



**Buck
Consultants
International**

**Bouwstenen voor een visie toe-
komstige bedrijventerreinen
Regio Amersfoort
Eindrapportage**

Uitgevoerd in opdracht van:
Regio Amersfoort

Nijmegen, 8 april 2020

Inhoudsopgave

Blz.

Inleiding	1
Hoofdstuk 1 Vraagaming bedrijventerreinen	4
Hoofdstuk 2 Richtinggevende principes	7
Hoofdstuk 3 Aanbevelingen	14
Bijlage 1 Ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de regio	17
1.1 Het economisch DNA van de regio Amersfoort	17
2.2 Dynamiek op bedrijventerreinen	22
2.3 Trends en ontwikkelingen	23
2.4 Passende vestigingsmilieus	25
Bijlage 2 Eerste beeld lokaal	28
Bijlage 3 Schouw bedrijventerreinen	31

Inleiding

Als gevolg van de aantrekkende en een snel veranderende economie wordt er door verschillende gemeenten in de regio Amersfoort een toenemende vraag naar bedrijfsruimte geconstateerd. De vraag naar bedrijfsruimte is vanaf 2015 na de recessie flink toegenomen wat heeft geresulteerd in uitgiftes van areaal bedrijventerrein en schaarste aan beschikbare kavels en bedrijfsruimte. Gemeenten willen gehoor geven aan de toenemende vraag van ondernemers om (nieuwe) ruimte te faciliteren en streven daarom naar voldoende aanbod van bedrijventerreinen. Alle gemeenten hebben de ambitie om de lokale bedrijvigheid of vervangingsvraag naar aanleiding van te transformeren bedrijventerreinen te faciliteren, voldoende aanbod is daarvoor een vereiste. Daarbij is er een regionale ambitie op het aantrekken van nieuwe (inter)nationale vestigers.

Naast voldoende aanbod is het ook belangrijk dat het aanbod aansluit bij de vraag uit de markt en passend is binnen de regionale dynamiek. Vraag naar bedrijventerreinen wordt deels veroorzaakt door lokale/kleinschalige bedrijvigheid die op zoek is naar betaalbare bedrijfsruimte, maar ook (grotere) bedrijven van elders kunnen in de regio landen. Het is belangrijk om te bepalen welke type bedrijven zich kunnen vestigen in de regio. Het is evenzeer raadzaam om aandacht te besteden aan het huidige reeds uitgegeven aanbod, waarin ook dynamiek zichtbaar is. Sommige terreinen veranderen bijvoorbeeld (deels) naar interactiemilieus of informele werklocaties, waar een diversiteit aan functies om veelzijdige vestigingslocaties vraagt. Andere terreinen (vaak binnenstedelijk) staan onder druk van woningbouw. Ook kent de regio ambities op circulaire economie¹ en een opgave in energietransitie, twee transitie die vooral ook op bedrijventerreinen een ruimtelijke weerslag hebben. Al deze aspecten zijn van belang om te komen tot toekomstbestendige regionale en lokale bedrijventerreinplanning.

Behoeftte aan een gemeenschappelijke visie op bedrijventerreinen

De negen gemeenten van Regio Amersfoort hebben behoefte aan een gemeenschappelijke visie voor hun bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen moeten in de toekomst passen bij een veranderende economie, veranderende maatschappelijke omstandigheden, technologische veranderingen als robotisering en automatisering en beschikbaarheid van arbeidskrachten. De regio heeft een visie nodig op een complementair aanbod aan bedrijventerreinen passend bij de economische kracht van de regio, nu en in de toekomst.

BCI is gevraagd om bouwstenen voor een dergelijke visie op te stellen. Die bouwstenen bieden een eerste stap in regionale afstemming, maar ook voor de op te stellen omgevingsvisies en RVV+. In een later stadium zal de regio aan de slag gaan met de afspraken rondom bedrijventerreinen

¹ Bronnen de Regionale Ruimte Visie

programmering. Deze afspraken vormen nadrukkelijk geen onderdeel van dit onderzoek. Barneveld en Nijkerk maken programmeringsafspraken in regio FoodValley verband.

Een visie op bedrijventerreinen draagt bij aan:

- Het bieden van voldoende ruimte voor lokale ondernemers om groeiambities waar te kunnen maken.
- Het bieden van voldoende ruimte voor nieuwe vestigers.
- Het behouden van de juiste balans tussen wonen en werken.
- Het behouden van de juiste balans tussen werken en natuur/milieu.
- Invulling geven aan circulaire ambities en een duurzame economie.
- Het positioneren van het belang van bestaande en nieuwe ruimte voor bedrijventerreinen ten opzichte van de groei van woningen en andere functies in kernen en gemeenten.

Context waarin de bouwstenen voor een gedeelde visie tot stand zijn gekomen

De regio bevindt zich in een complexe bestuurlijke context. De 7 Utrechtse gemeenten in de regio Amersfoort hebben te maken met de provinciale omgevingsvisie en verordening van de provincie Utrecht, terwijl Barneveld en Nijkerk onderdeel zijn van de provincie Gelderland en voor het thema werklocaties afspraken maken binnen regio FoodValley. De recent opgestelde ramingen van de provincies Utrecht² en Gelderland³ en de uitkomsten van ramingen in het kader van dit onderzoek hebben in de afgelopen maanden de nodige discussiemomenten opgeleverd. Het heeft ook de koers in dit onderzoek gewijzigd. Als gevolg daarvan is besloten in het stuk een splitsing te maken tussen de bouwstenen voor beleid en de vraagraming. De vraagraming die onderdeel is van dit onderzoek heeft alleen betrekking op de Utrechtse gemeenten. Gedurende het proces is afgesproken de Gelderse gemeenten voor het onderdeel raming buiten beschouwing te houden, omdat het verschil tussen de Gelderse ramingen en de uitkomsten in dit onderzoek niet vergelijkbaar en verenigbaar zijn. Dat neemt niet weg dat er wel degelijk sprake is van economische samenwerking tussen de gemeenten en is er sprake van economisch verkeer (van en tussen bedrijven) tussen Utrechtse en de Gelderse gemeenten. De Regio Amersfoort kan wat betreft de bedrijfshuisvesting als een samenhangende regio worden beschouwd. Een gemeenschappelijke visie op complementair aanbod bedrijventerreinen is dan ook een goede basis om de afstemming van het te ontwikkelen aanbod van terreinen in de regio te organiseren. De bouwstenen leveren onderdeel voor dat regionale gesprek over bedrijventerreinen.

² Recentelijk is een vraagraming opgesteld, op basis waarvan de provincie Utrecht voornemens is een strakke sturing richting regio's en gemeenten in te zetten op bedrijventerreinen. Naast een strakke sturing op nieuwe planontwikkeling wordt er ook ingezet op een duidelijke invulling van herstructurering en concrete mogelijkheden van transformatie. Stec Groep (10 oktober 2019) "prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht"

³ Een door Gedeputeerde Staten vastgesteld programma bedrijventerreinen biedt ontwikkelruimte voor werklocaties voor die gemeenten. Het regionaal programma werklocaties FoodValley wordt gebaseerd op een provinciale raming bedrijventerreinen, die ook hier recent is vastgesteld. Ecorys (juni 2019) "Langjarig prognose ruimtevraag bedrijventerreinen provincie Gelderland"

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt allereerst ingegaan op de vraagstelling voor de Utrechtse gemeenten van de regio Amersfoort (hoofdstuk 1). Daarna worden de richtinggevende principes gepresenteerd, waarmee keuzes kunnen worden onderbouwd voor het wel of niet faciliteren van de behoefte (hoofdstuk 2). We sluiten de notitie af met aanbevelingen voor een mogelijke regionale invulling van het bedrijventerreinenbeleid (hoofdstuk 3).

In de bijlagen gaan we achtereenvolgens in op de achtergrond en verdere argumentatie hoe tot de richtinggevende principes en aanbevelingen is gekomen (bijlage 1). Het eerste lokale beeld van vraag en aanbod wordt geschetst in bijlage 2. De resultaten van de verschillende schouwen op de bedrijventerreinen die zijn aangedragen door de gemeenten zijn weergegeven in bijlage 3.

Hoofdstuk 1 **Vraagruiming bedrijventerreinen**

Onderdeel van de bouwstenen voor een gedeelde visie is een vraagruiming bedrijventerreinen (geen programmering). Gedurende het proces is gekozen om de ruiming op te stellen op basis van een quickscan die is afgeleid uit de recente nationale prognoses. Dit houdt in dat er op basis van de nationale prognoses bedrijventerreinen⁴ een evenwichtige verdeling is gemaakt voor het aandeel uitbreidingsvraag dat tot 2030 naar verwachting afkomt op de Utrechtse gemeenten in de regio Amersfoort.

BCI Quickscan o.b.v. nationale ruiming

In september 2019 zijn de resultaten van de nationale prognoses bedrijventerreinen en kantoren tot 2030 door de Minister van Economische Zaken en Klimaat aan de Tweede Kamer gestuurd. Met de inzichten van de nationale ruiming is voor de regio Amersfoort door BCI een QuickScan uitgevoerd die de omvang van de uitbreidingsvraag tot en met 2030 inzichtelijk maakt. De uitkomsten vormen een robuuste ruiming van de te verwachten uitbreidingsvraag (rekening houdend met ontwikkelingen in diverse economische sectoren).

Gezien het regionale DNA en de ruimtedruk/vraag, de ervaringen in de nationale ruiming en de uitkomsten van de ruiming van de provincie Utrecht adviseert BCI aan te sluiten bij het behoedzame scenario van de nationale ruiming, dat betekent: **81 hectare netto uitbreidingsvraag voor de Utrechtse gemeenten tot en met 2030.**

Vervangingsvraag

Door transformatieplannen en -ontwikkelingen wordt in de toekomst areaal bedrijventerrein onttrokken (van het huidige areaal).

Tabel 1.1 *Transformatieplannen opgegeven door gemeenten*

	Bedrijventerrein	Opgave
Amersfoort	Kop van Isselt	18 ha
Baarn	De Drie Eiken	0,8 ha
Bunschoten	Zuidwenk	21 ha
Soest	Soesterberg-Noord	9 ha
Woudenberg	De Nijverheidsweg	3 ha
	Totaal	51,8 ha (afgerond 52)

Bron: gemeentelijke opgaven

⁴ BCI & EIB (september 2019) "nationale prognoses voor economische ontwikkelingen tot 2030"

Deze onttrekking kan worden opgeteld bij de uitbreidingsvraag, dit noemen we vervangingsvraag. De ramingsmethodiek impliceert dat 100% van de transformatieplannen kan worden opgenomen als vervangingsvraag. Dat betekent dat die vervangingsvraag ook als nieuw te ontwikkelen areaal in de vraagraming moet worden meegenomen.

Naar aanleiding van de gemeentelijke opgaven wordt 52 ha (zie bovenstaande tabel) als vervangingsvraag gehanteerd. BCI adviseert om in een uiteindelijke programmering (of bij ladderonderbouwingen) voorzichtiger met vervangingsvraag om te gaan. Dit type vraag gaat namelijk met grotere onzekerheid gepaard en kan zich op uiteenlopende manieren manifesteren (bijvoorbeeld verhuisdynamiek naar buiten de regio, intensiveren/consolideren op een andere locaties, wellicht mengbaar zijn binnen de woonwijk, of geheel stoppen met de bedrijfsvoering). Het is verstandig om dit type verplaatsingen n.a.v. transformatie goed te monitoren en niet in een te vroeg stadium voor dit type vraag aanbod te creëren.

