gemeente
Barneveld

Organisatieonderdeel: Dienstverlening
Behandelaar: A.W.M. Vissers
Telefoonnummer: 0342495384

Voorstelnr. 3373
Barneveld, 8 maart 2024
Portefeuillehouder: W. Oosterwijk

☒Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐Op overzicht Bestaand beleid (website)

Onderwerp: **Strategie Bedrijventerreinen Regio Amersfoort**

Gevraagde beslissing:
1. Kennis te nemen van de rapportage "Strategie Bedrijventerreinen Regio Amersfoort".
2. De input uit de rapportage te gebruiken om zicht te houden op ontwikkelingen in het Utrechtse deel van Regio Amersfoort en waar nodig hierop in te spelen bij ons eigen beleid op het gebied van bedrijventerreinen.

1. Inleiding

In 2020 is het Ontwikkelbeeld 2030-2040 (verstedelijkingsopgave) voor Regio Amersfoort opgesteld. Op basis hiervan zullen de komende jaren o.a. afspraken gemaakt worden over bedrijventerreinen (tot 2030, met doorkijk naar 2040). Om hier invulling aan te geven is bureau Stec gevraagd een regionale Strategie voor de Bedrijventerreinen op te stellen. Deze strategie brengt in beeld voor welke opgaven Regio Amersfoort de komende jaren staat en hoeveel hectare bedrijventerreinen daarvoor nodig is. De Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk doen niet mee in de programmering van bedrijventerreinen van Regio Amersfoort. Beide gemeenten maken hierover afspraken in Foodvalley-verband en met de provincie Gelderland. Barneveld en Nijkerk worden wel genoemd in de rapportage van Stec, maar dan als onderbouwing voor het tekort aan bedrijventerreinen in Regio Amersfoort als geheel. De colleges van B&W van Barneveld en Nijkerk zullen daarom alleen gevraagd worden kennis te nemen van de rapportage. Het is van belang de ontwikkelingen in Regio Amersfoort goed volgen, omdat een tekort aan bedrijventerreinen in het Utrechtse deel van de regio druk kan geven op de beschikbare bedrijventerreinen in onze gemeente en Foodvalley als geheel.

2. Beoogd effect

a) Meetbaar effect

De rapportage “Strategie Bedrijventerreinen Regio Amersfoort" biedt inzicht in de opgaven waar Regio Amersfoort voor staat op het gebied van bedrijventerreinen. Belangrijkste issue daarbij is het tekort aan bedrijventerreinen in de regio. Tevens bevat de rapportage een advies voor de aanpak van dit tekort.

b) Maatschappelijk effect

Een tekort aan bedrijventerreinen in Regio Amersfoort zorgt mogelijk voor overloop van bedrijven van het Utrechtse deel van de regio naar de gemeente Barneveld en Foodvalley als geheel. Het is van belang hier aandacht voor te hebben bij het opstellen van beleid. Een tekort aan bedrijventerreinen betekent onvoldoende werkplekken voor onze inwoners, waardoor zij moeten uitwijken naar andere gemeenten en regio’s, wat weer kan leiden tot extra files. Voldoende werkgelegenheid binnen de gemeente draagt bij aan de brede welvaart en daarmee de vitaliteit van de gemeente.

3. Argumenten

3.1 De gemeenten Barneveld en Nijkerk doen niet mee in de programmering van bedrijventerreinen in Regio Amersfoort. Beide Gelderse gemeenten maken afspraken op het gebied van bedrijventerreinen in Regio Foodvalley-verband en met de provincie Gelderland.

In 2020 stemde ons college in met de eindrapportage "*Bouwstenen voor een visie op toekomstige bedrijventerreinen Regio Amersfoort*", waarin voor Barneveld (en Nijkerk) geen kwantitatieve gegevens (betreffende aantal hectares) zijn opgenomen. Ook ging ons college akkoord dat de gemeente Barneveld niet meedoet met (het vervolg van) de raming/programmering van bedrijventerreinen van Regio Amersfoort. In lijn daarmee is de gemeente Barneveld (net als Nijkerk) de afgelopen jaren steeds buiten de programmering van Regio Amersfoort gebleven. Het voorliggende document sluit hierop aan. Wel verwijst het naar het Regionaal Programmeren Wonen en Werken (RPWW) van Regio Foodvalley en de daarin geraamde hectares voor Barneveld en Nijkerk. De cijfers worden vervolgens gebruikt om aan te tonen dat het tekort aan bedrijventerreinen in heel Regio Amersfoort (inclusief Barneveld en Nijkerk) groot is en nog groter zal worden.

3.2 Ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen in het Utrechtse deel van Regio Amersfoort kunnen invloed hebben op vraag en aanbod naar bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld en Foodvalley als geheel.

De rapportage toont aan dat - als we niets doen - er de komende jaren in de hele Regio Amersfoort een groot tekort zal ontstaan aan bedrijventerreinen. Hierbij wordt ook de link gelegd met andere beleidsterreinen: te weinig bedrijventerreinen betekent namelijk onvoldoende werkplekken voor alle (nieuwe) inwoners van de regio en ook files omdat inwoners (in de spits) de weg op gaan naar werkplekken buiten de regio, e.d.

De rapportage bevat het advies om als regio:
1) in te zetten op het realiseren van extra ruimte voor bedrijven door lokale uitbreidingen van bedrijventerreinen en
2) op zoek te gaan naar een locatie voor een regionaal bedrijventerrein.

De lokale uitbreiding is voornamelijk noodzakelijk om in te kunnen spelen op de behoefte van het lokale MKB. Het nieuwe regionale terrein moet in de eerste plaats regionale doorgroeiers faciliteren. Daarbij gaat het om grotere bedrijven uit de regio met bedrijfsactiviteiten in de hogere milieucategorieën en daaraan verwante logistiek. Dit wil men realiseren op een strategisch in de regio gelegen (snelweg)locatie die geschikt is voor vrachtverkeer. Ook wordt gekeken naar locaties waarbij ontsluiting via water mogelijk is. Met een regionaal bedrijventerrein wordt ook de lokale vitaliteit geborgd, omdat regionale doorgroeiers op bestaande terreinen ruimte achterlaten die door lokale bedrijvigheid weer ingevuld kunnen worden. De rapportage bevat ook al een eerste aanzet voor een programma van eisen en uitgiftecriteria voor het nieuwe regionaal terrein.

Het is van belang om in het gemeentelijke beleid rekening te houden met de ontwikkelingen in Regio Amersfoort. Dit is in aanloop naar de bedrijventerreinen al gedaan. Juli 2023 stelde uw college de behoefteraming bedrijventerreinen gemeente Barneveld vast. Daarin is rekening gehouden met regionale overloop vanuit Foodvalley en Regio Amersfoort.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Financiën

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan de beslispunten.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Alle regiogemeenten – inclusief de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk – hebben zowel ambtelijk als bestuurlijk input geleverd voor de rapportage "Strategie Bedrijventerreinen Regio Amersfoort". De inhoud is vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Economische Zaken (BOEZ) van de Regio Amersfoort.

b) Communicatie

De gemeenteraden van Regio Amersfoort worden via een nieuwsbrief geïnformeerd over de rapportage. Deze nieuwsbrief is toegespitst op de situatie van de Utrechtse gemeenten van de regio. Voor de gemeente Barneveld is de rapportage slechts indirect van belang. Onze gemeenteraad wordt daarom geïnformeerd via dit collegevoorstel, waarin de voor onze gemeente relevante issues benoemd zijn.

7. Uitvoering

Planning:

Komende tijd zal de rapportage ter vaststelling aangeboden worden aan de colleges van B&W van de Utrechtse gemeenten en ter kennisname aan de colleges van B&W van Barneveld en Nijkerk. Daarna zullen de Utrechtse gemeenten aan de slag gaan met de adviezen uit de rapportage. De planning daarvoor is nog niet bekend.

8. Bijlagen

- Rapportage “Strategie Bedrijventerreinen Regio Amersfoort” februari 2024 van Stec.

stec
groep



Strategie bedrijventerreinen regio Amersfoort

15 februari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
1.1 Waarom een regionale bedrijventerreinenstrategie? 3

2. Profiel bedrijventerreinen regio Amersfoort 4
2.1 Bedrijventerreinen belangrijke pijler onder brede welvaart Regio Amersfoort... 6
2.2 ...en cruciaal in transitie naar gewenste Ontwikkelbeeld 7

3. Vraag naar bedrijventerreinen 10
3.1 Vraagbeeld vanuit provinciale prognose 11
3.2 Vraagbeeld vanuit lokale verdieping 14

4. Aanbod bedrijventerreinen 23
4.1 Hard aanbod 24
4.2 Zacht aanbod 25
4.3 Vraag versus aanbod: behoefte bedrijventerreinen 26

5. Opgaven op bedrijventerreinen 30
5.1 Opgaven bedrijventerreinen regio Amersfoort 31

6. Regionale strategie 33
6.1 Wat we gaan realiseren: lokale uitbreidingen en een nieuw regionaal terrein 34
6.2 Waarom we dat doen: extra ruimte hard nodig voor lokale en regionale vitaliteit 36
6.3 Hoe we dat voor elkaar gaan krijgen: 10 afspraken 37

Bijlage 1 Uitwerking keuzemogelijkheden 42
1.1 Vier keuzemogelijkheden 42
1.2 Afweging keuzemogelijkheden en advies 53

1. Inleiding

1.1 Waarom een regionale bedrijventerreinenstrategie?

De regio Amersfoort heeft behoefte aan een (nieuwe) regionale bedrijventerreinenstrategie. Er zijn meerdere aanleidingen voor:

- In het Regionaal Programma Wonen en Werken (RPWW) uit 2023 is beperkt ruimte voor uitbreiding van bedrijventerreinen, terwijl de vraag flink is toegenomen en het aanbod is opgedroogd.
- Er ligt een flinke woningbouwopgave in de regio. Tot 2040 komen er 40.000 woningen bij. Ambitie is om de werkgelegenheid in lijn hiermee te laten groeien. Dit zet extra druk op de (beschikbare) ruimte voor bedrijvigheid, ook vanwege het groene karakter van de regio en de ruimte die natuur nodig heeft. Enerzijds omdat woningbouw soms op bedrijventerreinen is voorzien (transformatie). Anderzijds omdat extra inwoners en werkgelegenheid meer economische activiteit en ruimte vragen. Dit alles komt boven op een forse groei in bedrijven (+18%) en banen (+8%) in de afgelopen vier jaar in de regio.
- De provincie Utrecht stelt nieuwe behoefteramingen voor bedrijventerreinen (en kantoren) op, en Ecorys heeft onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in en het toekomstperspectief van verschillende bedrijfssectoren in de regio Amersfoort. Deze twee bouwstenen geven straks inzicht in waar de dynamiek en kansen vooral zitten en wat dit per saldo betekent voor de vraag naar werklocaties (omvang, type) en de programmeringsruimte.
- Er ligt een Ontwikkelbeeld 2030-2040 voor de regio Amersfoort dat antwoord geeft op de vraag hoe de regio de groei van wonen en werken op wil vangen en tegelijk de kwaliteit wil behouden en versterken. Dit Ontwikkelbeeld is een belangrijke, kwalitatieve langetermijnvisie op de regio van waaruit afspraken over de werklocaties (tot 2030, met doorkijk naar 2040) moeten worden gemaakt.

Regio Amersfoort heeft Stec Groep ingeschakeld om te helpen bij de nieuwe regionale bedrijventerreinenstrategie.

Afbakening: welke terreinen vallen onder deze strategie?

Bedrijvigheid is niet alleen te vinden op bedrijventerreinen maar door de hele regio Amersfoort . Ook in de woonwijk, in centra en in het buitengebied zijn allerlei (solitaire) bedrijven gevestigd. Deze strategie beperkt zich tot de formele bedrijventerreinen. Dat zijn de terreinen die in IBIS (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem) zijn opgenomen en daarmee voldoen aan de volgende definitie: “Een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte.”

Natuurlijk is er sprake van een samenhang tussen bedrijventerreinen en overige verspreid gevestigde bedrijvigheid. (Beleids)keuzes rondom bedrijventerreinen, maar ook rondom bedrijvigheid daarbuiten hebben invloed op elkaar. Waar relevant benoemen we dat.

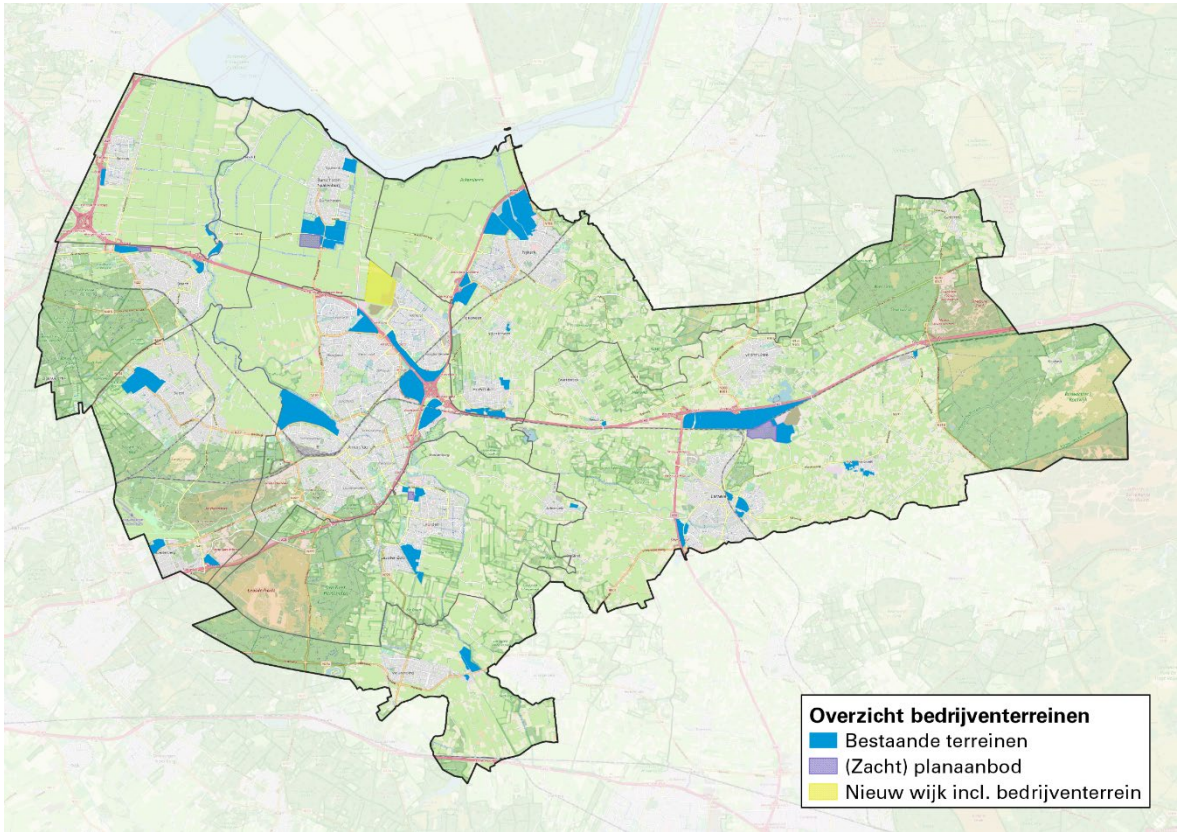


2. Profiel bedrijventerreinen regio Amersfoort

In dit hoofdstuk schetsen we een profiel van de bedrijventerreinen in de regio Amersfoort. We kijken naar het economisch en maatschappelijk belang van de huidige bedrijventerreinen en zetten ze in het perspectief van de regionale ambities zoals geformuleerd in het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030-2040. Dit als fundament voor de analyse van vraag, aanbod en behoefte/opgaven op de regionale bedrijventerreinenmarkt en voor de strategie.

Onderstaand kaartbeeld geeft een overzicht van de bedrijventerreinen in de regio.

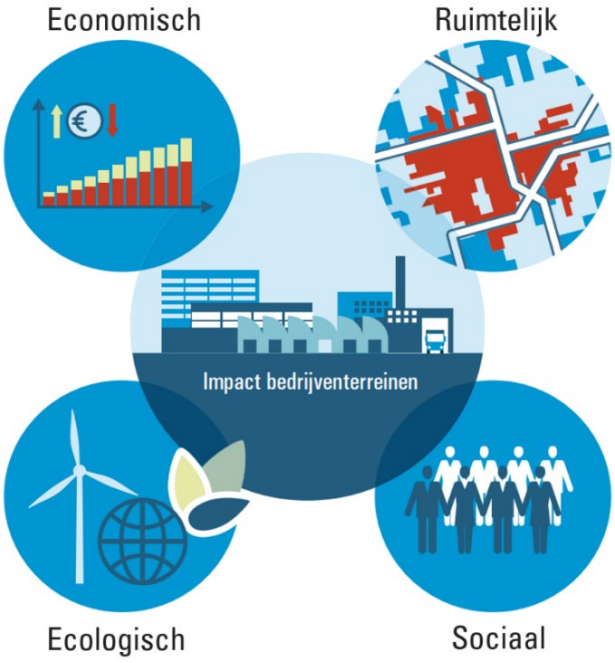
Figuur 1: Overzicht bedrijventerreinen Regio Amersfoort



2.1 Bedrijventerreinen belangrijke pijler onder brede welvaart Regio Amersfoort…

Bedrijventerreinen zijn voor de regio Amersfoort een belangrijke pijler onder de economie en samenleving. De impact van bedrijventerreinen manifesteert zich op vier aspecten:

Figuur 2: Brede waarde bedrijventerreinen



Bron: Stec Groep, 2023

- Ruimtelijk: bedrijventerreinen nemen ruimte in. Ruimte die door bedrijven gebruikt wordt om goederen en diensten te produceren voor inwoners en (andere) bedrijven in de regio tot ver daarbuiten. Het totale oppervlak dat op dit moment in gebruik is op bedrijventerreinen in de regio Amersfoort bedraagt zo'n 1.100 hectare netto (waarvan circa 600 in het Utrechtse deel van de regio en 500 hectare in het Gelderse deel). Tellen we daar de ruimte bij op voor bijvoorbeeld infrastructuur en landschappelijke inpassing van de bedrijventerreinen dan gaat om ruim 1.500 hectare bruto. Dat is zo'n 2,7% van de totale oppervlakte van de regio. Dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde (2,6%).
- Economisch/werkgelegenheid: bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingsplekken voor bedrijven. Vooral in de sectoren als bouw, industrie, groothandel, reparatie en industrie. Daarmee leveren de bedrijventerreinen een flinke hoeveelheid werkgelegenheid. Bijna één op de vier banen in de regio is op bedrijventerreinen te vinden. Wel zien we een verschil tussen het Utrechtse deel en de gemeenten Barneveld en Nijkerk. In de laatste twee gemeenten is het belang van de bedrijventerreinen nog groter: in Barneveld zit ruim één op de drie en in Nijkerk zelfs ruim één op de twee banen op bedrijventerrein. Over de afgelopen jaren zien we dat het belang van de bedrijventerreinen in de werkgelegenheid van de regio Amersfoort verder is gegroeid. Het aantal banen is toegenomen met zo'n 3.000 sinds 2019; een jaarlijkse groei van 1,9%. De groei zat vooral in de sectoren handel en reparatie, bouw, industrie en verschillende diensten (ICT, zakelijk, overige diensten). Naast banen leveren de bedrijventerreinen ook veel geld op voor de economie. Jaarlijks voegen de terreinen in regio Amersfoort zo'n € 5 miljard toe aan de regionale economie.
- Sociaal: veel banen op bedrijventerreinen worden ingevuld door inwoners uit de regio. Een baan geeft zin, inhoud en structuur aan het dagelijkse leven, geeft zelfvertrouwen en sociale contacten. Daarmee vervullen de bedrijventerreinen kortom een belangrijke maatschappelijke rol in de regio Amersfoort. Een aanzienlijk deel van de inwoners van de regio verdient hier inkomen

waardoor gewoond kan worden en waarmee bestedingen weer binnen de regio worden gedaan, bijvoorbeeld bij winkels in het centrum. Zo vormen de bedrijventerreinen een kurk onder de vitaliteit van de woningmarkt, centra en binnensteden in de regio. Daarnaast zijn veel bedrijven op bedrijventerreinen maatschappelijk betrokken. Ze zijn bijvoorbeeld sponsor van sportclubs en ander verenigingsleven, stellen ruimtes en materialen beschikbaar, enzovoorts.

