prioritaire bedrijventerreinen

De nulmeting vormt de basis om in beeld te krijgen welke bedrijventerreinen het meest in aanmerking komen voor de verschillende instrumenten. Per ambitieniveau zetten we de terreinen op een rij die op basis van de bijbehorende indicatoren in beeld komen.

Gebruikte afkorting voor type terreinen:

F – KL/M = Functioneel – klein/middelgroot
F – G = Functioneel – grootschalig
G = Gemengd
GSW = Grootstedelijke werklocatie

Ambitieniveau 1: Terreinen met een lage FSI en/of bouwhoogte

In onderstaande tabel zijn de terreinen weergegeven die een lage FSI hebben ten opzichte van de benchmark van het type terrein. Daarnaast is weergegeven of er ook sprake is van een beperkte maximale bouwhoogte.

Voor dit ambitieniveau hanteren we de volgende criteria:
1. De Floor Space Index wijkt meer dan -0,1-punt af van de benchmark voor dat type terrein.

Tabel 12: Locaties met een lage FSI en/of bouwhoogte

Gesorteerd op afwijking FSI t.o.v. benchmark, hoog naar laag

Gemeente	Bedrijventerrein	Type	FSI	Afwijking FSI t.o.v. benchmark	Bouwhoogte	Lage FSI en bouwhoogte tot 12 meter
De Bilt	Weltevreden	F – KL/M	0,19	-0,43	7	✓
Woudenberg	Klein Landaas	F – KL/M	0,21	-0,41	12	✓
Zeist	Fornheselaan	F – KL/M	0,24	-0,37	10	✓
Bunnik	Burgweg	F – KL/M	0,25	-0,37	9	✓
Woudenberg	Parallelweg	F – KL/M	0,27	-0,35	12	✓
Leusden	Princenhof	G	0,34	-0,34	15	
Zeist	Dijnselburg	G	0,34	-0,34	12	✓
Leusden	Paardenmaat	F – KL/M	0,29	-0,33	13	
Eemnes	Eembrugge	F – KL/M	0,30	-0,32	9	✓
Leusden	Ambachtsweg	F – KL/M	0,31	-0,31	9	✓

CONCEPT

Gemeente	Bedrijventerrein	Type	FSI	Afwijking FSI t.o.v. benchmark	Bouwhoogte	Lage FSI en bouwhoogte tot 12 meter
Montfoort	Willeskop	F – KL/M	0,31	-0,30	11	✓
Utrecht	Park Voorn	G	0,43	-0,25	10	✓
Stichtse Vecht	Maarssenbroek	G	0,46	-0,22	20	
Zeist	Willem Arntzlaan	F – G	0,41	-0,21	13	
Vijfheerenlanden	Lingedijk	F – G	0,41	-0,20	26	
Bunnik	Indr. gebied Zuid/Kosterijland	F – G	0,42	-0,20	15	
Woerden	De Putkop	F – KL/M	0,43	-0,19	10	✓
Zeist	Zeist West	F – KL/M	0,43	-0,19	12	✓
De Ronde Venen	BT Mijdrecht	F – G	0,47	-0,14	15	
IJsselstein	IJsseloevers	F – KL/M	0,48	-0,14	7	✓
Montfoort	Heeswijk	F – KL/M	0,48	-0,14	9	✓
Woerden	Middelland Zuid	G	0,55	-0,13	18	
Stichtse Vecht	Breukelerwaard	G	0,55	-0,13	16	
Bunschoten	Zuidwenk	F – KL/M	0,49	-0,13	8	✓
Woerden	Breeveld	F – KL/M	0,50	-0,12	15	
Woerden	Barwoutswaarder	F – KL/M	0,51	-0,11	15	

Ambitieniveau 2: Functionele terreinen waar mogelijk sprake is van oneigenlijk gebruik

Om een inschatting te maken van locaties waar mogelijk sprake is van oneigenlijk gebruik, richten we ons specifiek op de functionele bedrijventerreinen en grootstedelijke werklocaties. Voor gemengde locaties is dit niet of minder van toepassing, omdat dit juist locaties zijn die zich lenen voor enige functiemenging.

Voor dit ambitieniveau hanteren we de volgende criteria:

1. Aandeel van dienstensectoren in totale werkgelegenheid is groter dan 20% en/of;
2. Aandeel van (enkele) kantoorfunctie in totale vastgoedvoorraad is groter dan 15%.

Tabel 13: Functionele en grootstedelijke bedrijventerreinen met relatief hoog aandeel kantoren en/of dienstensectoren

Gesorteerd op aandeel diensten, van hoog naar laag

Gemeente	Bedrijventerrein	Type	Aandeel diensten	Aandeel kantoren	Beide hoog
Wijk bij Duurstede	Broekweg + Broekweg Noord	F – KL/M	38%	1%	
Woerden	Leidsestraatweg	F – G	34%	2%	
Eemnes	Eembrugge	F – KL/M	33%	0%	
Veenendaal	Compagnie Oost	F – KL/M	31%	12%	✓
IJsselstein	IJsseloevers	F – KL/M	29%	9%	
Bunnik	Industriegebied Oost/De Rumpst	F – KL/M	29%	6%	
Eemnes	Zuidbuurt + Zuidpolder	F – KL/M	25%	24%	✓
Veenendaal	De Faktorij	F – KL/M	25%	22%	✓
Vijfheerenlanden	De Hagen + De Biezen	F – G	24%	15%	✓
Woerden	Honthorst	F – KL/M	23%	4%	
Wijk bij Duurstede	Langshaven	F – KL/M	22%	0%	
Nieuwegein	Plettenburg-De Wiers Zuid	GSW	20%	7%	
Utrecht	Lage Weide	GSW	20%	3%	
Amersfoort	De Hoef	F – G	16%	30%	✓
Amersfoort	Isselt	GSW	16%	15%	✓
Bunschoten	Haarbrug Noord	F – KL/M	10%	22%	
Nieuwegein	Laagraven-Liesbosch	GSW	4%	15%	
Zeist	Zeist West	F – KL/M	4%	15%	
Woudenberg	Fornheselaan	F – KL/M	3%	17%	

Ambitieniveau 3: Verouderde terreinen met lage intensiteit

Voor het derde ambitieniveau kijken we naar terreinen die op basis van de indicatoren in aanmerking komen voor zwaardere ingrepen als herontwikkeling, stedelijke kavelruil en aanpassen van de wegenstructuur. We selecteren hierbij bedrijventerreinen die een relatief verouderde vastgoedvoorraad hebben, een hoge netto-brutoverhouding en laag intensief ruimtegebruik.

Voor dit ambitieniveau hanteren we de volgende criteria:
1. Het gemiddelde (gewogen) bouwjaar van het vastgoed is ouder dan 1990;
2. De Floor Space Index wijkt meer dan -0,1-punt af van de benchmark voor dat type terrein;
3. De Terreinquotiënt is lager dan de benchmark voor dat type terrein;
4. De netto-brutoverhouding van het terrein is hoger dan 0,75.

Tabel 14: Locaties met een hoge netto/bruto verhouding, verouderd vastgoed, lage FSI en lage TQ

Gesorteerd op gemiddeld bouwjaar

Gemeente	Bedrijventerrein	Type	Netto/ bruto	Gemiddeld bouwjaar	FSI	TQ
Vijfheerenlanden	Lingedijk	F – G	1,00	1941	0,41	507
Bunnik	Burgweg	F – KL/M	0,79	1975	0,25	3.929
Bunnik	Ind. Gebied Zuid/Kosterijland	F – G	0,86	1981	0,42	400
De Bilt	Weltevreden	F – KL/M	1,00	1981	0,19	242
Leusden	Ambachtsweg	F – KL/M	0,90	1981	0,31	276
Stichtse Vecht	Maarssenbroek	G	0,83	1983	0,46	276
Montfoort	Willeskop	F – KL/M	0,96	1987	0,31	435
Woudenberg	Parallelweg	F – KL/M	0,82	1986	0,27	431
Leusden	Paardenmaat	F – KL/M	0,97	1989	0,29	296
Montfoort	Heeswijk	F – KL/M	0,89	1988	0,48	369
Zeist	Dijnselburg	G	0,91	1989	0,34	120

In hoofdstuk 2 (conclusies) vatten we de tabellen van de verschillende ambitieniveaus samen in één overzichtstabel met prioritaire terreinen. Daarbij merken we op dat we aantal locaties niet als prioritair hebben aangemerkt, maar die wel voldoen aan de criteria. In onderstaande tabel lichten we toe om welke locaties het gaat en waarom wij deze niet als prioritair zien. Het gaat veelal om locaties waar één of enkele bedrijven het grootste deel van de ruimte innemen, en die 'van nature' (vanwege aard van bedrijfsactiviteit) extensief in ruimtegebruik zijn.

Tabel 15: Locaties die wel voldoen aan criteria, maar niet als prioritair benoemd zijn

Gemeente	Bedrijventerrein	Ambitiniveau	Toelichting waarom niet prioritair
Bunnik	Burgweg	1, 3	Solitaire locatie, één extensief bedrijf (Sempergreen Group)
Montfoort	Willeskop	1, 3	Twee extensieve bedrijven dominant in ruimtegebruik (Jan Snel & TEBI)
Leusden	Paardenmaat	3	Eén extensief bedrijf dominant in ruimtegebruik (Pon Automotive)
Bunnik	Ind. Gebied Zuid/Kosterijland	3	Eén extensief bedrijf dominant in ruimtegebruik (Vrumona)
Montfoort	Heeswijk	3	Enkele bedrijven dominant in ruimtegebruik (Kargro, Banden Plan)
Vijfheerenlanden	Lingedijk	3	Solitaire locatie, één extensief bedrijf (Royal Leerdam)

5.3 Potentiële ruimtewinst

De potentiële ruimtewinst die te behalen is op de bestaande bedrijventerreinen in Utrecht kan vanuit verschillende invalshoeken benaderd worden.