Plancapaciteit bedrijventerreinen

De regio Amersfoort kent zowel harde als zachte plancapaciteit. Onder harde plancapaciteit vallen bedrijventerreinen waar een vastgesteld bestemmingsplan van toepassing is. De regio Amersfoort kent 28,5 ha aan harde, nog uitgeefbare plancapaciteit⁵. In de regio is een deel van het te ontwikkelen aanbod voorzien in nog zachte plannen bedrijventerrein. Er is sprake van twee type zachte plannen:

- 1 Bedrijventerrein die door de provincie zijn aangewezen als mogelijke locaties, wanneer de behoefte kan worden aangetoond, dit is 17,5 ha. 3,5 ha in Baarn en 14,0 ha in Bunschoten. De locaties kennen nog geen vastgesteld bestemmingsplan.
- 2 Gemeentelijke zoekgebieden of plannen in een zeer vroeg stadium van planvorming. Deze zijn bij de provincie pas bij een herijking van de provinciale structuurvisie (omgevingsvisie) eventueel aan de orde. Deze locaties worden in de verdere beschouwing niet meegenomen.

Conclusies

De uitbreidingsvraag voor de regio Amersfoort (7 Utrechtse gemeenten) is geraamd op 81 ha tot en met 2030. De vervangingsvraag naar aanleiding van transformatie plannen bedraagt 52 ha. Wanneer deze vervangingsvraag geheel doorzet komt de totale vraag die op de regio afkomt op **133 ha** tot en met 2030.

Wanneer de vraag wordt geconfronteerd met de vastgestelde plancapaciteit levert dit een tekort van 87 ha. op. Er is dus sprake van onvoldoende ruimte in de regionale programmering om aan de te verwachte vraag te kunnen voldoen. Tekorten blijken uit berekeningen van BCI het grootst in **Amersfoort, Bunschoten** en **Soest**. De regio doet er daarom goed aan om op korte termijn extra locaties bedrijventerreinen in (plan) ontwikkeling te brengen. De zachte locaties die zijn opgenomen in de provinciale structuurvisie bieden mogelijkheden voor de tekorten in Baarn en Bunschoten. Voor deze

⁵ Zie bijlage 3 voor het aanbod harde plancapaciteit per gemeente, peildatum 1 mei 2019

locaties kan de behoefte worden aangetoond en kunnen passende vestigingsmilieus worden gecreëerd.

De raming is een indicatie voor de uitbreidingsvraag die op de regio af kan komen en heeft invloed op bestaande en nieuwe terreinen en maatschappelijke ontwikkelingen. (Politieke) afwegingen zijn van invloed op het hoe en waar de behoefte gefaciliteerd kan worden. Deze afwegingen worden niet alleen op basis van een kwantitatieve beschouwing gemaakt, hiervoor is de raming een startpunt. We bieden met de richtinggevende principes in het volgende hoofdstuk daarvoor een mogelijk afwegingskader om tot keuzes komen over het wel of niet faciliteren van de geprognoseerde behoefte.

Hoofdstuk 2 **Richtinggevende principes**

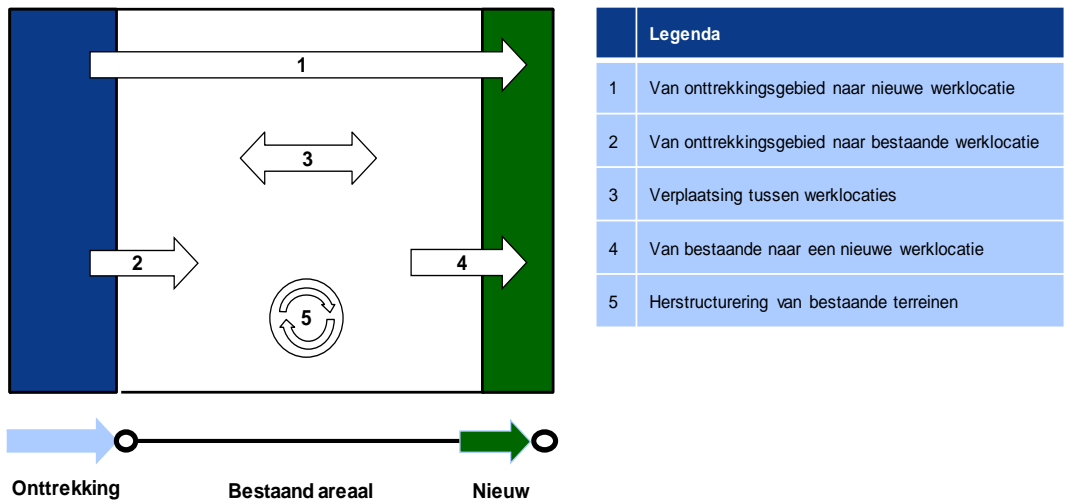
De richtinggevende principes zijn geformuleerd op basis van een analyse van diverse beleidsstukken van de regio, provincies en gemeenten en door discussies met de ambtelijke werkgroep (AOEZ). Daarnaast zijn de eerste beelden vroeg in het proces bestuurlijk gedeeld tijdens een bestuurlijk overleg (BOEZ). De principes geven binnen een aantal ontwikkelvraagstukken richting, waarmee afgewogen keuzes kunnen worden gemaakt voor de regionale inzet op het totale aanbod bedrijventerreinen.

Waar bedrijventerreinenbeleid voorheen voornamelijk als doel had om voldoende aanbod bedrijventerreinen te reserveren, is momenteel behoefte aan een andere, bredere aanpak voor het inrichten van het bedrijventerreinenbeleid. De ruimte is schaars en de druk op de ruimte komt uit diverse sectoren en vraagt om een bredere blik in discussies en een zorgvuldige afweging van belangen waarvoor richtinggevende principes moeten worden bepaald. De richtinggevende principes zijn van belang voor de wijze waarop de ruimtevraag in de regio ingevuld kan worden, houdt rekening met de specifieke situatie in Regio Amersfoort en plannen van de afzonderlijke gemeenten. Met de richtinggevende principes kan een aantal doelen worden nagestreefd:

- Het opvangen van de lokale groei- en verplaatsingsdynamiek van ondernemers en daarmee het regionale, krachtige MKB vitaal te houden en een toekomstperspectief te bieden.
- Het bieden van voldoende ruimte voor nieuwe vestigers.
- Het zorgen voor een evenwichtige regio, waarin wonen en werken meer in balans zijn en met aanbod van werkgelegenheid in zowel het lage, middel als het hoger opgeleide segment.
- Aanbod van een divers pallet aan sectoren: dit biedt een robuuste en vitale economie met een vestigingsklimaat dat conjunctuurbestendig(er) en adaptief is.

Bij het opstellen van richtinggevende principes is het belangrijk om rekening te houden met ontwikkelingen die invloed hebben op de toekomstige ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Deze ontwikkelingen zien we zowel terug op bestaande als op nieuwe locaties en hebben een duidelijke relatie met elkaar, zoals zichtbaar in figuur 2.1. Transformatie en herontwikkeling van locaties en groei van de economie grijpen allemaal op elkaar in en leiden uiteindelijk tot verplaatsingen en investeringen op bestaande terreinen, maar ook tot een noodzaak tot uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen.

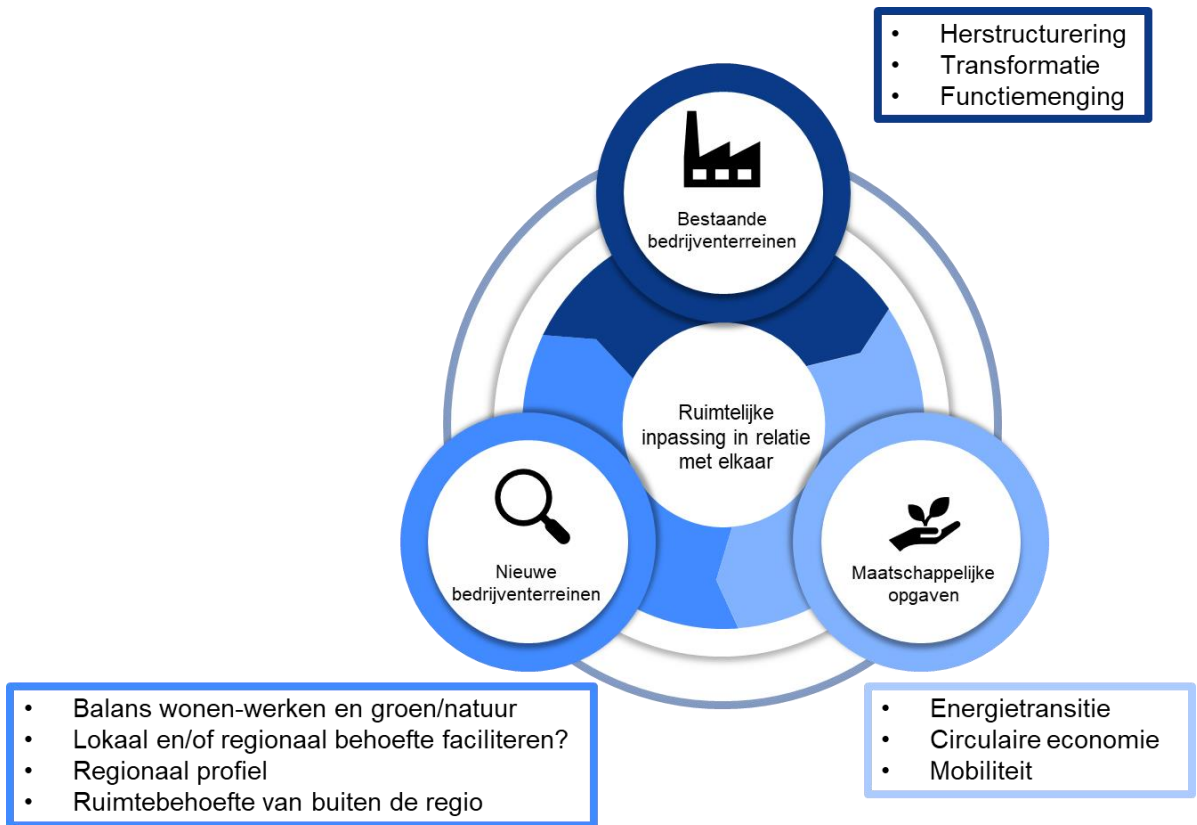
Figuur 2.1 Ruimtelijke mechanismen rond bedrijventerreinen



Bron: BCI (2016)

Naast de relatie tussen nieuwe en bestaande terreinen zijn ook enkele maatschappelijke vraagstukken te benoemen die vragen om ruimtelijke inpassing op bedrijventerreinen. Ook daarin zit een relatie met bestaande en nieuwe locaties. Figuur 2.2 laat een overzicht zien van vraagstukken die relevant zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio Amersfoort. Deze worden in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Figuur 2.2 Regionale vraagstukken in relatie tot bedrijventerreinenplanning



Bron: BCI, 2019

Ontwikkelvraagstukken bestaande locaties

Op bestaande bedrijventerreinen in de regio Amersfoort spelen ontwikkelvraagstukken die te maken hebben met herstructurering, transformatie en functiemenging. Hieronder geven we allereerst een korte toelichting wat we onder deze begrippen verstaan en hoe we deze vraagstukken terug zien komen binnen de regio Amersfoort. Tabel 2.1 biedt daaropvolgend een overzicht van de richtinggevende principes die mede op basis van ambtelijke en bestuurlijke overleggen tot stand zijn gekomen.