- Ecologisch: bedrijventerreinen leggen een flinke claim op milieu en leefomgeving. Het grondstoffen- en energieverbruik is hoog, er wordt flink wat afval geproduceerd, verschillende activiteiten geven hinder in de vorm van stof, geluid, externe veiligheid, verkeer, et cetera. Tegelijk zijn er forse stappen te zetten op de grote transities zoals energietransitie en circulaire economie. Juist op bedrijventerreinen liggen hiervoor veel kansen, bijvoorbeeld door dakoppervlaktes te benutten voor zonnepanelen, ruimte te bieden aan circulaire bedrijvigheid, en aan duurzame energie-infrastructuurvoorzieningen (onder- en hoogspanningsstations, batterijopslag, et cetera). Met dit laatste speelt een bedrijventerrein niet alleen een rol in de energietransitie van bedrijven, maar ook een belangrijke rol in de bredere energietransitie (koppelkansen, opslaan en delen met omliggende woningen enzovoort).

2.2 …en cruciaal in transitie naar gewenste Ontwikkelbeeld

Regionale visie op toekomst: Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030-2040

De regio heeft een visie op de toekomst geformuleerd: het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030-2040. Hierin staat hoe de regio haar centrale positie in het Stedelijk Netwerk Nederland wil benutten. De regio maakt een krachtige groei door, zowel in inwoners als in bereikbaarheid. Die groei zal naar verwachting nog jaren doorzetten. Deze groei heeft ook een keerzijde: ruimte en leefbaarheid komen onder druk te staan en zetten de huidige kwaliteiten van de regio (diverse en aantrekkelijke woningmarkt, goede bereikbaarheid van werkgelegenheid, unieke natuurgebieden) op het spel. Het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort is een perspectief dat de doorontwikkeling van de regio naar 2030-2040 in goede banen moet leiden, waarbij de verschillende opgaven op het vlak van wonen, werken, bereikbaarheid en omgevingskwaliteit in balans met elkaar worden aangepakt.

Ontwikkelbeeld steunt op vijf pijlers maar is vooral een toekomstbeeld op hoofdlijnen

Als het gaat om werken dan koerst het Ontwikkelbeeld op het borgen van de sterke positie van de Regio Amersfoort als onderdeel van de meest competitieve regio van Europa: de provincie Utrecht. Regio Amersfoort herbergt – in samenhang met omliggende regio's – sterke economische ecosystemen rondom Life Sciences & Health (samen met U16 en Gooi- en Vechtstreek) en Agrifood (samen met Foodvalley). Specifiek zijn er volop ontwikkelings- en economische vernieuwingskansen in de sectoren bouw, ICT, geo, agrifood en life sciences. Sectoren waarin de regio zich onderscheidt en waar 'denkers' en 'doeners' samenkomen. Het Ontwikkelbeeld steunt daarbij op vijf pijlers, waarvan er drie specifiek relevant zijn voor 'werken':

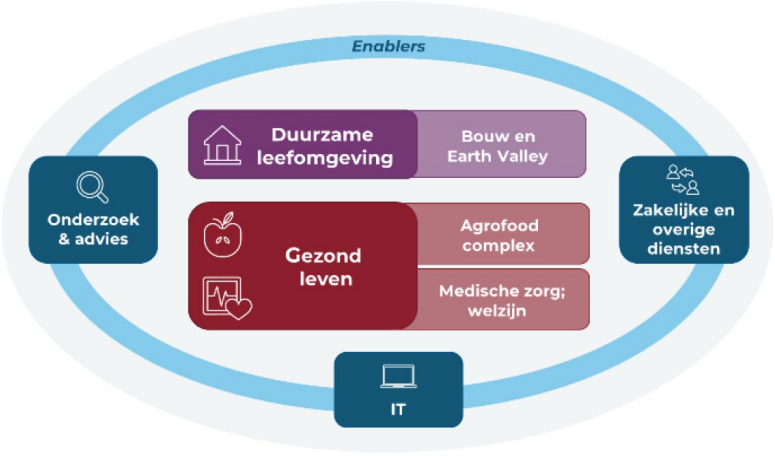
- **Wonen en werken in focusgebieden rondom bestaande knopen:** inzet van de regio is werken en wonen te laten landen (via inbreiding en uitbreiding) binnen tien minuten fietsen en wandelen rondom de bestaande stations in Amersfoort, Nijkerk en Barneveld. Daarnaast gaat het Ontwikkelbeeld in de basis altijd uit van ruimte voor groei voor vitaliteit waar dat lokaal mogelijk en nodig is.
- **Aanjagen nationale betekenis van regio met unieke economische clusters:** focus ligt op een brede ruimtelijke invulling van 'werken' rondom de knopen. Dus niet alleen kantoorruimte voor denkers (25 m^2 per werknemer), maar ook ruimte voor doeners (100 m^2 per arbeidsplaats) zoals innovatieve maakindustrie. De focus ligt op de aanwezige sterke sectoren.
- **Combineren en prioriteren van ruimtevragers in buitengebied om lokale vitaliteit te borgen:** de vitaliteit in de kleine kernen staat onder druk. Per kern moet bekeken worden wat vanuit onder meer 'werken' nodig is om de vitaliteit in stand te houden.

Zeker op 'werken' is nog verdere regionale uitwerking nodig; Ecorys-onderzoek is eerste stap

Tegelijkertijd is het Ontwikkelbeeld nog globaal op het thema 'werken'. Er worden verschillende uitzoekvragen benoemd en het thema vraagt om verdere regionale bespreking en uitwerking. Een

eerste stap hiervoor is gezet met het Sectoraal economisch onderzoek (Ecorys, februari 2023[1]) voor de Regio Amersfoort. Hieruit komt duidelijk naar voren dat het economisch profiel verschilt binnen de regio. Zo is er een verschil zichtbaar tussen de stedelijke en meer landelijke gemeenten[2]. De stedelijke gemeenten zijn meer gespecialiseerd in handel en diensten (advies, onderzoek, ICT, et cetera). De landelijke gemeenten zijn sterker in sectoren als industrie, agrofood, bouw. Het onderzoek laat zien dat juist in de combinaties van deze sectoren kansen liggen. Zo dragen ze bij aan de maatschappelijke opgaven en de provinciale doelstellingen (gezonde en duurzame leefomgeving). Dit alles leidt tot zes kansrijke clusters die fungeren als speerpunt voor de economie van Regio Amersfoort (zie figuur 3) en als aanjagers voor het regionale mkb. Dit betekent dat inzet op deze clusters (ook) vraagt om het faciliteren van het eigen, brede mkb in de verschillende regiogemeenten.

Figuur 3: Zes speerpuntclusters Regio Amersfoort



Binnen de regionale economie zijn twee hoofdgroepen van speerpuntclusters zichtbaar gericht op maatschappelijke opgaven: duurzame leefomgeving en gezond leven. Daaromheen is een brede ring van 'enablers', oftewel ondersteunende diensten die bijdragen aan extra innovatie en productiviteitsgroei.

Bron: Ecorys (2023)

Bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingsplekken voor deze sectoren en speerpuntclusters. Ze zijn daarmee een belangrijke spil in het kunnen realiseren van de ambities uit het Ontwikkelbeeld en het kunnen laten opbloeien van de zes regionale speerpuntclusters. Welke ruimtelijke opgave dat met zich meebrengt is onzeker, zo geeft het Ontwikkelbeeld aan. De mate van benodigde ruimte voor uitbreiding, intensivering en transformatie van bedrijventerreinen is afhankelijk van ontwikkelingen, provinciaal beleid en gezamenlijke ambities van de regio. In het onderzoek van Ecorys wordt geschikte (bedrijfs)ruimte als cruciale randvoorwaarde genoemd om het ecosysteem van speerpuntclusters te kunnen laten bloeien. Het tekort hieraan is, net als bijvoorbeeld de groeiende congestie (weg en energienetwerk), dan ook een belangrijke opgave om op te lossen. Als een van de acties adviseert Ecorys om een regionale programmering vast te stellen waarin is vastgelegd wat de prioritaire locaties zijn voor doorontwikkeling van het speerpunt.

Regionale bedrijventerreinenstrategie moet nu verdere uitwerking en invulling geven

Met het opstellen van een bedrijventerreinenstrategie wil de regio nu nader invulling geven aan de ambities en opgaven rondom 'werken' uit het Ontwikkelbeeld en de inzichten/aanbevelingen uit het Ecorys-onderzoek. Daarbij gaat het onder meer om het zetten van een stap in het denken in 'platte' hectares naar het kwalitatief denken in type bedrijven, banen en plekken. Gezien de ruimtedruk en het bewaken van alle kwaliteiten van de regio is dit cruciaal. Andere belangrijke uitgangspunten die de regio in het Ontwikkelbeeld heeft benoemd voor de bedrijventerreinenstrategie:

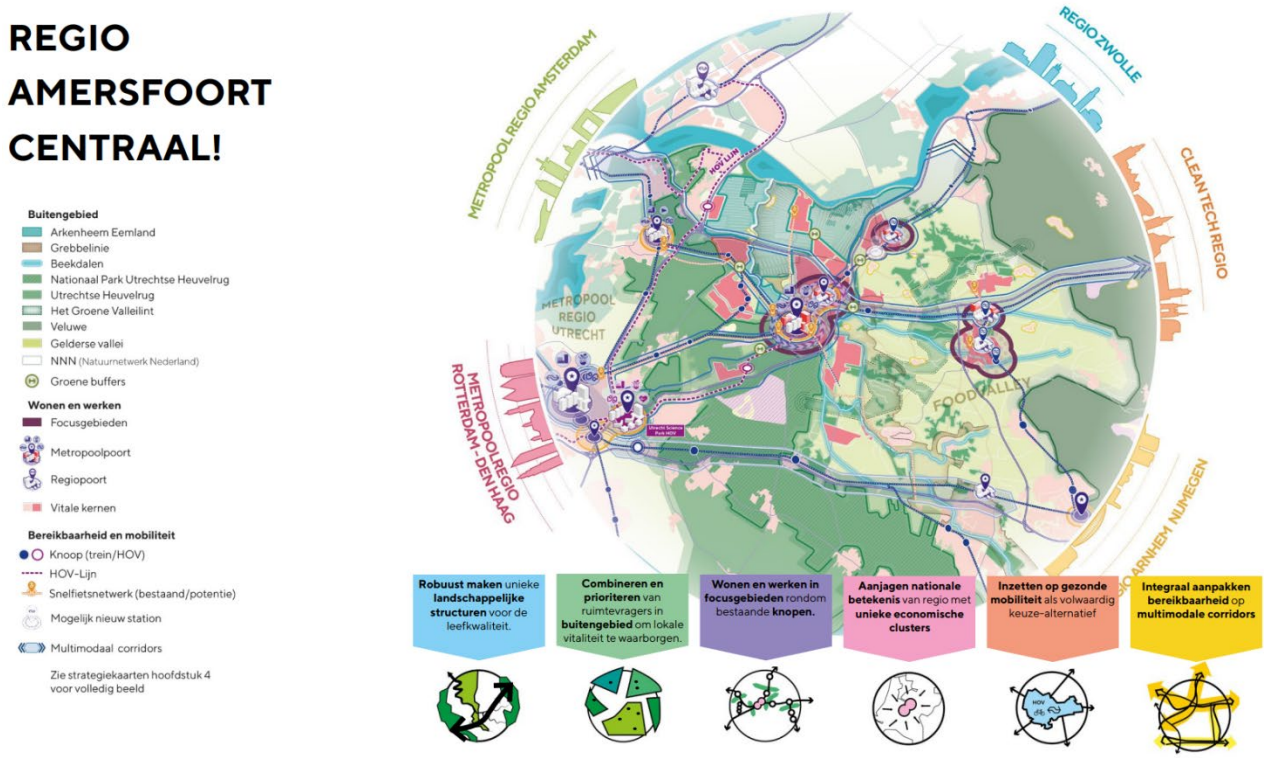
- Actieve samenwerking om intensiveringskansen te benutten.
- Het juiste bedrijf op de juiste plek.

[1] Sectoraal-economisch onderzoek Regio Amersfoort, Ecorys, 17 februari 2023

[2] Stedelijke gemeenten in het onderzoek van Ecorys zijn Amersfoort, Baarn, Eemnes, Leusden en Soest. Barneveld, Bunschoten, Nijkerk, Woudenberg zijn gelabeld als landelijke gemeenten.

- Ruimte voor uitbreidingsvraag op goed bereikbare locaties langs de A1 en A28, gekoppeld aan bestaande terreinen.
- Aanbod milieucategorie 4 en 5 terreinen in stand houden op regionaal niveau voor omschakeling naar circulaire economie.
- Inzet van een klein deel van de bestaande bedrijventerreinen voor omzetting naar gemengd stedelijk gebied. Daarbij goed kijken naar welke bedrijven wel en niet-mengbaar zijn en daarop de ruimtelijke strategie formuleren.

Figuur 4: Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal 2030-2040



Bron: Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal 2030-2040 (2022)



3. Vraag naar bedrijventerreinen

Vooraf

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag naar bedrijventerreinen in de regio Amersfoort. We doen dit via twee invalshoeken om een zo goed mogelijk beeld te krijgen. We kijken eerst – paragraaf 3.1 – naar de langetermijnvraag die volgt uit de recente provinciale prognoses van de provincie Utrecht (concept) en de provincie Gelderland (definitief). In deze prognoses is de vraag op regioniveau in beeld gebracht, waaronder de Regio Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk). We maken op basis van een aantal indicatoren een vertaling van deze vraag naar de regiogemeenten om een indicatie te krijgen van de vraag per gemeente. De vraag in de gemeenten Barneveld en Nijkerk leiden we op dezelfde manier af uit de prognose van de provincie Gelderland.

Om grip te krijgen op de 'realiteit' van deze indicatieve vertaling maken we vervolgens – paragraaf 3.2 – een foto van de bedrijventerreinenmarkt in de afzonderlijke gemeenten. We kijken naar een zevental factoren (tabel 4) zoals leegstand, beschikbaarheid van bedrijventerreinen in de afgelopen jaren, kwaliteit en ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen, beoogde transformaties en vervangingsvraag.

Op basis hiervan trekken we conclusies of de vraag per gemeenten een plausibel beeld geeft of dat er lokale omstandigheden zijn die om maatwerk vragen in de regionale bedrijventerreinenstrategie.

3.1 Vraagbeeld vanuit provinciale prognose

Uitbreidingsvraag in de regio Amersfoort bedraagt 23 tot 59 hectare netto t/m 2030

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Regio Amersfoort bedraagt 23 tot 59 hectare tot en met 2030. Dit betekent een jaarlijkse vraag van zo'n 3 tot 7,5 hectare netto. De prognose ligt hiermee een fractie hoger dan de prognose uit 2019 die een bandbreedte had van circa 2,5 tot 7 hectare netto per jaar.

De historische uitgifte in de periode 2015-2022 bedroeg in Regio Amersfoort 3,2 hectare per jaar. Dit komt overeen met de onderkant van de prognose. Er is echter al jaren weinig aanbod in de regio. In gemeenten als Baarn, Soest en Woudenberg is inmiddels helemaal niets meer uitgeefbaar. Het is dan ook goed mogelijk dat de werkelijke ruimtevraag hoger ligt.

Ook daarna verdere uitbreidingsvraag: naar verwachting nog eens circa 22 tot 46 hectare

De provinciale prognose laat ook na 2030 nog een significante uitbreidingsvraag zien in de Regio Amersfoort. De verwachting is dat in de periode 2031 tot en met 2040 nog 22 tot 46 hectare extra bedrijventerrein nodig is. Uiteraard is deze vraag wel onzekerder, omdat het ver in de toekomst ligt.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag in de regio Amersfoort in netto hectare

Tijdsperiode ▼	Scenario ► EIB Laag	EIB Hoog
2023 tot en met 2030	23	59
2031 tot en met 2040	22	46
Totaal: 2023 tot en met 2040	45	106

Bron: Bedrijventerreinenprognose Utrecht, 2023

Meeste vraag komt vanuit sectoren als (groot)handel en reparatie, vervoer/opslag, bouw en industrie, maar beeld verschilt per gemeente

Kwalitatief gezien zijn het vooral de reguliere bedrijventerreinsectoren die vraag hebben. Het gaat dan met name om de sectoren groothandel, vervoer en opslag, bouw, industrie en handel en reparatie. Op het niveau van de gehele regio zien we geen tot nauwelijks uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen vanuit de dienstverlenende sectoren. Als we meer op de regio inzoomen dan komen wel accentverschillen in beeld, gerelateerd aan de economische structuur in de verschillende gemeenten. In het Ecorys-onderzoek[3] is een onderscheid gemaakt in stedelijke en meer landelijke gemeenten. De stedelijk gemeenten – Amersfoort, Baarn, Eemnes, Leusden en Soest – hebben qua economische structuur een specialisatie in met name de handel, advies en onderzoek, ICT, financiële diensten en vastgoed/ makelaardij. In de landelijke gemeenten – Bunschoten, Woudenberg (plus Barneveld en Nijkerk) – is een specialisatie in de industrie, agrofood, bouwnijverheid, vastgoed en makelaardij, handel en overige diensten. Deze specialisaties komen ook tot uitdrukking in de samenstelling van de bedrijventerreinenvraag, aangezien het gros van de vraag (tot zo'n 90%) komt vanuit het regionale bedrijvenbestand en de dynamiek die daarin plaatsvindt. Concreet betekent dit dat in de stedelijk gemeenten wat meer vraag zichtbaar is vanuit de dienstverlenende sectoren op bedrijventerreinen. Echter, ook hier zijn de 'traditionele' bedrijventerreinsectoren dominant. Voor de landelijke gemeenten geldt dat de bedrijventerreinenvraag vanuit dienstverlenende sectoren per saldo nihil is.

Verdeling van de uitbreidingsvraag naar gemeentelijk niveau

Om wat te kunnen zeggen over de kwantitatieve ruimtebehoefte van een individuele gemeente kijken we welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag in de regio aan de individuele gemeente valt toe te rekenen. Dit kunnen we indicatief bepalen op basis van een gemiddelde van drie verdeelsleutels, te weten:

- Aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (2022)
  Deze indicator geeft een beeld van de economische positie van de verschillende gemeenten en de sectorindeling van de bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Daarmee krijgen gemeenten waar veel bedrijven gevestigd zijn die naar verwachting zullen gaan groeien een groter deel van de uitbreidingsvraag toebedeeld.
- Aandeel in de uitgifte bedrijventerrein (netto hectare) in de periode 2015-2022
  Deze indicator geeft een beeld van de historische uitgiftedynamiek. Een gemeente die in de afgelopen jaren bovengemiddeld in trek blijkt te zijn, krijgt hierdoor een groter deel van de vraag toebedeeld. Nadeel van deze indicator is dat deze afhankelijk is van de beschikbaarheid van (geschikt) aanbod. Als er geen aanbod is kunnen gemeenten ook niet uitgeven. Gemeenten die wel aanbod hebben geven – door ruimtegebrek elders in de regio – wellicht meer uit dan in een situatie waarin het aanbod gelijker is verdeeld in de regio.
- Aandeel in het areaal bedrijventerreinen (2022)
  Deze indicator geeft een beeld van het aandeel van iedere gemeente in het huidige ruimtebeslag van bedrijventerreinen in de regio. Een gemeente met een groter aandeel van het areaal krijgt een groter aandeel van de uitbreidingsvraag toebedeeld. Ook hierin kan de historische uitgifteontwikkeling doorwerken. Als er jarenlang geen uitgiftes zijn geweest, heeft dit invloed op de grootte van het areaal. Op kleinere gemeenten met een kleiner areaal heeft dit een bovengemiddelde invloed.