Streven naar sterk intensievere bedrijventerreinen

In voorgaande onderzoek(en) hanteerden we de aanname dat de terreinquotiënt van de 25% meest intensieve bedrijven de graadmeter is voor intensief ruimtegebruik. We kunnen dezelfde aanname loslaten op de verschillende type terreinen die we onderscheiden, en dus per terrein de ruimtewinst bepalen door te kijken naar een benchmark van vergelijkbare type terreinen. Dit levert een ruimtewinst van circa 610 hectare op in de bestaande voorraad; een ruimtewinst van circa 24% ten opzichte van de huidige voorraad.

Vergelijking met het gemiddelde ruimtegebruik

Een andere invalshoek is om de terreinen te vergelijken met het (gewogen) gemiddelde ruimtegebruik van vergelijkbare type terreinen. Rekenen we dit door voor alle terreinen in de selectie, dan levert dit een ruimtewinst op van circa 370 hectare; een ruimtewinst van circa 14%.

Ambitieniveau op prioritaire locaties

Tot slot kunnen we de ruimtewinst benaderen vanuit de prioritaire locaties. Hierbij rekenen we de genoemde ruimtewinst per ambitieniveau door op de prioritaire bedrijventerreinen, die uit de data-analyse naar voren komen. Vanuit deze invalshoek komen we tot een totale ruimtewinst van maximaal zo'n 205 hectare; een ruimtewinst van circa 8%. Deze invalshoek is uiteraard sterk afhankelijk van de selectiecriteria per ambitieniveau.

TOELICHTING BEREKENING

In de eerste twee invalshoeken berekenen we de ruimtewinst door per terrein het netto oppervlakte te berekenen met de TQ uit de benchmark (van het type terrein). Het verschil in oppervlakte is de potentiële ruimtewinst. Voorbeeld: Op bedrijventerrein Meerkerk is de TQ 215 m² per werknemer, terwijl vergelijkbare type terreinen een gemiddelde TQ hebben van 175 m². Wanneer we rekenen met dit gemiddelde dan zou de netto omvang van Meerkerk theoretisch 24 hectare zijn. Op dit moment is de netto omvang zo'n 29 hectare. Dat betekent een ruimtewinst van zo'n 5 hectare, of zo'n 19%.

Praktijkvoorbeelden op kavelniveau bevestigen potentie

In de praktijk zien we verschillende voorbeelden van bedrijven die een kavel intensiever benutten na herontwikkeling. Op kavelniveau blijkt dat grote ruimtewinst mogelijk is, zie onderstaande tabel. In veel gevallen wordt herontwikkeling gerealiseerd na het vrijkomen van de kavel van de 'buurman'. Dit pleit ook voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven: wanneer er enige ruimte is op greenfields om (groeiende) bedrijven te verplaatsen of uit te plaatsen, dan betekent dit vaak een prikkel voor de markt om achtergelaten locaties te herontwikkelen.

Tabel 16: Praktijkvoorbeelden intensiever ruimtegebruik na herontwikkeling op kavelniveau

Gemeente	Bedrijventerrein	Bedrijf	Kavelomvang	FSI voor herontwikkeling	FSI na herontwikkeling	Ruimtewinst
Amersfoort	Isselt	Drukkerij Wilco	17.630	0,82	0,98	+20%
Bunschoten	De Kronkels	Hapam	5.930	0,63	0,98	+55%
Lopik	De Copen	ViaVac	4.460	0,73	0,78	+8%
Utrecht	Lage Weide	DHL Supply Chain	18.990	0,29	0,80	+175%
Utrecht	Lage Weide	Fonq	31.230	0,65	0,96	+47%
Woerden	Honthorst	Grozette	6.400	0,65	0,88	+34%

Bron: Stec Groep, Database Locatiebeslissingen Nederland; BAG.

CONCEPT

Figuur 9: Voorbeelden herontwikkeling en intensivering in beeld

5.4 Succesfactoren en risico's

De 'gereedschapskist' voor ambitieniveaus 2 en 3 is goed gevuld. In de praktijk zien we dat veel van dit soort instrumenten nog niet (actief) worden ingezet. Sturen op intensiever ruimtegebruik vraagt dus ook een cultuuromslag en meer denken als een belegger (portefeuillebenadering).

Het stimuleren van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen is een langdurig proces, en niet van de ene op de andere dag gerealiseerd. Zo vraagt een toename van de floor space index (verhouding kavel en bebouwd oppervlak) bijvoorbeeld een goede stedenbouwkundige inpassing, met voldoende ruimte voor groen om bijvoorbeeld hittestress te voorkomen.

Daarnaast is van belang om een goede marktspanning te behouden op de bedrijventerreinenmarkt. Een (te) ruim aanbod aan nieuw uitgeefbaar terrein zorgt ervoor dat de prikkel om te investeren in nieuwe terreinen verdwijnt voor bedrijven en ontwikkelaars. Daarbij is het wel belangrijk om voldoende schuifruimte voor bedrijven te houden, zodat bedrijven die te krap in hun jasje zitten door kunnen groeien of om bedrijven een alternatieve vestigingslocatie te bieden bij eventuele herontwikkeling. Oftewel: beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld. Een goed voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van bedrijventerrein Richelleweg in

Soesterberg. Hier werd ruimte gereserveerd voor bedrijven die op bedrijventerrein Soesterberg waren gevestigd, omdat dit terrein werd herontwikkeld en getransformeerd. Kortom, leg de koppeling tussen nieuw en oud.

Er zijn daarnaast ook een aantal risico's te benoemen.

- Dit onderzoek beredeneert de mogelijke ruimtewinst vanuit de bedrijven(terreinen) die nu relatief intensief gebruikt worden. Voor een deel van de bedrijven en sectoren is intensiever bouwen of met meer mensen op dezelfde kavel werken niet reëel. Dit geldt met name voor activiteiten die relatief laagwaardig zijn of per definitie extensief doordat veel ruimte nodig is voor opslag of verwerking van producten. Denk aan betoncentrales, gronddepots, metaalrecyclers of het eerder aangehaalde Pon Automotive in Leusden. Sturen op verdichten en intensiever ruimtegebruik kan er toe leiden dat dit soort bedrijven zich gedwongen voelt om niet meer te investeren op hun huidige locatie en mogelijk zelfs te vertrekken. Dit terwijl dit soort bedrijvigheid ook een cruciaal onderdeel is van het economische ecosysteem. Bovendien vragen trends als circulaire economie juist ook om behoud van dit soort plekken in en tegen de stad. Er zijn recent ook voorbeelden zichtbaar van relatief extensieve bedrijven in bijvoorbeeld grootschalige logistiek of productie die hun ruimtevraag buiten de regio gehuisvest hebben. Denk aan VSH Fittings uit Amersfoort dat een logistiek centrum heeft gebouwd in Zeewolde of Flamco dat haar productie, logistiek en hoofdkantoor verhuist van Bunschoten naar Almere.
- In relatie het vorige punt kan daarmee ook de betaalbaarheid van bedrijfsruimte onder druk staan. Hogere dichtheden en meer ruimtedruk zorgen doorgaans ook voor hogere vastgoedwaardes. Voor een deel van de bedrijven is betaalbaarheid een belangrijke locatiefactor, zeker ook voor startende ondernemers.
- Verdichten op bedrijventerreinen (het intensiever benutten van kavels) leeft op gespannen voet met andere ambities zoals verhogen van biodiversiteit, reduceren van hittestress en wateroverlast, behouden en versterken van groen op bedrijventerreinen. Het een hoeft het ander niet uit te sluiten, maar dit vraagt wel om slimme stedenbouwkundige oplossingen.

CONCEPT

Bijlage A: Nulmeting

In deze bijlage vindt u een overzicht van de indicatoren die gebruikt zijn voor de nulmeting. Ook vindt u de achtergrond van de nulmeting.

A1. Indicatoren nulmeting

De indicatoren van de nulmeting bestaan uit ruimtelijk-economische indicatoren en duurzaamheidsindicatoren, zie ook tabel A1.