- **Herstructurering** van bestaande locaties is van belang om de kwaliteit van het areaal bedrijventerrein op peil te houden met het oog op het vestigingsklimaat voor de gevestigde bedrijven. Op basis van de schouw⁶ constateren we dat de kwaliteit van het gros van de bedrijventerreinen op orde is. Op enkele locaties wordt er verstandig aan gedaan om in te zetten op herstructurering. Dit kan gerealiseerd worden door middel van zowel publieke als private impulsen of een combinatie van beide. Herstructurering en herontwikkeling van privaat vastgoed gaat vaak gepaard met intensivering van de kavelbebouwing, dat leidt tot intensivering van het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast zorgt de energietransitie voor een investeringsimpuls in bestaand vastgoed.
- Wanneer wordt gekozen voor **transformatie** dan wordt de 'pure' bedrijfsfunctie die het bedrijventerrein heeft volledig vervangen door woningbouw (dit kan ook op een deel van een bedrijventerrein plaatsvinden). De regio Amersfoort kent op diverse locaties druk vanuit woningbouwopgaven. Ook zijn binnen de regio enkele verouderde terreinen zichtbaar waar transformatie op termijn aan de orde kan zijn. In tabel 1 in hoofdstuk 1 zijn de diverse transformatieplannen weer gegeven op basis van de gemeentelijke opgave, deze is op basis van de schouw niet verder aangevuld.
- Een trend die steeds meer zichtbaar is op bedrijventerreinen is **functiemenging**. Functiemenging op goed bereikbare, binnenstedelijke locaties leidt tot gewenste interactiemilieus. Over functiemenging en de transitie naar interactiemilieus wordt gesproken als een 'pure' bedrijfsfunctie wordt aangevuld tot een mix van diverse commerciële activiteiten en/of een ondergeschikte woonfunctie. De schouw liet op het eerste gezicht geen kansen voor grootschalige functiemenging of vorming van zogeheten interactiemilieus zien. Wel zijn er enkele gemeenten met plannen voor functiemenging in deelgebieden, zoals Amersfoort op de Kop van Isselt en Bunschoten op het bedrijventerrein Zuidwenk. Ondanks nieuwe technologische ontwikkelingen die leiden tot duurzamere, schonere en geluid reducerende productieprocessen, kan niet ieder bedrijf goed mengen met gevoelige functies zoals woningbouw en blijven er bedrijventerreinen noodzakelijk die monofunctioneel van aard zijn.

⁶ Zie bijlage 4 voor uitgebreide beoordeling van de verschillende bedrijventerreinen

Tabel 2.1 *Richtinggevende principes bestaande locaties*

Vraagstuk	Richtinggevende principes
Herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> • Herstructurering kan ruimte-intensiteit bevorderen en gaat voor op nieuwe uitleglocaties • Klimaatadaptatie en duurzaamheid (bv. verduurzaming bedrijfspanden, inzet op energiecollectieven en dakoppervlak voor zonnepanelen) moet een rol spelen wanneer er op herstructurering wordt ingezet
Transformatie	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsverplaatsing als gevolg van transformatie wordt in eerste instantie opgevangen binnen de betreffende gemeente, indien niet mogelijk of wenselijk wordt binnen regio gezocht naar alternatieven • In een programmering bedrijventerreinen 100% vervangingsvraag opnemen, bij daadwerkelijke ontwikkeling van locaties vervangingsvraag accommoderen voor de juiste vraag van de ondernemer die moet verhuizen
Funciemenging	<ul style="list-style-type: none"> • Alleen binnenstedelijke terreinen kunnen eventueel organisch ontwikkeld worden naar interactiemilieus, in verband met bereikbaarheid en vormen van duurzame mobiliteit en de druk vanuit diverse functies die daar al merkbaar is • Diverse soorten bedrijvigheid mengt niet tot lastig met wonen of andere gevoelige functies, behoud daarom voldoende monofunctionele bedrijventerreinen

Ontwikkelvraagstukken nieuwe locaties

Met de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de regio Amersfoort spelen ontwikkelvraagstukken die te maken hebben met de balans tussen wonen, werken en natuur, met het lokaal of het regionaal faciliteren van behoeften en het faciliteren van behoefte van buiten de regio. Hieronder geven we allereerst een korte beschrijving van de ontwikkelvraagstukken op nieuwe locaties zoals wij deze voor de regio Amersfoort zien/verwachten. Tabel 2.2 biedt daaropvolgend een overzicht van de richtinggevende principes die mede op basis van ambtelijke en bestuurlijke overleggen tot stand zijn gekomen.

- De regio Amersfoort is een regio die naast werken ook veel waarde hecht aan wonen en natuur. Het zoeken naar evenwicht op deze thema's is binnen deze regio een belangrijk vraagstuk. Wonen en groen is belangrijk, maar groei van inwoners vraagt ook om extra ruimte voor werken (zo'n 30% van de werkgelegenheid is gevestigd op bedrijventerreinen in deze regio).
- Alle gemeenten in de regio Amersfoort hebben bedrijventerreinen die in ieder geval voorzien in een lokale behoefte. Daarnaast zijn er enkele terreinen voorzien in behoefte van bedrijven met een meer (boven) regionaal karakter. De regio wil beide soorten bedrijven faciliteren.
- Voor bedrijventerreinen geldt dat de regio ernaar streeft de vraag van bestaande bedrijvigheid en van nieuwe bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren. Daarbij ligt de focus op het faciliteren van bestaande mkb-bedrijven en bij nieuwe (op te starten) bedrijven van doelgroepen die bijdragen aan de ambities van de regio. Hierbij kan worden gedacht aan de sectoren Agrofood, IT, Health en de maakindustrie.

- De regio streeft naar het faciliteren van ruimtevragers van buiten de regio die waarde toevoegen aan de regio. Food gerelateerde bedrijven van buiten de regio zijn van meerwaarde voor de FoodValley, zoals bijvoorbeeld agrologistiek in Barneveld. XXL-logistiek is een voorbeeld van bedrijvigheid dat gezien de omgeving niet passend is in Regio Amersfoort. Uitbreiding van aanwezige logistieke bedrijven blijft wel mogelijk indien dat wordt gewenst en ruimtelijk inpasbaar is.
- De gemeente Amersfoort kent daarbij ook een (inter)nationale oriëntatie. Bedrijven die zich hier willen vestigen, in de nabijheid van Amsterdam en/of Utrecht, zouden ook gefaciliteerd kunnen worden.

Tabel 2.2 Richtinggevende principes voor nieuwe locaties

Vraagstuk	Richtinggevende principes
Balans wonen-werken en natuur	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgvuldig ruimtegebruik in acht nemen bij nieuwe uitleg bedrijventerreinen ten behoeve van de groene kwaliteit van de regio
Lokaal en/of regionaal behoefte faciliteren?	<ul style="list-style-type: none"> • Regionale bedrijventerreinplanning gericht op faciliteren lokaal/ regionaal verzorgende terreinen met een beperkt aantal regionaal verzorgende terreinen om in (boven)regionale vraag te voorzien
Ruimtebehoefte van buiten de regio	<ul style="list-style-type: none"> • Vraag van buiten de regio faciliteren wanneer deze aansluit bij regionale ambities (en waarde toevoegt) of aansluit bij type vestigingsmilieu • Gemeente Amersfoort kent daarin een centrumfunctie in de regio en een aantrekkende werking op bedrijven van buiten de regio, met een (inter) nationale oriëntatie. Ook de FoodValley gemeenten hebben voor food gerelateerde bedrijven een aantrekkingskracht van buiten de regio
Regionaal profiel	<ul style="list-style-type: none"> • Geen focus op het aantrekken van grootschalige logistiek m.u.v. Barneveld (agrofood-gerelateerd) • Ruimte bieden voor food-sector in FoodValley gemeenten en in Bunschoten en Woudenberg • Ruimte voor ICT, Health, maakindustrie en zakelijke dienstverlening op multifunctionele, met OV ontsloten bedrijventerreinen/ interactiemilieus (met name deelregio denkers)

Maatschappelijke opgaven met ruimtelijke inpassing

Twee grote maatschappelijke opgaven waar de regio voor staat zijn de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. Deze transities vragen om een ruimtelijke inpassing, waar bedrijventerreinen een belangrijke rol in gaan vervullen. Hieronder geven we allereerst een korte toelichting van de betekenis van deze en andere maatschappelijke opgaven en de relatie met regio Amersfoort. Tabel 2.3 biedt daaropvolgend een overzicht van de richtinggevende principes die mede op basis van ambtelijke en bestuurlijke overleggen tot stand zijn gekomen.

- **Energietransitie** betekent het overgaan van een energiesysteem gebaseerd op fossiele energiebronnen naar een energiesysteem gebaseerd op hernieuwbare energiebronnen. De hoeveelheid duurzame energie die opgewekt en gebruikt gaat worden, vraagt om een veel grotere en

ook een andere soort capaciteit van het energienetwerk. Daarom moeten er nieuwe energiesystemen worden ontwikkeld, die een belangrijke ruimtelijke impact hebben en om investeringen vragen. Bedrijventerreinen bieden én de ruimte én bevatten bedrijven die er mee aan de slag moeten. Daarnaast is de regio Amersfoort een groene regio, daar horen groene bedrijventerreinen bij. Bij de (plan)ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen moeten de mogelijkheden voor vernieuwde energiesystemen of energiemaatregelen direct meegenomen worden.

- **Circulaire economie** is gericht op vermindering van het gebruik van grondstoffen en heeft betrekking op verkorting en omkering van ketens, cross-sectorale samenwerking en nieuwe verdienmodellen. Circulaire economie vraagt om een hoge milieucategorie (vanwege het inzamelen en eventueel verwerken van “afval”) en om een nieuwe logistieke keten voor de inzameling en het creëren van voldoende massa. Daarom moeten circulaire activiteiten regionaal worden georganiseerd om optimaal te kunnen functioneren. Ontwikkelingen in de circulaire economie vragen hoofdzakelijk om kwalitatieve maatregelen en niet direct om extra ruimte. Bedrijven zijn in eerste instantie aan zet om eigen productieprocessen meer circulair vorm te geven. Voorbeelden van circulaire vastgoedconcepten zijn nog niet voorhanden.
- **Mobiliteit:** Bedrijventerreinen vragen goede ontsluitingen aan de infrastructuur passend bij het schaalniveau en de doelgroep van de bedrijventerreinen. Regionale terreinen aan A- en of N-wegen, lokale terreinen aan N-wegen of lokale infrastructuur. Voor interactiemilieus of terreinen waar functiemenging speelt is openbaar vervoer een belangrijke voorwaarde, al is beschikbaarheid van goed personeel sowieso afhankelijk van goed openbaar vervoer, ook bij grootschaligere bedrijventerreinen. Voor de transitie naar elektrisch vervoer zijn bedrijventerreinen nog onvoldoende voorbereid. Dat betekent dat in de komende jaren fors geïnvesteerd moet gaan worden door private partijen en netwerkbeheerders in de laadpaalinfrastructuur en in het aanbod van duurzame brandstoffen (waterstof, LNG, etc.). Logistieke handelingen en de mobiliteit van het personeel zullen in de toekomst steeds meer op basis van groene brandstoffen worden uitgevoerd. Er moet daarom rekening worden gehouden met voldoende laadinfrastructuur of ruimte voor een clean energy hub (meerdere duurzame brandstoffen). Hiermee moet vanaf het begin van de (plan) ontwikkeling rekening gehouden worden.

Tabel 2.3 Richtinggevende principes voor maatschappelijke ontwikkelvraagstukken

Vraagstuk	Richtinggevende principes
Energietransitie	<ul style="list-style-type: none"> ● Individuele bedrijventerreinen kunnen/moeten mee in de energietransitie en de regio gaat dat stimuleren. <ul style="list-style-type: none"> - Lange termijn planologische zekerheid te bieden aan bedrijven die op het punt staan te investeren in duurzame maatregelen - Bij nieuwe planontwikkeling direct ruimte te bieden voor nieuwe concepten - Een regionale uitgiftestrategie die ook op duurzaamheidsmaatregelen inzet, regionaal ten behoeve van een level playing field
Circulaire economie	<ul style="list-style-type: none"> ● Wijs een aantal geschikte, goed ontsloten, regionale locaties aan ● Voldoende ruimte behouden voor hogere milieu categorie, voor zowel circulaire ontwikkeling als voor diverse maakindustrie die processen ook steeds meer circulair zullen toepassen
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> ● Goede ontsluitingen op A- en N-wegen voor regionale bedrijventerreinen

Vraagstuk	Richtinggevende principes
	<ul style="list-style-type: none"> ● Rekening houden met duurzame mobiliteit (OV en fiets) ● Voor de toename in elektrisch vervoer moet er zowel vanuit de bedrijfsvoering als vanuit bereikbaarheid personeel rekening houden met voldoende laadinfrastructuur of een clean energy hub (meerdere duurzame brandstoffen) ● Lokale bedrijventerreinen (lokaal of N-weg ontsluiting) spelen een belangrijke rol in het beperken van de auto pendel woon-werkverkeer. Bovendien kunnen deze terreinen vaak met de fiets bereikt worden

Conclusie

Regio Amersfoort kent een forse druk op de (schaarse) ruimte vanwege diverse sectorale claims. Om te komen tot evenwichtige en toekomstbestendige bedrijventerreinenplanning staat in tegenstelling tot het verleden, niet alleen (ruim) voldoende aanbod aan bedrijventerreinen centraal in discussies. Kwalitatieve ruimtebehoefte en het maken van de juiste afwegingen in relatie tot andere ruimtevragers daarbinnen zijn nu en in de toekomst minstens zo belangrijk. De richtinggevende principes in dit hoofdstuk zijn opgesteld om daarbinnen gestructureerde afwegingen te kunnen maken waarbij aandacht is voor het gemeenschappelijke, regionale belang. De principes kunnen mede daardoor een bijdrage leveren bij het opstellen van een regionale bedrijventerreinenprogrammering. Aanvullend aan de richtinggevende principes worden in het volgende hoofdstuk aanbevelingen gedaan omtrent toekomstige afspraken.