We kijken nadrukkelijk naar een combinatie van deze sleutels om een zo robuust en eerlijk mogelijke vertaling van de regionale prognose naar gemeenten te krijgen, die aansluit bij de kenmerken van de regiogemeenten en de kenmerken van de vraag (doelgroepen, marktoriëntatie). Immers, elke sleutel heeft voor- en nadelen. Daarbij weegt de eerste verdeelsleutel – aandeel in de werkgelegenheid – het zwaarst omdat deze één-op-één aansluit bij de methodiek van de prognose (gebaseerd op de werkgelegenheidsontwikkeling, het aandeel van bedrijventerreinen daarbinnen en het ruimtegebruik per baan). Omdat het rekenen met verdeelsleutels altijd geënt is op historische data en niet op een

[3] Sectoraal-economisch onderzoek Regio Amersfoort, Ecorys, 17 februari 2023

gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de gemeenten en regio's voor de komende jaren, wordt expliciet gesproken over een indicatieve verdeling. In paragraaf 3.2 kijken we daarom dieper naar de lokale situatie per gemeente. Hieruit trekken we conclusies of de naar gemeenten vertaalde prognose een plausibel beeld geeft of dat er lokale omstandigheden zijn die in de regionale bedrijventerreinenstrategie om maatwerk vragen om de lokale vitaliteit te borgen.

Dit leidt tot het volgende beeld van de verdeelsleutels per gemeente:

Tabel 2: Verdeelsleutels vertaling regionale uitbreidingsvraag Regio Amersfoort (prognose Utrecht) naar gemeenten

Gemeente	Aandeel in werkgelegenheid (2022)	Aandeel in uitgifte (2015-2022)	Aandeel in netto areaal (2022)	Definitieve verdeelsleutel*
Amersfoort	53%	27%	42%	**47%**
Baarn	5%	0%	3%	**4%**
Bunschoten	17%	32%	20%	**20%**
Eemnes	3%	21%	3%	**6%**
Leusden	9%	3%	10%	**8%**
Soest	11%	11%	15%	**12%**
Woudenberg	2%	7%	7%	**4%**

* Binnen deze verdeelsleutel weegt het aandeel in de werkgelegenheid met 66% het zwaarst (zie toelichting in tekst). De andere twee indicatoren hebben een gewicht van 17%.

In onderstaande tabel is de uitkomst van de indicatieve vraagraming op basis van de drie verdeelsleutels per gemeente weergegeven.

Tabel 3: Indicatieve uitbreidingsvraag per gemeente 2023 t/m 2040

Gemeente	Uitbreidings-vraag EIB Laag	Uitbreidings-vraag EIB Hoog	Uitbreidings-vraag EIB Laag	Uitbreidings-vraag EIB Hoog
Periode	2023 t/m 2030		2031 t/m 2040	
Amersfoort	11	28	10	22
Baarn	1	2	1	2
Bunschoten	5	12	4	9
Eemnes	1	4	1	3
Leusden	2	5	2	4
Soest	3	7	3	6
Woudenberg	1	2	1	2
Totaal	**23**	**59**	**22**	**46**

Zwaartepunt van vraag manifesteert zich in Amersfoort, Bunschoten, Soest en Leusden
De vertaling van de regionale prognose naar gemeenten laat zien dat overal extra vraag naar bedrijventerreinen is te verwachten. De grootste autonome uitbreidingsvraag is zichtbaar in de gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Soest en Leusden. De vraag in deze gemeenten komt grotendeels voort uit de logistiek en groothandelssector en de bouw, handel en reparatie. Uiteraard zijn er wel accenten per gemeente. Zo kennen vooral Amersfoort en in wat mindere mate ook Soest en Leusden – naast de eerdergenoemde reguliere bedrijventerreinsectoren – een wat sterkere vraag vanuit de meer dienstverlenende sectoren op bedrijventerreinen. Denk aan advies en onderzoek, ICT en financiële diensten. Een gemeente als Bunschoten heeft vooral vraag vanuit de sterk lokaal gewortelde industrie, bouw en (agro)food.

Geconfronteerd met het Ontwikkelbeeld zien we dat er dus ook veel (lokale) vraag is in gemeenten buiten de drie ov-knopen (waar de regio op inzet voor ruimtelijke ontwikkelingen). Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de regionale bedrijventerreinenstrategie en voor het behoud van lokale vitaliteit in de niet-knooppuntgemeenten. Wat dit concreet inhoudt is verder uit te werken en maatwerk, onder meer op basis van de specifieke lokale situatie en opgaven (zie paragraaf 3.2).

Geraamde vraag in Barneveld en Nijkerk

De vraag voor de gemeenten Barneveld en Nijkerk is – indicatief – af te leiden vanuit de recente bedrijventerreinenprognose van de provincie Gelderland (Stec Groep, augustus 2023). Immers, beide gemeenten liggen in Gelderland en maken daar deel uit van de regio Foodvalley. Als we kijken naar de aandelen van beide gemeenten op de hiervoor genoemde indicatoren en rekening houden met de sectorstructuur van de gemeenten, dan komen beide gemeenten uit op aandeel van zo'n 25% van de vraag. De totale vraag in regio Foodvalley is geraamd op 68 tot 120 hectare t/m 2030. Voor zowel Barneveld als Nijkerk betekent dat dus een vraag van 17 tot 30 hectare netto t/m 2030 (totaal voor beide gemeenten: 34 tot 60 hectare netto). Ook na 2030 wordt nog een extra vraag naar bedrijventerreinen verwacht van 43 tot 160 hectare in de regio Foodvalley. Bij een gelijkblijvend aandeel voor Barneveld en Nijkerk betekent dat een vraag van circa 22 tot 80 hectare netto in de periode 2031-2040.

3.2 Vraagbeeld vanuit lokale verdieping

Bij de vertaling van de prognose naar een lager schaalniveau dan de regio kunnen lokale omstandigheden een belangrijke rol spelen. Voorbeeld: de ene gemeente heeft al jaren geen bedrijventerrein beschikbaar, terwijl de buurgemeente ruim in het aanbod zit. Of: een gemeente die ligt aan de grens van de regio Amersfoort en nadrukkelijk onder invloed staat van de ontwikkelingen in de buurregio.

Uit ons advieswerk halen we zeven lokale factoren die belangrijk zijn voor de vertaling van macro behoefteprognoses naar een subregio en/of gemeente, zie de tabel. We gaan hierna per gemeente in op de voor die gemeente meest relevante factoren. Input hiervoor komt onder meer vanuit een locatiebezoek aan alle bedrijventerreinen in de regio op woensdag 26 juli 2023.

Tabel 4: Factoren die de lokale vraag kunnen beïnvloeden

Factor	Uitleg
Werkgelegenheid/ arbeidsmarktregio	De provinciale prognose raamt met de werkgelegenheidsdata voor Utrecht. Een arbeidsmarktregio reikt vaak tot over (gemeentelijke en provinciale)

	grenzen. Door een te enge definitie van de (arbeids-)marktregio te hanteren kan er vertekening/onderschatting in de ruimtevraag ontstaan.
Schaarste/ historische uitgifte	We kijken of de laatste jaren sprake was van schaarste of overaanbod in de gemeenten. Doordat de provinciale raming beleidsneutraal is, kán de behoefte te laag ingeschat worden als in het verleden door gebrek aan aanbod niets uitgegeven kon worden. Dit hangt overigens wel sterk samen met hoe de leegstands- en verouderingssituatie is.
Veroudering, transformatie en leegstand	We checken de omvang van veroudering en leegstand van bedrijfsruimte in de subregio's/gemeenten. Ook kijken we in welke mate transformatie van bedrijfsruimte naar andere functies speelt. Tot slot kijken we of sprake is van een hoge of juist lage leegstand op de subregionale en gemeentelijke bedrijfsruimtemarkt. Een lage leegstand – substantieel onder frictie – betekent mogelijk extra ruimtevraag. Een hoge leegstand betekent mogelijk overschatting.
Intensief ruimtegebruik	Hoe zorgvuldig worden de terreinen nu benut op basis van enkele hoofdindicatoren als FSI, ruimtegebruik per werknemer en bruto-netto verhouding? Wat is het effect van trends hierop (denk aan klimaatadaptatie, robotisering)? En wat betekent dit per saldo voor de prognose?
Bovenregionale vraag en andere additionele ruimtevragers	We analyseren de bovenregionale dynamiek in de regio Amersfoort en in het bijzonder hoe dit beeld naar subregio/gemeentes is. Er zijn regio's en gemeenten die bovengemiddeld bedrijven van buitenaf aantrekken. Deze vraag is potentieel extra ten opzichte van de prognose (staat ook zo benoemd in de prognose). We verdiepen hierop en kwantificeren deze mogelijke additionele vraag. Daartoe behoren ook andere mogelijke additionele ruimteclaims op bedrijventerreinen, zoals voor energieopslag en -infrastructuur.
Economische strategie	Welke toekomstbeelden en (economische) ambities zijn er binnen de regio (denk bijvoorbeeld aan het Ontwikkelbeeld)? Zijn er ambities die wellicht een ophogend effect kunnen hebben op de vraagprognose? Of die juist tot meer selectiviteit leiden en daarmee ook delen van de vraag uitsluiten?
Formele en informele locaties	De provinciale prognose raamt de behoefte op formele bedrijventerreinen. De vraag vanuit bedrijven op informele locaties, bijvoorbeeld in het buitengebied van Regio Amersfoort, zit hier niet in als komende jaren subregio's/gemeenten actief zouden sturen op verplaatsing.

Bron: Stec Groep, 2023

Gemeente Amersfoort

Gemeente Amersfoort vervult een centrumfunctie binnen de regio. De gemeente heeft met circa 260 hectare netto bedrijventerrein de grootste (aandeel 42%) bedrijventerreinenvoorraad. Ook qua aandeel in de werkgelegenheid en aandeel in de uitgifte op bedrijventerreinen spant Amersfoort de kroon. De afgelopen jaren is ruimte voor uitgifte op bedrijventerreinen beschikbaar geweest in Amersfoort. Ook de leegstand van bedrijfsruimte bevindt zich in Amersfoort rondom frictieniveau (5%). Daarmee is de situatie in Amersfoort 'gezonder' dan in veel andere gemeenten in de regio. Deze frictieleegstand is bijvoorbeeld noodzakelijk als schuifruimte om intensivering



Het terrein Vathorst is nog volop in ontwikkeling. De laatste jaren zijn er veel uitgiftes geweest.



Voorbeeld intensief ruimtegebruik op De Wieken.

mogelijk te maken op de Amersfoortse bedrijventerreinen. Maar de leegstand neemt wel steeds verder af. Gecombineerd met afgenomen aanbod aan uitgeefbare bedrijfskavels begint de situatie aan de krappe kant te worden. Kwalitatief zien we bovendien dat vooral de vraag vanuit grotere bedrijfsruimtegebruikers en/of in hogere milieucategorieën lastig(er) is te bedienen.

De Amersfoortse bedrijventerreinen worden relatief intensief benut, zo blijkt uit eerder onderzoek van de provincie Utrecht[4] en een schouw van de terreinen. Op indicatoren als Floor Space Index (FSI, de verhouding tussen de hoeveelheid vierkante meters bedrijfsruimte en de totale kavelomvang) en het terreinquotiënt (TQ, het ruimtebeslag per werknemer op bedrijventerreinen) scoren de Amersfoortse terreinen hoog (Vathorst, De Hoef, De Wieken en Calveen in het bijzonder), ook in vergelijking met landelijke gemiddelden. Vooral op De Isselt en De Hoeft-Oost lijken er mogelijkheden om te intensiveren en de ruimte beter te benutten.

Binnen Amersfoort zijn plannen voor woningbouw op bedrijventerreinen. Meest prominente plek is de Kop van Isselt. Het gaat daarbij om zo'n 11 hectare, maar een definitief besluit over de plannen moet nog genomen worden. Hier en daar gaan er nog een aantal solitaire locaties verkleuren naar woningbouw. Daarbij gaat het om een handvol hectares.

Alles overziend concluderen we:

- **Er zijn geen noemenswaardige factoren die leiden tot een andere inschatting van de naar Amersfoort vertaalde uitbreidingsvraag vanuit de prognose. Een uitbreidingsvraag van 11 tot 28 hectare t/m 2030 geeft een realistisch beeld.**
- **Als de plannen voor De Kop van Isselt definitief doorgaan, dan is de vervangingsvraag (11 hectare) nog een belangrijke extra vraagcomponent komende jaren.**

Gemeente Baarn

Gemeente Baarn telt twee bedrijventerreinen; De Drie Eiken en Noordschil. Bedrijventerreinen vormen binnen de Baarnse economie en werkgelegenheid een minder prominente rol dan in de meeste andere gemeenten in de regio Amersfoort. Zo is het aandeel van bedrijventerreinen in de Baarnse werkgelegenheid 'slechts' 15% tegenover 25% in de regio. Alleen Woudenberg scoort nog lager (14%). Al lange tijd is er geen bedrijfsgrond voor uitgifte beschikbaar in Baarn. Ondernemers met een ruimtevraag zijn aangewezen op de bestaande voorraad of het beter benutten van de bestaande kavel. Dit resulteert in bedrijventerreinen die zowel in regionaal als in vergelijking met landelijke maatstaven relatief intensief worden benut. Op zowel de FSI als TQ scoren de Baarnse terreinen hoog. Tegelijkertijd is de leegstand over de afgelopen jaren steeds verder teruggelopen. Inmiddels ligt de leegstand met 1% ver onder een gezond frictieniveau (5%). Dit is onwenselijk, want


Hoewel er jaren geen grond uitgeefbaar is, zijn er meerdere voorbeelden van kavels met flinke potentie om te intensiveren. Dit is een voorbeeld op De Drie Eiken. Vermoedelijk is de hoge FSI op het terrein gevolg van de vele kantoren.

[4] Bron: Provincie Utrecht/Stec Groep, Rapport Zorgvuldig Ruimtegebruik op Bedrijventerreinen (2020)



Een mooi voorbeeld van de verbeteringsslag op Noordschil. Meubelwinkel Mondileder verhuist hier naar een duurzame, toekomstbestendige winkel in een pand met 300 zonnepanelen.

bedrijven in Baarn hebben hierdoor nauwelijks mogelijkheden om te verplaatsen/verhuizen. Het is hierdoor ook moeilijk om schuifruimte te vinden die bijvoorbeeld nodig is om op de bestaande bedrijventerreinen een slag te maken in kwaliteitsverbetering/ toekomst-bestendigheid en voor het behoud van lokale vitaliteit. De afgelopen jaren zijn (met inzet van OMU) op bedrijventerrein Noordschil mooie stappen gezet, maar het gebrek aan schuifruimte maakt toekomstige stappen lastiger. Er is in Baarn geen sprake van (noemenswaardige) vervangingsvraag door (geplande) transformatie van bestaand bedrijventerrein naar woningbouw.

Alles overziend concluderen we:

- **Baarn heeft een relatief bescheiden bedrijventerreinenmarkt. De naar Baarn vertaalde uitbreidingsvraag uit de prognose geeft veelal een realistisch beeld. Wel is de leegstand dusdanig laag dat wat meer lucht op de Baarnse bedrijventerreinenmarkt welkom is. Daarmee zou een wat groter aandeel voor Baarn in de regionaal geraamde uitbreidingsvraag plausibel zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om enkele hectares extra. Dit strookt ook met eerdere behoefteonderzoeken in Baarn in de afgelopen jaren.**
- **De uitbreiding van Noordschil is belangrijk om de Baarnse bedrijventerreinenmarkt 'lucht' te bieden en ondernemers groeiperspectief. Ook kan het een impuls geven aan de verdere kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen.**

Gemeente Bunschoten

Gemeente Bunschoten heeft een eigen profiel binnen de Regio Amersfoort. Dit geldt ook voor de bedrijvigheid. De (maak)industrie (vooral metaal- en procesindustrie), de handel, bouw en (agro)foodsector zijn sterk vertegenwoordigd. Kenmerkend is de zeer sterke lokale worteling van de gevestigde bedrijven. Lokale bedrijven willen graag blijven in de gemeente Bunschoten. Voor de ambulante handel, groothandelaren en de procesindustrie is de nabijheid van elkaar van belang. Daarnaast is het arbeidsethos van de inwoner van de gemeente Bunschoten reden om te blijven, net als de gunstige locatie vlak bij de snelweg.



Een voorbeeld op terrein Zuidwenk van de sterke concentratie vishandelaren in Bunschoten. De food sector is heel kenmerkend voor de gemeente.

Bedrijventerreinen vervullen in de Bunschotense economie en werkgelegenheid een sleutelrol. Ruim een op de twee banen in Bunschoten bevindt zich op een bedrijventerrein. Dat is twee keer zo hoog als in de Regio Amersfoort. Bunschoten steekt op dit vlak ver boven alle andere regiogemeenten uit. Kijkende naar de ruimte op de Bunschotense bedrijventerreinenmarkt dan is deze krap. De bestaande terreinen worden, ook kijkend naar het type activiteiten dat er is gevestigd, relatief intensief gebruikt. Sinds 2020 is er geen aanbod meer van uitgeefbare bedrijfsgrond. In de paar jaar daarvoor is Haarbrug-Zuid op de markt geweest. Dit terrein moe(s)t deels de vervangingsvraag (circa twee hectare) opvangen van de transformatie van bedrijventerrein Zuidwenk. In de praktijk is Haarbrug-Zuid vrijwel volledig en in een hoog uitgiftetempo ingevuld vanuit autonome groei (uitbreidingsvraag) van bedrijven. Tegelijkertijd is de leegstand van bedrijfspanden al jaren onder frictie en steeds verder afgenomen. Inmiddels ligt de leegstand op nog geen 0,5%. Daarmee ontbreekt het aan elke schuifruimte op de bedrijventerreinenmarkt in Bunschoten. Dit zet druk op de lokale vitaliteit en belemmert ook stappen in kwaliteitsverbetering (beter benutten, verduurzaming) van de bestaande bedrijventerreinen.



Gedeeld pand van Actiforce (kantoor) en Baas Coldstore (vrieshuis) op Haarbrug Zuid. Een van de vele panden dat dit terrein tot een voorbeeld maakt van intensief en meervoudig ruimtegebruik.

De actuele vraag naar bedrijfsgrond ligt volgens cijfers van de gemeente op dit moment tussen de circa vijf en zes hectare. Deze is van verschillende sectoren afkomstig, maar komt wel voor het overgrote deel van bedrijven die al in Bunschoten zijn gevestigd.
De gemeente heeft plannen voor de ontwikkeling van De Kronkels-Zuid (twee fases van elk zeven hectare netto) om zo weer lucht te bieden aan de lokale bedrijventerreinenmarkt.