Tabel A1: Indicatoren nulmeting

Ruimtelijk-economische indicatoren

Indicator	Bron
Floor space index	BAG, Kadaster, IBIS
Terreinquotiënt (ruimtegebruik per werknemer)	PAR, IBIS
Netto-bruto verhouding	IBIS
Maximale bouwhoogte	Ruimtelijkeplannen.nl
Actuele bouwhoogte	AHN (binnenkort ook beschikbaar via BAG)
Restruimte, groenstroken en overige onbenutte kavels/gronden	Atlas voor Leefomgeving, GIS-analyse Stec Groep
Niet-bedrijfsruimtefuncties, maar ook categorie 1 en 2 bedrijvigheid	PAR
Bouwjaar van gebouwen, inclusief functie	BAG
Aandeel geschakelde en/of gestapelde bedrijfspanden	BAG, bewerking Stec Groep

Duurzaamheidsindicatoren

Indicator	Bron
Energielabel van objecten op het terrein	BAG
Leeftijd van objecten en aandeel binnen voorraad	BAG
Elektriciteits- en aardgasverbruik van bedrijven op het terrein	CBS (2014)
Aanwezigheid CO2 emissiebedrijven (ETS)	RVO, Warmte-Atlas
Aanwezigheid van zonnepanelen, windenergie of overige duurzame initiatieven	RVO, SDE subsidies
Potentiële ruimte voor zonnepanelen (aandeel geschikt voor panelen)	BAG, bewerking Stec Groep
Netcapaciteitsproblemen	Netbeheerder (Stedin)
Aandeel groenoppervlakte en mate van hittestress	Atlas voor Leefomgeving, GIS-analyse Stec Groep

A2. Achtergrond nulmeting

Gemeentelijke verschillen

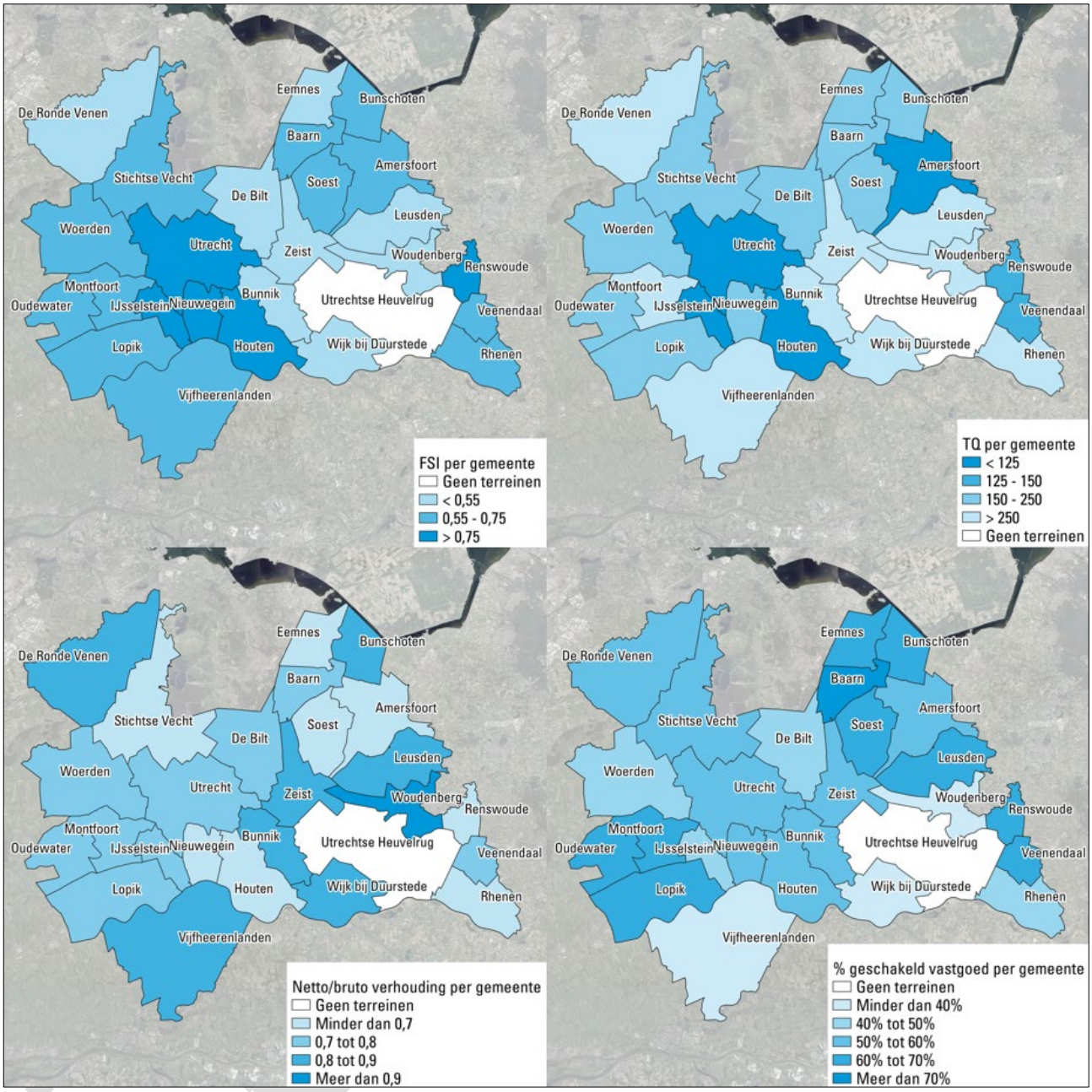
We zoomen in op verschillen tussen bedrijventerreinen in de gemeenten in de provincie Utrecht. Het gemiddeld FSI van bedrijventerreinen per gemeente verschilt van 0,24 in gemeente Woudenberg tot 0,91 in de gemeente Houten. Naast een relatief laag gemiddeld FSI heeft de gemeente Woudenberg een relatief hoog terreinquotiënt: 572, het hoogste gemiddelde TQ per gemeente in de provincie. De gemeente IJsselstein heeft met 91 het laagste gemiddelde TQ, gevolgd door de gemeente Utrecht met een gemiddeld TQ van 95. Opvallend is de hoge netto/bruto verhouding in de gemeente Woudenberg. Deze verhouding is met 0,91 gemiddeld het hoogst van de gemeenten in de provincie Utrecht. In de gemeente Stichtse Vecht is de netto/bruto verhouding met 0,59 gemiddeld het laagst. Het gemiddeld aandeel geschakeld vastgoed op bedrijventerrein verschilt tussen 30% en 71%. Op de bedrijventerreinen in de gemeente Baarn is het aandeel geschakeld vastgoed met 71% het hoogt. In de gemeente Wijk bij Duurstede is het aandeel geschakeld vastgoed op bedrijventerreinen gemiddeld 30%.

Tabel A2: Gemiddeld bedrijventerrein per gemeente in de provincie Utrecht

Gemeente	Gemiddeld FSI	Gemiddeld TQ	Gemiddelde netto/bruto verhouding	Gemiddeld % geschakeld
Amersfoort	0,71	112	0,66	51%
Baarn	0,73	162	0,70	71%
Bunnik	0,48	304	0,82	55%
Bunschoten	0,60	245	0,82	62%
De Bilt	0,44	196	0,70	45%
De Ronde Venen	0,47	265	0,82	58%
Eemnes	0,55	238	0,68	65%
Houten	0,91	108	0,66	53%
IJsselstein	0,78	91	0,72	49%
Leusden	0,29	260	0,86	64%
Lopik	0,67	220	0,74	66%
Montfoort	0,62	307	0,79	60%
Nieuwegein	0,84	232	0,60	56%
Oudewater	0,69	171	0,71	63%
Renswoude	0,80	133	0,66	63%
Rhenen	0,67	331	0,64	45%
Soest	0,75	229	0,66	60%
Stichtse Vecht	0,65	196	0,59	57%
Utrecht	0,80	95	0,73	54%
Veenendaal	0,67	133	0,73	63%
Vijheerenlanden	0,57	518	0,81	32%
Wijk bij Duurstede	0,54	479	0,81	30%
Woerden	0,67	177	0,79	44%
Woudenberg	0,24	572	0,91	36%
Zeist	0,36	280	0,88	55%

Opvallend is het lage FSI en het hoge TQ, wat duidt op extensief ruimtegebruik, in combinatie met de hoge netto/bruto verhouding in de gemeente Woudenberg. Ook de gemeente Zeist heeft een relatief laag FSI en relatief hoog TQ maar ook een relatief hoge netto/bruto verhouding. In beide gemeenten duidt de lage FSI en hoge TQ op extensief gebruik van de ruimte maar daarentegen duidt de netto/bruto verhouding op intensief ruimtegebruik. Dit contrast zien we andersom ook bij bijvoorbeeld de gemeente Houten. Het gemiddeld FSI van bedrijventerreinen in de gemeente Houten is met 0,91 het hoogst van de provincie. Ook het TQ in de gemeente is relatief laag, wat duidt op intensief ruimtegebruik. Daarentegen is de gemiddelde netto/bruto verhouding in de gemeente 0,66 onder gemiddeld.

Figuur A2: Floor Space Index (FSI), Terreinquotiënt (TQ), Netto/bruto verhouding en % geschakeld vastgoed per gemeente