Hoofdstuk 3 **Aanbevelingen**

De uitkomst van de vraagraming naar bedrijventerreinen die in deze studie is uitgevoerd laat een uitbreidingsbehoefte van 81 ha zien in de Utrechtse gemeenten van Regio Amersfoort in de periode tot en met 2030. Daarnaast wordt een te transformeren areaal bedrijventerreinen van 52 ha voorzien in de Utrechtse gemeenten. Er is (op termijn) dus sprake van een tekort aan een areaal bedrijventerrein van 87 ha. Dit tekort kan op een aantal manieren worden gefaciliteerd. De in hoofdstuk 2 opgenomen richtinggevende principes bieden een hulpmiddel bij het maken van regionale keuzes. Samen met de hierna opgenomen aanbevelingen vormen zij ingrediënten voor een regionaal bedrijventerreinenbeleid.

Herstructurering: een continu proces

Aanbeveling 1 Stimuleer herstructuering, herontwikkeling en intensivering van bestaande bedrijventerreinen

- Blijf inzetten op het herstructureren, incl. intensiveren van terreinen. Begin bij het op orde houden van openbare ruimte en stimuleer herstructurering door bedrijven op de eigen kavel.
- Daag vastgoedpartijen uit om met vernieuwde vastgoedconcepten in te zetten op intensivering van de kavel. Bedrijven die lokaal gebonden zijn, willen graag op de huidige plek alle mogelijkheden benutten. Help dergelijke bedrijven bij een hulpvraag.
- Vul ruimte van verplaatsende bedrijvigheid in met nieuwe bedrijvigheid die past op de betreffende locaties (door sturing op planologie).
- Stimuleer ontwikkeling van nog beschikbare kavels die in privaat eigendom zijn.
- Zorg voor een mogelijke verevening tussen grondopbrengsten van nieuw uitgegeven kavels en investeringen in herontwikkeling en herstructurering en ga voor investeringen samenwerking aan met bedrijfsleven en ontwikkelaars.
- Werk aan een programma voor bevorderen van herstructurering, intensivering en herontwikkeling en leg een link met diverse maatschappelijke opgaven (klimaatadaptatie en energie). Een dergelijke programma past ook bij de provinciale eisen bij de ontwikkelingen van toekomstbestendige terreinen. Ook bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen zal expliciet rekening gehouden moeten worden met eisen vanuit klimaat, energie en circulaire economie. Daardoor gaan bedrijventerreinen een belangrijke rol vervullen in de transitie naar een duurzame economie.

Goed georganiseerd bedrijfsleven op bedrijventerreinen belangrijke voorwaarde

Goed georganiseerd bedrijfsleven per bedrijventerrein helpt investeringen op bestaande terreinen en om de bedrijventerreinen blijvend op orde te houden. Bovendien vormt het een goed aanspreekpunt voor gemeenten in de vorming van beleid of uitvoering van plannen. Bedrijventerreinen met een goed functionerend parkmanagement in combinatie met bijvoorbeeld een Bedrijven InvesteringsZone (BIZ) of een ondernemersfonds leiden tot substantiële investeringen in beheer en onderhoud en de invulling van duurzame energiemaatregelen. Dit zijn randvoorwaarden voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. De rol van de gemeenten kan dan beperkt blijven tot faciliterend.

Aanbeveling 2 Stimuleer organisatiekracht op bestaande bedrijventerreinen

- Stimuleer goed parkmanagement en daarbij financiële mogelijkheden door bijvoorbeeld een BIZ of een ondernemersfonds. De gemeente heeft een faciliterende rol.

Zorgvuldige afwegingen bij transformatie en functiemenging

Aanbeveling 3 Pas op met het geheel transformeren van bedrijventerreinen en kies voor zorgvuldige functiemenging⁷

- Maak vroegtijdig een zorgvuldige afweging op planniveau tussen de zittende bedrijven en de nieuwe functie(s) voordat plannen concrete vormen krijgen. Transformatie van bedrijventerreinen zijn ingewikkelde en langdurige planontwikkelingen, voorkom dat later in het proces plannen gefrustreerd raken, omdat bedrijven niet willen of kunnen vertrekken van de huidige locatie.
- Diverse bedrijven functioneren optimaal op monofunctionele bedrijventerreinen, zoals diverse maakindustrie en logistiek. Maar ook afvalverwerkende bedrijvigheid en betoncentrales zijn functies die in de regio vragen om voldoende ruimte met een hogere milieucategorie. In relatie met de transitie naar een circulaire economie is het noodzakelijk om dit type milieuruimte voldoende te beschermen tegen gevoelige functies als woningen.
- Bedrijven op bedrijventerreinen investeren alleen in eigen vastgoed en omgeving wanneer er langdurige (planologische) zekerheid wordt geboden om de investeringen terug te verdienen. Onduidelijkheid over plannen als transformatie en/of functiemenging heeft effect op de investeringsbereidheid van bedrijven.
- Transformatie van bedrijventerreinen leidt in de praktijk niet altijd tot daadwerkelijke verhuizingen naar nieuwe terreinen, voorkom het creëren van overaanbod bedrijventerreinen naar aanleiding van een hoge vervangingsvraag.
- Verken de mogelijkheden voor een regionaal transformatieloket voor de herhuisvesting van bedrijven. Het transformatieloket is bedoeld om de bedrijven die moeten verplaatsen snel en adequaat een passende locatie te kunnen bieden wanneer deze niet lokaal kan worden opgevangen. Het transformatieloket kan ook voor een mogelijke overloop van bedrijven uit buurregio's worden benut om op deze manier de beste locatie voor een bedrijf te kunnen bieden. In buurregio's is het aanbod bedrijventerreinen schaars en is men op zoek naar oplossingen en nieuwe gebieden.

⁷ Inspiratie hiervoor: <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2019/04/11/reos-advies>

Nieuwe plancapaciteit bedrijventerreinen nodig

Niet alle behoefte aan bedrijventerreinen kan ingevuld worden in bestaande gebieden en harde planvoorraad aan bedrijventerreinen en er moeten nieuwe terreinen worden ontwikkeld. Om de mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen optimaal te benutten is een mate van schaarste noodzakelijk, alleen dan komen benodigde investeringen van de grond. Tegelijk biedt nieuwe uitleg de benodigde schuifruimte waardoor herontwikkeling en herstructurering van de grond kan komen. Daarnaast kunnen de opbrengsten van nieuwe uitleg worden benut voor investeringen op bestaande locaties (verevening).

Aanbeveling 4 Zet in op tijdige en adaptieve planontwikkeling nieuwe bedrijventerreinen

- Speel in op aankomende tekorten van de gemeenten. Iedere gemeente heeft op korte termijn een tekort voor de invulling van de lokale behoefte.
- Onderzoek de mogelijkheden voor zoeklocaties voor (boven)regionale vraag. Maak voor de goede afweging gebruik van de richtinggevende principes.
- Houd in een zeer vroegtijdig stadium van de planontwikkeling rekening met de komst van nieuwe ketenconcepten door digitalisering en transitie naar de nieuwe economie.
- Maak voor een programmering van nieuwe locaties gebruik van de type vestigingsmilieus die in bijlage 1 worden gepresenteerd. Deze vestigingsmilieus bevatten onderdelen die bovendien goed te gebruiken zijn bij een onderbouwing voor zowel nut en noodzaak (Ladder) en het verminderen van de impact op natuurgebieden (doelgroepen in relatie tot uitstoot van stikstof).
- Zet in op ruimtelijke en duurzame kwaliteit om het imago van bedrijventerreinen helpen te verbeteren en de (maatschappelijk) weerstand tegen nieuwe locaties te verminderen. Een regionale aanpak hierop is verstandig. Dit voorkomt shopgedrag van zoekende bedrijven in de regio en biedt een duidelijk vestigingsklimaat voor de gehele regio.
- Monitor de uitgifte goed en deel dit met elkaar in de regio. Maak duidelijk aan welke sectoren en type huisvesting er wordt uitgegeven. Maak daarbij tevens onderscheid tussen uitbreidingsvraag en verplaatsingsvraag.

Bedrijventerreinen hebben een cruciale rol in de transitie naar een duurzame economie

Aanbeveling 5 Betrek maatschappelijke opgaven als de duurzame energietransitie en de transitie naar een circulaire economie op bedrijventerreinen en pas actief toe

- Organiseer samen met private partijen vanaf planontwikkeling de invulling van de juiste energienetwerken en passende infrastructuur (bijvoorbeeld opslag van energie, laadpaalinfrastructuur, de ontwikkeling van een smart grid)
- Bij uitgifte van kavels duurzaamheid als voorwaarde opnemen, overweeg om dit in de regio op een vergelijkbare wijze toe te passen, dit voor het creëren van een level playing field. Denk aan voorwaarden voor het opvangen water, groenvoorziening, voorschriften zonnedaken, etc.).
- Faciliteer bedrijven bij een hulpvraag bij het verduurzamen van bestaand vastgoed, verwijs door naar mogelijkheden voor subsidies, mogelijkheden bij omgevingsdiensten, provincie, en kennisinstellingen en verbind parkmanagementorganisaties met private partijen op de energiemarkt.

Bijlage 1 **Ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de regio**

Hoewel de gehanteerde ramingsmethodiek niet uitgaat van de regionale economische structuur⁸, is het voor de invulling van de toekomstige vraag die op de regio af komt belangrijk dat deze aansluit bij de economische structuur. Daarom in deze bijlage:

- 1 Het economische DNA van de regio
In dit onderdeel wordt de brede economie van de regio Amersfoort beschouwd.
- 2 De dynamiek op de bedrijventerreinen:
Economie op alleen formele bedrijventerrein locaties
- 3 Trends en ontwikkelingen
Met impact op bedrijfsruimte
- 4 Passende vestigingsmilieus

1.1 Het economisch DNA van de regio Amersfoort

De economie van de regio Amersfoort hoort al jaren bij de hardst groeiende regio's van Nederland. En ook in de laatste raming van ING (juli 2019) groeit de provincie Utrecht bovengemiddeld (+ 2,0%) en de Gelderse provincie groeit gestaag door (+1,8%). Beide provincies groeien weliswaar minder hard dan voorheen. Voor de Utrechtse gemeenten komt dit vooral omdat de sterk vertegenwoordigde sectoren zoals de zakelijke dienstverlening en de ICT minder hard groeien, door een lagere groei van opdrachtgevers in andere sectoren. De tweede groeidrijver voor de Utrechtse gemeenten is vooral de verbeterde koopkracht, hierdoor gaan de consumentenbestedingen omhoog, hiervan profiteren de horeca en de detailhandel. Voor de Gelderse gemeenten is het vooral relevant om naar de economische structuur van de Veluwe te kijken, deze kent namelijk een evenwicht samengestelde structuur en blijft redelijk presteren.