Alles overziend concluderen we:

- **In regionaal perspectief heeft Bunschoten een opvallend sterke positie op de bedrijventerreinenmarkt. De gemeente komt na Amersfoort als het gaat om aandeel in werkgelegenheid, areaal en uitgifte.**
- **Hoewel er door de ligging en bereikbaarheid van Bunschoten ook nadrukkelijk interesse is voor vestiging van bedrijven van buiten de gemeente, spelen de terreinen vooral voor de sterk lokaal gewortelde bedrijven een cruciale rol. De Bunschotense economie en werkgelegenheid drijven op bedrijventerreinen.**
- **Gezien alle lokale kenmerken is het reëel dat Bunschoten na Amersfoort het grootste aandeel heeft in de uitbreidingsvraag in de regio. De naar Bunschoten vertaalde uitbreidingsvraag vanuit de prognose geeft een realistisch beeld gezien de bij de gemeente in 2020 kenbaar gemaakte ruimtevraag van circa vijf tot zes hectare (die naar verwachting inmiddels nog verder is opgelopen).**
- **Wel is de leegstand erg laag. De bedrijventerreinenprognose gaat impliciet uit van een frictieleegstand van 5% om normale verhuisbewegingen mogelijk te maken. Met een leegstand van nog geen 1% wijkt Bunschoten hier ver van af en kan sprake zijn van een lichte onderschatting van de ruimtevraag op niveau van Bunschoten. Bovenal maakt het gebrek aan schuifruimte binnen Bunschoten het lastig om de bestaande bedrijventerreinen aan te pakken. De sterk lokaal gewortelde bedrijven hebben geen alternatief.**



Nieuw ontwikkeld terrein Zuidpolder. Op dit terrein zitten meerdere bedrijven waarvan vestiging op een bedrijventerrein niet noodzakelijk is.

Gemeente Eemnes

Eemnes heeft drie bedrijventerreinen: Eembrugge/Ocrietterrein, Zuidbuurt en Zuidpolder. Deze terreinen zijn volledig uitgegeven. In Eemnes is al jaren sprake van krapte door het ontbreken van uitgeefbaar aanbod en een steeds verder afnemend aanbod in de bestaande voorraad bedrijfspanden. Sinds 2019 is de leegstand hard gedaald naar inmiddels zo'n 3,5%. Daarmee ligt de leegstand onder een gezond frictieniveau van 5%. Mede door de krapte zien we bovendien dat de bestaande bedrijventerreinen – Zuidbuurt en Zuidpolder – ook relatief intensief gebruikt worden. De FSI en TQ zijn een van de hoogste op bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort.

Bedrijventerreinen vormen echter wel een belangrijke pijler onder de economie en lokale vitaliteit van Eemnes. Circa 30% van de werkgelegenheid in Eemnes bevindt zich op bedrijventerreinen. Dat is hoger dan in de Regio Amersfoort (25%) en na Bunschoten is Eemnes de tweede gemeente qua belang van bedrijventerreinen voor de lokale werkgelegenheid.

De gemeente Eemnes herontwikkelt het Ocrietterrein naar woningbouw. Dit terrein is al jaren niet meer in gebruik door bedrijvigheid. Daarmee kan de vraag gesteld worden of en zo ja in welke omvang hier sprake is van vervangingsvraag. In het RPWW wordt nu uitgegaan van circa drie hectare.

Alles overziend concluderen we:

- **Eemnes heeft in perspectief van de Regio Amersfoort een bescheiden bedrijventerreinenmarkt. Binnen de context van Eemnes spelen de bedrijventerreinen echter een belangrijke rol in de werkgelegenheid en economie.**
- **De naar Eemnes vertaalde uitbreidingsvraag uit de prognose geeft veelal een realistisch beeld. De leegstand zit wel iets onder frictie en de bestaande bedrijventerreinen (Zuidbuurt en Zuidpolder) worden al relatief intensief benut.**


Een voorbeeld van een woonfunctie op het terrein Zuidbuurt in Eemnes.

Gemeente Leusden

De gemeente Leusden heeft zes bedrijventerreinen: Ambachtsweg, De Fliert, Paardenmaat, Plantage, Princenhof en 't Spieghel/Buitenplaats. Al jaren is er nauwelijks tot geen aanbod beschikbaar voor uitgifte. Het aanbod dat er was is zorgvuldig uitgegeven. Ook in de bestaande voorraad van bedrijfspanden op bedrijventerreinen is sprake van een krappe situatie. De leegstand bevindt zich de afgelopen vier jaar onder frictie en fluctueert tussen de 1% en 3%. Mogelijk zijn er wel wat kansen om binnen de bestaande bedrijventerreinen te intensiveren. Kijkend naar het FSI en het ruimtegebruik per werknemer dan scoren de Leusdense bedrijventerreinen relatief extensief binnen de context van de Regio Amersfoort en landelijke maatstaven. De bedrijventerreinen Ambachtsweg en Paardenmaat lijken daarbij het meest interessant. Ambachtsweg is ook een van de pilotterreinen van de provincie/OMU om stappen te zetten in intensivering. Paardenmaat is echter een vreemde eend in de bijt aangezien het terrein voor een overgrote meerderheid in handen is van één bedrijf.



Terrein Ambachtsweg, één van de pilotterreinen voor intensivering.

Hierdoor is een desgewenste intensiveringsslag afhankelijk van (de activiteiten en mogelijkheden) van dit ene bedrijf.

Met een aandeel van 23% in de totale Leusdense werkgelegenheid zijn bedrijventerreinen een belangrijke plek voor de economie van Leusden, vergelijkbaar met het regionale gemiddelde (25%). In regionaal perspectief is Leusden qua bedrijventerreinen (aandeel in totale regionale areaal en in regionale werkgelegenheid) een 'middelgrote' speler. Kenmerkend voor Leusden is naast de reguliere bedrijventerreinensectoren, de sterke zakelijke diensten/ICT-sector ('enablers'). Deze zijn – naast kantoren – ook deels op de bedrijventerreinen gevestigd. Bekende voorbeelden zijn softwarebedrijf AFAS en juridische dienstverlener ARAG op het terrein Princenhof.

De markt geeft veel signalen van krapte in Leusden. Dit blijkt niet uit de uitgiftecijfers door het gebrek aan aanbod en de selectieve uitgifte van wat er wel was/is. De belangstelling voor bedrijfskavels in Leusden komt vooral vanuit de gemeente zelf (tot 90% van de vraag). Het niet kunnen bedienen van die vraag zet druk op de lokale vitaliteit. Daarnaast kloppen er af en toe ruimtevragers aan vanuit de regio Amersfoort/Utrecht. Ook hierin zijn de reguliere bedrijventerreinsectoren zichtbaar, maar ook allerhande andere ruimtevragers zoals een autobedrijf, aannemer, installatiebedrijf en webwinkel tot een bedrijf in bovenleidingen voor spoorwegen en energieleveranciers.

Leusden transformeert bedrijventerrein Princenhof grotendeels naar wonen. Ook een deel van het bedrijventerrein in het Ruige Veld is/wordt getransformeerd naar wonen. Veelal gaat het op deze locaties overigens om de omzetting van kantoorpanden naar wonen en niet om de transformatie van bedrijfsruimte naar wonen. Verspreid door Leusden gaan er wel diverse solitaire percelen met een bedrijfsbestemming van werken naar wonen. Sluipenderwijs gaan hierdoor hectares voor bedrijvigheid verloren. De laatste jaren zo'n twee hectare en er staan nog locaties op de nominatie. Door het gebrek aan uitgeefbare kavels en de lage leegstand ontbreekt het aan schuifruimte.



Transformatie (van kantoren) naar wonen op het terrein Princenhof, al voltooid (voorgrond) en nog in de realisatiefase (achtergrond).

Alles overziend concluderen we:

- **Vanuit de markt en kijkende naar de belangstelling voor enkele resterende bedrijfskavels in Leusden is er een aanzienlijke ruimtevraag. Deze komt niet naar voren uit sec de uitgiftecijfers in Leusden. Daarom is een bredere beschouwing van de bedrijventerreinenmarkt in Leusden, zoals hiervoor is gedaan, noodzakelijk.**
- **Hieruit concluderen we dat de naar Leusden vertaalde uitbreidingsvraag uit de prognose – die verder kijkt dan alleen historische uitgifte – in grote lijnen een realistisch beeld geeft van de uitbreidingsvraag. De leegstand zit wel duidelijk onder frictieniveau en sluipenderwijs gaan er her en der bedrijfsbestemmingen verloren van werken naar wonen. Dit pleit voor iets meer marge in de toebedeelde ruimtevraag voor Leusden. Tegelijkertijd lijken er op papier nog enige intensiveringskansen op bestaande terreinen op Ambachtsweg in het bijzonder. Op basis van**

locatiebezoek zien we die kansen echter als beperkt en hiervoor is sowieso schuifruimte nodig om deze te verzilveren.

Gemeente Soest

De gemeente Soest heeft drie bedrijventerreinen: Richelleweg, Soestdijkse Grachten en Soesterberg. Het belang van deze terreinen voor de Soester werkgelegenheid is vergelijkbaar met het regionale gemiddelde: in Soest is 24% van de werkgelegenheid op de bedrijventerreinen te vinden versus 25% in de regio Amersfoort.



Voorbeeld van intensief ruimtegebruik op Soestdijkse Grachten. Op deze kavel is een arbeidsintensiteit van circa 240 banen per hectare.

Soest heeft over de afgelopen jaren weinig aanbod aan bedrijfsgrond gehad. Op Richelleweg is wat aanbod beschikbaar geweest, maar inmiddels is het aanbod nul. De krapte is ook zichtbaar binnen de bestaande voorraad aan bedrijfspanden op de bedrijventerreinen. De leegstand is daar inmiddels gedaald tot circa 1,5% en is al ruim vier jaar onder een wenselijk frictieniveau. Kijkend naar het ruimtegebruik op de Soester bedrijventerreinen dan lijken de mogelijkheden voor intensivering vrij beperkt. De terreinen scoren relatief hoog op de FSI en TQ. Dit neemt niet weg dat er wellicht onbenutte mogelijkheden zijn qua bouwhoogte, bouwvlak, et cetera.

Bij de gemeente en de BMO zijn diverse bedrijven bekend die een ruimtevraag hebben. Uit deze lijsten herleiden we een nu kenbare ruimtevraag van circa 4,5 hectare netto. Het gaat daarbij om bedrijven die in Soest zijn gevestigd een belangrijke rol spelen in de lokale vitaliteit. Daarnaast is in Soest in de komende jaren mogelijk sprake van vervangingsvraag. De meest prominente locatie is de transformatie van Soesterberg-Noord, die uiteindelijk kan leiden tot zo'n zeven hectare aan vervangingsvraag. Daarnaast is de afgelopen jaren (2019-2022) in Soest in totaal vier hectare aan versnipperde (solitaire) locaties met een bedrijfsbestemming verkleurd. Bij elkaar gaat het om een significante hoeveelheid ruimte voor werken die hiermee verloren gaat.



Ander voorbeeld op Soestdijkse Grachten waar nog wel intensiveringskansen zijn (vermoedelijk bij betreffende pand sprake van leegstand).

Alles overziend concluderen we:

- **De bedrijventerreinenmarkt in Soest is krap. Bedrijventerreinen vormen echter een belangrijke economische en werkgelegenheidsmotor van de gemeente.**
- **De naar Soest vertaalde uitbreidingsvraag uit de prognose (zie tabel 3) geeft een realistisch beeld. Zo verhoudt de bandbreedte – drie tot zeven hectare – zich goed tot de vraag die zichtbaar is vanuit kenbare verhuis-/verplaatsingsplannen bij BMO en gemeente (circa 4,5 hectare). Bovendien zit de leegstand duidelijk onder frictieniveau en gaan her en der bedrijfsbestemmingen verloren van werken naar wonen. Zo is afgelopen jaren al vier hectare aan solitaire locaties met bedrijfsbestemming verkleurd. Met de transformatie van Soesterberg-Noord kan komende jaren tot zo'n zeven hectare aan vervangingsvraag ontstaan.**
- **Voor de lokale vitaliteit is extra aanbod wenselijk omdat het overgrote deel van de vraag komt vanuit in Soest gevestigde bedrijven.**

Gemeente Woudenberg

In Woudenberg zien we ook een sterke lokale worteling. Deze bestaat bijvoorbeeld uit een versterkte lokale klantenbinding en waardering voor het arbeidsethos. Er is daarbij meer binding met omliggende gemeenten in de regio Foodvalley zoals Barneveld, Scherpenzeel en Renswoude. De binding met meer stedelijke buurgemeenten is minder.



Rechts één van de meerdere leegstaande kavels op Parallelweg, waardoor het terrein als extensief benut uit de cijfers naar voren komt.

De gemeente Woudenberg heeft twee bedrijventerreinen: Klein Landaas en Parallelweg. Deze terreinen zijn goed voor 14% van de werkgelegenheid in Woudenberg. Daarmee spelen de bedrijventerreinen een relatief kleine rol in deze gemeente, ook in regionaal perspectief. Sinds 1998 is er geen nieuw terrein meer uitgegeven. Sindsdien is slechts zeer beperkte uitgifte mogelijk geweest door herstructurering. Op dit moment is er geen kavel meer uitgeefbaar. Ook de leegstand van bedrijfspanden op bedrijventerreinen is extreem laag met slechts een 0,5%.

Tegelijkertijd valt in de data op dat het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in Woudenberg relatief extensief is. Deze terreinen hebben enerzijds een van de laagste FSI's binnen de regio en anderzijds ook een van de hoogste TQ's (ruimtegebruik per werknemer). Voor Klein Landaas blijkt dit in de praktijk echter niet het geval. Vermoeden is dat de data niet representatief zijn omdat de IBIS-contouren niet goed op het terrein aansluiten.



De bebouwing op Klein Landaas blijkt in de praktijk niet als extensief aan te merken.

Bovengenoemde is ook een van de aanleidingen geweest voor de gemeente en de provincie/OMU om op Parallelweg-Oost een traject te starten voor intensivering. Voormalig bedrijventerrein Nijverheidsweg is al getransformeerd naar woningen. Daarnaast zijn er in Woudenberg nog diverse andere plekken waar de bedrijfsbestemming mogelijk verloren gaat door verkleuring. Hierbij gaat het naar verwachting om zo'n drie hectare.

Alles overziend concluderen we:

- **Woudenberg heeft een bescheiden bedrijventerreinenmarkt. De naar Woudenberg vertaalde uitbreidingsvraag uit de prognose geeft een eerste indicatie van de lokale uitbreidingsvraag. De leegstand is echter dusdanig laag dat wat meer lucht op de Woudenbergse bedrijventerreinen-markt welkom is om de lokale vitaliteit te borgen. Dit kan een wat groter aandeel in de regionale uitbreidingsvraag rechtvaardigen. Het gaat dan bijvoorbeeld om enkele hectares extra.**
- **Daarnaast speelt naar verwachting een significante vervangingsvraag in Woudenberg die boven op de indicatief geraamde uitbreidingsvraag komt. Schuifruimte is – zo heeft het verleden al aangetoond in Woudenberg – welkom om de lokale bedrijventerreinenmarkt 'lucht' te bieden, dynamiek te creëren en geeft ondernemers groeiperspectief. Ook kan dit een impuls geven aan de verdere kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen. Dit alles draagt bij aan de lokale vitaliteit.**



4. Aanbod bedrijventerreinen

4.1 Hard aanbod

Slechts een kleine twintig hectare aan hard planaanbod[5] in de hele regio

Het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio Amersfoort is vrijwel opgedroogd. Er is op dit moment (data uit laatste versie van RPWW Regio Amersfoort en IBIS-data) nog een kleine twintig hectare netto uitgeefbaar (tabel 5). Dit aanbod bevindt zich voor bijna twee derde in Amersfoort (waarvan meer dan de helft op het bedrijventerrein Vathorst), ruim een derde in Bunschoten en enkele kleine snippers in Leusden.

Voor het aanbod in Leusden geldt dat de kavels aan de Moerbeilaan op Princenhof (0,2 ha) in 2022 zijn verkocht en inmiddels niet meer beschikbaar zijn. Het aanbod op de Buitenplaats (0,3 ha) heeft de gemeente de laatste jaren 'aangehouden' als schuifruimte voor de gemeentewerf. De gemeente geeft aan dat er is veel belangstelling voor is. Niet alleen vanuit lokale en regionale bedrijven, maar ook vanuit bijvoorbeeld busmaatschappijen en energieleveranciers.

Tabel 5: Hard (plan)aanbod bedrijventerreinen Regio Amersfoort (2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar aanbod (netto hectare)	Werkmilieu
Amersfoort	De Wieken	1,8	Functioneel, klein/middelgroot
	Vathorst	6,8	Stedelijk/gemengd
	Vinkenhoef	3,5	Functioneel/circulair, klein/middelgroot
Bunschoten	De Kronkels-Zuid 1e fase*	7,0	Functioneel, klein/middelgroot
Leusden	Princenhof	0,2	Functioneel, klein/middelgroot
	't Spieghel – deelplan Buitenplaats	0,3	Functioneel, klein/middelgroot
Totaal		19,6	

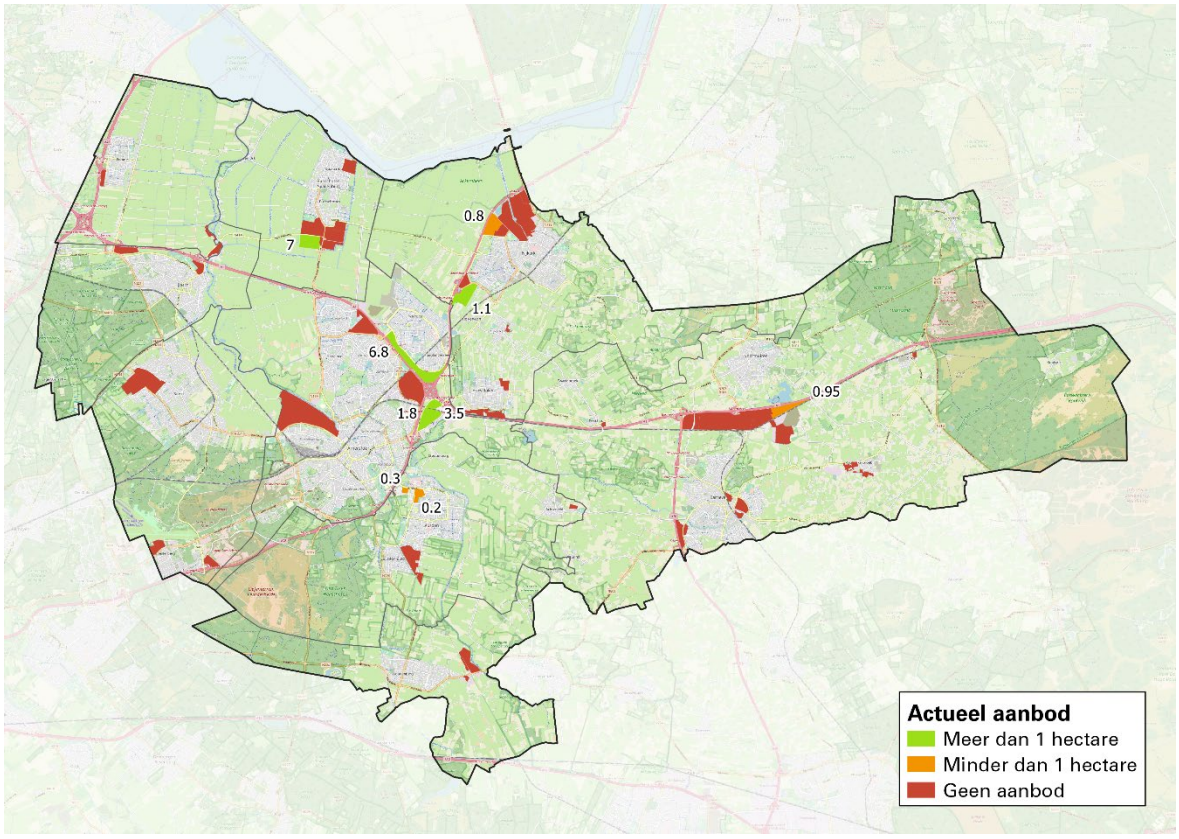
Bron: IBIS 2022, provincie Utrecht

Aanbod vooral gericht op regulier mkb

Kijkende naar het type aanbod dat beschikbaar is, dan is het veelal regulier terrein dat de mkb-doelgroepen bedient (t/m milieucategorie 3.2). Voor grootschalige ruimtevragers of bedrijvigheid in hogere milieucategorieën is niet tot nauwelijks aanbod beschikbaar.