Intensieve bedrijventerreinen

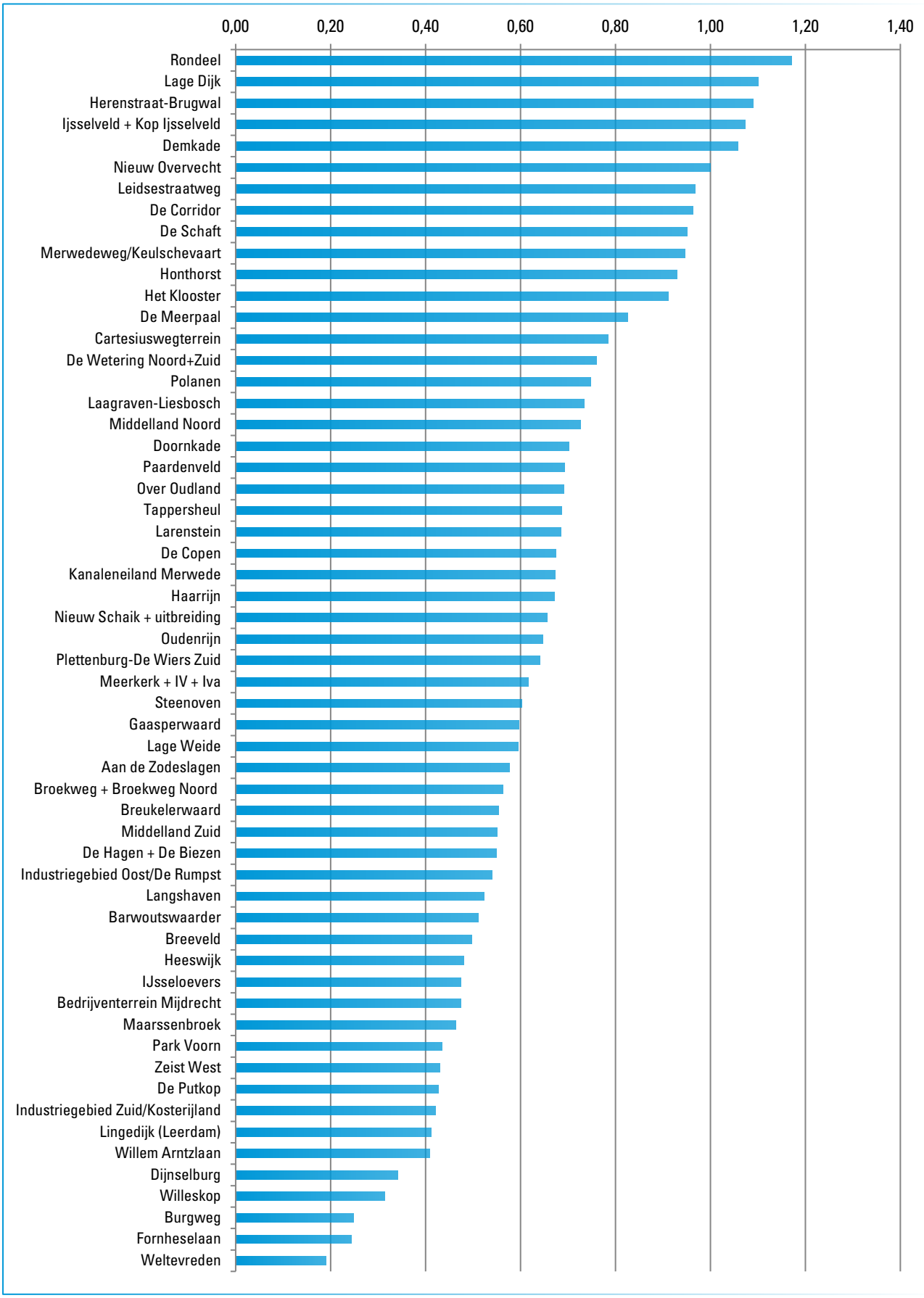
Op basis van de Floor Space Index (FSI) en het Terreinquotiënt (TQ) onderscheiden we intensieve bedrijventerreinen van extensieve bedrijventerreinen. De meest intensieve terreinen op basis van FSI en TQ zijn: Lage Dijk in IJsselstein, Demkade in Utrecht, De Hoef in Amersfoort, Rondeel, De Schaft en De Meerpaal in Houten, De Batterijen in Veenendaal en De Corridor in IJsselstein. Hierbij valt op dat op De Batterijen en op De Corridor het aandeel kantorenoppervlak respectievelijk circa 21% en 22% bedraagt. Dit aandeel is relatief hoog in vergelijking met overige terreinen in de provincie. Op De Corridor is het aandeel werkzame personen actief in dienstensector met 58% hoog. Intensief ruimtegebruik is op dit terrein ook terug te zien in het relatief hoge aantal banen per hectare: gemiddeld 289 banen per hectare ten opzichte van het gemiddelde van 72 banen per hectare voor alle bedrijventerreinen in de provincie. De terreinen Lage Dijk, Demkade en Rondeel hebben alle drie een FSI boven de 1. Dit duidt op gestapelde bouwlagen, wat intensief gebruik van de ruimte is. Op De Schaft en op De Batterijen is het aandeel geschakeld vastgoed boven de 75%, wat ook intensief ruimtegebruik is.

De vijf meest extensieve terreinen op basis FSI en TQ zijn: Klein Landaas in Woudenberg, Fornheselaan in Den Dolder (gemeente Zeist), Burgweg in Odijk (gemeente Bunnik), Parallelweg in Woudenberg en Gaasperwaard in Vianen (gemeente Vijfheerenlanden). Op deze terreinen verschilt het aantal banen per hectare tussen de 3 en 23, een stuk lager dan het gemiddelde op alle terreinen in provincie: 73 banen per hectare. Klein Landaas, Fornheselaan, Burgweg en Parallelweg hebben een FSI tussen de 0,21 en 0,27. Dit is ver onder het gemiddelde van 0,64 van alle terreinen in de provincie. Opvallend is dat Gaasperwaard een relatief gemiddeld FSI van 0,6 heeft, maar daarentegen een erg hoog TQ heeft. Dit komt doordat er relatief weinig mensen op het terrein werkzaam zijn, gemiddeld 8 banen per hectare. Qua vastgoed is dit terrein dus gemiddeld intensief/extensief maar op het gebied van werkgelegenheid is het terrein erg extensief. Ook opvallend is de lage FSI en de hoge TQ (wat extensief ruimtegebruik betekent) in combinatie met een aandeel geschakeld vastgoed van 68% op de Fornheselaan. Dit aandeel geschakeld vastgoed is hoger dan gemiddelde in de provincie van 52%.

De FSI per terrein is weergegeven in figuur A2. De TQ per terrein is weergegeven in figuur A3.

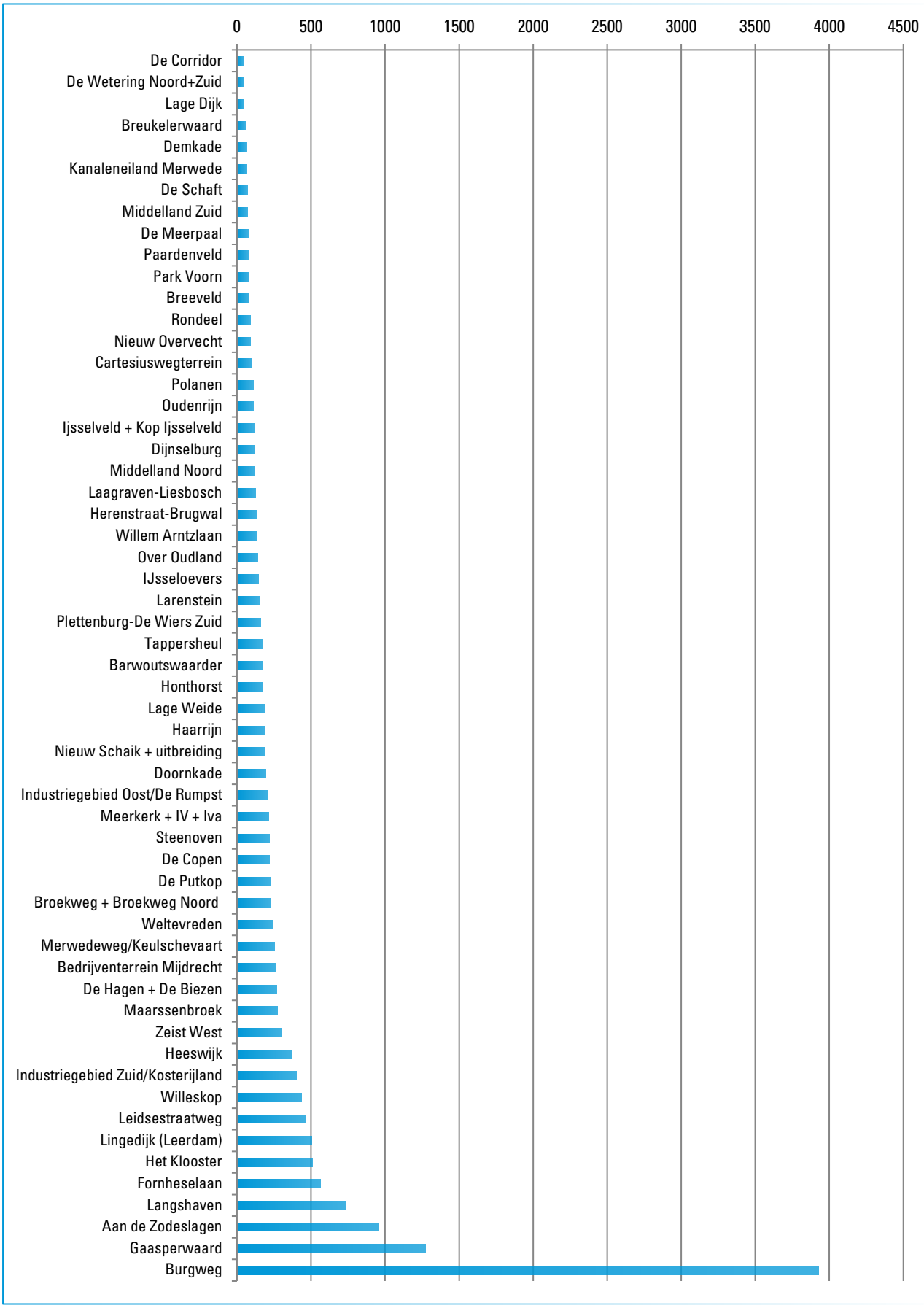
CONCEPT

Figuur A2: Floor Space Index per bedrijventerrein in de provincie Utrecht



Bron: BAG (2020), IBIS (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Figuur A3: Terreinquotiënt per bedrijventerrein in de provincie Utrecht



Bron: PAR (2020), IBIS (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Duurzaamheid