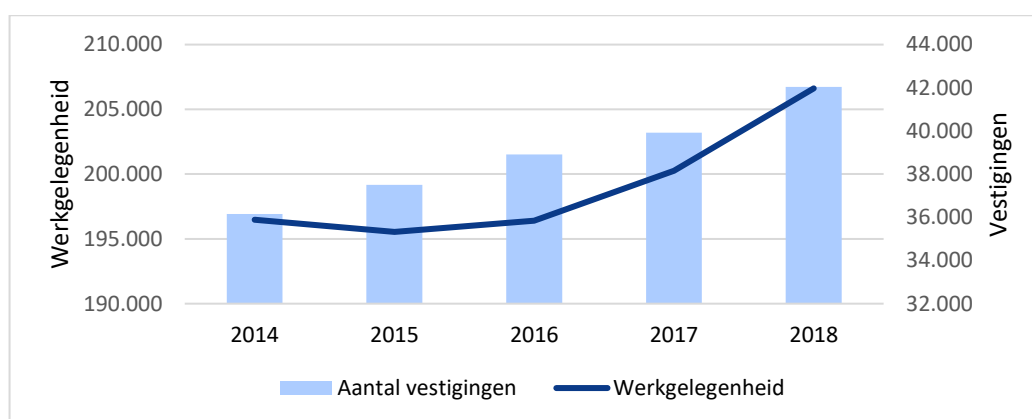
Het werkloosheidspercentage zal in 2019 beperkt afnemen. Met een werkloosheid van 3,2% lijkt de bodem te zijn bereikt. De spanning op de arbeidsmarkt is hoog, zeker in de regio Amersfoort. Het gemiddelde aantal openstaande vacatures in het eerste kwartaal van 2019 was met 30.500 bijna 20% hoger dan een jaar eerder. Food Valley is na Zeeland en Midden-Utrecht zelfs de regio met de hoogste krapte van het land.

⁸ De gehanteerde ramingsmethodiek is een quickscan op basis van de resultaten uit de nationale prognoses bedrijventerreinen die op het niveau van landsdelen is uitgevoerd en bevatten sectorale ontwikkelingen op landsdeelniveau en niet op het niveau van de regio Amersfoort. Anders dan bij de werkgelegenheidsraming die BCI eerder uitvoerde is niet de regionale sectorsamenstelling leidend, maar die van het landsdeel West en is van daaruit de uitbreidingsvraag berekend voor de regio Amersfoort.

Uitgangssituatie regio Amersfoort

Regio Amersfoort bestaat uit negen gemeenten, zeven behoren tot de provincie Utrecht en twee tot de provincie Gelderland: Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. De regio telt 385.000 inwoners en het aantal arbeidsplaatsen zit in de lift sinds 2016 en bedraagt nu in totaal 207.000. De groei van het aantal arbeidsplaatsen ligt sinds 2018 iets boven het gemiddelde van de provincie Utrecht (3,2% versus 2,9%). Zowel de werkgelegenheid als het aantal vestigingen is de laatste jaren gestegen. Deze stijging spreidt zich uit over een veelvoud aan sectoren.

Figuur 1.1 Ontwikkeling van werkgelegenheid en vestigingen



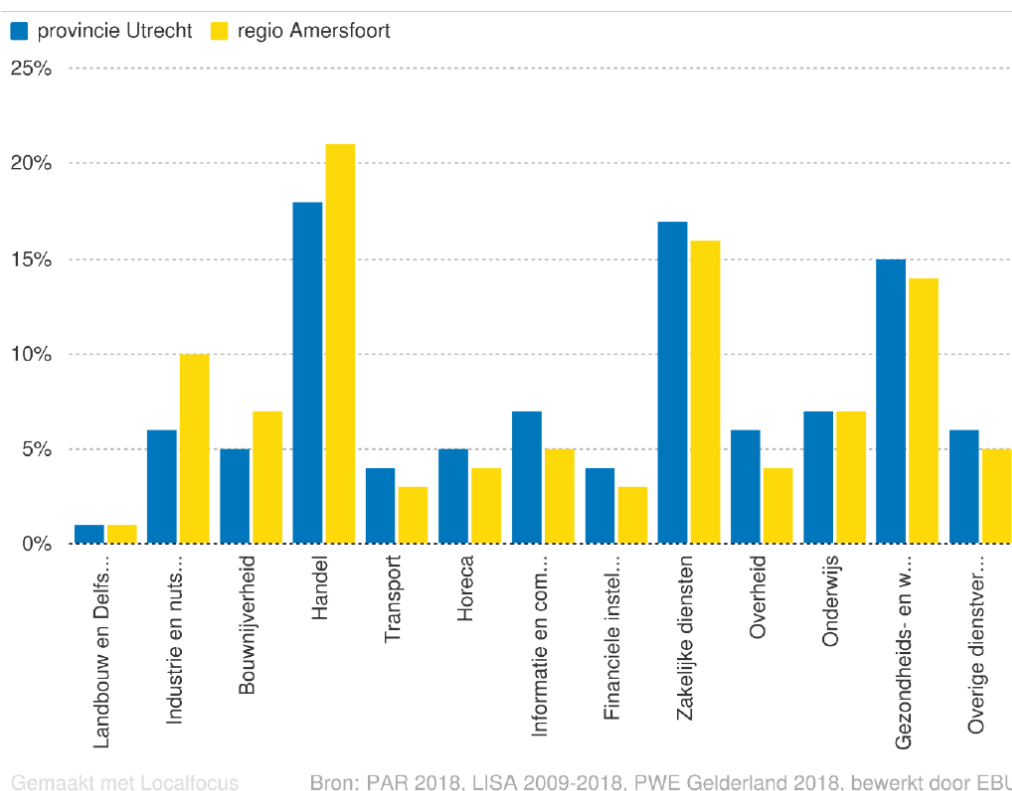
Bron: LISA 2014-2018, bewerking BCI

De economische kracht van de regio zit in de diversiteit van het type bedrijvigheid. De regio kent gemeenten met toonaangevende (inter) nationale bedrijven, die sterk geworteld zijn in de regio en tegelijk kent elke gemeente een sterk, lokaal gebonden MKB. Maar ook kent de regio een goed vestigingsklimaat voor startups (met name Amersfoort) en kent de regio een grote groep zzp'ers. De regio kent een vitale, robuuste economie.

De sectorstructuur van de regio Amersfoort wijkt in enige mate af van de sectorstructuur van de provincie Utrecht en ook van die van Gelderland. Er is een sterkere vertegenwoordiging van onder andere handel (transport), industrie en bouwnijverheid (samen goed voor circa 40% van de werkgelegenheid). Dit is onder andere terug te zien in de concentratie van voeding-gerelateerde bedrijven rondom Bunschoten, Barneveld en Nijkerk⁹. De voeding-gerelateerde industrie is minder conjunctuurgevoelig, waardoor deze gemeenten een minder sterke reactie laten zien op de ontwikkelingen van de Nederlandse economie.

⁹ Bron: *Economische Monitor van de Regio Amersfoort - Economic Board Utrecht (2018)*

Figuur 1.2 Werkgelegenheid per sector, regio in vergelijking tot de provincie Utrecht



De zakelijke diensten (incl. ICT, financiële instellingen en transport) zijn in de regio goed voor 27% van de werkgelegenheid, tegenover 32% in de provincie. In tabel 1.1 beschrijven we sectoren in termen van banen en in vestigingen per gemeente waarbij we aangeven waar de gemeente bovengemiddeld scoren ten opzichte van de provincie. Dit geeft een goed beeld van de **regionaal economische structuur**.

Tabel 1.1 Beschrijving van de gemeente in relatie tot de regio/ provincie Utrecht

Gemeente	Sectoren in banen	Sectoren in vestigingen	Type
Amersfoort	Zakelijke diensten (incl. ICT), zorg, welzijn, onderwijs en handel	zakelijke diensten (incl. ICT), onderwijs en zorg	15% zzp'ers 25% grote bedrijven 60% mkb
Baarn	Zorg, welzijn en zakelijke dienstverlening (ook ICT)	Zakelijke dienstverlening, zorg, bouw	Zzp'ers (20%) mkb
Barneveld	Industrie, bouwnijverheid en groot en detailhandel	Landbouw, industrie en bouw	80% mkb
Bunschoten	Industrie, bouwnijverheid en groot- en detailhandel (food)	Handel (markthandel), bouw, overige dienstverlening	Laag aandeel zzp'ers 25% > 250 werknemers Mkb
Eemnes	Zakelijke diensten, bouwnijverheid en de landbouw	Bouwnijverheid	Zzp en microbedrijven (2-5)

Gemeente	Sectoren in banen	Sectoren in vestigingen	Type
Leusden	Groot- en detailhandel, financiële instellingen en ICT	Geen bovengemiddelde afwijkingen t.o.v. regio structuur	Groter aandeel zzp'ers dan in de regio, groter vergeleken met provincie
Nijkerk	Industrie, handel, bouwnijverheid en zakelijke diensten	Bouwnijverheid, industrie, handel en landbouw	80% mkb
Soest	Handel, zakelijke dienstverlening, publieke sector	Handel en bouwnijverheid	22% zzp
Woudenberg	Zorg, bouwnijverheid, handel en transport	Landbouw	19% grote organisaties 17% zzp 25% 10 – 50 werknemers

Bron: Economische monitor van de regio Amersfoort (Economic, Board Utrecht, gepubliceerd 11 april 2019)

De optimale locatie voor bedrijven, inwoners en bezoekers

De economie stopt niet bij de grenzen van de bestuurlijke regio. De regio's om de regio heen bepalen mede de context voor de kwaliteiten en kansen in de regio. De regio Amersfoort kent een uitstekende ligging in het midden van het land, het ligt aan de rand van de Noordvleugel en is goed gepositioneerd in (en aan) de FoodValley. De verbindingen naar de rest van de Randstad (7,5 mln. inwoners), maar ook Duitsland zijn goed, via de weg (A1, A12 en A28), maar er is ook sprake van goed openbaar vervoer.

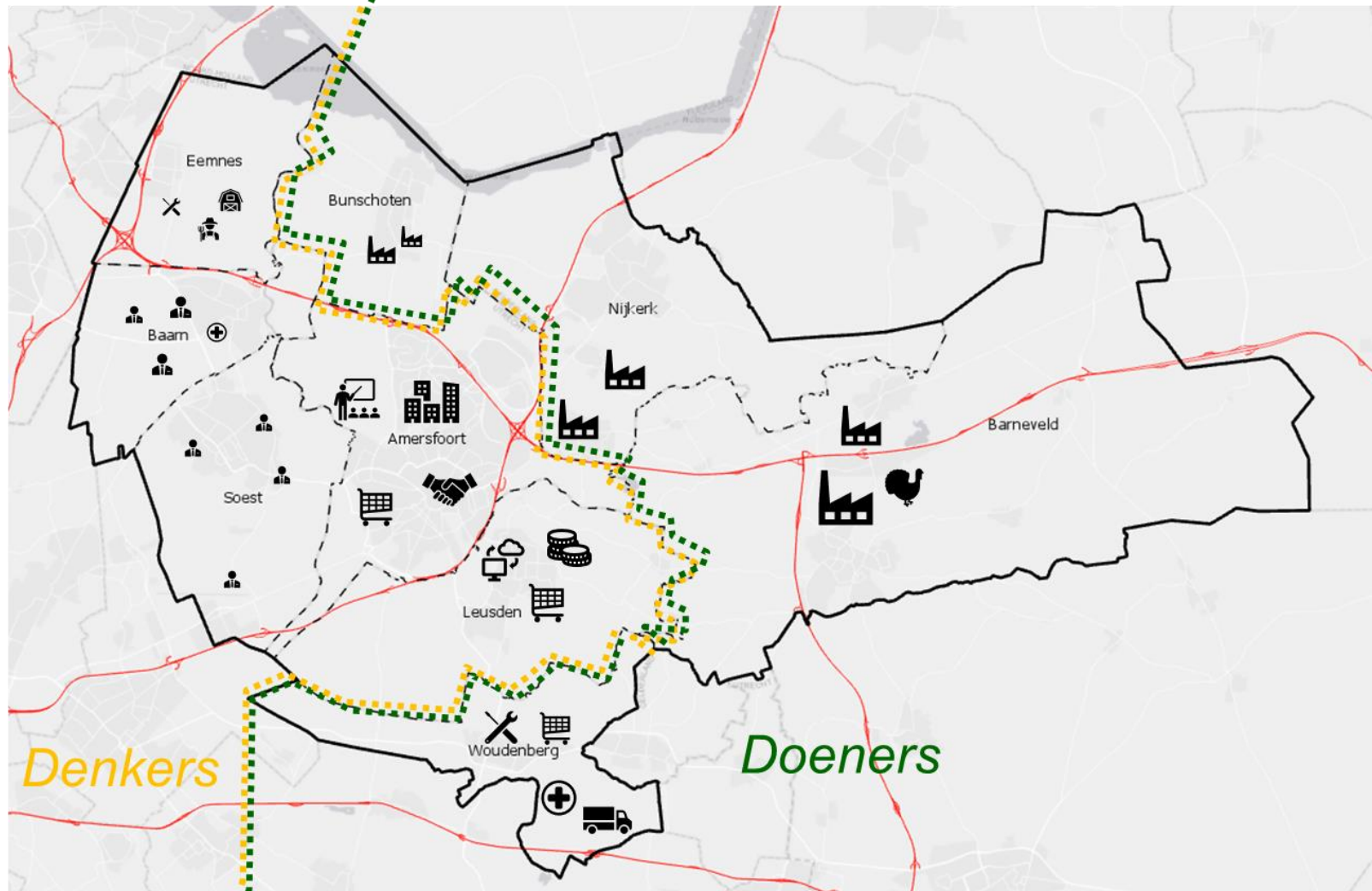
De regio heeft een hoogopgeleide, relatief jonge bevolking, o.a. door het gedifferentieerde woonklimaat met stedelijke en groene woonmilieus met een goede combinatie van rust, ruimte en groen en de stedelijke voorzieningen en de nabijheid van banen. Hierdoor kent de regio een uitstekend vestigingsklimaat voor bedrijven, met veel kansen voor innovatieve groei in de economische sectoren zorg, ICT, zakelijke dienstverlening, maakindustrie en bouw.