[5] Het gaat hierbij om bedrijventerreinen met een hard (vastgesteld/onherroepelijk) bestemmingsplan. Vaak zijn de gronden in uitgifte, maar het kan ook zo zijn dat nog met uitgifte moet worden begonnen.

Figuur 5: Overzicht (hard) aanbod bedrijventerreinen Regio Amersfoort



Ook in Barneveld en Nijkerk aanbod beperkt (25 hectare)

Vanuit de recente Gelderse provinciale prognose (Stec Groep, augustus 2023) hebben we inzicht in het harde planaanbod in Barneveld en Nijkerk. Het totaal voor beide gemeenten is 25,5 hectare. In Barneveld is er in totaal 8,5 hectare verspreid over vier locaties (Harselaar Driehoek, Harselaar-Zuid, Puurveen en Tolnegenweg-Oost), waarvan het grootste deel van 6,5 hectare op Harselaar Driehoek wordt gerealiseerd. In Nijkerk is in totaal 17 hectare aanbod verspreid over vier locaties. Het grootste terrein is De Flier en omgeving. Hier ligt 15,5 hectare aanbod. Het aanbod bestaat voornamelijk uit kavels vanaf 0,5 tot één hectare waarop maximaal bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. Het overgrote deel (12 hectare) van het aanbod op De Flier is inmiddels onder optie en dus niet meer vrij beschikbaar (let op: deze opties zijn uiting van de geraamde vraag). De overige 1,5 hectare aanbod in Nijkerk ligt versnipperd over de drie terreinen Arkerpoort, Arkervaart-West en Watergoor 2000.

4.2 Zacht aanbod

Voor bijna 12 hectare aan (zachte) plannen

Er staat een aantal nieuwe bedrijventerreinen (zachte plannen) op de rol in de regio (tabel 6). In het RPWW 2023 zijn drie terreinen geprogrammeerd voor in totaal bijna 12 hectare uitgeefbaar. Ook bij deze ontwikkelingen ligt de focus op terreinen voor het reguliere mkb. Zoals in het RPWW 2022 al wordt geconstateerd ontbreekt in het zachte aanbod één of meerdere terreinen die een regionale

functie kunnen vervullen en bijvoorbeeld kunnen faciliteren in de ruimtevraag vanuit grotere bedrijven en hogere milieucategorieën.

Tabel 6: Zachte plannen bedrijventerreinen Regio Amersfoort

Gemeente	Locatie	Uitgeefbaar aanbod (netto hectare)	Werkmilieu	Status
Amersfoort	Vathorst/ Bovenduist	*(10,3 t/m 2040)* 8,3	Functioneel, klein/middelgroot	Onbekend. Planning is 8,3 ha t/m 2030. En 2 ha daarna t/m 2040
Baarn	Noordschil	2,4	Functioneel, klein/middelgroot	Aanbesteding werkzaamheden
Leusden	De Plantage	1,0	Functioneel, klein/middelgroot	Transformatie van kantorenlocatie naar een bedrijventerrein
Totaal		**11,7**		

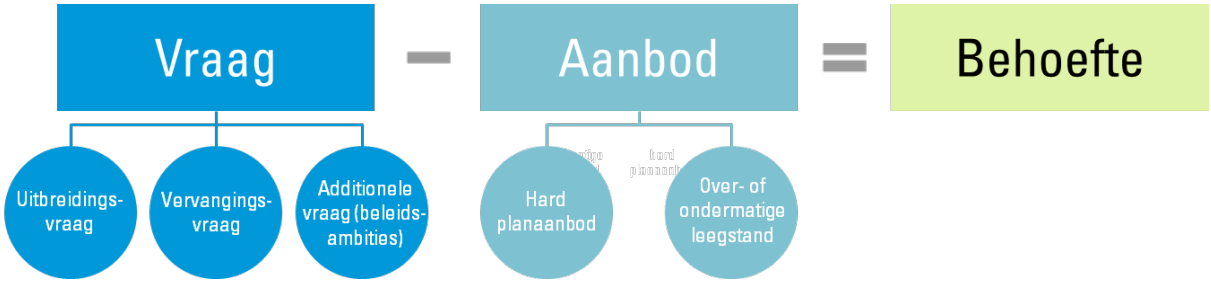
Bron: RPWW (2023)

Omdat er gradaties zijn in de mate van hardheid van plannen zijn niet alle locaties in de tabel opgenomen. Naast bovengenoemde locaties zijn er in de regio nog andere locaties waarbij nog zachtere plannen spelen. In de tabel staan zachte plannen met een mate van concreetheid en waarbij weinig belemmeringen in het vooruitzicht staan. Er zijn echter wel in verschillende gemeenten nog pijplijnlocaties in overweging. Denk bijvoorbeeld aan een uitbreiding van het bedrijventerrein Zuidpolder in Eemnes.

4.3 Vraag versus aanbod: behoefte bedrijventerreinen

Door vraag (hoofdstuk 3) en aanbod (dit hoofdstuk) te confronteren krijgen we een beeld van de behoefte aan bedrijventerreinen in Regio Amersfoort.

Figuur 6: Componenten van vraag, aanbod en behoefte



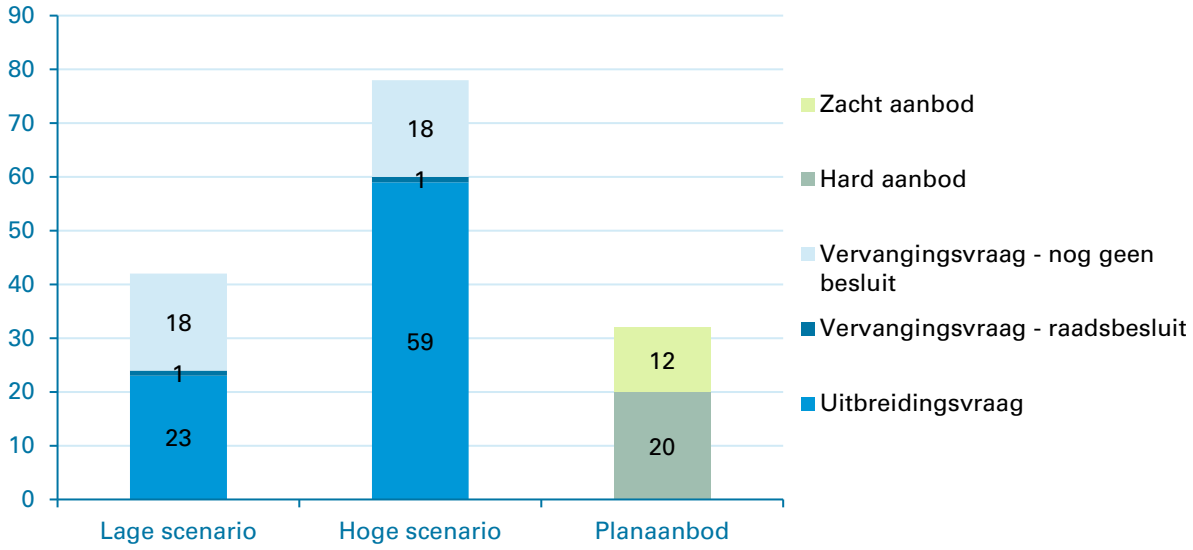
Bron: Stec Groep, 2023

Flink tekort van drie tot 38 hectare

Als we vraag en (hard) aanbod confronteren, dan zien we een flink tekort aan bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort. Het tekort bedraagt circa drie tot ruim 38 hectare (figuur 7). Het tekort doet zich over de volle breedte voor:

- Alleen in Amersfoort, Bunschoten en (in beperkte mate) Leusden is nog aanbod uitgeefbaar. In alle andere gemeenten kan op dit moment geen vraag gefaciliteerd worden. Op niveau van Amersfoort, Bunschoten en Leusden is het aanbod ook te klein voor de eigen lokale vraag.
- Het aanbod bevindt zich allemaal in het kleinschalige mkb-segment, al dan niet binnenstedelijk. Dit terwijl er nadrukkelijk uitbreidingsvraag is naar grotere kavels en kavels waar enige mate van hinderproductie mogelijk is. Het gaat dan voornamelijk om vraag vanuit sectoren als industrie, bouw, groothandel en vervoer/opslag. Deze maken een flink deel uit van de verwachte uitbreidingsvraag.

Figuur 7: Confrontatie vraag-aanbod (exclusief Barneveld en Nijkerk)



Bron: (Concept) prognose bedrijventerreinen, Stec Groep in opdracht provincie Utrecht, september 2023

Behoefte groeit naar 12-74 hectare inclusief Barneveld en Nijkerk

De uitbreidingsvraag voor de regio Amersfoort vanuit de Utrechtse prognose is 23 tot 59 hectare t/m 2030. Vanuit Barneveld en Nijkerk komt daar nog eens 34 tot 60 hectare bij. In totaal gaat het dus om **57 tot 119 hectare uitbreidingsvraag**. Het harde planaanbod voor de regio Amersfoort is 19,6 hectare. Vanuit Barneveld en Nijkerk komt daar nog 25,5 hectare bij. In totaal telt dit op tot **45,1 hectare hard planaanbod**. Als we voor de totale regio inclusief Barneveld en Nijkerk de vraag met het aanbod confronteren dan zien we **een fors tekort van circa 12 tot 74 hectare**.

Daar komt nog behoefte bij vanuit vervanging van transformaties

Bovendien komt hier nog een aanvullende vervangingsvraag bij. De afgelopen jaren – sinds 2019 – is al zo'n 6,5 hectare bedrijventerrein getransformeerd. Ook is bijna drie hectare aan verspreid gelegen bedrijfsgrond verloren gegaan. Voor de komende jaren (tot en met 2030) staat op basis van inventarisatie onder de gemeenten (bron: provinciale behoefteraming, 2023) nog voor negentien hectare aan transformatie/vervangingsvraag op de rol. Deze vervangingsvraag doet zich met name voor in de gemeente Amersfoort. Wel moet over achttien hectare nog een definitief raadsbesluit worden genomen.

Inclusief de vervangingsvraag bedraagt het tekort dus vijftien tot vijftig hectare. Op basis van inzichten uit het Regionaal Programma Wonen en Werken 2023 zou daar mogelijk (in het hoogste

scenario) nog eens tot achttien hectare bij kunnen komen waardoor het tekort mogelijk kan oplopen van 33 tot 68 hectare.

Bovendien doen zich steeds vaker ‘additionele ruimteclaims’ voor op bedrijventerreinen

Daarnaast zien we in toenemende mate ruimteclaims op bedrijventerreinen vanuit andere functies dan reguliere bedrijvigheid. Denk aan ruimte voor energie-infrastructuur zoals hoogspannings- en onderstations, grootschalige energieopslag (batterijen) en energieopwekking (zonnepanelen, windmolens). Deze functies vallen buiten de reguliere bedrijventerreinenvraag in de prognose maar souperen wel ruimte op wanneer ze op bedrijventerreinen landen.

Overigens is op dit moment één initiatief bekend voor realisatie van een transformatorstation: op het terrein ‘t Spieghel komt een onderstation op een bedrijfskavel van 2.500 m². Concrete plannen voor een groter transformatorstation of een (mega)batterijopslag op een bedrijventerrein in de regio Amersfoort zijn er (nog) niet, maar door provincie/STEDIN wordt wel gekeken naar een locatie op de as Amersfoort/Nijkerk. Met het oog op de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen en de snelle verduurzaming en elektrificatie is het niet ondenkbaar dat komende jaren extra zoeklocaties voor uitbreiding van het energienetwerk in beeld komen met mogelijke ruimteclaims op bedrijventerreinen. De investeringsplannen van Stedin en Tennet gaan immers uit van de nu bekende/geprogrammeerde (nieuwe) bedrijventerreinontwikkelingen (PPWW 2023, RPWW 2023). De nieuwe prognose en de confrontatie tussen vraag en aanbod laten echter een grotere programmeringsopgave zien. Als dit betekent dat in de regio extra bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden, dan heeft dit een extra druk en opgave voor het elektriciteitsnet tot gevolg.

Figuur 8: Impressie ruimtebeslag componenten energie-nutsinfrastructuur



Bron: Netbeheer Nederland

Uiteraard kan de netimpact daarbij wel beperkt worden door slim te sturen. Een knop is bijvoorbeeld sturen op het type bedrijvigheid (activiteiten, grootte, energievorm en -verbruik). De marktvraag is daarbij wel bepalend. Sturen op bedrijven die geen vraag uitoefenen is weinig zinvol. Wel kunnen binnen ruimtevragende sectoren natuurlijk keuzes worden gemaakt en bedrijven extra gestimuleerd

worden om de energie-impact te minimaliseren. Andere knoppen zijn bijvoorbeeld het opzetten van smart energy hubs, clusteren van vraag en aanbod van energie, energieopslag (batterijen, omzetting naar andere energiedragers), et cetera. Ook dit kan echter betekenen dat hiervoor extra ruimte nodig is op bedrijventerreinen. Daarnaast verwachten we dat de realisatie van laadinfrastructuur een ruimtelijk beroep doet op bedrijventerreinen.

Naast de claim vanuit energie vragen alle beleidsambities en doelstellingen rondom bijvoorbeeld groen, biodiversiteit, waterberging en landschappelijke inpassing extra ruimte. Natuurlijk is het een belangrijke uitdaging om al deze opgaven zo slim mogelijk ruimtelijk te combineren. Denk aan groene bedrijfsdaken met zonnepanelen. Maar we zien in de praktijk dat per saldo meer ruimte nodig is om hetzelfde aantal netto hectares uitgeefbaar bedrijventerrein te kunnen realiseren.



5. Opgaven op bedrijventerreinen

Uit de voorgaande hoofdstukken komt een aantal opgaven naar voren op de bedrijventerreinenmarkt in regio Amersfoort. Deze opgaven vatten we hieronder samen. In het volgende hoofdstuk staat hoe de regio deze opgave wil aanvliegen.

5.1 Opgaven bedrijventerreinen regio Amersfoort

- Het tekort aan bedrijventerreinen in regio Amersfoort is groot. Ook als alle zachte, geprogrammeerde plannen op de markt komen, dan blijft er behoefte aan extra bedrijventerrein bestaan mits regio en provincie alle ruimte wil faciliteren.
- Rekening houdend met de termijn van planontwikkeling van bedrijventerreinen en het feit dat het steeds complexer wordt om tot een bedrijventerreinontwikkeling te komen (maatschappelijke weerstand, arbeidsaanbod, ecologie, netcapaciteit, et cetera) is het aannemelijk dat niet alle geprogrammeerde hectares voor 2030 op de markt komen.
- De regio zal dus alle zeilen bij moeten zetten. Als er geen aanbod wordt toegevoegd, komen namelijk de regionale ambities (Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort) op losse schroeven te staan. Er is immers al geen schuifruimte voor het invullen van een deel van de woningbouwopgave op bedrijventerreinen die de regio wil transformeren. Ook is er dan geen ruimte voor de ambities op vlak van circulaire economie en duurzame energietransitie waar de bedrijventerreinen in de regio Amersfoort een belangrijke rol in kunnen vervullen. Daarnaast is er dan uiteraard geen ruimte meer om de autonome groei te accommoderen die gepaard gaat met de verstedelijkingsstrategie van regio Amersfoort.
- In het bijzonder moet in de regio Amersfoort gekeken worden naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van een terrein van grotere omvang met een regionale (opvang)functie. Belangrijk is dat dit terrein dusdanig is gesitueerd dat het de vraag vanuit alle regiogemeenten in potentie kan bedienen, ook de gemeenten die nu en in de programmering geen enkele hectare beschikbaar hebben. Dit terrein moet vooral gericht zijn op het faciliteren van grotere ruimtevragers/doorgroeiers en bedrijven in hogere milieucategorieën. Door het toevoegen van zo'n locatie ontstaat lucht in de bedrijventerreinenmarkt van de regio Amersfoort. Er kan doorstroom op gang komen waarbij de achterblijvende locaties van doorgroeiers weer nieuwe vestigings- en doorgroeimogelijkheden bieden voor (lokaal gebonden) mkb-bedrijven. Voor het vinden van geschikte locaties kan het uitvoeren van een quickscan een goed instrument zijn.
- Zo'n nieuwe locatie is nodig om in te spelen op de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. Deze transities vragen om plekken waar enige hinder bij mag vrijkomen en waar schaalvoordelen kunnen ontstaan. In de recente prognose zien we immers een verwachte toename van ruimtevraag vanuit activiteiten als recycling, reparatie, verwerking en transport en opslag van (secundaire) grondstoffen in de circulaire economie. Als dit bedrijventerreinenaanbod geheel ontbreekt in de regio Amersfoort wordt het lastig om op deze transities succesvolle stappen te zetten als regio.
- Gezien het tekort moeten de regiogemeenten – samen met de provincie/OMU – sowieso alles in het werk stellen om waar mogelijk op de bestaande terreinen onbenutte ruimte en intensiveringskansen te verzilveren. Dit in combinatie met kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in de regio. Echter, hiervoor is uiteindelijk wel enige schuifruimte nodig. Daarnaast is het belangrijk om bedrijvigheid – indien passend qua mengbaarheid – zoveel mogelijk terug te laten komen in gebieden (en gebiedsontwikkelingen) buiten bedrijventerreinen. Dit sluit aan bij de inzichten en strategische pijlers uit het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort.
- Verder valt te overwegen om selectiever te zijn en keuzes te maken in welke bedrijven de regio in de toekomst wel/niet wil faciliteren. Daar kunnen het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort en het sectoraal economisch profiel van de regio (Ecorys, 2023) het fundament voor zijn. Hierin kan de regio een koers formuleren over de gewenste invulling van de ruimte voor bedrijventerreinen. Denk aan gewenste profilering, type doelgroepen, kavelomvang, milieucategorie, efficiënt/intensief ruimtegebruik, et cetera. Dit kan eventueel doorvertaald worden naar (regionale) uitgifteprotocollen voor sturing en selectie op locatieniveau.
- Selectiever zijn en/of meer sturen op het type bedrijvigheid is ook relevant geworden vanuit de netcongestieproblematiek. Andere knoppen zijn bijvoorbeeld het opzetten van smart energy

hubs, clusteren van vraag en aanbod van energie, energieopslag (batterijen, omzetting naar andere energiedragers), et cetera. Dit kan een extra ruimtelijke claim betekenen op onze bedrijventerreinen. Dit geldt ook voor de realisatie van laadinfrastructuur en eventuele investeringen in hoogspannings- en onderstations. Sowieso is het cruciaal dat we de bedrijventerreinenopgave niet verkokerd bekijken. Het belang van integraal programmeren, rekening houdend met de andere maatschappelijke opgaven en knelpunten, is de crux voor een realistisch RPWW Regio Amersfoort. Dit betekent onder meer dat partijen zoals Stedin en Tennet hierbij actief betrokken moeten worden, zoals al gebeurt in het kader van p-MIEK.