De terreinen in de provincie Utrecht zijn ingedeeld in verschillende dominante bouwperioden. Op 5 terreinen is de dominante bouwperiode 1940-1975. De bouwperiode 1975-1990 is voor 35 bedrijventerrein dominant. 31 bedrijventerreinen hebben een dominante bouwperiode 1990-2005. Ten slotte is op 14 bedrijventerreinen de dominante bouwperiode 2005-2020. Wanneer we kijken naar de energielabels valt ten eerste op dat 61% van de totale voorraad op bedrijventerreinen in de provincie Utrecht geen/onbekend energielabel heeft. Hierdoor is het trekken van conclusies over de duurzaamheid van het vastgoed lastig in perspectief te plaatsen. Er zijn drie terreinen in de provincie waar meer dan 60% van het vastgoed energielabel A heeft. Deze terreinen zijn Het Klooster in Nieuwegein, De Wetering Noord + Zuid in Utrecht en Compagnie Oost in Veenendaal. Daarnaast zijn er vijf terreinen waar 40 tot 60% van het vastgoed energielabel A heeft. Van deze acht terreinen in totaal hebben vijf terreinen een gemiddeld gewogen bouwjaar tussen de 2005 en 2020. Het gemiddeld gewogen bouwjaar op Het Klooster in Nieuwegein is 2017. Op dit terrein heeft 63% van het vastgoed het energielabel A. De overige 37% van het vastgoed heeft geen/onbekend energielabel. Opvallend is het gemiddeld gewogen bouwjaar 1999 op Compagnie Oost en het aandeel van 62% van het vastgoed met energielabel A. De drie terreinen met meer dan 60% van het vastgoed met energielabel A hebben alle drie een bovengemiddeld FSI. Het TQ van de drie terreinen verschilt erg. Waar het TQ van De Wetering Noord + Zuid met 46 ver onder het provinciale gemiddeld ligt, ligt het TQ van 510 op Het Klooster ver boven het gemiddelde. Deze verschillen zijn te verklaren door het type werkgelegenheid op De Wetering Noord + Zuid (55% van de banen in ICT, zakelijke en overige dienstverlening) en op Het Klooster (71% van de banen in Logistiek en groothandel).

SDE subsidies en potentie voor zonnepanelen

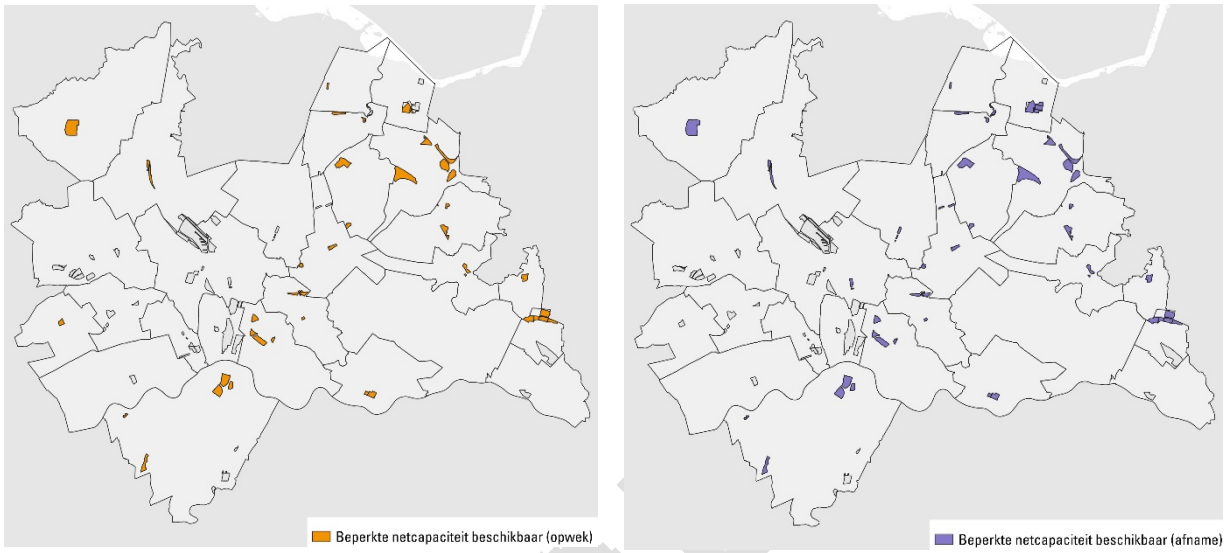
Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE) – subsidies en de potentie voor zonnepanelen zijn indicatoren die van invloed zijn op de duurzaamheid van bedrijventerreinen. SDE subsidies kunnen aangevraagd wordt voor verschillende typen: Zon, Biomassa, Groen gas en Wind op land. Op 59 van 85 bedrijventerreinen in de provincie Utrecht zijn één of meerdere aanvragen gedaan voor SDE subsidies. In totaal zijn tot en met 2019 297 aanvragen gedaan. Veruit de meeste aanvragen zijn subsidies voor zonnepanelen, namelijk 287 (97%) van de aanvragen. Daarnaast zijn er 5 aanvragen voor Biomassa, 3 aanvragen voor Groen gas en 2 aanvragen voor Wind op land.

Naast inzicht in de SDE subsidies bepalen we de potentie voor zonnepanelen op bedrijventerreinen. Hierbij hanteren we de voorwaarden dat vastgoed groter moet zijn dan 5.000 m2, een bouwjaar moet hebben van 2005 of jonger en geen kantoorfunctie mag hebben. 14% van de totale voorraad op bedrijventerreinen in de provincie Utrecht voldoet aan deze voorwaarden. Het geschikte vastgoed met een potentie voor zonnepanelen is geconcentreerd op diverse terreinen. Op het terrein Lage Weide in Utrecht zijn 37 zon - SDE subsidie aanvragen gedaan, 12% van het totaal aantal aanvragen. Op het terrein is 146.600 m^2, 8% van de totale voorraad op Lage Weide, potentieel geschikt voor zonnepanelen. Ook op het terrein De Hagen + De Biezen in Vianen (gemeente Vijfheerenlanden) zijn relatief veel zon – SDE subsidie aanvragen gedaan. Op het terrein zijn 34 aanvragen gedaan, 11% van het totaal aantal aanvragen. Op De Hagen + De Biezen is 45.500 m^2, 7% van de totale voorraad op het terrein, potentieel geschikt voor zonnepanelen. Relatief zijn er dus op De Hagen + De Biezen veel subsidieaanvragen gedaan, afgezet tegen de totale voorraad vastgoed. Op het terrein Ambacht/Nijverkamp in Veenendaal zijn 12 zon – SDE subsidie aanvragen gedaan, op de Soestdijkse Grachten in Soest 11 aanvragen en op IJsselveld + Kop IJsselveld in Montfoort 10 aanvragen. Op 54 bedrijventerreinen zijn minder dan 10 subsidie aanvragen gedaan en op 26 terreinen zijn geen aanvragen gedaan. Opvallend is dat er op IJsselveld + Kop IJsselveld in Montfoort 10 aanvragen terwijl er, volgens de voorwaarden, geen vastgoed is wat potentieel geschikt is voor zonnepanelen.

CONCEPT

Beperkte netcapaciteit

De terreinen zonder kleur ondervinden geen netcapaciteitsproblemen. Op de oranje en paarse terreinen is beperkte ruimte voor nieuwe aansluitingen of uitbreiding van bestaande aansluitingen met een vermogen groter dan 1,75 MVA. Bron: Netbeheerder Steden, 2020



CO2 emissiebedrijven

In de provincie Utrecht bevinden zich vijf bedrijven die CO2-emissiebedrijven. Deze bedrijven zitten gevestigd op Lage Weide (373.800 kilo ton in 2019) en Cartesiuswegterrein (303.400 kilo ton in 2019) in de gemeente Utrecht, Lingedijk (107.000 kilo ton in 2019) in de gemeente Vijfheerenlanden, Leidsestraatweg (12.900 kilo ton in 2019) in de gemeente Woerden en Eembrugge (5.100 kilo ton in 2019) in de gemeente Eemnes.

Aandeel groen en netto/bruto verhouding

Het gemiddeld aandeel groen van bedrijventerreinen in de provincie Utrecht bedraagt 39%. Opvallend is dat bij de vijf terreinen met het hoogste groengemiddelde het aandeel geschakeld vastgoed sterk verschilt. Op Gaasperwaard in Vianen is het aandeel geschakeld vastgoed circa 8% en het groengemiddeld 56%. Haarbrug Zuid in Bunschoten heeft een groengemiddelde van 57% en een aandeel geschakeld vastgoed van 80%. Hier speelt echter ook mee dat kavels die nog niet uitgegeven zijn als groen worden aangemerkt. Dit geeft enigszins een vertekend beeld. De netto/bruto verhouding op een terrein geeft de verhouding aan tussen het aantal uitgeefbare hectares bedrijventerrein en de totale oppervlakte van het bedrijventerrein. Een lagere netto/bruto verhouding zou meer groen op een terrein kunnen betekenen. De gemiddelde netto/bruto verhouding op bedrijventerreinen in de provincie Utrecht is 0,75. Opvallend is dat de gemiddelde netto/bruto verhouding van de 5 terreinen met het groot aandeel groen 0,77 bedraagt en de gemiddelde netto/bruto verhouding van de 5 terreinen met het minst aandeel groen 0,79 bedraagt. Hierdoor lijkt er geen verband te zijn tussen het aandeel groen op een terrein en de netto/bruto verhouding.

Bijlage B: Deelgebieden

Deelgebieden grootste terreinen

Voor de grootste terreinen in de provincie Utrecht zoomen we in op de verschillende deelgebieden op de terreinen. Deze grote terreinen bestaan uit meerdere deelgebieden. De deelgebieden op deze terreinen verschillen qua intensief ruimtegebruik. Doordat het terrein relatief zo groot is, worden intensievere en extensievere deelgebieden uitgemiddeld bij een berekening van onder andere FSI en TQ op terreinniveau. Op deze grote terreinen onderscheiden we relatief extensievere deelgebieden die kansrijk zijn voor intensivering. Deze deelgebieden onderscheiden we via drie indicatoren: de bouwjaren van het vastgoed (BAG), bedrijfsvestigingen naar omvang en sector (PAR) en de bouwhoogtes (Actueel Hoogtebestand Nederland).