De ligging aan de Randstad zorgt tevens voor een grote druk van de “verstedelijking” in de Randstad. De druk op de ruimte neemt toe, de groei neemt naar verwachting toe waardoor de aantrekkelijkheid van de regio wordt bedreigd. De Regio Amersfoort wil haar kwaliteiten behouden en versterken.

De regio Amersfoort is in twee gebieden verdeeld. Aan de westkant, met de ligging aan de Noordvleugel zijn de zakelijke dienstverlening (inclusief ICT) goed vertegenwoordigd. In de Regionale Ruimte Visie wordt dit deel van de regio aangeduid als de denkers. Daar tegenover staan aan de oostkant de doeners. De meer productie, industrie gerelateerde sectoren zijn hier te vinden. Aan de westkant komt de groei voornamelijk door de groei voornamelijk door de overloop van Amsterdam en Utrecht. Aan de oostzijde van de regio komt de groei van binnenuit door productiegerichte en logistieke bedrijven, bedrijven die sterk lokaal verankerd zijn en uitbreidingsbehoefte kennen.

Bovenstaand beeld, maar ook verschillen in intensievere ruimtelijk-economische structuur wordt weergegeven in figuur 1.3. Het geeft een beeld van de huidige economische structuur en vormt een basis waarop ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de toekomst op voort kunnen bouwen.

Figuur 1.3 Kaartbeeld 'brede economie' regio Amersfoort



Bron: BCI 2019 gebaseerd op RVV en Economische Monitor Regio Amersfoort (EBU)

2.2 Dynamiek op bedrijventerreinen

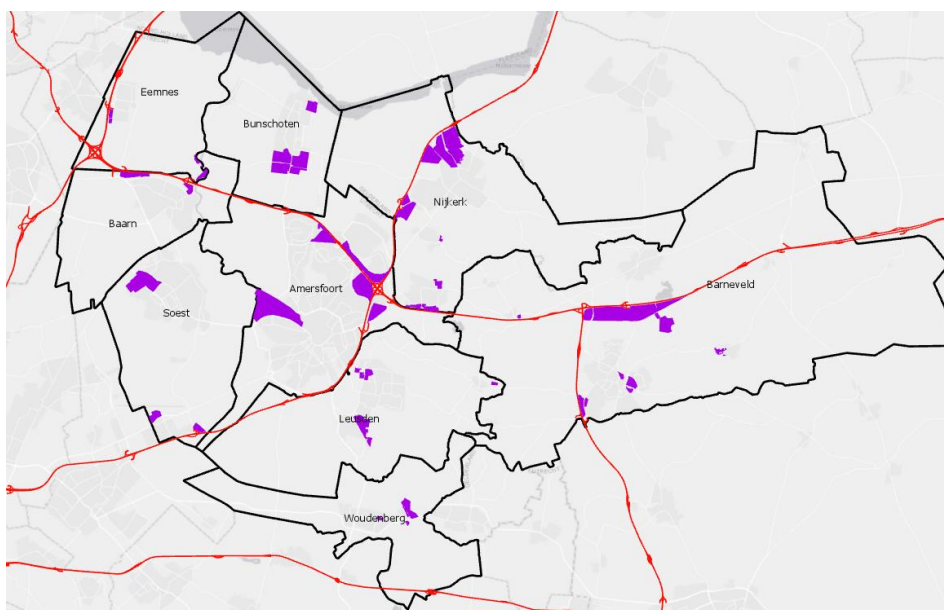
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio Amersfoort is hoofdzakelijk te vinden in de gemeente Amersfoort (34%). Andere gemeenten met een groot regionaal aandeel banen op bedrijventerreinen zijn Nijkerk (19%) en Barneveld (19%). Beide gemeenten kennen aanzienlijke groei in werkgelegenheid op enkele terreinen. In tabel 9 in bijlage 4 zijn alle beschouwde bedrijventerreinen in een overzicht opgenomen.

Tabel 1.2 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen

Gemeente	Abs.	Ontwikkeling	
	2018	2010-2014	2014-2018
Amersfoort	20.589	790	-686
Nijkerk	11.358	257	1.917
Barneveld	11.343	87	1.617
Bunschoten	6.730	608	737
Soest	4.007	-473	72
Leusden	3.068	25	-127
Baarn	1.469	-144	-335
Woudenberg	889	-96	14
Eemnes	847	154	-195

Bron: LISA & PWE 2010-2018, bewerking BCI

Figuur 1.4 Bedrijventerreinen op kaart



Bron: IBIS (2018), bewerkingen BCI (2019)

Op bovenstaande afbeelding is duidelijk waarneembaar dat grootschalige bedrijventerreinen langs de snelwegen zijn gevestigd en zelfs aan belangrijke knooppunten. Bedrijventerreinen ontwikkelen zich aan deze, goed bereikbare plekken, met name voor bedrijvigheid in logistiek en voor bedrijvigheid met een (boven)regionaal afzetgebied.

Veranderende markt voor bedrijventerreinen in relatie tot de regio

Op de regionale bedrijventerreinenmarkt zijn verschuivingen opgetreden. Niet alleen in de regio Amersfoort neemt de druk op de bestaande voorraad toe, maar ook in de overige regio's neemt de vraag naar bedrijventerreinen hard toe en het beschikbaar aanbod af.

Er is veel vraag naar kavels ten behoeve van grootschalige logistiek en datacenters (XXL logistiek vraagt kavels > 40.000m²). De provincie Utrecht is een gunstig gelegen provincie voor dit type logistiek, maar heeft hier weinig tot geen aanbod voor en kiest ervoor deze niet in grootschaligheid te faciliteren. De grootschalige logistiek wijkt uit naar regio's waar én grote kavels én werknemers beschikbaar zijn. In de nabije regio kijkt deze sector voornamelijk naar Almere-Lelystad. Agrofood gerelateerde logistiek kijkt met name naar Barneveld, gezien het specialistische karakter wat in Barneveld aanwezig is.

De verwachting is dat de grote vraag naar datacenters niet naar deze regio komen. Met name in Amsterdam en omgeving is er veel vraag naar ruimte voor datacenters en is die ruimte niet te vinden. Voor dit type functie is grootschalige ruimte nodig én energie, ontwikkelaars kijken daarvoor naar Almere-Lelystad, waar die ruimte nog aanwezig is.

2.3 Trends en ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen zijn altijd aan de orde geweest en ook de trends die we voorzien ontwikkelen zich nu al in het bestaande areaal bedrijventerreinen.

Figuur 1.5 Trends en ontwikkelingen en de impact op de bedrijfsomgeving



Bron: BCI 2018

Economie

Regio's worden in toenemende mate gezien als motoren van de economie. Door de nadruk op kennisontwikkeling, kennisdeling en klantbinding wordt de interactie tussen mensen, bedrijven en ketens in een regio, maar ook daarbuiten van steeds groter belang. Deze ontwikkelingen leiden onder meer tot clustering van economische activiteiten en een verschuiving in de vraag naar uiteenlopende typen werkmilieus. De toenemende ruimtelijk clustering van bedrijvigheid vindt binnen de regio Amersfoort onder andere plaats langs transportassen (A1, A12, A28). De toenemende behoefte aan interactie- en gemengde milieus leidt tot een verschuiving van werk op bedrijventerreinen en kantoorlocaties naar andere (multifunctionele) locaties. Monofunctionele bedrijventerreinen blijven een belangrijke vestigingsplaats voor industriële, logistieke en productie bedrijven, vooral nabij stedelijke gebieden inclusief ruimte voor hogere milieucategorie (in meer en mindere mate). Hoofdzakelijk kleinschalige, binnenstedelijke terreinen krijgen in toenemende mate te maken met ander type functies/functiemenging, bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen en industriële bedrijfsruimte en gecombineerde kantoren voor kleinschalige (smart)productie. Deze locaties zullen tevens onder druk komen te staan door vanuit woningbouwopgaven.

Schaalverkleining en -vergroting: door de groei van kleinschalige ondernemersvormen wordt er meer gewerkt vanuit huis of garage, bij een opdrachtgever of vanuit uiteenlopende andere locaties, virtueel of fysiek samenkomen is dan beide belangrijk. Tegelijkertijd zien we in bepaalde sectoren schaalvergroting plaatsvinden. Voor bijvoorbeeld de logistiek en groothandel zien we vraag naar grote kavels en door consolidatie van bedrijfsprocessen (mede ingegeven door verduurzaming, digitalisering, automatisering) worden er ook op bepaalde plekken grootschalige ruimte gevraagd (die overigens ruimte op diverse locaties achter laat). Tegelijk zie je voor stadsdistributie logistieke partijen naar te benutten binnenstedelijke locaties voor de last-mile distributie de stad in, hier gaat het niet om grootschalige ruimte maar om bundeling van logistieke activiteiten in kleine opslagmogelijkheden, gedeeld en eventueel in meerlaagse huisvesting. Kleinschalige, binnenstedelijke locaties met goede en snelle verbindingen komen daarvoor in aanmerking.

Technologie

Technologische ontwikkelingen leiden tot een revolutionair proces binnen de traditionele sectoren. In de productiesector en de logistiek worden steeds meer werkzaamheden overgenomen door robots. Robotisering en automatisering leiden vooral binnen de sectoren industrie en logistiek tot meer ruimtevraag (schaalvergroting). Op termijn is de verwachting dat dit zal leiden tot minder werknemers die nodig zijn voor de processen, maar op de korte termijn gaat robotisering nog samen met voldoende personeel en is er in sommige regio's sprake van een krappe arbeidsmarkt ook voor logistieke sectoren. Door digitalisering, automatisering, robotisering en 'databased' productie en geïntegreerde logistiek verandert de traditionele industrie naar een smart industry. De ontwikkeling naar smart industry zorgt voor vestiging van kleinschalige bedrijven buiten de formele locaties, maar ook voor ruimte-extensieve maakbedrijven blijft voldoende (milieu)ruimte nodig op bedrijventerreinen, ook nabij de steden. Met name logistieke bedrijven blijven behoefte hebben aan grote en goed ontsloten kavels in verband met e-commerce.

Maatschappij

Maatschappelijke trends die direct in relatie staan tot de economie zijn de groeiende focus op duurzaamheid, energietransitie, klimaatadaptatie en een meer circulaire economie. Bedrijven willen zich hierop steeds meer onderscheiden. Verduurzaming zal enerzijds resulteren in minder belastende bedrijfsprocessen voor de omgeving, waardoor een groter deel van de bedrijven ook past in een gemengde/informele omgeving. Tegelijk is hier nog een onzekerheidsfactor waardoor bedrijven niet bij voorbaat geneigd zijn te “mengen”.

Het verwerken van circulaire productiestromen, waterberging en energietransitie vraagt om meer ruimte op formele HMC-werklocaties voor afval- en reststromen. Het areaal HMC-werklocaties daardoor kent naar verwachting een lichte stijging, en zal landen op 1 of 2 aangewezen locaties in de regio. Klimaatadaptatie zal (onder andere in de vorm van wateropvanggebieden) in toenemende mate plaatsvinden op bedrijventerreinen en leidt daar tot ontharding en vergroening waardoor de bruto-netto verhouding zal wijzigen. Bedrijventerreinen krijgen in de toekomst een steeds grotere rol als hubs in de nieuwe energienetwerken.

Bij de herontwikkeling / herstructurering van bedrijventerrein is er steeds meer sprake van intensivering en combinaties met energietransitie. Bedrijven hebben steeds meer oog voor hun omgeving. Ook in relatie tot de zogenoemde “war on talent”. Vanuit ruimtelijk perspectief is het van belang om functies optimaal te combineren om daarmee zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

Aantrekkingskracht steden, regio's: in stedelijke gebieden is er sprake van een toenemende druk op de schaarse ruimte, onder andere door de verstedelijking. Woningbouw is in deze regio een ruimte-vrager van formaat. Niet alleen een gemeente Amersfoort ervaart druk op de met name binnenstedelijke bedrijventerreinen, maar ook de meer landelijke gemeenten ervaren behoefte aan woningen en zien bedrijventerreinen onder druk komen te staan. Een regio waarin het bewoners aantal groeit, zal ook gewerkt moeten worden.

2.4 Passende vestigingsmilieus

Als we de uitgangssituatie van de regio Amersfoort beschouwen en de ontwikkelingen die we voorzien en impact hebben op het ruimtegebruik van bedrijventerreinen meenemen, zijn de volgende (op hoofdlijnen) type bedrijventerreinen nodig voor de toekomst in de regio Amersfoort. De verschillende type vestigingsmilieus passen goed bij de typeringen doeners en denkers.

Gemengd, functioneel werkmilieu (traditioneel, klassiek)

Deze terreinen blijven in de behoefte voorzien van het lokale mkb, in de breedste zin van het woord. Daarom zal deze behoefte zich in iedere gemeente voor doen. Het gaat om ruimte voor de sectoren bouw (aannemers, loodgieters etc.), maar ook productie, industrie en kleinschalige logistiek t/m milieucategorie 3.1 en uitzonderingen t/m 3.2 en 4.1. Het gaat om behoefte die zich niet vertaalt in grootschalige, ruimte extensieve bedrijventerreinen. We

voorzien een kavelgrootte van 100 tot 2.000 m², met uitzonderingen tot 5.000 m². Met betrekking tot de zeer kleinschalige bedrijfsruimte zullen met name ontwikkelaars een rol spelen, zij hebben behoefte aan wat grotere kavels, om er vervolgens kleinschalige bedrijfsruimte op te ontwikkelen.

Dit type bedrijvigheid wil zich om allerlei moverende redenen vestigen in of nabij de eigen kern. Een sterke lokale (klanten)binding en grote betrokkenheid bij het reilen en zeilen van de dorpsvoorzieningen spelen vaak een rol.

Kleinschalige zakelijke dienstverlening, ICT en de creatieve sector zullen een plek op een bedrijventerrein zoeken, meestal doordat dit type bedrijventerreinen betaalbare ruimte biedt voor de kleinschalige bedrijfsvormen in deze sectoren. Wanneer deze functies betaalbare ruimte geboden worden in interactiemilieus zijn deze sectoren goed inpasbaar op dergelijke multifunctionele gebieden, deze dienen goede bereikbaar te zijn m.n. ook in termen van fiets en openbaar vervoer.

Modern interactiemilieu

De grotere bedrijven in de zakelijke dienstverlening, ICT en de creatieve sectoren vragen steeds meer naar een interactiemilieu (bijvoorbeeld Amersfoort) en daarbij passende functiemenging en goede bereikbaarheid met de fiets en openbaar vervoer. Bedrijven die ruimte op dergelijke terreinen zoeken doen dit mede vanuit personeel, ze bieden hiermee mee plek waar men "wil" werken en trekken daardoor goed personeel aan. De toekomstige behoefte aan dit type werkmilieu zal zich voordoen in een transitie van een aantal binnenstedelijke, gemengd functionele werkmilieus, waar door intensivering bedrijfsruimte kan worden gecreëerd en door functiemenging meerdere functies worden gecombineerd.

Industrieel, monofunctioneel werkmilieu

In dit type werkmilieu voorzien we de behoefte aan grootschaligere industrie, productie en logistiek. Deze behoefte zal zich niet in iedere gemeente manifesteren. Dit type locaties kennen ruimte voor milieucategorie 3.2, 4 en 5, kavelgrootte van middel tot groot 2.000 tot 5.000 m². Met uitzonderingen naar beneden en naar boven (tot 1 à 2 ha), zijn extensiever bebouwd en kennen goede (multimodale) ontsluitingen. Bedrijven die niet zozeer lokaal of regionaal gebonden zijn zoeken vaak ruimte op dit type vestigingsmilieu, maar ook lokale bedrijven kunnen zich op dergelijke terreinen vestigen en daarom niet altijd geaccommodeerd kunnen in de kern van herkomst, door het regionale karakter moeten dergelijke bedrijven wel in de regio worden gefaciliteerd.

De ontwikkeling naar een ***slimme, circulaire en duurzame economie*** heeft een grote impact op bedrijfsprocessen. De ruimtelijke impact is vooral van toepassing op de bedrijfsactiviteiten in de (maak) industrie, (retour) logistiek, handel en bouw. Sectoren die in veel van de gemeenten (bovengemiddeld ten opzichte van de provincie Utrecht) aanwezig zijn. De activiteiten binnen deze sectoren concentreren (soms zelfs clusteren bijvoorbeeld agrologistiek) zich overwegend op goede bereikbare en ontsloten bedrijventerreinen met (milieu)ruimte. De veranderende processen hebben invloed op de bedrijfsgebouwen en op de ruimtelijke inrichting van bedrijventerreinen en hoeven zich niet per se op grootschalige bedrijventerreinen te vestigen. We zien een soort hub functie, waar de benodigde ketenverbinding voor energietransitie, circulaire economie en o.a. stadsdistributie gaat plaatsvinden. Dit vraagt om locaties in de nabijheid van de stad. Geen grootschalige, nieuwe ontwikkelruimte, maar

voorlopig wel planologische milieuruimte in verband met imago, onwetendheid, experimenteerruimte, geluid etc.

Woonwijken

Een uitzondering op bovenstaande type vestigingsmilieus zijn de woonwijken. Hierop wordt door middel van een visie en programmering bedrijventerreinen niet op gestuurd. De ontwikkeling van het groeiend aantal zzp'ers zal een blijvende ontwikkeling zijn, waarbij er een "doorontwikkeling" waarneembaar is naar een aantal microbedrijven. Hoe dan ook dit type werkgelegenheid in diverse sectoren is vaak vanuit huis werkzaam. Dit type werkgelegenheid zie je dan in data-analyses dwars door het stedelijk gebied heen. Deze ruimtelijke spreiding van werkgelegenheid zal in de toekomst blijven, waar er vanuit ruimtelijk perspectief gedacht moet worden aan het faciliteren van een hoge quality of life, groen/natuur, voldoende woningen en voorzieningen.

Bijlage 2 **Eerste beeld lokaal**

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt de uitbreidingsvraag per gemeente indicatief weer gegeven.

Vraagspecificatie naar gemeenten

Om te bepalen hoe de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen aansluit bij het huidige aanbod wordt het marktaandeel van de individuele gemeenten berekend op basis van het netto uitgegeven areaal. Het marktaandeel wordt in onderzoeken nog wel eens bepaalt op basis van recente uitgifte, maar een toedeling op basis van recente uitgifte zou gemeenten die geen (recent) aanbod hadden om uit te geven benadelen. In een regionale raming als deze is juist ook aandacht nodig voor het lokale schaalniveau en lokaal aanbod.

Tabel 2.1 Marktaandeel

Utrechtse gemeenten	Marktaandeel
Amersfoort	42%
Baarn	3%
Bunschoten	18%
Eemnes	3%
Leusden	12%
Soest	15%
Woudenberg	7%
	100%

Bron: BCI 2019

Voor het aanbod hanteren we het aanbod op de peildatum van 1 mei 2019 en beschouwen we het harde planaanbod, zie de volgende tabel.

Tabel 2.2 Aanbod bedrijventerreinen regio Amersfoort in netto hectaren

Gemeente	Terrein	Nog uitgeefbaar areaal (ha) - hardplanaanbod
Amersfoort	Vathorst	12,1
	De Wieken	4
	Vinkenhoef	8,5
Bunschoten	Haarbrug Zuid	0,45
Leusden	t Spieghel deelplan de Plantage	2,3
	t Spieghel deelplan Buitenplaats	0,8
	Princenhof	0,35
Totaal		28,5

Bron: Regio Amersfoort, 2019

*Peildatum 1 februari 2019

In tabel 2.3 is de vraag-aanbodconfrontatie vermeld. De lokale uitbreidingsvraag is bepaald op basis van de verdeling in bovenstaande tabel. De vervangingsvraag per gemeente in onderstaande confrontatie is gebaseerd op de door gemeenten bij BCI opgegeven transformatie-opgave, behalve die voor Isselt, daar is de opgave opgenomen zoals in de provinciale rapportage is opgenomen.

De conclusie is dat in alle gemeenten een tekort kan gaan ontstaan als de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag worden afgezet tegen hard en zacht planaanbod.

Tabel 2.3 Confrontatie vraag in het behoedzame scenario + vervangingsvraag en het planaanbod (netto ha, 2019-2030)

	Netto uitbreidingsvraag	Hard aanbod	Confrontatie netto uitbreidingsvraag en hard aanbod	Transformatie-opgaven	Opgave	Duiding bij de kwantitatieve conclusies
Amersfoort	33,9	24,6	-9,3	Isselt Beleidsvoor- nemen = 18 ha	-27,3 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Transformatieopgave is een groot aandeel in de totale opgave binnen Amersfoort, monitor daarom de vervangingsvraag i.r.t. transformatie goed. Welk type vraag gaat er op termijn ontstaan vanuit de Kop van Isselt. • Op termijn verkennen of de potentiële zachte locaties geschikt zijn voor de doelgroepen en met de richtinggevende principes tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. • Zoeken naar mogelijke nieuwe locatie(s) bedrijventerrein wanneer vervangingsvraag door zet of wanneer potentiële locaties niet blijken te passen <p>Locatie Vathorst – mismatch vraag en aanbod van 12,1 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uit de schouw blijkt dat op Vathorst hoogwaardige, met name PDV functies landen. Te denken valt aan een herprofilering van dit aanbod, consequentie is anders dat deze in het kader van Ladderonderbouwingen altijd als aanbod moet worden beschouwd.
Baarn	2,6	0	-2,6	0,8 ha	-3,4 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Op korte termijn zacht aanbod uitbreiding de Noordschil (3,5 ha opgenomen in de PRS) in ontwikkeling brengen • t/m 2030 vraag en aanbod in balans
Bunschoten	14,6	0,45	-14,2	Zuidwenk Beleidsvoor- nemen tot 21 ha	-35,2 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Op korte termijn zacht aanbod bedrijventerrein Kronkels Zuid (14,0 ha opgenomen in de PRS) in ontwikkeling brengen • Transformatieopgave is een groot aandeel in de totale opgave binnen Bunschoten, monitor daarom de vervangingsvraag i.r.t. transformatie goed. Welk type vraag gaat er op termijn ontstaan vanuit Zuidwenk.
Eemnes	2,4	0	-2,4	Geen opgave	-2,4 ha	<ul style="list-style-type: none"> • om lokale uitbreiding te kunnen faciliteren is hier een nieuw bedrijventerrein of uitbreiding van een bestaand terrein wenselijk.
Leusden	9,5	3,45	-6,1	Geen opgave	-6,1 ha	<ul style="list-style-type: none"> • om lokale uitbreiding te kunnen faciliteren is hier een nieuw bedrijventerrein of uitbreiding van een bestaand terrein wenselijk.
Soest	12,0	0	-12,0	Soesterberg- Noord = 9 ha	-21 ha	<ul style="list-style-type: none"> • Transformatieopgave is een groot aandeel in de totale opgave binnen Soest, monitor daarom de vervangingsvraag i.r.t. transformatie goed. Welk type vraag gaat er op termijn ontstaan vanuit Soesterberg Noord. • Zet in op fasering bij de ontwikkeling van terreinen.
Woudenberg	5,9	0	-5,9	Nijverheids- weg = 3 ha	-8,9 ha	<ul style="list-style-type: none"> • om lokale uitbreiding te kunnen faciliteren is hier een nieuw bedrijventerrein of uitbreiding van een bestaand terrein wenselijk.
Totaal	81,0	28,5	-52,5	52	-104,5 ha	De locaties die opgenomen zijn in de PRS (herijking 2016) in Baarn en Bunschoten kunnen gezien bovenstaande opgaven in aanmerking komen voor ontwikkeling. Hier zijn momenteel in relatie tot de stikstofproblematiek nog een aantal belemmeringen voor (in ieder geval in Bunschoten). Daarmee komt de opgaven in hectaren op 87 ha.

* Aanbod is aanbod doorgegeven door gemeenten per 1 mei 2019, behalve voor gemeente Nijkerk is 1 februari 2019.

Buck Consultants International

Bijlage 3 **Schouw bedrijventerreinen**

De schouw heeft plaatsgevonden op een aantal bedrijventerreinen in de regio Amersfoort. De geschouwde terreinen zijn aangedragen door de gemeenten zelf.

Bedrijventerreinen in de regio Amersfoort zijn geschouwd op basis van een aantal hoofdthema's: bedrijventerreinen en huisvesting algemeen, de druk op de ruimte, mogelijkheden voor energietransitie op de kavels/terreinen en kansen voor de circulaire economie. Binnen de thema's zijn aandachtsvelden benoemd waar bij de schouw extra aandacht aan is besteed. Onderstaande tabel maakt inzichtelijk wat de bevindingen voor de geschouwde terreinen zijn. In rood zijn een aantal aandachtspunten weergegeven en in groen komen de kansen voor energietransitie in circulaire economie naar voren.

- Bedrijventerrein Isselt en De Hoef-Oost kennen verouderde, incurante en leegstaande panden waardoor herstructurering valt aan te bevelen.
- Kansen voor energietransitie komen terug op diverse terreinen. Enerzijds vanwege mogelijkheden die voor zonnedaken of productiebedrijven die aanwezig zijn op de terreinen
- Kansen voor circulaire economie zijn gesignaleerd op Isselt, Harselaar en Soestdijkse Grachten. Deze terreinen huisvesten bedrijven met reststromen en kennen de benodigde milieuruimte die de ruimte bieden voor ontplooiing/verdere uitrol van circulaire economie.

Tabel 3.1 Opbrengsten schouw bedrijventerreinen regio Amersfoort

Ge-meente	Naam terrein	Bedrijventerreinen en huisvesting						Druk op ruimte			Kansen voor energietransitie			Kansen Circulair
		Type functies	Mate van veroudering terrein	Hoog/laagbouw (bouwlagen)	Hoog-/laagwaardig	Courant	Leegstand	Eigen ruimte	Openbare ruimte	Opslag buitenruimte	Mogelijkheden voor opslag (al aanwezig)	Producterende bedrijven (zonnedaken, wind)	Consumptie (energieverbruikers)	
Amersfoort	Va-thorst	Grotendeels PDV, aantal kantoorfuncties, en deels maatschappelijk	Geen	2-3 laags	Hoogwaardig	Courant	Nee	Nee	Nee	Nee	Niet aanwezig, mogelijk op kleine restkavels	Niet aanwezig, wel mogelijk op daken	Weinig energieconsumptie	Nee
	Isselt	Beton centrale, busmaatschappij, groot-en detailhandel, school, autohandelaren	Deels verouderd	Veel laagbouw, grootschalig	Veel laagwaardig	Veel incourant	Ja, aantal grote leegstaand kantoorpanden	Weinig	Veel parkeerdruk en vrachtwagens	Nee	Niet aanwezig, mogelijk op kleine restkavels	Mogelijk op grootschalige panden	Nee	Ja, aanwezigheid afvalcentrales en benodigde milieuruimte
	De Wieken	Distributie, logistiek, productie, maintenance	Geen	2-3 laags	Hoogwaardig	Courant	Nee	Nee	Nee	Nee	Veel mogelijkheden op panden en openbare ruimte	Mogelijk op grootschalige panden	Nee	Nee
	De Hoef-Oost	Veel kantoorfuncties in grote panden, logistiek, mix van bedrijvigheid	Deels verouderd	2-3 laags maar veel kantoorpanden 4 laags	Hoog- en laagwaardig	Courant, maar ook incourante delen	Diverse leegstaande panden	Nee	Nee	Aantal containers openbare ruimte	Nee	Nee	Nee	Nee
Baarn	Noord-schil	Zeer divers: productie, logistiek, MKB, voeding, opslag, PDV	Deels verouderd	2-3 laags	Hoog- en laagwaardig	Grotendeels courant	Nee	Weinig	Weinig	Nee	Nee	Niet zichtbaar	Foodproductie is wellicht een optie	Nee
Barneveld	Harselaar	Maakindustrie (beton, staal etc.), houthandel en opslag, distributie en warehousing	Weinig	2-3 laags, zeer grootschalige complexen op Harselaar Zuid	Hoog- en laagwaardig	Courant	Gering	Weinig	Aantal trucks op Harselaar Zuid in openbare ruimte	Weinig, aantal bedrijven met opslag op kavel	Niet zichtbaar	Niet zichtbaar	Kansrijk door aanwezigheid productiebedrijven	Ja, aanwezigheid afvalcentrales en benodigde milieuruimte

Ge-meente	Naam terrein	Bedrijventerreinen en huisvesting						Druk op ruimte			Kansen voor energietransitie			Kansen Circulair
		Type functies	Mate van veroudering terrein	Hoog/laagbouw (bouwlagen)	Hoog-/laagwaardig	Courant	Leegstand	Eigen ruimte	Openbare ruimte	Opslag buitenruimte	Mogelijkheden voor opslag (al aanwezig)	Producterende bedrijven (zonnedaken, wind)	Consumptie (energieverbruikers)	
Leusden	Paardenmaat	Veel auto gerelateerde bedrijven	Weinig	2 laags	POM hoogwaardig, andere deel laagwaardig	POM courant, ander deel relatief courant	Gering	Nee	Nee	Nee	Niet zichtbaar	Niet zichtbaar	Als PON produceert op locatie zijn er mogelijkheden	Nee
	Am-bachts-weg	Logistiek en distributie, productie en bedrijfsunits	Weinig	2-3laags	Mid-den/laag-waardig	Courant	Nee	Nee	Nee	Nee	Niet zichtbaar	Niet zichtbaar	Kansrijk door aanwezigheid productiebedrijven	Nee
Nijkerk	Aker-vaart Oost	Logistiek, opslag en distributie en productie	Deels	Maximaal 2 laags en veel laagbouw	Laag-waardig	Groten-deels courant	Nee	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Kansrijk vanwege veel energiegebruikers	Nee
	Aker-vaart West	Zeer divers, maakindustrie, klein PDV, bedrijfsunits bouwcentra, supermarkt	Aantal relatief oude panden, maar groot aantal zeer nieuwe panden	2-3 laags	Veel hoog-waardig	Groten-deels courant	Gering	Weinig	Weinig	Weinig	Nee	Nee	Kansrijk vanwege aantal maakbedrijven	Nee
	Horst-beek	Kantoorfuncties en mix van bedrijvigheid (opslag, loodsen, detailhandel, ICT, uitgeverij)	Geen	2-3 laags	Hoog-waardig	Courant	Gering	Ja	Ja	Weinig	Nee	Nee	Nee	Nee
	Hoge-brink	Opslag, distributie en handel. Ook aantal kleine kantoorfuncties en diverse woningen	Deels verouderd	Max 2 laags	Laag-waardig	Courant	Gering	Nee	Nee	Deels, opslag op kavels bijv. door hout-handel	Nee	Nee	Nee	Nee

Ge-meente	Naam terrein	Bedrijventerreinen en huisvesting						Druk op ruimte			Kansen voor energietransitie			Kansen Circulair
		Type functies	Mate van veroudering terrein	Hoog/laagbouw (bouwlagen)	Hoog-/laagwaardig	Courant	Leegstand	Eigen ruimte	Openbare ruimte	Opslag buitenruimte	Mogelijkheden voor opslag (al aanwezig)	Producterende bedrijven (zonnedaken, wind)	Consumptie (energieverbruikers)	
Soest	Soestdijkse Grachten	Veel maakbedrijven, zeer grootschalig transport, bedrijfsunits	Deels verouderd, maar ook enkele nieuwe bedrijfspanden	Veel 3 laags	Hoog- en laagwaardig	Groten-deels courant	Nee	Nee	Gering, in sommige gebieden wel	Weinig, aantal bedrijven op eigen terrein	Nee	Mogelijk op alle daken waar zon op valt	Kansrijk vanwege aantal maakbedrijven met mogelijk restwarmte	Ja, aanwezigheid bedrijf met reststromen
Wou-den-berg	Parallelweg	Veel meng-functies metaalbewerking, food, transport	Weinig	Max 2-3 laags	Laagwaardig	Courant	Nee	Weinig	Weinig	Weinig	Weinig	Niet zichtbaar	Kansrijk vanwege veel consumptie van energie (door productiebedrijven)	Nee

Bron: BCI 2019

Niet alle bedrijventerreinen zijn geschouwd, voor het gehele overzicht van bestaande bedrijventerreinen verwijzen we naar tabel 3.2.

Tabel 3.2 Bedrijventerreinen per gemeente in de Regio Amersfoort

Gemeente	Bedrijventerreinen
Amersfoort	Calveen, De Hoef-Oost, Vinkenhoef, De Wieken, Isselt, Vathorst
Baarn	De Drie Eiken, Noordschil
Barneveld	Bedrijventerrein Puurveen, De Briellaard, De Briellaard uitbreiding, De Burgt I, De Valk, Harselaar, Harselaar Oost, Harselaar West-West
Bunschoten	Harselaarweg/Nijkerkerweg, Harselaar-Zuid, Tolboom De Kronkels, Haarbrug, Haarbrug Noord, Haarbrug Zuid, Zuidwenk
Eemnes	Eembrugge, Zuidbuurt, Zuidpolder
Leusden	Ambachtsweg, De Fliert Achterveld, Paardenmaat, deel van Princenhof, t Spieghel de Plantage, t Spieghel deelgebied de Buitenplaats
Nijkerk	Arkerpoort, Arkervaart Oost, Arkervaart West, Bedrijvenpark Watergoor, De Flier en omgeving, Hogenbrink, Horstbeek, Nijkerker Poort, Nijkerkerveen, Overhorst, Watergoor 2000
Soest	Richelleweg, Soestdijkse Grachten, Soesterberg
Woudenberg	Klein Landaas, Nijverheidsweg, Parallelweg, Spoorzone

Bron: IBIS 2019