- Om de voorgaande redenen is het verstandig om de bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort sterker te profileren. Het gaat dan om het verbeteren van de kwaliteit van bestaande terreinen door een duidelijk profiel te geven aan werklocaties dat goed past bij marktkansen, locatiekenmerken en de (on)mogelijkheden vanuit bijvoorbeeld netcapaciteit. Hierin zal de regio dus keuzes moeten maken.



6. Regionale strategie

6.1 Wat we gaan realiseren: lokale uitbreidingen en een nieuw regionaal terrein

We voldoen aan de behoefte uit het hoge groeiscenario

We zetten als regio in op het realiseren van extra ruimte op bedrijventerreinen. Daarbij willen we voldoen aan de behoefte uit het hoge groeiscenario. Dit betekent dat we in totaal voorzien in circa 59 hectare uitbreidingsvraag tot en met 2030. Daar komt nog tot circa negentien hectare vervangingsvraag bij, afhankelijk van de mate waarin bestaande transformatieplannen uit het RPWW doorgang vinden. Dit komt neer op een potentieel van zo'n 78 hectare netto extra bedrijventerrein. Bij de realisatie van het nieuwe regionale terrein dient daarnaast rekening gehouden te worden met extra ruimte waarop additionele vraag kan landen. Dit betreft ruimte voor energie-infrastructuur, de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. Hiermee wordt een onmisbare bijdrage geleverd aan zowel deze transities als de oplossing van de netcongestieproblematiek.

We zorgen voor lokale uitbreidingen en een nieuw regionaal terrein

Nieuwe ruimte voegen we op twee manieren toe aan de bestaande voorraad. Enerzijds zorgen we voor lokale uitbreidingen daar waar voldoende ruimte en planologische mogelijkheden zijn, bij voorkeur aangesloten op bestaande terreinen. Het zal daarbij gaan om enkele hectares per geval. Op deze manier borgen we de lokale vitaliteit. Waar passend geven we ook een bedrijfsmatige invulling van VAB vanuit reguliere bedrijfssectoren. Anderzijds leggen we een nieuw regionaal terrein aan. Dit terrein moet idealiter een omvang krijgen van circa 25-40 hectare. Zo bieden we de benodigde ruimte voor regionale groei en zorgen we voor de schuifruimte die noodzakelijk is om een essentiële intensiveringsslag en kwaliteitsimpuls te geven aan bestaande terreinen. Bovendien draagt ook zo'n regionaal terrein bij aan de lokale vitaliteit. Immers, bedrijven kunnen voor de regio behouden blijven en achterblijvende locaties bieden nieuwe groei- en/of vestigingsmogelijkheden voor lokaal gebonden bedrijven. Als eerste stap gaan we via een locatiestudie verkennen welke zoekgebieden binnen de regio in aanmerking komen voor het realiseren van een regionaal bedrijventerrein. Daarbij stemmen we af met de provincie en de U10 waar ook gezocht wordt naar een nieuwe regionale locatie.

We stemmen de invulling af op de verschillende typen uitbreidingen

Verschillende typen uitbreidingen vergen ook een verschillende invulling. De lokale uitbreidingen vullen we in met kleinschalige (tot 0,5 hectare) en middelgrote (0,5 tot één hectare) kavels. Dit aanbod is bedoeld voor lokaal mkb. Voor deze lokale uitbreidingen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van het terrein. Het nieuwe regionaal terrein moet in de eerste plaats regionale doorgroeiers faciliteren. Daarbij gaat het om grotere bedrijven uit de regio met bedrijfsactiviteiten in de hogere milieucategorieën en daaraan (en/of inherent aan de regio) verwante logistiek. Dit realiseren we op een strategisch in de regio gelegen (snelweg)locatie die geschikt is voor vrachtverkeer. We kijken mogelijk ook naar locaties waarbij ontsluiting via water mogelijk is, afhankelijk van geschikte opties. Dit terrein moet centraal in de regio zijn gelegen waardoor het een optie is voor (bijna) alle bedrijven in de regio. Daarmee wordt de lokale vitaliteit ook verder gewaarborgd omdat regionale doorgroeiers op bestaande terreinen ruimte achterlaten die door lokale bedrijvigheid weer ingevuld kunnen worden.

We borgen de gewenste invulling van nieuw aanbod en brengen samenhang aan met bestaand

Verschillende eisen en uitgiftecriteria dragen bij aan de beoogde invulling, kwaliteit en marktaantrekkelijkheid van een nieuw te realiseren bedrijventerrein. In eerste instantie zijn er de eisen voor de fysieke ligging zoals de locatie en de ontsluiting van het terrein. Daarnaast zijn er criteria nodig die het juiste bedrijf op de juiste plek laten landen en intensief en meervoudig ruimtegebruik garanderen. Tot slot moet de toekomstbestendigheid van het terrein worden geborgd. De volgende tabel geeft een eerste aanzet van de locatie-eisen en uitgiftecriteria voor de realisatie van een nieuw regionaal terrein. Parallel aan de nieuwe ontwikkelingen werken we aan beleid en acties om de kwaliteit op bestaande terreinen te borgen en waar mogelijk een impuls te geven.

Immers, door de realisatie van nieuw terrein komt verhuisdynamiek op gang. We willen dit als kans benutten en voorkomen dat locaties afglijden en leegstand/verloedering ontstaat.

Tabel 7: Eerste aanzet programma van eisen en uitgiftecriteria nieuw regionaal terrein

Locatie	• Een centrale locatie binnen de regio is wenselijk voor een nieuw te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein. De locatie moet aansprekend dan wel aanvaardbaar zijn voor bedrijvigheid uit een zo groot mogelijk deel van de regio. Dat betekent dat de locatie binnen de (arbeids)marktregio moet liggen van het gros van de bedrijven. Deze regio is voor het overgrote deel van de bedrijfsruimtegebruikers maximaal zo'n acht à tien kilometer. • Een A-locatie ten opzichte van de snelweg is vereist voor het type bedrijvigheid dat op het terrein beoogd wordt. Daarnaast is dit van belang zodat in de nabije omgeving zo min mogelijk hinder wordt veroorzaakt door o.a. zwaar vrachtverkeer. • Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met inpassing in de regionale en nationale energiestructuur. Denk daarbij aan een locatie zo dicht mogelijk bij een (hoog)spanningsstation of dicht bij een plek waar al energie wordt opgewekt.
Ontsluiting	De locatie moet goed ontsloten zijn voor zwaar vrachtverkeer. De verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers moet worden geborgd. Verder is ontsluiting via water voor een dergelijk terrein een groot pluspunt. Hiervoor moeten de mogelijkheden in kaart worden gebracht. Voor werknemers uit de regio moet het terrein in de eerste plaats met de fiets goed ontsloten worden (bij voorkeur nabij een doorfietsroute). Ook moet regulier openbaar vervoer aanwezig zijn (bij voorkeur een HOV-lijn) zodat werknemers een alternatief voor de auto hebben.
Milieucategorie	Bedrijvigheid met een minimale milieucategorie van 3.1 met gereserveerde ruimte voor bedrijvigheid uit hogere categorieën tot 5.2 dat niet aan bedrijvigheid uit een lagere milieucategorie wordt uitgegeven.
Eisen vastgoed	De maximale bouwhoogte bedraagt minimaal vijftien meter en op grote delen van het terrein minimaal twintig meter. Daarnaast wordt een minimale bouwhoogte gehanteerd van twaalf meter.
Energie infrastructuur	Er moet vooraf goed nagedacht te worden over de energieinfrastructuur op het terrein. Denk daarbij aan het benutten van dakoppervlaktes voor zonnepanelen (tenzij het gebruikt wordt in het kader van meervoudig ruimtegebruik, bijvoorbeeld door parkeren op het dak) en het op terreinniveau samenwerken als energy hub.
Verbod verzamelunits	Garageboxen, opslagunits en dergelijk verwant vastgoed wordt in de planregels verboden. Bedrijfsverzamelgebouwen in klassieke vorm moeten ook worden verboden, met als uitzondering situaties waarin voor het terrein geschikte bedrijven een pand delen om te kunnen voldoen aan de eisen voor meervoudig/intensief ruimtegebruik.
Voorrang regionale bedrijven	Regionale bedrijven moeten voorrang te krijgen op het terrein. Sinds het Didam-arrest weten we echter dat een-op-een uitgifte in veel gevallen niet is toegestaan. Uitgiftecriteria kunnen alsnog een uitkomst bieden bij een dergelijk terrein om de gewenste voorrangssituatie te realiseren. Denk aan een criterium dat voorrang verleent aan bedrijven die bedrijfsruimte achterlaten (al dan niet op een bestaand bedrijventerrein) in de regio.
Additionele ruimtevraag uit energietransitie	Op het terrein moet rekening worden gehouden met additionele ruimtevraag vanuit de energietransitie. Denk hierbij aan een transformator- of onderstation maar ook batterij-opslag. De in beslag genomen ruimte hoeft niet af te gaan van hectares die

	voor bedrijven zijn bedoeld. Deze ruimtevraag komt dus boven op het aantal hectares dat in de keuzemogelijkheden wordt benoemd.
Organisatievorm verplicht stellen	Vanaf de beginfase van de ontwikkeling moet een nader te bepalen organisatievorm verplicht worden gesteld. De organisatie kan zich bezighouden met beveiliging van het terrein, openbare voorzieningen en met kwesties omtrent gedeelde energie-infrastructuur.

6.2 Waarom we dat doen: extra ruimte hard nodig voor lokale en regionale vitaliteit

De bedrijventerreinenmarkt in de regio Amersfoort knelt en extra ruimte voor economie is daardoor hard nodig om de (lokale) vitaliteit en daarmee te leefbaarheid van de regio te waarborgen voor huidige en toekomstige generaties. Zowel de huidige inwoners van de regio als toekomstige nieuwe inwoners hebben deze extra ruimte voor economie nodig. Er zijn vijf onderliggende thema's die ten grondslag liggen aan de beoogde uitbreidingen van de bedrijventerreinenvoorraad in de regio.

We willen een goed draaiende economie…

De investering in nieuwe ruimte op de bedrijventerreinenmarkt betaalt zich terug in extra toegevoegde waarde voor de economie. Het realiseren van de uitbreidingsvraag van 59 hectare levert naar verwachting een additionele toegevoegde waarde van circa € 265 miljoen op.

…met een gezonde woon-werkbalans

Om een gezonde woon-werkbalans op peil te houden moet de voorraad bedrijventerreinen in verhouding staan tot het aantal inwoners. In de Woondeal Regio Amersfoort voor de periode 2022 tot en met 2030 hebben we de ambitie uitgesproken om circa 18.000[6] nieuwe woningen te realiseren. Dit betekent dat om de huidige woon-werkbalans op peil te houden er circa 5.500 extra banen op bedrijventerreinen nodig zijn tot en met 2030. Op basis van de huidige arbeidsintensiteit op bedrijventerreinen in de regio (zeventig banen per hectare) zou het invullen van de 59 hectare uitbreidingsvraag circa 4.100 banen toevoegen aan de regio. Omdat we daarnaast flink inzetten op intensief ruimtegebruik is het ook goed mogelijk dat het daadwerkelijke aantal toegevoegde banen hoger ligt, en dus meer in de richting van het tekort van 5.500 banen. Het toevoegen van deze extra banen is van groot belang: als we niks doen zal de woon-werkbalans van de regio namelijk sterk achteruitgaan. Met als gevolg bijvoorbeeld meer woon-werkverkeer, congestie en mismatches op de arbeidsmarkt.

We willen de lokale en regionale vitaliteit behouden

Meer ruimte op bedrijventerreinen is belangrijk om de lokale en regionale vitaliteit op peil te houden. Er is ruimte nodig voor bedrijven om regionaal door te groeien, en voor lokale ondernemers om de stap te kunnen maken naar een locatie op een lokaal terrein. Zonder (schuif)ruimte valt de dynamiek stil en zit de regionale bedrijventerreinenmarkt op slot. Dit heeft negatieve gevolgen voor de lokale vitaliteit. Voor inwoners die hun geld verdienen in sectoren die traditioneel vaak op bedrijventerreinen zijn aangewezen is dit slecht nieuws. Willen we als regio lokale en regionale vitaliteit behouden, dan moeten we zorgen voor een inclusieve arbeidsmarkt met perspectief voor alle verschillende typen inwoners die we in de regio hebben.

We willen ruimte bieden voor de transities naar een toekomstbestendige economie

Het realiseren van een nieuw regionaal bedrijventerrein is van groot belang voor de mogelijkheid om passende ruimte te kunnen bieden aan de additionele vraag vanuit de verschillende grote transities. Dit zal dan ook een belangrijke bijdrage zijn bij het halen van de ambities die we in het Ontwikkelbeeld hebben gesteld. De ruimteclaim die vanuit deze transities zal landen is namelijk zo groot dat hiervoor op de bestaande terreinen onvoldoende ruimte beschikbaar is. Zo zijn er al

[6] In de woondeal staat 27.000, dit is echter inclusief Barneveld en Nijkerk. Omdat deze gemeenten voor de regionale programmering onderdeel uitmaken van de regio FoodValley rekenen we niet met de extra woningen in die gemeenten.

plannen voor een nieuw transformatorstation, maar is het aannemelijk dat er in de nabije toekomst meer initiatieven van de grond komen. Denk daarbij aan een nog groter transformatorstation tussen Amersfoort en Nijkerk. Verder komt er steeds meer vraag naar ruimte vanuit nieuwe functies die van groot belang zijn voor de circulaire economie. Voor deze nieuwe functies is clustering van grote waarde, vanuit het perspectief van zowel de bedrijven (die in een keten zitten en profiteren van elkaars nabijheid) als vanuit de maatschappij (omdat de activiteiten mogelijk hinder veroorzaken én er een maatschappelijk belang is bij het goed onderling functioneren van bedrijven die de circulaire economie straks mogelijk gaan maken). Voor het toekomstbestendig maken van de regio is het realiseren van een nieuw terrein dus essentieel.

We willen de brede welvaart in de regio in stand houden

De (ervaren) brede welvaart is hoog in de regio Amersfoort, zo blijkt uit onderzoeken van de Rabobank en CBS. Bedrijventerreinen spelen hierin een belangrijke rol. Het realiseren van extra ruimte op bedrijventerreinen heeft weliswaar ruimtelijke impact, maar dit verdient zich terug in positieve economische, sociale en ecologische ontwikkelingen. De economische groei op bedrijventerreinen en van de regio als geheel heeft extra ruimte nodig om zich door te ontwikkelen. Daarnaast is meer ruimte op bedrijventerreinen nodig zodat de werkgelegenheid op bedrijventerreinen op een vergelijkbaar niveau kan blijven en de woon-werkbalans dus grotendeels geborgd blijft. Dit is naast economisch perspectief ook vanuit een sociaal-maatschappelijk perspectief belangrijk: het type bedrijvigheid dat vaak op bedrijventerreinen is gevestigd is bovengemiddeld van belang voor praktische geschoolde inwoners. Voor deze inwoners moet ook voldoende plek zijn op de lokale en regionale arbeidsmarkt en dus moet de focus niet alleen liggen op kennisintensieve kantoorbedrijvigheid. Verder vervullen bedrijven op bedrijventerreinen een belangrijke maatschappelijke rol, dat we onder andere terugzien in de sponsoring van club- en verenigingsleven. Met extra (schuif)ruimte op bedrijventerreinen kan deze maatschappelijke rol van bedrijventerreinen voortgezet worden en kan de regio inspelen op transities als de circulaire economie, energietransitie en klimaatadaptatie. Naast de maatschappelijke impact is dat ook van ecologische waarde voor de regio.

6.3 Hoe we dat voor elkaar gaan krijgen: tien afspraken

We maken de volgende tien afspraken om de opgaven op en onze ambities voor de bedrijventerreinenmarkt in regio Amersfoort aan te pakken:

Afspraak 1 Voor kleinschalige, lokale uitbreidingen (<3 hectare bruto) is lokale goedkeuring en het informeren van de regio voldoende. We gaan ervan uit dat individuele gemeenten de lokale context het beste kennen en dat bij deze kleine ontwikkelingen zij kunnen zorgen voor een passende invulling binnen de regionale strategie.

Afspraak 2 Voor grotere ontwikkelingen (>3 hectare bruto) zoals een nieuw regionaal terrein stemmen we regionaal met elkaar af volgens het processchema in figuur 9 en het afstemmingskader in tabel 8 (pagina 40-41). Voor het nieuwe regionale terrein laten we een locatieonderzoek uitvoeren om de meest kansrijke (zoek)locatie(s) daarvoor aan te wijzen.

Afspraak 3 We spreken een set van uitgiftecriteria af die de zorgvuldige ontwikkeling van het nieuwe regionale bedrijventerrein verzekeren. Daarnaast zetten we ons in voor vergelijkbare uitgiftecriteria voor de kleinschalige lokale uitbreidingen, die afhankelijk van de eigen context (maar in lijn met de regionale strategie) nader worden uitgewerkt.

Afspraak 4 We hebben bij de aanleg van nieuw(e) terrein(en) voldoende aandacht voor intensief en meervoudig ruimtegebruik, duurzaamheid en ruimte voor groen en blauw. De specifieke invulling hiervan is maatwerk en dus per situatie contextafhankelijk. Deels

borgen we dit met uitgiftecriteria, maar het is daarnaast van belang om aan de voorkant van ontwikkelingen 'op de tekentafel' hier al goed rekening mee te houden.



Afspraak 5 We zorgen voor 'samenhangend bedrijventerreinenbeleid' om te voorkomen dat de ontwikkeling van nieuw aanbod onbedoeld bestaande bedrijventerreinen laat afglijden. Concreet betekent dit onder meer dat we zorgen voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod (via deze regionale strategie en RPWW) en voldoende tijd en capaciteit voor accountmanagement/bedrijfscontact. Verder hanteren we een realistische grondexploitatie voor de nieuwe terreinen met liefst een wat lager ingecalculeerd uitgiftetempo. Zo kan zorgvuldige uitgifte structureel plaatsvinden en wordt niet bij enkele tegenvallende jaren de (rente)druk gevoeld om versneld en onzorgvuldig uit te geven. In het verlengde hiervan verkennen we de mogelijkheden voor een regionale (marktconforme) grondprijssystematiek voor bedrijventerreinen.



Afspraak 6 Wanneer een ondernemer met een uitbreidingsvraag aanklopt vragen we eerst naar de mogelijkheden van intensivering van het ruimtegebruik op de huidige kavel. Als dit aantoonbaar geen mogelijkheid blijkt, dan is de ondernemer in beeld voor een kavel op een nieuwe ontwikkeling. Naast een zorgvuldige uitgifte van deze nieuwe kavel, streven we met de ondernemer (of eventueel met een partij als OMU) naar afspraken over een goede invulling van de vrijkomende kavel. Het valt te overwegen om de bereidheid van de ondernemer om mee te werken aan herinvulling van de achterblijvende locatie mee te wegen in de beoordeling van de aanvraag voor een nieuw kavel.



Afspraak 7 We zetten in op het beter benutten van onze bestaande terreinen, samen met ondernemers en de OMU. Onbenutte potentie moet zoveel mogelijk worden teruggedrongen zodat we de kostbare/schaarse ruimte voor bedrijventerreinen in onze regio optimaal gebruiken. Denk aan het beter benutten van bouwvlakken, de maximale bouwhoogten en de beschikbare milieuruimte. Daarnaast voeren we actief beleid op het (waar mogelijk) verplaatsen van bedrijven die op bedrijventerreinen gevestigd zijn terwijl dit niet noodzakelijk is ('scheefwerken'). Denk aan sportscholen, kleinschalige zakelijke en persoonlijke dienstverleners, detailhandel (uitgezonderd PDV/GDV), kinderdagverblijven et cetera. Om de realistische kansen en opties in beeld te brengen doen we waar nodig nader onderzoek naar de mengbaarheid (ook opgenomen in Ontwikkelbeeld) en de beter benutten potentie van de verschillende bedrijventerreinen. Daarbij leggen we ook de link met andere potentiële plekken voor meer werkfuncties, zoals de binnenstad en VAB.