Om de grootste terreinen te selecteren, baseren we ons op de omvang van de terreinen. We selecteren de bedrijven waarop minimaal 100 hectare netto uitgegeven is. In totaal zijn er zes terreinen die hieraan voldoen. Van deze zes terreinen zijn er vier in de regio U16, een in de regio Foodvalley en een in de regio Amersfoort. Drie terreinen classificeren we als grootstedelijke werklocatie en drie terreinen zijn qua type functioneel grootschalig. Tabel B1 geeft een overzicht van de terreinen.

Tabel B1: Grootste terreinen provincie Utrecht

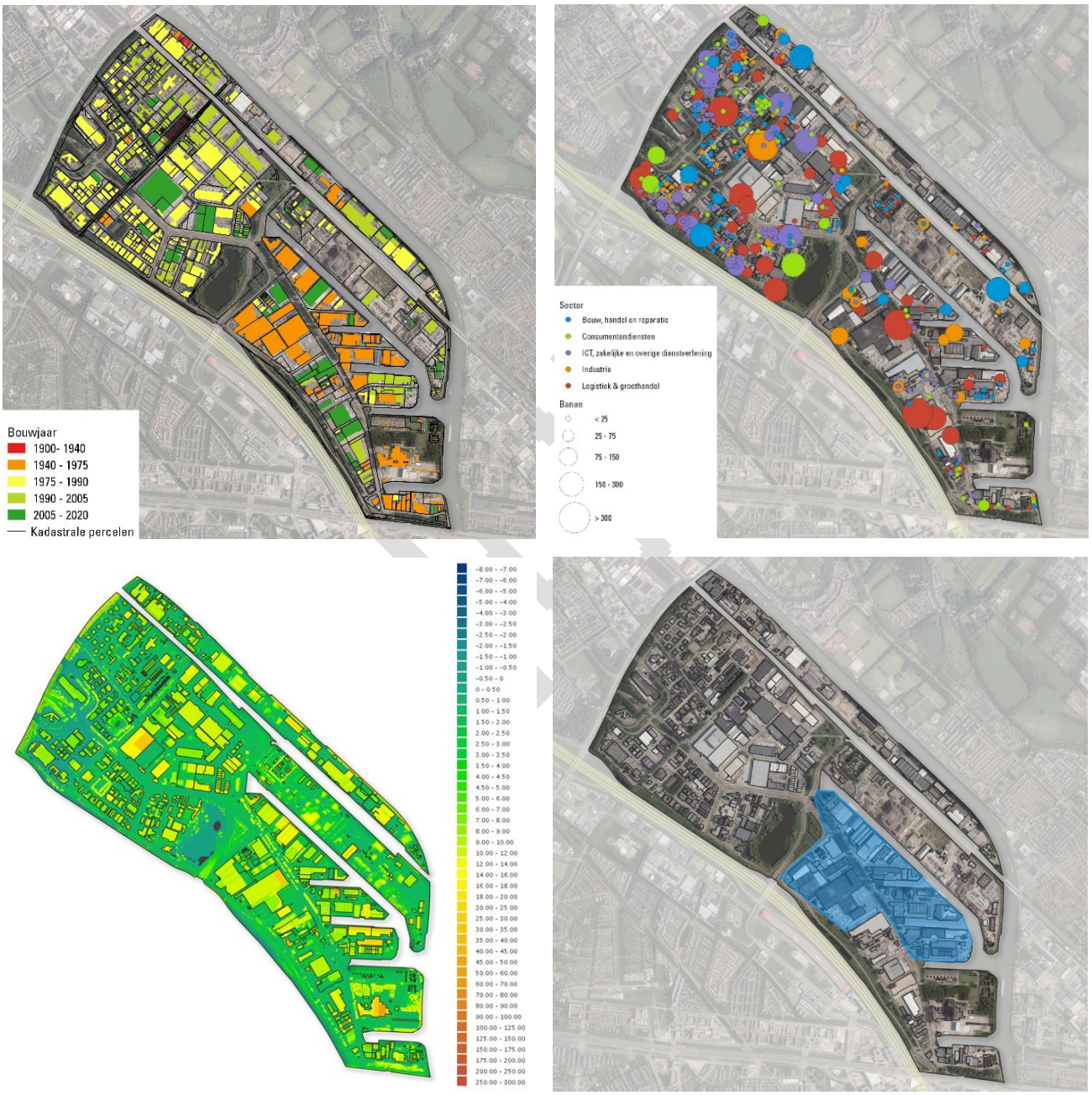
Regio	Gemeente	Type terrein	Naam terrein	Hectare bruto	Hectare netto	Hectare netto uitgegeven
U16	Utrecht	Grootstedelijke werklocatie	Lage Weide	420	308	308
U16	De Ronde Venen	Functioneel grootschalig	Bedrijventerrein Mijdrecht	175	144	140
Foodvalley	Veenendaal	Functioneel grootschalig	Ambacht/Nijverkamp	183	139	139
Regio Amersfoort	Amersfoort	Grootstedelijke werklocatie	Isselt	170	130	130
U16	Vijfheerenlanden	Functioneel grootschalig	De Hagen + De Biezen	154	119	119
U16	Nieuwegein	Grootstedelijke werklocatie	Plettenburg-De Wiers Zuid	220	112	112

Figuur B1: Ligging grootste terreinen in provincie Utrecht

B1 Lage Weide – Utrecht

Lage Weide is een grootstedelijke werklocatie in de gemeente Utrecht en in de regio U16. Op basis van de bouwjaren op Lage Weide zien we een indicatief deelgebied (zie figuur B2, rechtsonder) wat gebouwd is tussen 1940 en 1975. In dit gebied hebben ook een aantal panden een bouwjaar tussen 2005 en 2020, wat duidt op vernieuwing van het vastgoed. Verdere intensivering in dit deelgebied is kansrijk. Het indicatieve deelgebied heeft een oppervlakte van circa 54 hectare.

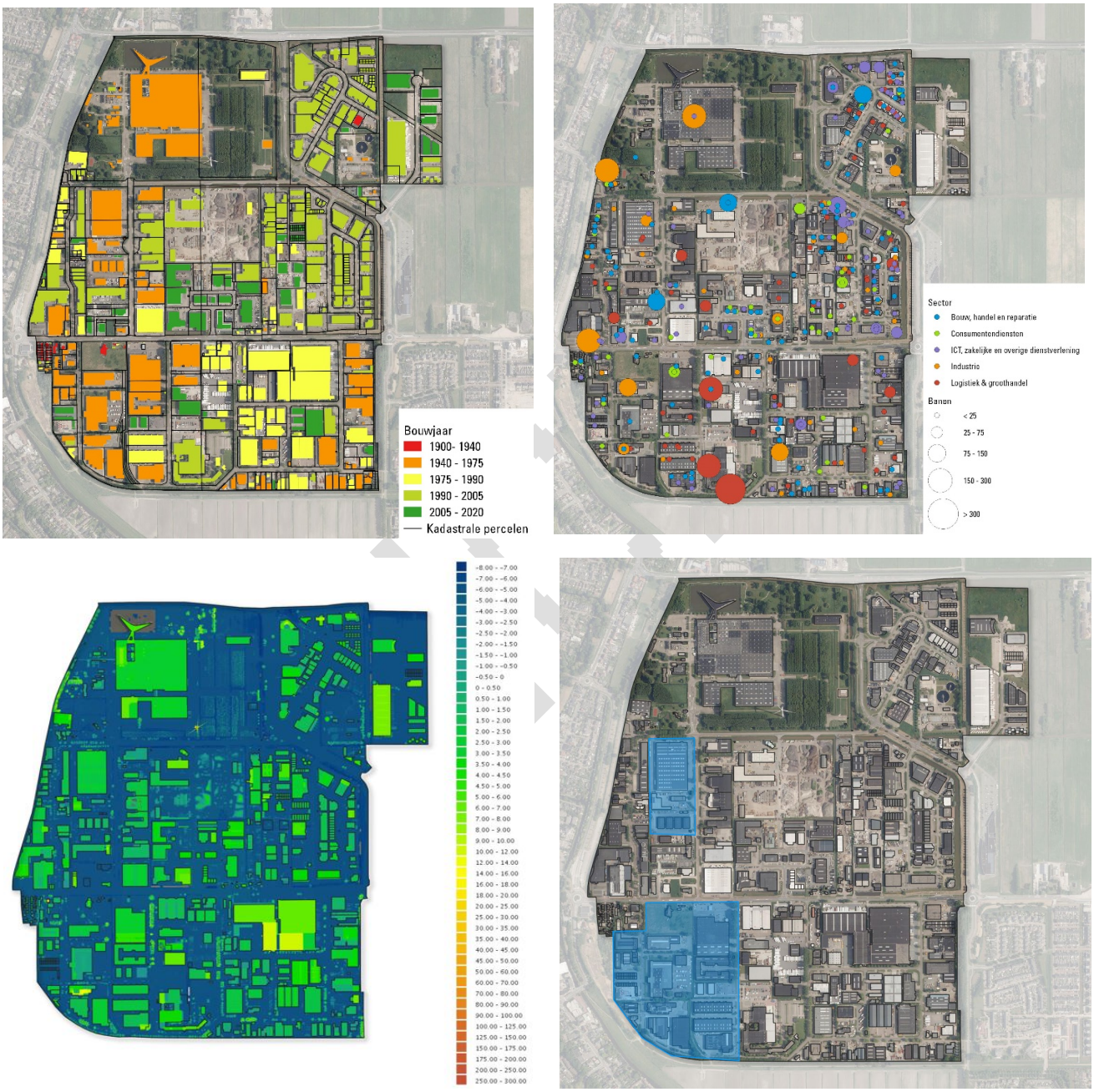
Figuur B2: Bouwjaren, banen en sectoren, bouwhoogte en kansrijk deelgebied Lage Weide



B2 Bedrijventerrein Mijdrecht – De Ronde Venen

Bedrijventerrein Mijdrecht is een functioneel grootschalig terrein in Mijdrecht (gemeente De Ronde Venen) en in de regio U16. Op basis van de bouwjaren en relatief beperkt aantal banen onderscheiden we indicatief deelgebieden (zie figuur B3, rechtsonder) op Bedrijventerrein Mijdrecht. Intensivering in deze gebieden is kansrijk. De indicatieve deelgebieden hebben een oppervlakte van circa 18 hectare.

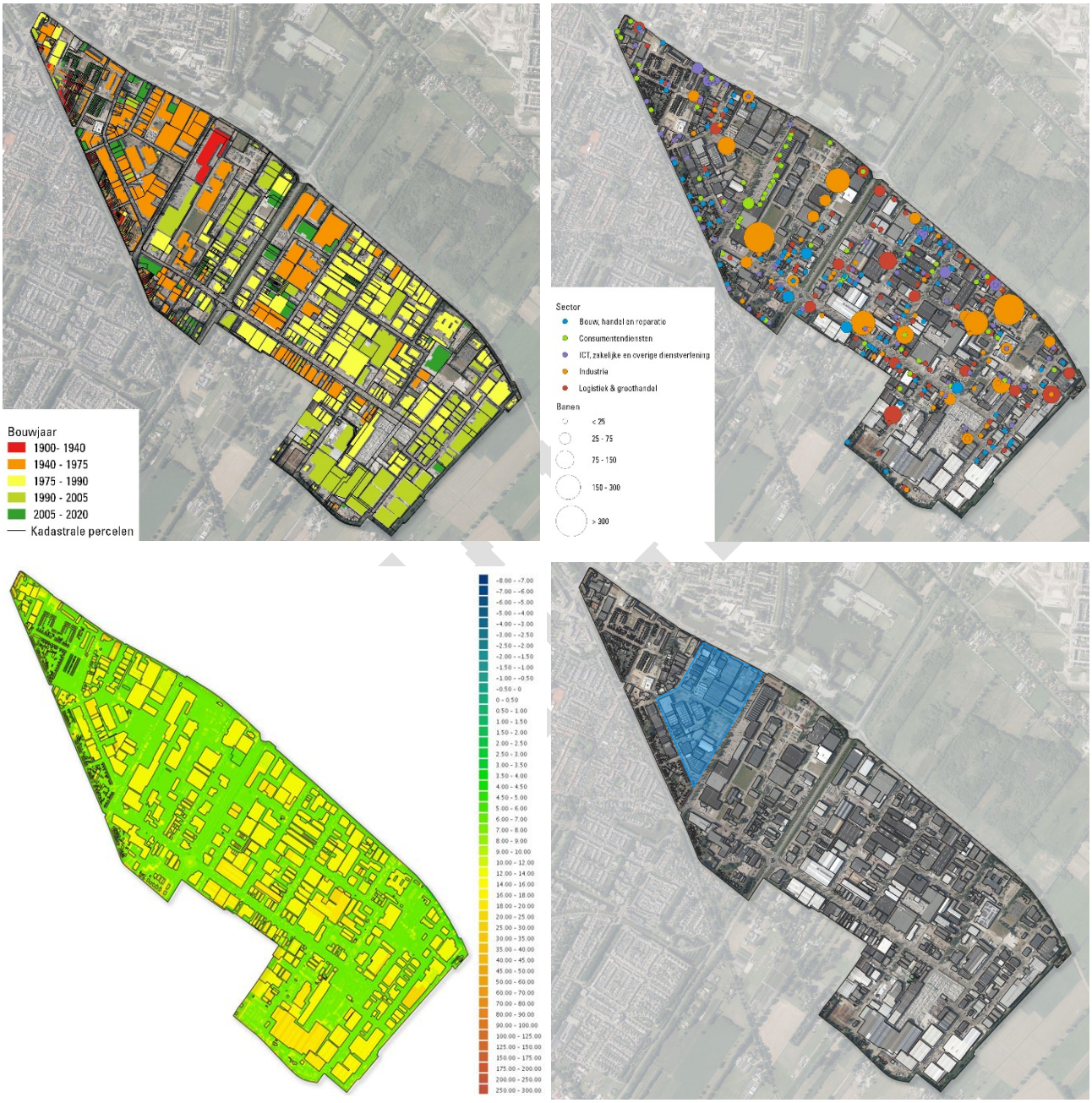
Figuur B3: Bouwjaren, banen en sectoren, bouwhoogte en kansrijk deelgebied Bedrijventerrein Mijdrecht



B3 Ambacht/Nijverkamp – Veenendaal

Ambacht/Nijverkamp is een functioneel grootschalig terrein in de gemeente Veenendaal en in de regio Foodvalley. In het indicatieve deelgebied (zie figuur B4, rechtsonder) is het vastgoed relatief verouderd. Ook is het aantal banen relatief beperkt. Hierdoor is intensivering in dit deelgebied kansrijk. Het indicatieve deelgebied heeft een oppervlakte van circa 12 hectare.

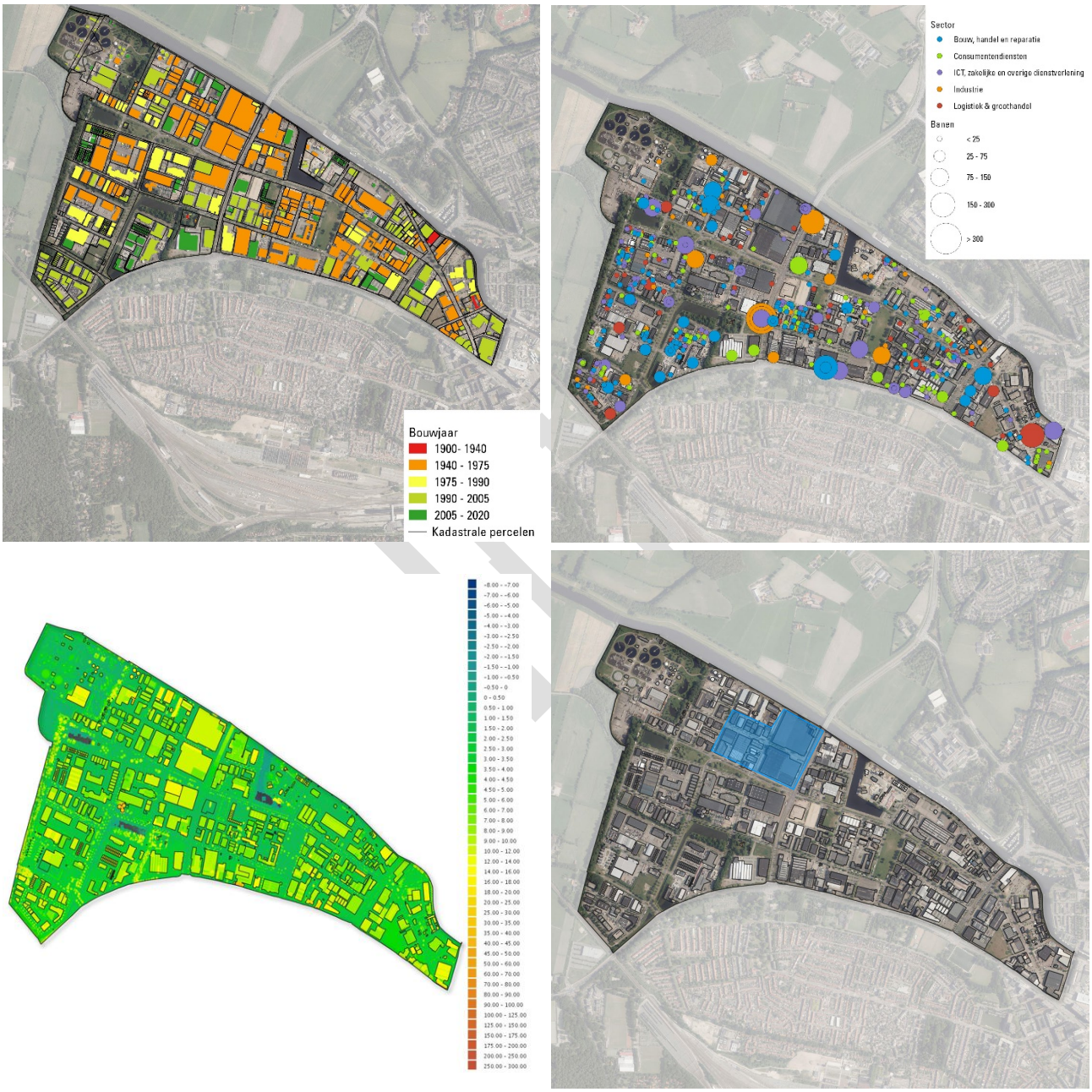
Figuur B4: Bouwjaren, banen en sectoren, bouwhoogte en kansrijk deelgebied Ambacht/Nijverkamp



B4 Isselt – Amersfoort

Isselt is een grootstedelijke werklocaties in de gemeente Amersfoort en in de regio Amersfoort. In het indicatieve deelgebied (zie figuur B5, rechtsonder) zijn relatief weinig banen in verhouding tot de omvang van het vastgoed. Ook is het vastgoed grotendeels gebouwd in de periode 1940 tot 1975 en dus relatief verouderd. Dit deelgebied is kansrijk voor intensivering. Het indicatieve deelgebied heeft een oppervlakte van circa 10 hectare.

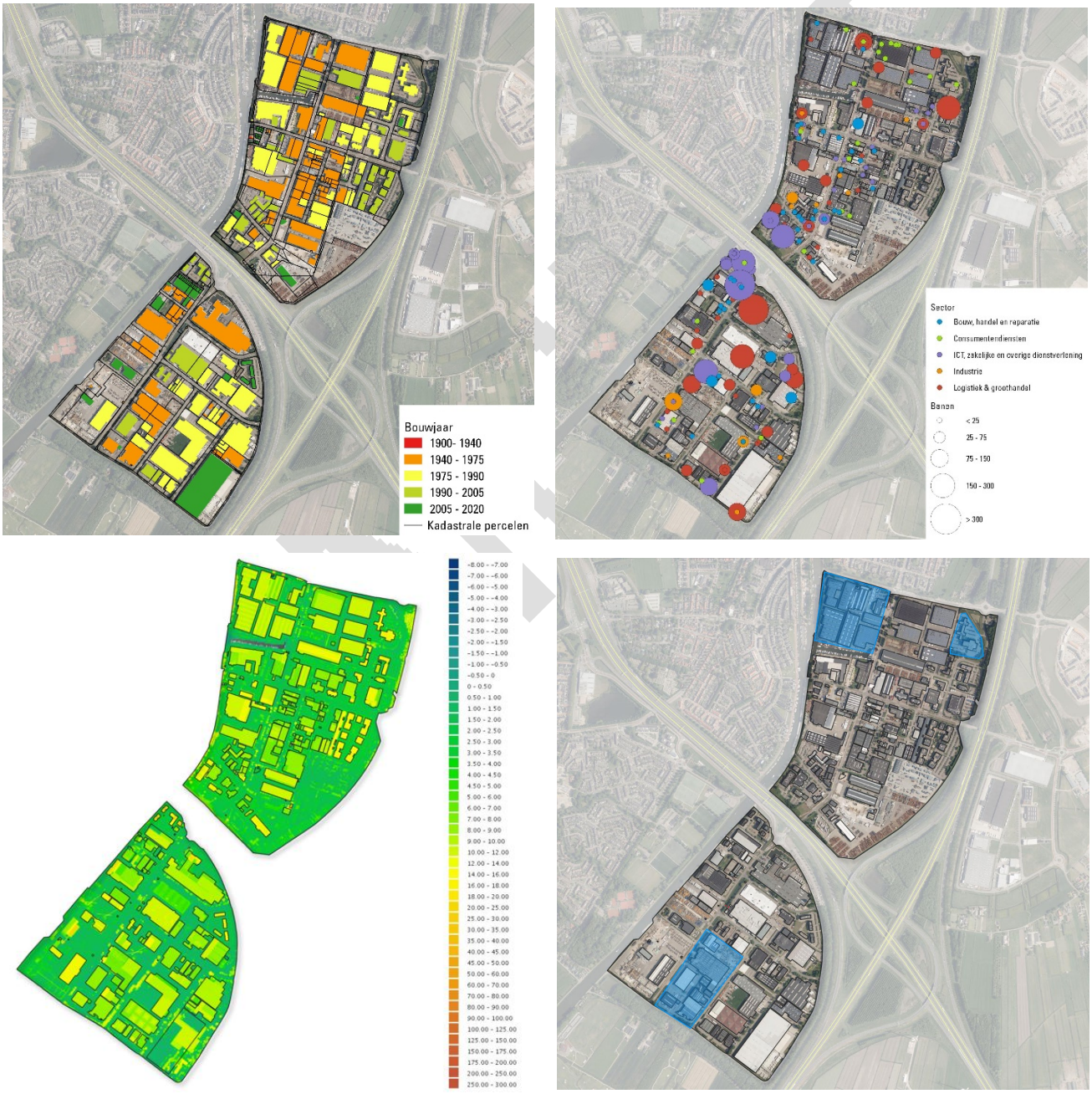
Figuur B5: Bouwjaren, banen en sectoren, bouwhoogte en kansrijk deelgebied Isselt



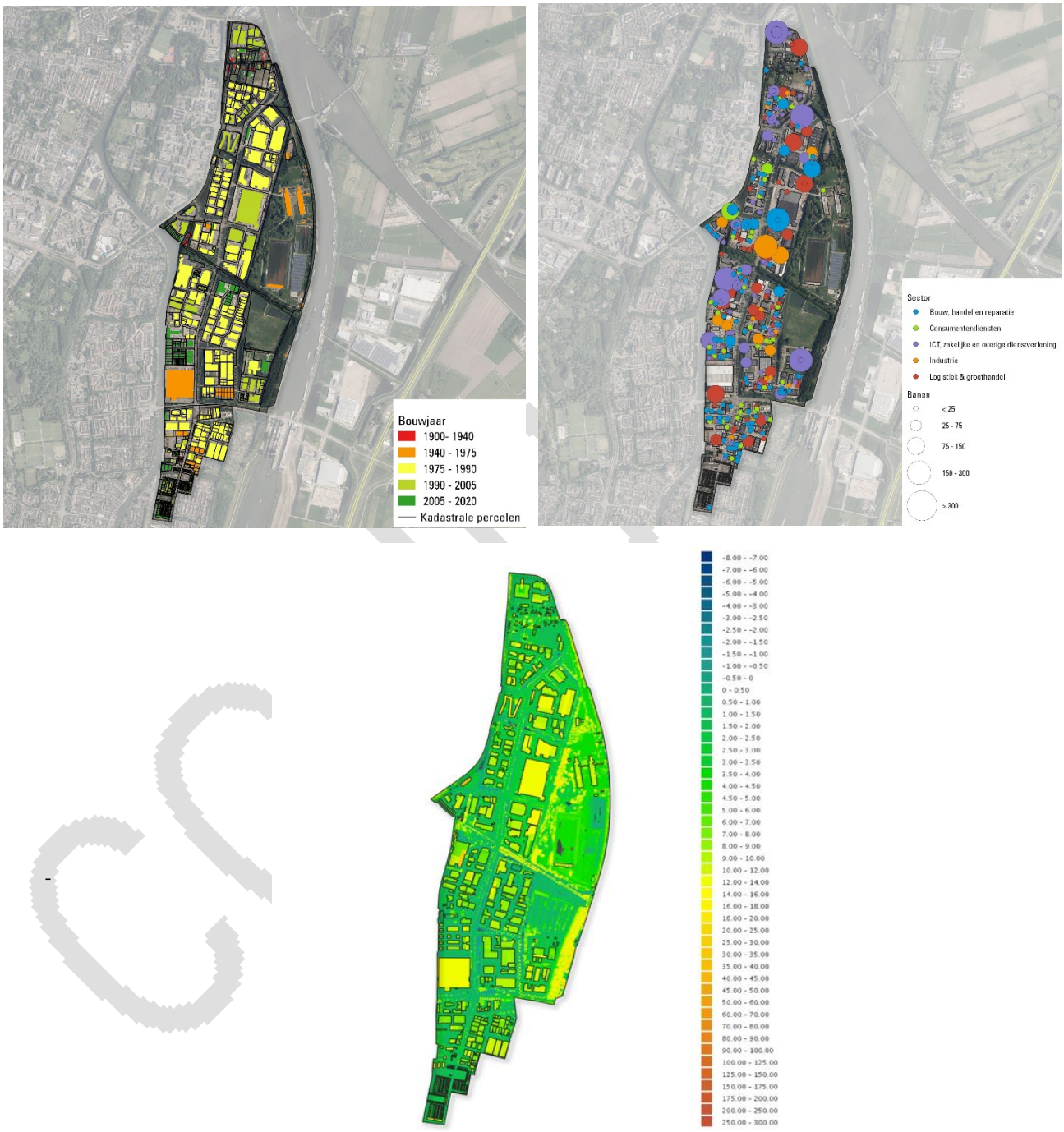
B5 De Hagen + De Biezen – Vijfheerenlanden

De Hagen + De Biezen is een functioneel grootschalig terrein in Vianen (gemeente Vijfheerenlanden) en in de regio U16. Op dit terrein onderscheiden we drie kansrijke indicatieve deelgebieden (zie figuur B6, rechtsonder). Het deelgebied in de noordwesten hoek van het terrein betreft grootschalig, relatief verouderd vastgoed en relatief weinig banen. Ook het deelgebied in het zuiden van het terrein wordt gekenmerkt door vastgoed gebouwd tussen 1940 en 1975 in combinatie met relatief weinig werkgelegenheid. Het deelgebied in het noordoosten van het terrein betreft een relatief verouderd kantoorpand met beperkte werkgelegenheid. Inzetten op intensivering in deze deelgebieden is kansrijk. De indicatieve deelgebieden hebben een oppervlakte van circa 14 hectare.

Figuur B6: Bouwjaren, banen en sectoren, bouwhoogte en kansrijk deelgebied De Hagen + De Biezen



B6 Plettenburg-De Wiers Zuid – Nieuwegein

Plettenburg-De Wiers Zuid is een grootstedelijke werklocatie in de gemeente Nieuwegein en in de regio U16. Op het terrein Plettenburg-De Wiers Zuid onderscheiden we geen deelgebieden. Een relatief groot deel van het terrein wordt gebruikt door de Watertransportmaatschappij, inclusief een zonnepark op een nog ongebruikt kavel.

Figuur B7: Bouwjaren, banen en sectoren en bouwhoogte Plettenburg – De Wiers Zuid