Afspraak 8 We staan gehele of gedeeltelijke transformatie van bestaande bedrijventerreinen alleen toe als de ruimte die voor bedrijven verloren gaat (vervangingsvraag) elders wordt gecompenseerd. Dit geldt voor de nu bekende transformatieplannen, in totaal goed voor circa 19 hectare aan vervangingsvraag, maar ook voor nieuwe transformatieverzoeken/-plannen in de toekomst.

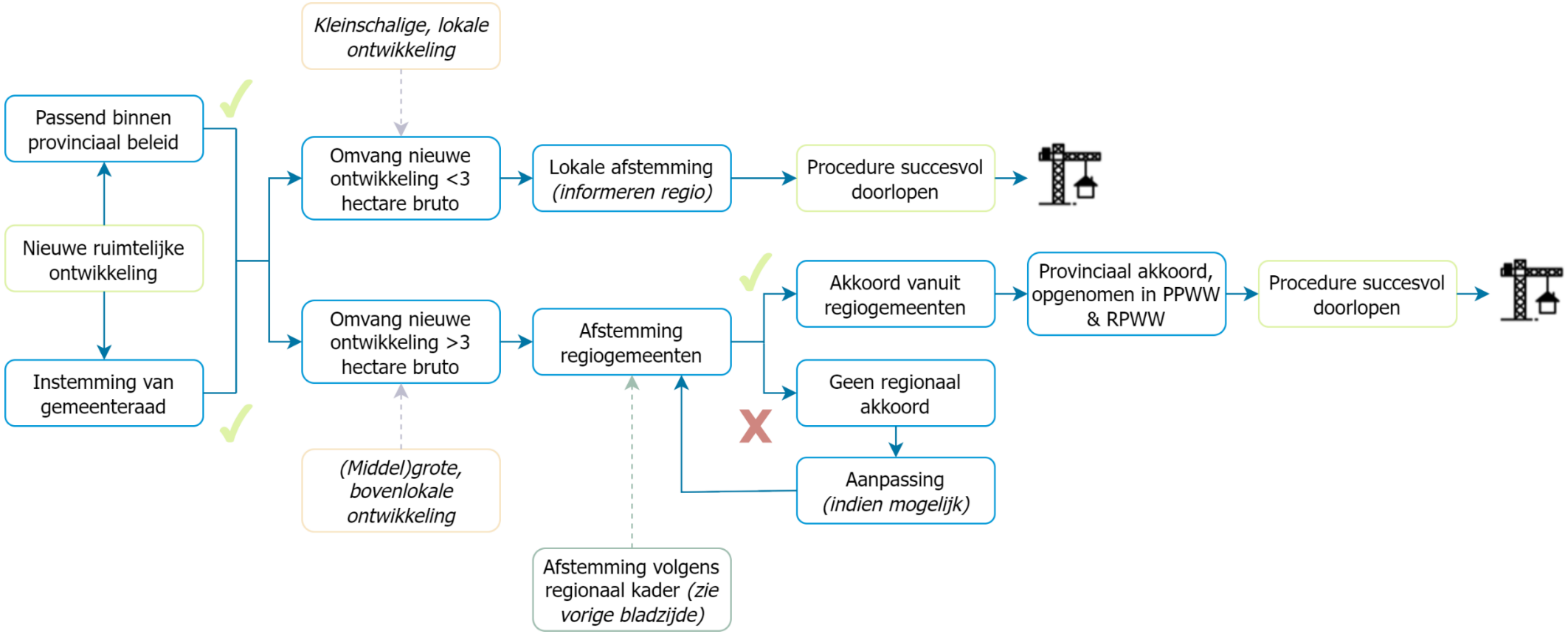


Afspraak 9 We spannen ons in voor de verhoging en professionalisering van de organisatiegraad op bestaande terreinen. Voor het nieuwe regionale terrein wordt deelname aan een (nader te bepalen) organisatievorm verplicht gesteld. Bedrijventerreinen met een goede organisatiegraad zijn toekomstbestendiger. Door samenwerking zijn ondernemers – en het terrein als geheel – beter in staat om stappen te zetten op bijvoorbeeld energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie. Overigens zien we dat de problemen waar ondernemers tegenaan lopen, zoals netcongestie, inmiddels een trigger zijn om elkaar vaker op te zoeken. Dit soort initiatieven van onderop, gebaseerd op gedeelde urgentie, zijn de beste garantie voor succes. Als gemeenten stimuleren en faciliteren we die dan ook actief.



Afspraak 10 We zetten ons als regio in om ondermijnende activiteiten op bedrijventerreinen tegen te gaan. Verhoging van de organisatiegraad helpt hierbij (afspraak 9). In het verlengde hiervan zetten we ook in op andere maatregelen samen met ondernemers. Denk aan vergroten van de bewustwording bij ondernemers en eigenaren, bestendiging en uitbreiding van het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) op onze bedrijventerreinen en meer inzet van de Wet Bibob voor controles bij bijvoorbeeld (omgevings)vergunningen. Bij onze aanpak maken we gebruik van de data, informatie en expertise van de RIEC's.

Figuur 9: Schematische weergave werkwijze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling



Tabel 8: Regionaal afstemmingskader ontwikkeling bedrijventerreinen (ter inspiratie)

Onderdeel	Uitleg/verklaring
Beschrijving plan	• Omvang • Aansluiting locatie bij afspraken Ontwikkelbeeld • Doelgroep (type bedrijvigheid) • Opzet en verkaveling (omvang van kavels)
Reikwijdte plan	• Lokaal/regionaal
Bijdrage aan ambities regio Amersfoort?	• Aansluiting bij ambities/economische speerpunten
Omschrijving plan in relatie tot een gezonde balans tussen vraag- en aanbod	• Is er vraag (zowel kwantitatief als kwalitatief)? • Kan vraag opgevangen worden in bestaande voorraad? • Kan vraag opgevangen worden door herstructurering? • Kan vraag opgevangen worden door bestaande aanbod bedrijfskavels in verzorgingsgebied?
Sluit plan aan bij de leidende principes vanuit de regionale bedrijventerreinenstrategie?	• Duurzaamheid/biodiversiteit • Mate van organisatiegraad • Intensief ruimtegebruik • Mobiliteit, ontsluiting en bereikbaarheid • Ruimtelijke kwaliteit • Spreiding aanbod over de regio

Bijlage 1 Uitwerking keuzemogelijkheden

Om de regionale strategie uit te werken was het eerst noodzakelijk om de koers te bepalen. Hiervoor hebben we vier keuzemogelijkheden uitgewerkt. Vervolgens is door bestuurders de keuze gemaakt voor scenario 3, die is uitgewerkt in de strategie. Hieronder vindt u de uitwerking van de vier keuzemogelijkheden, gevolgd door het afwegingskader en de uiteindelijke afweging en advies.

Vier keuzemogelijkheden

Er zijn verschillende mogelijkheden waaruit u als regio kunt kiezen, elk met een eigen ambitie die in meer of mindere mate voldoen aan de geprognosticeerde ruimtevraag voor de komende jaren tot en met 2030. Deze mogelijkheden hebben elk hun eigen ruimtebeslag, invulling en bijbehorende afspraken. Hieronder werken we vier keuzemogelijkheden uit en brengen we in kaart welke gevolgen die keuzes hebben.

Ten eerste is er de keuze voor krimp, waarin de gevolgen worden toegelicht van de keuze om geen nieuwe bedrijventerreinoppervlakte in de regio te realiseren. Vervolgens zijn er drie keuzes die een bepaalde mate van groei realiseren: één voor beperkte lokale groei, één voor regionale groei, en één voor regionale groei met (inter)nationale ambities.

Voor elke keuze is uitgewerkt wat deze precies inhoudt en wat de mogelijke gevolgen ervan zijn. We lichten toe waar nieuw bedrijventerrein gerealiseerd wordt, wat de bijbehorende omvang is, welke bedrijven en kaveltypen daarbij horen, en wat de voor- en nadelen zijn van de keuze. Daarnaast schetsen we de relatie met het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort en het sectoraal-economisch onderzoek (Ecorys, 2023). Ook geven we aan wat de impact van de keuze is op de bijdrage van de bedrijventerreinen aan de brede welvaart (economisch, ecologisch, ruimtelijk en sociaal) van regio Amersfoort. Verder koppelen we aan iedere keuze bijbehorende regionale afspraken.

Tot slot doen we een voorstel voor een pakket aan eisen en mogelijke uitgiftecriteria voor een nieuw regionaal bedrijventerrein dat onderdeel is van de twee regionale groeikeuzes.

Keuze 1: Krimp

Wat voor ruimte realiseren we, en waar?	**We realiseren geen nieuwe hectares op bedrijventerreinen. Geen lokale uitbreidingen, geen nieuw regionaal terrein. We benutten wel de ruimte die de provincie biedt (Coalitieakkoord 2023) om, waar dat past, ruimte te creëren voor nieuwe bedrijvigheid (vanuit reguliere bedrijventerreinsectoren) in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Dit weegt echter niet op tegen de behoefte, zelfs niet in het lage scenario. Daarnaast zijn er steeds vaker ruimteclaims van andere functies, niet bedrijvigheid, op bedrijventerreinen. Denk aan ruimte voor duurzame energie-infrastructuur en netverzwaring (zoals een verdeelstation).**
Ruimtebeslag	Er komt geen extra ruimte aan bedrijventerreinen bij. Wel de hectares die nu nog in uitgifte zijn/waar een hard plan onder ligt (= twintig hectare, inclusief Kronkels-Zuid 1e fase. Exclusief dit terrein gaat het om circa 13 hectare). Door transformatie en additionele ruimteclaims neemt per saldo het bedrijventerreinenareaal af.
Toegevoegde waarde	Afname huidige toegevoegde waarde van bedrijventerreinen (€ 5 miljard per jaar) voor regio Amersfoort.
Werkgelegenheid	Krimp van de werkgelegenheid.
Woon-werkbalans	In de Woondeal Regio Utrecht is afgesproken dat er in de regio Amersfoort 18.000 woningen worden gebouwd tot en met 2030. Dit betekent dat om de huidige woon-werkbalans op peil te houden er circa 5.500 extra banen[7] op bedrijventerreinen nodig zijn tot en met 2030. Bij deze keuze zal het tekort dus meer dan 5.500 banen bedragen. Door in te zetten op intensivering en beter benutten van bestaande terreinen en groeiende werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen (bijvoorbeeld in VAB) kan het tekort worden verminderd, maar gebrek aan schuifruimte maakt dat in dit scenario zeer lastig.
Type terrein/kavels	-
Type bedrijven	-
Ontsluiting en locatie	-
Voordelen	• **Geen tijdrovende afstemmingstrajecten.** • **Er hoeft geen nieuwe ruimte te worden vrijgemaakt.** • **Intensiteit ruimtegebruik kan potentieel omhoog gaan: bestaande bedrijven moeten intensiveren op huidige plek – of elders in bestaande voorraad – willen ze in de regio verder groeien.**
Nadelen	• **Geen ruimte voor nieuwe bedrijven of voor bestaande bedrijven om uit te breiden, waardoor doorgroeiers en uitbreiders uit de regio zullen vertrekken en ontevredenheid bij ondernemers zal groeien.** • **Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio krimpt. Benutting bestaande harde plannen weegt niet op tegen de autonome uitbreidingsvraag en bijkomende vervangingsvraag vanuit transformatie.**

[7] Op basis van 1,22 banen per huishouden (bron: LISA en CBS, 2022) en een locatietypevoorkeur voor bedrijventerreinen in de regio van 25% (bron: LISA en IBIS, 2022)

	• **Disbalans in verhouding wonen en werken, toename uitgaande forensen en belasting op infrastructuur.** • **Geen schuifruimte waardoor woonambities en ambities op vlak van intensivering, circulariteit en duurzaamheid niet haalbaar zijn.** • **Geen ruimte voor verwachte (autonome) groei economie regio Amersfoort.** • **Lokale vitaliteit komt in het geding.** • **Kleinere gemeenten waarvan bedrijventerreinenmarkt al jaren op slot zit worden harder geraakt en de vitaliteit gaat sterker achteruit.**
Relatie Ontwikkelbeeld	Geen ruimte voor de realisatie van ambities vanuit de pijlers 'Wonen en werken in focusgebieden' en 'Aanjagen nationale betekenis unieke economische clusters'. Doelstellingen uit het Ontwikkelbeeld zoals accommoderen van additionele ruimtevraag vanuit energietransitie en het op peil houden vitaliteit kleinere kernen kunnen niet worden gehaald zonder extra ruimte op bedrijventerreinen.
Relatie sectoraal-economisch onderzoek	Geen ruimte op bedrijventerreinen voor het realiseren van aanbevelingen op gebied van de speerpuntsectoren zoals het aanjagen van innovatie in de duurzame leefomgeving (in kader van Earth Valley) en het aanjagen van bedrijvigheid in de medische sector.
Impact op brede welvaart regio Amersfoort	Impact ruimtelijke waarde • Er wordt geen extra ruimte ingenomen door nieuw bedrijventerrein. Ruimtebeslag krimpt van huidige circa 2,7% door transformatie en additionele ruimtevraag. • Mogelijk dient er op termijn een grotere ruimteclaim voor infrastructuur om te voorzien in toegenomen woon-werkverkeer naar werklocaties buiten de regio. Impact economische waarde • Werkgelegenheid op bedrijventerreinen gaat achteruit. • Economische groei op bedrijventerreinen stagneert. Impact sociale waarde • Het deel van de inwoners dat zijn/haar geld verdient op bedrijventerreinen vermindert. • Maatschappelijke rol bedrijventerreinen vermindert. Impact ecologische waarde • Geen ruimte op bedrijventerreinen voor ruimtevraag vanuit de grote transities. • Geen groei van uitstoot, afval en hinder door nieuw bedrijventerrein.

Keuze 2: Licht lokale groei

Wat voor ruimte realiseren we, en waar?	**We voldoen aan de behoefte uit het lage groeiscenario (23 hectare netto t/m 2030). We realiseren kleine uitbreidingen op bestaande terreinen voor het lokale segment. Ook benutten we, waar passend, de mogelijkheden om ruimte te creëren voor nieuwe bedrijvigheid (vanuit reguliere bedrijventerreinsectoren) in vrijkomende agrarische bebouwing.**

Ruimtebeslag	23 hectare uitbreidingsvraag, plus tot 19 hectare vervangingsvraag t/m 2030.
Toegevoegde waarde	Additionele toegevoegde waarde van (indicatief) circa € 105 mln.
Werkgelegenheid	Op basis van de gemiddelde arbeidsintensiteit op bedrijventerreinen in regio Amersfoort (zeventig banen per hectare[8]) is het aannemelijk dat dit circa 1.600 banen toevoegt aan de regio.
Woon-werkbalans	In de Woondeal Regio Utrecht is afgesproken dat er in de regio Amersfoort 18.000 woningen worden gebouwd t/m 2030. Dit betekent dat om de huidige woon-werkbalans op peil te houden er circa 5.500 extra banen op bedrijventerreinen nodig zijn t/m 2030. Bij deze keuze zal het tekort dus circa 3.900 banen bedragen. Door parallel ook in te zetten op intensivering en beter benutten van bestaande terreinen kan het tekort worden verminderd. Bovendien kan de werkgelegenheid ook buiten de bedrijventerreinen groeien (bijvoorbeeld in VAB).
Type terrein/kavels	Uitbreidingen bestaande lokale terreinen met enkele hectares per terrein, op plekken waar daarvoor (ruimtelijke) mogelijkheden zijn en waar de urgentie het hoogst is om nieuw aanbod toe te voegen. Invullen met kleinschalige (tot zo'n 0,5 ha) tot middelgrote kavels (tot zo'n één tot 1,5 hectare).
Type bedrijven	Lokaal mkb. Het gaat dan om bedrijven uit sectoren als handel, reparatie, installatie en bouw. Ook kleinere logistiek en lichtere vormen van productie (t/m milieucategorie 3) en diverse dienstverleners vallen hieronder.
Ontsluiting en locatie	Gebruik bestaande ontsluiting.
Voordelen	• **Geen tijdrovende afstemmingstrajecten.** • **Minimale behoefte aan nieuwe ruimte, slechts kleine aanvulling op bestaand aanbod noodzakelijk.** • **Bestaande bedrijven worden gedwongen te intensiveren op de huidige plek willen ze verdere groei aldaar realiseren.** • **Ruimte voor beperkte autonome groei; enkele kleine lokale bedrijven kunnen (minimaal) doorgroeien.** • **Basis voor behoud (lokale) vitaliteit.**
Nadelen	• **Minimaal ruimte voor nieuwe bedrijven of voor bestaande bedrijven om uit te breiden, waardoor sommige doorgroeiers en uitbreiders uit de regio zullen vertrekken en onvrede kan groeien bij ondernemers.** • **Beperkte werkgelegenheidsgroei mogelijk; hiermee komt de vitaliteit in het geding.** • **Disbalans in verhouding wonen en werken.** • **Weinig schuifruimte, waardoor woonambities en ambities op vlak van intensivering, circulariteit en duurzaamheid niet haalbaar zijn.** • **Te weinig ruimte voor verwachte (autonome) groei economie regio Amersfoort.**
Relatie Ontwikkelbeeld	Geen ruimte voor de realisatie van ambities vanuit de pijlers 'Wonen en werken in focusgebieden' en 'Aanjagen nationale betekenis unieke economische clusters'. Het accommoderen van additionele ruimtevraag vanuit de energietransitie en circulaire economie is niet

[8] Berekening op basis van data vanuit de provinciale prognose (Stec Groep, 2023)

	mogelijk zonder extra ruimte op bedrijventerreinen. Veel van het planaanbod bevindt zich niet in de kleinere kernen, en dus zal het op peil houden van vitaliteit in kleinere kernen op het gebied van werken in de praktijk lastig blijken.
Relatie sectoraal-economisch onderzoek	Weinig tot geen ruimte op bedrijventerreinen voor het realiseren van aanbevelingen op gebied van de speerpuntsectoren zoals het aanjagen van innovatie in de duurzame leefomgeving (in kader van Earth Valley) en het aanjagen van bedrijvigheid in de medische sector.
Impact op brede welvaart regio Amersfoort	Impact ruimtelijke waarde • Niet veel extra ruimte nodig voor bedrijventerreinen. Ruimte die wel nodig is zit aan bestaande terreinen vast. Impact economische waarde • Werkgelegenheid op bedrijventerreinen gaat achteruit als inwoneraantal doorgroeit vanwege een verslechterde woon-werkbalans. • Economische groei op bedrijventerreinen stagneert of neemt heel licht toe. Impact sociale waarde • Als de bevolking groeit dan verandert de verhouding tussen inwoners en arbeidsplaatsen, en vermindert de rol van werklocaties in de vitaliteit binnen de regio. • De functie van bedrijventerreinen als kurk onder de woningmarkt, (lokale) voorzieningen en samenleving komt hiermee onder druk te staan. Impact ecologische waarde • Geen (schuif)ruimte op bedrijventerreinen voor ruimtevraag vanuit de grote transities. • Beperkte groei van uitstoot, afval en hinder door nieuw bedrijventerrein.

Keuze 3: Regionale groei

Wat voor ruimte realiseren we, en waar?	**We voldoen aan de behoefte uit het hoge groeiscenario. Daarvoor realiseren we uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen en waar passend geven we een nieuwe bedrijfsmatige invulling aan VAB (vanuit reguliere bedrijventerreinsectoren). Zo zorgen we voor de lokale vitaliteit. Daar bovenop realiseren we de benodigde ruimte voor regionale groei op een nieuw aan te leggen regionaal terrein.**
Ruimtebeslag	59 hectare uitbreidingsvraag, plus tot negentien hectare vervangingsvraag t/m 2030.
Toegevoegde waarde	Additionele toegevoegde waarde van (indicatief) circa € 265 mln.
Werkgelegenheid	Op basis van de gemiddelde arbeidsintensiteit op bedrijventerreinen in regio Amersfoort (zeventig banen per hectare) is het aannemelijk dat dit circa 4.100 banen toevoegt aan de regio.
Woon-werkbalans	In de Woondeal regio Utrecht is afgesproken dat er in de regio Amersfoort 18.000 woningen worden gebouwd t/m 2030. Dit betekent dat om de huidige woon-werkbalans op peil te houden er circa 5.500

	extra banen op bedrijventerreinen nodig zijn t/m 2030. Bij deze keuze zal het tekort dus circa 1.400 banen bedragen. Door parallel ook in te zetten op intensivering en beter benutten van bestaande terreinen kan het tekort worden geminimaliseerd. Bovendien kan de werkgelegenheid ook buiten de bedrijventerreinen groeien (bijvoorbeeld in VAB).
Type terrein/kavels	Lokale uitbreidingen: op bestaande, lokale terreinen (enkele hectares per terrein waar daarvoor mogelijkheden zijn en waar de nood het hoogst is). Invullen met kleinschalige (tot zo'n 0,3 – 0,5 hectare) tot middelgrote kavels (tot één-1,5 hectare). Regionaal terrein: Nieuw terrein met een omvang van circa 30-40 hectare netto oppervlakte*. Invullen met middelgrote (enkele hectares) en grote kavels (oplopend tot vier en meer), met borging van intensieve benutting in de planregels. ** Het is mogelijk dat het vinden van een geschikte locatie van een dergelijke omvang in de praktijk lastig blijkt. Een geschikt alternatief is een tweesporenbeleid waarin we een nieuw regionaal terrein van kleinere omvang (circa 20-30 hectare netto) realiseren, en een bestaand terrein dat voldoet aan de juiste locatiekenmerken als aanvullend regionaal terrein aanmerken. Dit aanvullend terrein kan dan de doelgroep uit hogere milieucategorieën en met een grotere ruimtevraag bedienen. In dit geval dient het nieuwe terrein ook schuifruimte te bieden voor regionaal mkb.*
Type bedrijven	Lokale uitbreidingen: Lokaal mkb. Regionaal terrein: Grotere regionale bedrijven uit hogere milieucategorieën, en daaraan (en/of inherent aan de regio) verwante logistiek.
Ontsluiting en locatie	Lokale uitbreidingen: Gebruik bestaande ontsluiting. Regionaal terrein: Snelweglocatie geschikt voor vrachtverkeer (en additioneel mogelijke ontsluiting via water als daarvoor geschikte locaties zijn). Centraal gelegen in de regio waardoor het een optie is voor bedrijven uit de hele regio.
Voordelen	• **Ruimte voor lokale en regionale doorgroei bestaande bedrijven waardoor vitaliteit in de regio wordt gehandhaafd.** • **Ruimte voor werkgelegenheid om door te groeien met inwoneraantal waardoor balans wonen-werken wordt gewaarborgd.** • **Er ontstaat schuifruimte. Zo krijgen lokale terreinen die soms al jaren op slot zitten weer lucht, en dit biedt kansen om bestaande terreinen te intensiveren en te verduurzamen. Bij het nieuwe terrein kan dit min of meer gegarandeerd worden door uitgiftebeleid en planregels.** • **Het nieuwe terrein biedt ruimte voor de additionele ruimtevraag vanuit de transities.**
Nadelen	• **Voor aanleg nieuw terrein is een goede regionale afstemming noodzakelijk.** • **Er moet ruimte voor een nieuw terrein worden gezocht.**
Relatie ontwikkelbeeld	Er wordt ruimte geboden voor de realisatie van ambities vanuit de pijler 'Wonen en werken in focusgebieden'. Dit geldt echter niet voor de pijler 'Aanjagen nationale betekenis unieke economische clusters'.

	De extra ruimte die vrijkomt met een nieuw regionaal terrein biedt wel kansen voor het accommoderen van additionele ruimtevraag vanuit de energietransitie en circulaire economie. Dit vormt een belangrijke bijdrage voor drie van de vier prioriteiten van het Ontwikkelbeeld: vooral 'Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie' en 'De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden' worden direct bediend, maar in het verlengde daarvan ook de prioriteit 'Steden en regio's sterker en leefbaarder maken'.
Relatie sectoraal-economisch onderzoek	Een extra regionaal terrein maakt de nodige doorgroeiruimte vrij. Deze doorgroeiruimte zorgt ervoor dat er ruimtelijk de mogelijkheid is om de speerpuntsectoren duurzame leefomgeving ('Earth Valley') en medische zorg en welzijn te faciliteren. Daarnaast worden de in het onderzoek genoemde 'enablers' gefaciliteerd.
Impact op brede welvaart regio Amersfoort	Impact ruimtelijke waarde • Een nieuw regionaal terrein heeft wel een ruimtelijke impact: er moet een plaats voor worden gemaakt. Impact economische waarde • Werkgelegenheid op bedrijventerreinen kan op een vergelijkbaar niveau blijven. • Economische groei op bedrijventerreinen (en daarmee die van de hele regio) kan zich doorontwikkelen. Impact sociale waarde • Bedrijventerreinen kunnen hun belangrijke maatschappelijke functie op dezelfde manier blijven vervullen. • De functie van bedrijventerreinen als kurk onder de woningmarkt blijft intact. Impact ecologische waarde • Geconcentreerde groei van uitstoot, afval en hinder door nieuw bedrijventerrein. • Hierdoor echter wél de nodige ruimte op bedrijventerreinen voor ruimtevraag vanuit de grote transities.

Keuze 4: Regionale groei met (inter)nationale ambities

Wat voor ruimte realiseren we, en waar?	**We voldoen in ieder geval aan de behoefte uit het hoge groeiscenario. We realiseren naast uitbreidingen op bestaande bedrijventerreinen en herinvulling van VAB voor de lokale vitaliteit, óók de benodigde ruimte voor regionale groei op een nieuw aan te leggen regionaal terrein. Daarnaast nemen we een actieve rol in bij het consolideren van de positie van de regio als één van nationale betekenis. Hieruit vloeit mogelijk voort dat er bovenop nog extra ruimte nodig is voor (inter)nationale bedrijven uit de speerpuntsectoren.**
Ruimtebeslag	Minimaal 59 hectare uitbreidingsvraag, plus tot negentien hectare vervangingsvraag t/m 2030. Daar bovenop nog eventuele additionele ruimtevraag.

Toegevoegde waarde	Additionele toegevoegde waarde van (indicatief) minstens circa € 265 mln. Daar bovenop nog mogelijk extra toegevoegde waarde, afhankelijk van het realiseren van een extra nieuw terrein.
Werkgelegenheid	Op basis van de gemiddelde arbeidsintensiteit op bedrijventerreinen in regio Amersfoort (zeventig banen per hectare) is het aannemelijk dat dit circa 4.100 banen toevoegt aan de regio, plus een nog onbekend aantal extra banen door additionele vestigers.
Woon-werkbalans	In de Woondeal Regio Utrecht is afgesproken dat er in de regio Amersfoort 18.000 woningen worden gebouwd t/m 2030. Dit betekent dat om de huidige woon-werkbalans op peil te houden er circa 5.500 extra banen[9] op bedrijventerreinen nodig zijn t/m 2030. Bij deze keuze kan, door het accommoderen van additionele vestigers van buitenaf en beter benutten/intensiveren van bestaande terreinen, naar verwachting aan deze opgave voldaan worden.
Type terrein/kavels	Lokale uitbreidingen: Kleine tot middelgrote kavels. Regionaal terrein: Middelgrote en grote kavels, met borging van intensieve benutting in de planregels. *Extra regionaal terrein: grote kavels, met borging van intensieve benutting in de planregels.*
Type bedrijven	Lokale uitbreidingen: Lokaal MKB. Regionaal terrein: Grotere regionale bedrijven uit hogere milieucategorieën. *Extra regionaal terrein: grotere regionale en (inter)nationale bedrijven uit speerpuntsectoren en sectoren van strategisch, autonoom belang.*
Ontsluiting en locatie	Lokale uitbreidingen: Gebruik bestaande ontsluiting. Regionaal terrein: Snelweglocatie geschikt voor vrachtverkeer (en additioneel mogelijke ontsluiting via water als daarvoor geschikte locaties zijn). Centraal gelegen in de regio waardoor het een optie is voor bedrijven uit de hele regio. *Extra regionaal terrein: Snelweglocatie geschikt voor vrachtverkeer (en additioneel mogelijke ontsluiting via water als daarvoor geschikte locaties zijn). Locatie afhankelijk van nader te bepalen profiel van het terrein.*
Voordelen	• **Lokale en regionale bedrijven hebben de ruimte om door te groeien en nieuwe bedrijven van buiten geven extra impuls aan bestaande bedrijven in de regio.** • **Ruimte voor werkgelegenheid om door te groeien met inwoneraantal waardoor balans wonen-werken wordt gewaarborgd.** • **Er ontstaat schuifruimte. Zo krijgen lokale terreinen die soms al jaren op slot zitten weer lucht en dit biedt kansen om bestaande terreinen te intensiveren en te verduurzamen. Bij het nieuwe terrein kan dit min of meer gegarandeerd worden door uitgiftebeleid en planregels.** • **Het nieuwe terrein biedt ruimte voor de additionele ruimtevraag vanuit de transities.**

[9] Op basis van 1,22 banen per huishouden (bron: LISA en CBS, 2022) en een locatietypevoorkeur voor bedrijventerreinen in de regio van 25% (bron: LISA en IBIS, 2022)

	• **Clustervorming kan innovatie en nieuwe spin-off bedrijvigheid stimuleren.** • **Regio Amersfoort staat (inter)nationaal op de kaart.**
Nadelen	• **Voor aanleg nieuw terrein is een goede regionale afstemming noodzakelijk.** • **Er moet ruimte voor een nieuw terrein worden gezocht.** • **Daarnaast kan er nog een extra ruimteclaim komen vanuit de ruimte die nodig is voor (inter)nationale bedrijven uit de speerpuntsectoren.** • **Bij deze keuze is het belangrijk dat we ervoor waken dat wonen en werken in balans blijven. Wonen moet werken ook kunnen bijbenen, bijvoorbeeld om ruimte te bieden voor voldoende geschikt personeel.**
Relatie Ontwikkelbeeld	Er wordt ruimte geboden voor de realisatie van ambities vanuit de pijler 'Wonen en werken in focusgebieden'. Bovendien is de actievere rol bij het aanjagen van de speerpuntsectoren een belangrijke stap voor de pijler 'Aanjagen nationale betekenis unieke economische clusters'. Denk daarbij aan een rol gerelateerd aan het verminderen van strategische afhankelijkheid van de EU in de farmaceutische industrie (zie kader op pagina 41). Het realiseren van een extra regionaal terrein is de enige manier om ambities uit het Ontwikkelbeeld als campusvorming te realiseren, waar de ruimte wordt geboden voor '' de combinatie van denkers en doeners' in voorbeelden als de innovatieve maakindustrie of laboratoria. Mocht er nog een extra regionaal terrein worden gerealiseerd dan zijn er mogelijk nog meer kansen voor het accommoderen van additionele ruimtevraag vanuit de energietransitie en circulaire economie.
Relatie sectoraal-economisch onderzoek	Een actievere rol in het stimuleren van de speerpuntsectoren betekent mogelijkheden om de ambitieuze aanbevelingen uit het onderzoek te realiseren. Denk aan aanbevelingen als 'De regionale overheid als aanjager en verbinder', 'Overheid als launching customer in de duurzame leefomgeving' en 'Opstellen rode loperbeleid voor medische bedrijven en instellingen'. Op deze wijze kan de regio ook het beeld van unieke economische clusters in de regio nationaal en internationaal benadrukken.
Impact op brede welvaart regio Amersfoort	Impact ruimtelijke waarde • Een nieuw regionaal terrein heeft wel een ruimtelijke impact: er moet plaats voor worden gemaakt. • Een mogelijk extra terrein zou nog meer ruimtelijke impact in de regio betekenen. Impact economische waarde • Werkgelegenheid op bedrijventerreinen kan groeien, met meerwaarde voor de regionale economie. • Economische groei op bedrijventerreinen (en daarmee die van de hele regio) kan zich doorontwikkelen. • Extra inzet op de speerpuntsectoren kan de brede economische waarde van de regio voor Nederland vergroten. Impact sociale waarde

- De maatschappelijke rol van bedrijventerreinen kan worden vergroot.
- Clustervorming in de speerpuntsectoren kan een mooie samenwerking tussen bedrijvigheid en (beroeps)onderwijs in de hand werken.
- De functie van bedrijventerreinen als kurk onder de woningmarkt blijft intact.

Impact ecologische waarde

- Geconcentreerde groei van uitstoot, afval en hinder door nieuw bedrijventerrein.
- Mogelijk extra ecologische impact als er nog een nieuw terrein wordt gerealiseerd.
- Hierdoor echter wel mogelijk nog extra ruimte op bedrijventerreinen voor ruimtevraag vanuit de grote transities.

Tabel 9: Afwegingskader verschillende keuzemogelijkheden

Criterium	1. Krimp	2. Licht lokale groei	3. Regionale groei		4. Regionale groei met (inter)nationale ambities		
Extra ruimtebeslag	Geen	42 hectare	78 hectare		> 78 hectare		
Toegevoegde waarde	Afname	circa + € 105 mln. (+2% t.o.v. nu)	circa + € 265 mln. (+5,5% ten opzichte van nu)		> circa + € 265 mln. (> +5,5% ten opzichte van nu)		
Type terrein	Geen	Bestaande lokale terreinen	Bestaande lokale terreinen	Nieuw regionaal terrein	Bestaande lokale terreinen	Nieuw regionaal terrein	*Extra regionaal terrein*
Type kavels	Geen	Kleinschalig tot middelgroot	Kleinschalig tot middelgroot	Middelgroot tot groot	Kleinschalig tot middelgroot	Middelgroot tot groot	*Middelgroot tot groot*
Type bedrijven	Geen	Lokaal mkb	Lokaal mkb	Grotere regionale bedrijven	Lokaal mkb	Grotere regionale bedrijven	*+(inter)nationale bedrijven speer-puntsectoren*
Werkgelegenheid	🔴	🟠	🟢		🟢		
Woon-werkbalans	🔴	🔴	🟠		🟠 / 🟢		
Beter benutten potentie (schuifruimte)	🔴	🟠	🟢		🟢		
Ruimte voor ambities ontwikkelbeeld	🔴	🔴	🟠		🟢		
Impact op brede welvaart in de regio	🔴	🟠	🟢		🟢		
Ruimte voor energietransitie	🔴	🔴	🟢		🟢		

Afweging keuzemogelijkheden en advies

In bovenstaande tabel vatten we de verschillende keuzemogelijkheden samen en brengen we in één overzicht de effecten van elke keuze in relatie tot elkaar. Hieronder lichten we kort toe wat elke keuze betekent en welke keuze we adviseren aan de regio.

Keuze 1 zorgt voor veel negatieve effecten, keuze 2 is een doekje voor het bloeden

Bij de keuze voor krimp (keuze 1) hoeven er geen extra hectaren bedrijventerrein gerealiseerd te worden. Dit betekent echter wel een breed scala aan negatieve effecten voor de regio en haar ambities. De keuze voor licht lokale groei (keuze 2) betekent inclusief vervangingsvraag een ruimtebeslag van 42 hectare en voegt jaarlijks circa € 105 miljoen extra toe aan de regionale economie. Deze keuze voorkomt de negatieve effecten van krimp op de werkgelegenheid en de brede welvaart (zoals toegelicht in hoofdstuk 4.1) van de regio. De toevoeging van 1.600 banen aan de regio zorgt dat de woon-werkbalans iets minder achteruitgaat (tekort van circa 5.400 banen in plaats van >7.000) mochten alle woningbouwplannen gerealiseerd worden. Het biedt echter niet de nodige ruimte voor de ambities van de regio zoals vastgelegd in het Ontwikkelbeeld, de nodige schuifruimte voor het intensiveren en beter benutten van bestaande bedrijventerreinen, of de nodige ruimte om de opgaven vanuit de energietransitie te accommoderen.

Keuze 3 hard nodig voor de toekomstbestendigheid van de regionale bedrijventerreinenmarkt

De keuze voor regionale groei (keuze 3) betekent inclusief vervangingsvraag een ruimtebeslag van 78 hectare en voegt jaarlijks circa € 265 miljoen extra toe aan de regionale economie. Hiermee krijgt de werkgelegenheid een nodige impuls, ontstaat er schuifruimte dat gebruikt kan worden om bestaande terreinen beter te benutten, ontstaat er ruimte voor additionele vraag vanuit de energietransitie en is er over de hele linie een positief effect op de brede welvaart in de regio. Als het afgesproken aantal woningen gerealiseerd wordt is de groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen (+ 4.100 banen) echter nog onvoldoende om het woon-werkbalans op peil te houden. Er resteert dan nog een tekort van circa 2.900 banen. Door parallel ook in te zetten op intensivering en beter benutten van bestaande terreinen kan het tekort worden geminimaliseerd. Bovendien kan de werkgelegenheid ook buiten de bedrijventerreinen groeien (bijvoorbeeld in VAB).

Keuze 4 enige manier om ambities in Ontwikkelbeeld volledig waar te maken en woon-werkbalans op peil te houden

De keuze voor regionale groei met (inter)nationale ambities (keuze 4) heeft een ruimtebeslag van minimaal 78 hectare inclusief vervangingsvraag en voegt jaarlijks minimaal circa € 265 miljoen extra toe aan de regionale economie. Bij deze keuze adviseren we om nog een extra regionaal bedrijventerrein te realiseren, waardoor het daadwerkelijke ruimtebeslag en de toegevoegde waarde vermoedelijk hoger zullen zijn. Deze keuze heeft dezelfde positieve effecten als keuze 3, maar heeft als bijkomend voordeel dat alle ambities uit het Ontwikkelbeeld (inclusief de pijler ‘Aanjagen nationale betekenis unieke economische clusters’) gehaald worden. Verder is dit de enige keuze waarin – mits een tweede regionale terrein ook wordt gerealiseerd – de regionale woon-werkbalans op peil kan worden gehouden. Zeker in combinatie met beter benutten/intensivering van bestaand terrein.

Advies: keuze 3 de juiste balans tussen haalbaarheid en het bieden van de nodige ruimte

Op basis van de bovenstaande overwegingen lijkt keuze 3 het meest realistisch. Hierin wordt de nodige ruimte geboden voor het toekomstbestendig maken van de regionale bedrijventerreinen-markt. Keuze 2 vergt met 42 hectare alsnog een aanzienlijke ruimtelijke ‘investering’, maar de positieve effecten die er tegenover staan blijven beperkt. Keuze 4 kost ten opzichte van keuze 3 relatief veel extra inspanning, maar is wel nodig mocht de regio alle ambities waar willen maken en de woon-werkbalans volledig op peil willen houden.

Colofon

Datum: 15 februari 2024
Projectnummer: 23.042
Opdrachtgever: Regio Amersfoort
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Evert-Jan de Kort en Robin Brooke

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arhnem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl