

## CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN REGIO AMERSFOORT 2011 - 2030

### Partijen

1. Het bestuur van **Regio Amersfoort**, vertegenwoordigd door Jhr. M.A. Röell, voorzitter van het Bestuurlijk Overleg Economische Zaken;
2. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Amersfoort**, vertegenwoordigd door de heer G. Boeve, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;
3. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Baarn**, vertegenwoordigd door mevrouw P. Laseur, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;
4. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Bunschoten**, vertegenwoordigd door de heer M. van de Groep, burgemeester, verder te noemen “de gemeente”;
5. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Eemnes**, vertegenwoordigd door de heer R. van Benthem, burgemeester, verder te noemen “de gemeente”;
6. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Leusden**, vertegenwoordigd door de heer T.G.W. Jansma, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;
7. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Soest**, vertegenwoordigd door mevrouw Y.C. Kemmerling, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;
8. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Woudenberg**, vertegenwoordigd door de heer J.C. Schreuder, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;

9. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Barneveld**, vertegenwoordigd door de heer G.J. van den Hengel, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;
10. Burgemeester en Wethouders van de **gemeente Nijkerk**, vertegenwoordigd door de heer G.D. Horst, wethouder, verder te noemen “de gemeente”;
11. Het College van Gedeputeerde Staten van de **Provincie Utrecht**, vertegenwoordigd door de heer J.W.R. Van Lunteren, gedeputeerde, verder te noemen “de provincie”;
12. De **Kamer van Koophandel** voor Gooi-, Eem- en Flevoland, vertegenwoordigd door de heer H.A. Voortman, directeur, verder te noemen “de kamer”.

**Komen overeen als volgt:**

## Considerans

- Regio Amersfoort bestaat uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg. De Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk worden gerekend tot natuurlijke partners. Kenmerkend voor de regio is de aantrekkelijke leefomgeving met landelijke rust en ruimte. Daarnaast is de regio een dynamische economische regio met een focus op zakelijke dienstverlening, handel en zorg. Regio Amersfoort maakt onderdeel uit van de Noordvleugel van de Randstad en levert binnen de Noordvleugel een substantiële bijdrage aan de economische ontwikkeling.
- Sinds 2009 is er sprake van intensieve samenwerking tussen de gemeenten van Regio Amersfoort. Deels komt dit voort uit de hernieuwde samenwerking binnen Regio Amersfoort zoals vastgelegd in het Bestuursconvenant Regio Amersfoort. Deels komt dit voort uit de gezamenlijke ambitie om nauw samen te werken op economisch terrein door het besef dat in de toekomst sterke regio's alleen maar belangrijker worden en dat alle individuele gemeenten meer te winnen hebben bij regionale economische samenwerking (het geheel is meer dan de som der delen).  
Dit doen de gemeenten niet alleen met lokale overheden, ook met de Kamer van Koophandel, de Raad voor Economische Ontwikkeling (REO) en de Federatie Bedrijvenkringen regio Amersfoort door middel van frequent overleg. Deze ambitie heeft in maart 2011 geresulteerd in de Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort 2030 'Samen sterk!' die unaniem is aangenomen door alle colleges van Regio Amersfoort als economisch ontwikkelingskader. Regio Amersfoort benadrukt de focus op werklocaties (die breder is dan alleen de bedrijventerreinen tot waartoe dit convenant zich uitstrekt, ook kantorenlocaties en informele locaties) en de ambitie om te streven naar een gezonde balans tussen wonen en werken in Regio Amersfoort. Deze aspecten van de economische samenwerking komen terug in de uitvoeringsafspraken die in de Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort 2030 "Samen sterk!" zijn opgenomen.
- Dit convenant bevat afspraken over het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen door herstructurering en over het aanbieden van voldoende, goed gesegmenteerde, bedrijventerreinen als onderdeel van de in de regio aanwezige werklocaties. Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijk economische ontwikkeling van Regio Amersfoort.
- Partijen erkennen dat bedrijventerreinen - en werklocaties in het algemeen - een hoge maatschappelijke en economische waarde hebben en dat daarom het behouden en verbeteren van kwaliteit, functionaliteit en waarde van bedrijventerreinen van groot belang zijn. Partijen hanteren een typologie voor bedrijventerreinen, ingedeeld naar verschijningsvorm, zoals opgenomen in bijlage A.

- Partijen hebben kennis genomen van afspraken uit het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 van Rijk/IPO/VNG, waaronder de afspraken over regionale samenwerking en het vertalen van de provinciale behoefteeraming naar een regionale bedrijventerreinenplanning. De Provincie Utrecht heeft dit convenant uitgewerkt in het Provinciaal herstructureringsplan bedrijventerreinen Provincie Utrecht 2009 - 2013. Dit beschrijft de ambities van de provincie op het gebied van de herstructurering van bedrijventerreinen voor de periode 2009 - 2013 met een doorkijk tot 2020.
- Partijen erkennen regionale samenwerking als middel om te komen tot optimale afstemming van vraag en aanbod bij het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Partijen zijn van mening dat bij herstructurering er kansrijke mogelijkheden liggen voor private partijen om mee te investeren in het herstellen en het behoud van de kwaliteit van de bedrijventerreinen en werklocaties in het algemeen in Regio Amersfoort.
- Gemeenten constateren dat het bij regionale samenwerking door aanbieders van bedrijventerreinen in Regio Amersfoort voor bedrijventerreinenbeleid essentieel is om concrete afspraken te maken over kwaliteitsverbetering. De geografische oriëntatie van bedrijven speelt daarbij een steeds belangrijkere rol. Een deel van de bedrijven heeft een bovenlokale oriëntatie - bijvoorbeeld door de afwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden op lokaal niveau - die vraagt om regionaal beleid en afstemming. Het grootste deel van de bedrijven is echter regionaal en zelfs lokaal georiënteerd. Door samenwerking tussen de gemeenten, de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland en de provincies Utrecht en Gelderland in Regio Amersfoort kan de complementariteit van het aanbod aan bedrijventerreinen van de regio optimaal worden benut, inzichtelijk worden gemaakt in welk gedeelte van de vraag naar bedrijventerreinen en typen vestigingsruimte door herstructurering kan worden voorzien en het imago van de regio worden verbeterd.
- Gemeenten hebben vertegenwoordigers van private partners/marktpartijen waaronder de Kamer van Koophandel, de REO en de Federatie Bedrijvenkringen regio Amersfoort betrokken bij de opstelling van de samenwerkingsagenda "Samen sterk!" en vervolgens bij de afspraken in dit convenant. Gemeenten willen ook de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht en eigenaar/gebruikers betrekken bij het opstellen en uitvoeren van de regionale bedrijventerreinenplanning.
- Partijen erkennen de essentie van het uitvoeren van de systematiek van de SER-ladder bij het streven naar een zorgvuldig en daarmee duurzaam ruimtegebruik en sluiten daarbij aan op het Convenant Bedrijventerreinen van Rijk/IPO/VNG en het provinciaal ruimtelijk beleid en instrumentarium.

Door toepassing van de SER-ladder wordt een selectief en doelmatig gebruik van de beschikbare ruimte nagestreefd naast verhoging van de ruimteproductiviteit. De SER ladder kent daarvoor de volgende stappen:

1. gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor bepaalde functies en/of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
  2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
  3. indien de stappen 1 en 2 onvoldoende soelaas bieden is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.
- Gemeenten zijn er van op de hoogte dat een regionaal convenant voor bedrijventerreinen (regionale samenwerking) een vereiste is om nieuwe bedrijventerreinen te mogen ontwikkelen, om inzicht te krijgen waar incourant vastgoed is gelegen en om in aanmerking te komen voor de mogelijke inzet van de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht voor herstructurering in de regio. Daarnaast worden in het provinciaal ruimtelijk beleid en instrumentarium minimale kwaliteitseisen gesteld aan ontwikkeling van bedrijventerreinen (zoals het hanteren van de methodiek van de SER-ladder).
  - De in dit convenant vastgelegde afspraken gelden voor de gemeenten die volledig deelnemen aan Regio Amersfoort tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. De gemeenten Barneveld en Nijkerk maken primair afspraken in Rregio FoodValley en ondersteunen door ondertekening de ambities en doelstellingen van Regio Amersfoort als verdere uitwerking van de eveneens door deze gemeenten ondertekende Samenwerkingsagenda Werklocaties “Samen sterk”. “De Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland brengt door ondertekening van dit convenant tot uitdrukking dat zij het proces van de gemeenten om de ambities en doelstellingen van de Regio Amersfoort uit de door de gemeenten ondertekende Samenwerkingsagenda Werklocaties “Samen sterk!” te realiseren ondersteunt.

## Afspraken

### 1. Behoefte aan bedrijventerreinen in beeld brengen

Partijen spreken af dat, in samenhang met het Convenant Bedrijventerreinen Rijk/IPO/VNG en de nieuwe provinciale structuurvisie, voor de regionale behoefte-ramingen voor bedrijventerreinen wordt uitgegaan van het Transatlantic Market (TM) scenario van de Bedrijfslocatiemonitor (CPB, 2005). De behoefte-raming voor de Regio Amersfoort is geactualiseerd en gebaseerd op een gedegen analyse van vraag en aanbod, uitgevoerd door STEC en verwoord in de Samenwerkingsagenda “Samen sterk”. De gegevens voor de korte termijn (drie jaren) zijn geverifieerd door de marktconsultatie van STOGO i.o.v. Regio Amersfoort.

Gemeenten zoeken bij het uitwerken van de regionale planning, in samenspraak met de provincie Utrecht, afstemming met andere regio's binnen en buiten de provincie, in het bijzonder de gemeenten Barneveld en Nijkerk en de Regio FoodValley binnen de provincie Gelderland.

In bijlage B is de confrontatie tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen inzichtelijk gemaakt. Gemeenten spreken af dat zij voornemens zijn om aan de planningsopgave te voldoen en zo te voorkomen dat de economische ontwikkeling van Regio Amersfoort wordt gefrustreerd.

### 2. Faseren van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen (locatievoorstel)

Gemeenten en provincie zorgen op de volgende wijze vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid voor een blijvend gezonde balans tussen vraag van en aanbod aan bedrijventerreinen in de regio:

- a. de gemeenten in Regio Amersfoort hebben een regionale planning voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen gemaakt. Deze is opgenomen in bijlage C. De gemeenten zijn tot deze planning gekomen na het hebben doorlopen van de SER-ladder. Deze regionale planning bevat ‘zachte plannen’ (locatievoorstellen) met een totale omvang van 43 ha aan nieuwe bedrijventerreinen;
- b. deze locaties nemen GS als uitgangspunt voor de ontwerp PRS en PRV. Zie bijlage G voor een overzicht;
- c. gemeenten spreken af dat naast deze zachte plannen voorsnog geen nieuwe plannen voor de aanleg van bedrijventerreinen worden opgesteld;

- d. de uitgifte van bedrijfskavels binnen harde plannen<sup>1</sup> wordt zorgvuldig gemonitord. Gemeenten gebruiken hiervoor in ieder geval het IBIS-systeem. Indien nodig wordt de segmentering van deze harde plannen bijgesteld, afhankelijk van de periodieke geïnventariseerde vraag (marktconsultatie) naar bedrijventerreinen. Gemeenten passen bij uitgifte van harde plannen het gedachtegoed van de SER-ladder toe. Toepassing van de SER-ladder is door gemeenten ofwel opgenomen in het economische beleidskader van de gemeenten ofwel in het uitgifteprotocol/uitgiftevoorwaarden voor een bedrijfsterrein;
- e. zachte plannen<sup>2</sup> worden niet uitgevoerd wanneer er binnen de periodieke geïnventariseerde vraag (marktconsultatie) naar bedrijventerreinen geen behoefte aan nieuwe terreinen blijkt te bestaan en zal, in lijn met het gedachtegoed van de SER-ladder, eerst nadrukkelijk gekeken worden naar de mogelijkheden dat het bestaande regionale bedrijventerreinenareaal biedt.

### 3. Segmenteren van bedrijventerreinen

Binnen Regio Amersfoort zijn vraag en aanbod van bedrijventerreinen naast kwantitatief (op basis van behoefte) ook kwalitatief (op basis van segmentering) afgestemd; daarbij zijn de bedrijventerreinen gesegmenteerd in terreinen met onderscheidende terreinprofielen, aansluitend bij de huisvestingseisen en wensen van ondernemers. In bijlage C is dit inzichtelijk gemaakt.

Partijen zijn overeengekomen over te willen gaan tot verruiming van de milieucategorieën op bedrijvenpark De Wieken Noord in Amersfoort (bijlage E).

### 4. Monitoren

Partijen monitoren het aanbod van bedrijventerreinen en maken op basis daarvan, indien noodzakelijk, jaarlijks hernieuwde afspraken over:

- het moment van planvorming en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen;
- de aangeboden kwaliteit (segmentering/profiel);
- de aangeboden kwantiteit;
- de fasering van het planaanbod/de plancapaciteit.

---

<sup>1</sup> Een hard plan is een door de gemeenteraad (al dan niet onherroepelijk) vastgesteld bestemmingsplan;

<sup>2</sup> Een zacht plan is een plan voor ontwikkeling van bedrijventerreinen dat niet is vastgesteld en zich in de idee/planfase bevindt.

Voor een actueel inzicht in het aanbod aan bedrijventerreinen actualiseren de partijen jaarlijks de IBIS-database.

Gemeenten monitoren periodiek de vraag naar bedrijventerreinen, in overleg met de provincie (modelberekening, marktconsultatie, voortgang transformatie). Gemeenten en provincie maken nadere afspraken over de wijze van monitoring en het moment waarop deze plaatsvindt. Gemeenten en provincie hebben daarbij de intentie deze marktconsultatie uit te voeren volgens een uniforme werkwijze voor de hele provincie.

#### 5. Herijking programma Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

- In overeenstemming met de afspraak in het landelijk Convenant Bedrijventerreinen Rijk/IPO/VNG om de (landelijke) planningsopgave in 2015 te herijken, zullen GS na overleg met de gemeenten bij de eerstvolgende herijking bepalen of zij het noodzakelijk achten het programma aan nieuwe terreinen aan te passen.
- Aanpassingen van het programma kunnen betrekking hebben op het wijzigen, vervallen of toevoegen van locaties en/of de geplande omvang van locaties. Hiervoor is dan een herziening van de structuurvisie en verordening noodzakelijk. Voor het toestaan van extra nieuwe bedrijventerreinen bij de herijking nemen GS daarbij ten minste in overweging:
  - de behoefte aan deze extra nieuwe terreinen op regionale schaal is aangetoond op basis van (dan) recente modelberekeningen en marktconsultatie, de ontwikkeling van de harde planvoorraad en voortgang van de transformatie;
  - de uitvoering van de herstructureringsplannen zoals omschreven in art. 6 daadwerkelijk is aangevangen en/of de uitvoering is gegarandeerd door financiële dekking;
  - of (op basis van onderzoek) kan worden aangetoond op welke wijze en de mate waarin lokale en regionale verevening voor (extra) financiële dekking van herstructureringsplannen kan zorgen;
  - of (regionale) verevening daadwerkelijke heeft plaatsgevonden;
  - of er aantoonbaar wordt geparticipeerd door het betrokken bedrijfsleven of andere marktpartijen in het realiseren van de herstructureringsplannen.



## 6. Herstructureringsopgave bedrijventerreinen

- Gemeenten hebben een overzicht van geprioriteerde te herstructureren bedrijventerreinen in de periode tot 2015 gemaakt, mede op basis van het Provinciaal herstructureringsplan. Het betreft: Noordschil (gemeente Baarn), Kronkels (gemeente Bunschoten), Kop van Isselt en Stationsomgeving op De Hoef Zuidwest (beiden gemeente Amersfoort), e.e.a. zoals verwoord in bijlage D bij dit convenant. Voor deze (en eventueel andere) terreinen zal (voor zover nog niet aanwezig) een herstructureringsplan worden opgesteld.
- Alvorens over te gaan tot het vaststellen van bestemmingsplannen voor zachte plannen zullen de (regionaal samenwerkende) gemeenten deze herstructureringsplannen hebben opgesteld, waarbij de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in redelijke verhouding staat tot de omvang van de herstructurering van bestaande terreinen. Een herstructureringsplan kan ook betrekking hebben op de transformatie van één of meerdere bedrijventerreinen.
- Een herstructureringsplan omvat tenminste:
  - a. probleemanalyse van openbare en private ruimte en op basis daarvan een meerjarenvisie op het betreffende geprioriteerde bedrijventerrein (deels al ingevuld door bestaande onderzoeken);
  - b. betrokkenheid van het bedrijfsleven en andere maatschappelijke organisaties;
  - c. aantal hectare dat aangepakt dient te worden, onderscheiden in privaat en publiek terrein;
  - d. voorgenomen investeringen en de financiële onderbouwing voor de uitvoering van het herstructureringsplan;
  - e. fasering van de uitvoering

en is goedgekeurd door de gemeenteraad

De provincie en/of de OMU kunnen hierbij een ondersteunende rol vervullen.

## 7. Regionale (proces)afspraken grondprijsmethodiek

Enkele gemeenten hanteren de residuele grondwaardemethodiek bij het bepalen van de waarde van de grond. De uitgifteprijs van (nieuwe) bedrijventerreinen worden bij deze gemeenten volgens deze grondwaardemethodiek vastgesteld.

Partijen gaan het hanteren van de residuele grondwaardemethodiek bij het bepalen van de waarde van de grond verder onderzoeken. De residuele grondprijsmethodiek wordt daarvoor verder uitgewerkt en toegelicht en ervaringen worden uitgewisseld van partijen die de residuele grondprijsmethodiek nu reeds toepassen.

## 8. Verevening

Gemeenten passen lokale of regionale verevening toe d.w.z. dat (indien mogelijk) de opbrengsten van uitgifte van nieuwe terreinen (mede) ten goede komen aan de herstructurering van de bestaande, te herstructureren terreinen.

Gemeenten spreken af om te onderzoeken op welke wijze en de mate waarin lokale en regionale verevening voor (extra) financiële dekking van herstructureringsplannen kunnen zorgen.

## 9. Kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en parkmanagement

Gemeenten hebben in de Samenwerkingsagenda “Samen sterk” als één van de actiepunten de intentie uitgesproken om samen expertise te delen en ook samen te werken bij andere kwaliteitsverbeterende initiatieven, bijv. door de organisatie van masterclasses over onderwerpen parkmanagement, beheer en milieutechnische voorzieningen en beeldkwaliteit.

Gemeenten zien het belang in van een nadere verkenning van de mogelijkheden op het vlak van duurzaamheid. Gemeenten hebben daarom in de Samenwerkingsagenda “Samen sterk” als één van de actiepunten vastgesteld een verkenning van een verduurzamingslag van de werklocaties in Regio Amersfoort.

Gemeenten hebben een regionale planning voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerreinen gemaakt. De gemeenten zijn tot deze planning gekomen na het hebben doorlopen van de SER-ladder.

Gemeenten passen bij de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen duurzaamheidsprincipes en kwaliteitsborging toe. Dit is ofwel opgenomen in het economische beleidskader van de gemeenten ofwel in het uitgifteprotocol/uitgiftevoorwaarden voor een bedrijfsterrein. In bijlage E is een - niet limitatieve - opsomming gegeven van maatregelen die hieronder kunnen vallen, naar het voorbeeld van het bedrijventerrein Richelleweg in Soest.

Op alle nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen (vanuit zachte plannen) is deelname aan een vorm van parkmanagement een verplichting. Gemeenten hebben een minimaal kwaliteitsniveau vastgesteld voor de bestaande bedrijventerreinen (vanuit harde plannen) en middelen gereserveerd voor onderhoud van de openbare ruimte van bedrijventerreinen.

Gemeenten hebben structurele afspraken over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte gemaakt en stellen minimale kwaliteitscriteria vast.

### **10. Voortzetting regionale organisatie**

Gemeenten hebben middelen vrijgemaakt voor een ambtelijk secretariaat voor ondermeer de uitvoering van de Samenwerkingsagenda “Samen sterk” (waaronder het regionale Convenant Bedrijventerreinen ) binnen het Bureau Regio Amersfoort. Daarnaast is een ambtelijke werkgroep samengesteld die minimaal vier keer per jaar vergadert. Op deze manier wordt het convenant verankerd in de organisatie. Het georganiseerde bedrijfsleven (Kamer van Koophandel) en de Provincie Utrecht maken naar gelang de agenda onderdeel uit van het dit overleg.

Gemeenten hebben een bestuurlijk overleg ingesteld, bestaande uit de portefeuillehouders Economische Zaken van de gemeenten die minimaal vier keer per jaar vergadert. Hiervoor maakt het ambtelijk secretariaat in samenwerking met de ambtelijke werkgroep, de agenda op.

### **Evaluatie en werking**

- Dit convenant wordt aangegaan tot 1 januari 2030. Jaarlijks wordt geëvalueerd of de afspraken worden nageleefd en of de werking overeenkomt met het doel en de verwachtingen. Indien de evaluatie of andere externe omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan het convenant tussentijds worden bijgesteld.
- De bij het convenant betrokken partijen bespreken jaarlijks de voortgang van het convenant (en het bijbehorende uitvoeringsprogramma).
- Wijzigingen of aanvullingen op het convenant zijn slechts mogelijk met instemming van alle betrokken partijen. Dit convenant kan worden aangehaald als “Convenant Bedrijventerreinen Regio Amersfoort 2011 - 2030”.

- Partijen kunnen op tekortkoming in de nakoming van dit convenant of van afspraken die daarmee samenhangen, bij de burgerlijke rechter geen beroep doen.
- Wanneer een partij wil toetreden of uittreden aan het convenant, wordt in overleg met de partijen besloten wanneer een partij kan uittreden of toetreden. De partijen besluiten hierover in unanimititeit en besluiten verder in onderling overleg of bijstelling van het convenant hiervoor noodzakelijk is.
- Bij onvoorziene omstandigheden treden gemeenten en provincie met elkaar in overleg en/of worden andere belanghebbenden geïnformeerd.
- Dit convenant treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 29 maart 2012, te Baarn:

Naam organisatie	Vertegenwoordiger	Handtekening	Datum besluit College
Regio Amersfoort	Jhr. M.A. Röell		
Gemeente Amersfoort	de heer G. Boeve		27 maart 2012
Gemeente Baarn	mevrouw P. Laseur		20 maart 2012
Gemeente Bunschoten	de heer M. van de Groep		13 maart 2012
Gemeente Eemnes	de heer R. van Benthem		27 maart 2012
Gemeente Leusden	de heer T.G.W. Jansma		13 maart 2012
Gemeente Soest	mevrouw Y.C. Kemmerling		27 maart 2012
Gemeente Woudenberg	de heer J.C. Schreuder		13 maart 2012

Samenwerkende gemeenten zijn:

• Amersfoort • Baarn • Bunschoten • Eemnes • Leusden • Soest • Woudenberg

Op onderdelen ook Barneveld en/of Nijkerk

Gemeente Barneveld de heer G.J. van den Hengel



14 december 2011

Gemeente Nijkerk de heer G.D. Horst



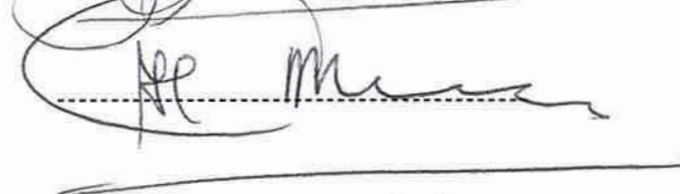
13 december 2011

Provincie Utrecht de heer J.W.R. van Lunteren



13 maart 2012

Kamer van Koophandel de heer H.A. Voortman



## Uitvoeringsagenda




Opstellen Samenwerkingsagenda Werklocaties	voltooid
1: opstellen regionaal werklocatieprogramma	voltooid
2: opstellen regionale investeringsagenda herstructurering	voltooid
3: ontwikkelen en uitvoeren Ruimtebehoefte-scan	voltooid
4: monitoren banenindex	loopt
5: kennis uitwisseling in regionaal kennisplatform	loopt
6: onderzoek welke vormen van verzakelijking mogelijk en kansrijk zijn	2012
7: opstellen profiel voor de Regio Amersfoort	loopt
8: verkennen ontsluiten nieuwe woonlocaties op glasvezel	loopt
9: verkennen verduurzamingslag werklocaties Regio Amersfoort	loopt
10: onderzoek mogelijkheden regionaal kwaliteitsfonds	2012

## **Bijlagen**

- A. Segmentering bedrijventerreinen Regio Amersfoort
- B. Vraag naar bedrijventerreinen
- C. Regionale planning van bedrijventerreinen (aanbod), naar planstatus en profiel
- D. Overzicht herstructureringsopgave tot 2014
- E. Verruiming milieucategorieën op De Wieken Noord
- F. Mogelijke duurzaamheidsmaatregelen
- G. Overzicht van locaties als uitgangspunt voor ontwerp-Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening
- H. STOGO rapport “De vraag naar ruimte voor bedrijven in de Regio Amersfoort”



## Bijlage A: Segmentering bedrijventerreinen Regio Amersfoort

	1° klas bedrijvenpark/hoogwaardig	Modern-gemengd terrein	Werk-/functioneel terrein
Kenmerken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsruimtevestigers met hoog % kantoorvloer of R&amp;D-ruimte, showrooms, kantoorvestigers die in semi-industriële omgeving gevestigd willen zijn.</li> <li>• Hoogwaardige bedrijvenparken zijn qua uitstraling vergelijkbaar met kantoorlocaties.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brede mix van sectoren en activiteiten.</li> <li>• De uitstraling van het terrein is gemiddeld, het heeft duidelijk een functioneel karakter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparatie/onderhoud, handel, uitplaatsers ('onderkant'). Ook: zware industrie.</li> <li>• Puur functionele uitstraling. Er is zodoende weinig aandacht voor kwaliteit en uitstraling van het terrein en de gebouwen erop.</li> </ul>
Doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogwaardige bedrijfsruimtevestigers, meestal met een relatief hoog % kantoorvloer of R&amp;D-ruimte en een hoge toegevoegde waarde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groothandel en logistiek</li> <li>• Reparatie en onderhoud</li> <li>• Industrie en bouw</li> <li>• Productie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijven uit het MKB voor de lokale markt.</li> <li>• Vooral reparatie en onderhoud en productie, maar ook handel.</li> </ul>
Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voornamelijk 1 en 2, deels 3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voornamelijk 1-3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voornamelijk 3-5</li> </ul>
Vraag in provincie Utrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Circa 10-15% van de vraag in Utrecht;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Circa 60-70% van de vraag in Utrecht;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Circa 15-20% van de vraag in Utrecht;</li> </ul>
Voorbeelden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijvenpark Vathorst in Amersfoort;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Hoef in Amersfoort;</li> <li>• Noordschil in Baarn;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijventerrein De Kronkels in Bunschoten;</li> <li>• (Delen van) Isselt in Amersfoort;</li> </ul>
Foto			

## Bijlage B: Vraag naar bedrijventerreinen

In ha netto	2010 - 2020	2020-2030	Totaal
Uitbreidingsvraag (Transatlantic Market)	38	0	38
Vervangingsvraag	41	8	49
Bovenregionale vraag	4	4	8
Totale vraag	85	12	97
Aanbod plannen	$52^3 + 43^4 = 95$		95
Totale aanbod harde plannen - vraag =	10	-12	-2
Aanbod zachte plannen		$32^5$	32
<b>Totale vr. – aanb. harde+zachte plannen =</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>30</b>

### Actuele behoefteaming 2011-2013 + kwalitatieve indeling

Op basis van een steekproef door STOGO zomer 2011 onder 6000 van de 22.500 bedrijven in Regio Amersfoort. De netto respons bedraagt 29%.

De vermelde gegevens zijn een terughoudende inschatting van de actuele ruimtevraag. Zo zijn de gegevens niet opgehoogd voor de niet respondenten.

20% van de respondenten wil het bedrijf geheel of gedeeltelijk verplaatsen. Uit deze respons volgt overduidelijk een sterke lokale oriëntatie: 84% wenst binnen de gemeente een hergevestigd te worden, 5% elders in Regio Amersfoort. De geografische segmentering (voorkeur voor nabijheid) is belangrijker dan de kwalitatieve segmentering (voorkeur voor verschillende typen bedrijventerreinen). De vraag gaat vrijwel geheel uit naar modern- en functioneel gemengde bedrijventerreinen. Er is weinig vraag naar specifieke vestigingsmilieus.

Bedrijven met verhuisplannen hebben behoefte aan 35,6 ha. grond (waarvan 24,1 ha. op bedrijventerreinen) om zelf een pand te bouwen en 323.000 m2 bvo in bestaande panden (waarvan 189.600 m2 bvo op bedrijventerreinen). Als, na toepassing van de eerste twee treden van de SER-ladder, voor (een gedeelte van) deze 323.000 m2 (resp. 189.600 m2) geen ruimte kan worden gevonden binnen bestaande ruimte (trede 1 van de SER-ladder) dan wel door meervoudig ruimtegebruik (trede 2 van de SER-ladder) dient deze 35,6 ha. (resp. 24,1 ha.) te worden verhoogd met het respectievelijke (gedeelte van) deze 323.000 m2 (resp. 189.600 m2).

<sup>3</sup> Vathorst 18,3, WiekenZuid 13,8, Isselt 0,9, Zuidwenk 0,8 Eembrugge 1,5 Spieghele 5 Richelleweg 10,1 KleinLandaas 1,5

<sup>4</sup> Fliert 2,5 ParallelwegWest 7,5, Zuidpolder 2,3, Haarbrug-Zuid 13,4, Kronkels-Zuid 14, Uitbreiding Noordschil 3,5

<sup>5</sup> Vathorst West 10, Nijkerkerstraat 15, ParallelwegWest 7,5

Het onderzoek bevestigt de noodzaak van de brede benadering van werklocaties uit ‘Samen sterk’.

Het onderzoek onderschrijft de in ‘Samen sterk’ voorgenomen ontwikkeling van de harde plancapaciteit op het bedrijventerrein Haarbrug-Zuid alsmede van de zachte plancapaciteit op de bedrijventerreinen Noordschil (Uitbreiding), Zuidpolder en Parallelweg-West. Bij de confrontatie tussen vraag en aanbod moet rekening worden gehouden met de opvangfunctie van Parallelweg-West in Woudenberg voor de buurgemeente Scherpenzeel en met de plannen voor transformatie van het bedrijventerrein Zuidwenk in Bunschoten.

Het onderzoek laat zien dat de segmentering van de vraag vooral berust op geografische oriëntatie (voorkeur voor hervestiging in de eigen gemeente) en op de omvang van de gevraagde bedrijfskavel dan wel van het gevraagde bedrijfspand. De vraag naar specifieke vestigingsmilieus of naar extra kwaliteit in de bedrijfsomgeving is relatief beperkt. Gezien de segmentering van de vraag kunnen de nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld in het profiel modern gemengd bedrijventerrein, zoals is voorzien in tabel 7 (bijlage C) in ‘Samen sterk’. Voor zover er de komende jaren vraag is naar functioneel werkterrein kan dit op de te ontwikkelen modern gemengde bedrijventerreinen worden ondergebracht. Voor zover er vraag is naar eerste klas bedrijvenpark biedt het bedrijventerrein Vathorst in Amersfoort hiervoor ruimte. Daarnaast is het mogelijk de lokale vraag naar eerste klas bedrijvenparken in de overige gemeenten op te vangen op de te ontwikkelen modern gemengde bedrijventerreinen.

De volledige rapportage van STOGO gaat als bijlage H bij dit convenant.

## Bijlage C: Regionale planning van bedrijventerreinen (aanbod), naar planstatus en profiel

### Overzicht uit IBIS januari 2011

Gemeente	Terrein	Totaal uitgeefbaar	Waarvan terstond	Jaar eerste uitgifte	profilering	Kavelgrootte	Max. hindercategorie	planstatus	Planologische status
Amersfoort	Vathorst	33	18,3	In uitvoering	Hoogwaardig	750 – 15.000 m <sup>2</sup>	3	hard	
	Vathorst West	10	nvt	nvt	PM	PM	PM	Zacht	
	De Wieken Zuid	61,1	13,8	In uitvoering	Modern gemengd	1.800 – 5.000 m <sup>2</sup>	5	Hard	
	De Wieken Noord	10	nvt	Nvt		PM	5		
	Isselt	130	0,9	Nvt	Functioneel	< 2.000 m <sup>2</sup>	5	Nvt	
	Nijkerkerstraat	15	nvt	nvt	PM	PM		Zacht	
Baarn	Uitbreiding Noordschil	3,5		2014	Modern gemengd	n.n.b.	3	zacht	Voorontwerp b.p. start eind '11/begin '12
Bunschoten	Zuidwenk	19	0,8	1970	Functioneel gemengd	> 150 m <sup>2</sup>	Geen indeling	hard	27-02-1975 gemeenteraad en 10-03-1976 GS
	Haarbrug-Zuid	13,4	n.n.b.	2012	Modern gemengd	>1000 m <sup>2</sup>	4.2	hard	15-09-2011 vastgesteld door gemeenteraad
	Kronkels-Zuid	14	n.v.t.	2020	Modern gemengd	> 500 m <sup>2</sup>	4.2	zacht	
Eemnes	Zuidpolder	2,3		2013	Modern gemengd	n.n.b.	3.2	zacht	Oktober 2011 raad
	Eembrugge	11	1,5						
Leusden	De Fliert	2,5		2015	Functioneel	< 2.000 m <sup>2</sup>	2	zacht	
	't Spieghele	5	5	2012	Modern gemengd	2.000 – 4.000 m <sup>2</sup>	2	hard	Vaststelling b.p. eind '11
Soest	Richelleweg	10,1	10,1	2012	Modern gemengd	➤ 1500 m <sup>2</sup>	4	hard	Vastgesteld
Woudenberg	Parallelweg West	15		-	Functioneel	-	3	zacht	Streekplan Prov. Utr. 2005-2015 Structuurvisie raad 2010
	KleinLandaas	5	1,5	2008	Functioneel	500 – 250 m <sup>2</sup>	2	hard	Vastgesteld b.p.
Nijkerk	De Flier	27	---	2012	Modern gemengd	2000 – 10.000 m <sup>2</sup>	4	zacht	Eind 2011 b.p.
	Arkerpoort	4	4	2011-2012	Hoogwaardig	2000 – 5000 m <sup>2</sup>	4	hard	Vastgesteld b.p.
Barneveld	Alle terreinen	114,2			Modern gemengd				

## Fasering zachte plannen

Gemeente	Bedrijventerrein	Fasering		
		2010-2015	2015-2020	2020-2030
Baarn	Uitbreiding Noordschil			
Barneveld	Harselaar-Zuid			
Bunschoten	Kronkels-Zuid			
Eemnes	Zuidpolder			
Nijkerk	De Flier			
Leusden	Fliert in Achterveld			
Bunschoten	Haarbrug-Zuid			
Amersfoort	Nijkerkerstraat			
Amersfoort	Vathorst West			
Woudenberg	Parallelweg West			

	= afspraak in Regio Amersfoort
	= afspraak wordt gemaakt in regio FoodValley

**Bijlage D: Overzicht herstructureringsopgave tot 2014**

Rapportage STEC Groep d.d. 12 juli 2011 - Vastgoedkansen oude bedrijventerreinen

Regio Amersfoort  
Portefeuillehouders Economische Zaken  
Postbus 4000  
3800 EA Amersfoort

Datum : 12 juli 2011  
Onze referentie : 10.273/EG/LE  
Onderwerp : vastgoedkansen oude bedrijventerreinen

Geachte portefeuillehouders,

'Samen Sterk!', de Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort is gereed. Er worden de komende twee jaar tien acties opgestart. Op vlak van herstructurering van oude bedrijventerreinen (stap 2) wilt u nu al een extra stap zetten, die direct een mooi vervolg geeft aan de uitvoering van het actieprogramma.

Samen heeft u zes bedrijventerreinen aangewezen met prioriteit: Isselt, Kop van Isselt, De Hoef, De Kronkels, Noordschil en Parallelweg. U wilt nu weten welke (vastgoed)kansen er zijn. U hebt vragen als: wat voor waardeontwikkeling is te realiseren? Wat is laaghangend fruit? Waar zit ruimtewinst? Waar kunt u een doorbraak realiseren? Waar ligt een rol voor de markt? In deze brief beantwoorden wij kort uw vragen.

U leest achtereenvolgens over:

- A. uw vraag;
- B. onze aanpak;
- C. ons advies.

### **A. Uw vraag**

U staat als regio Amersfoort voor een herstructureringsopgave op (delen van) zo'n 500 hectare bruto bedrijventerrein. In het Convenant Bedrijventerreinen, PHP Utrecht en 'Samen Sterk!' heeft u zich gecommitteerd aan het (mee) aanpakken van oude bedrijventerreinen. U wilt nu stappen zetten: u wilt de OMU voeden met goede leads voor businesscases in uw regio, investeringen uitlokken van private partijen (eigenaren, ontwikkelaars en beleggers met betrokkenheid op uw terreinen) en concreet 'de schop in de grond' krijgen.

Het doel dat u daarbij voor ogen heeft is duurzame werklocaties creëren.

Aantrekkelijke werklocaties om te ondernemen, nu en in de toekomst. Hoe aantrekkelijker uw werklocaties zijn, hoe minder ruimte er voor nieuwe locaties nodig is en hoe meer investeringen door marktpartijen er zijn te verwachten. Dit zorgt voor dynamiek en vernieuwing, die nodig is voor de kwaliteit van uw werklocaties.

Uitgangspunt is dat u niet als gemeenten alléén aan de lat staat voor ingrepen, maar u dit vooral samen met de markt oppakt. Dit kan alleen door focus op vastgoed, markt en private kavels en partijen. Duurzaamheid is daarbij een leidend principe. U verwacht van de markt dat zij, net als u, werk maken van thema's als verduurzaming in bedrijfsprocessen, meervoudig en innovatief ruimtegebruik, goede bereikbaarheid, energiebesparing, decentrale energieopwekking, afstemming van warmte- en koude vraag en het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving. Al deze aspecten dragen bij aan het vergroten van enerzijds de economische waarde van werklocaties en bedrijfstvastgoed, anderzijds een beperking van de druk op ruimte en milieu.

Deze brief geeft de hoofdlijn weer van vastgoed- en investeringskansen op private kavels, op de volgende zes bedrijventerreinen: Isselt, Kop van Isselt, De Hoef, De Kronkels, Noordschil en Parallelweg. Er zijn nog geen concrete uitvoeringsprogramma's. Wel loopt planvorming voor Kop van Isselt en is de aanpak van de openbare ruimte op De Kronkels gestart.

Uiteraard zijn er meer bedrijventerreinen in uw regio met een herstructureringsopgave. Die komen op een later moment in beeld.

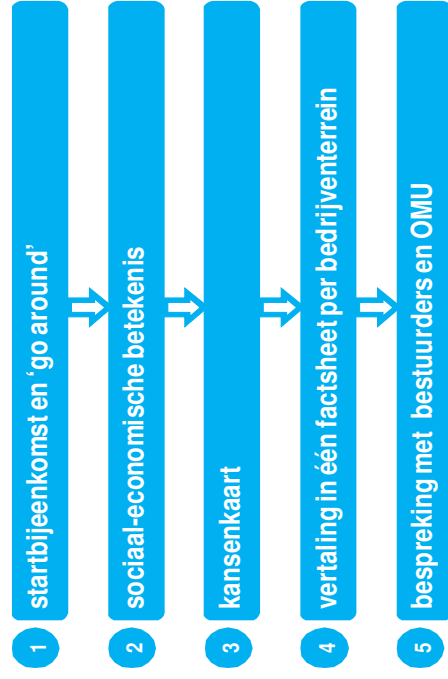


**Box: waarom is het scherp hebben van vastgoedkansen op herstructureringslocaties belangrijk voor u?**

- U wilt goed beslagen ten ijs komen bij de OMU (in oprichting). De directeur van de OMU start in de loop van 2011 en doet een ronde langs alle Utrechtse regio's. Hem/haar wilt u voeden met concrete leads voor investeringen in uw oude bedrijventerreinen om zo alle investeringen op de juiste (gewenste) plek te laten landen.
- U wilt een heldere strategie aangeven richting uw bedrijfsleven. Als bekend is welke koers te varen, kunt u als regio ook glashelder communiceren over uw ambities richting provincie, Kamer van Koophandel en OMU.
- Ook wilt u met deze onafhankelijke scan geïnspireerd raken om zelf te komen tot concrete uitvoeringsprogramma's.
- U wilt klip-en-klaar zicht op (vastgoed)kansen en 'laaghangend fruit' (ook voor value capturing). Dit vergroot de kans op doorbraken aanzienlijk, is onze ervaring.
- Beleggers en (gebieds)ontwikkelaars beginnen steeds meer geïnteresseerd te raken in bedrijventerreinen; zicht op kansen voor herontwikkeling of een kwaliteitsimpuls (en dus waardecreatie) kan hen een duw in de goede richting geven. U wilt hen prikkelen tot het doen van investeringen.
- U maakt het thema verzakelijking heel concreet door in uw visie op de locaties te focussen op waardecreatie en vastgoed en dit centraal te stellen.

## B. Onze aanpak

- We startten met een schouw van de bedrijventerreinen en korte scan van de beleidscontext (ambities en uitgangspunten).
- Vervolgens bepaalden we de sociaal-economische betekenis van de terreinen met ons EER-model 'light'.
- Alle analyses, indrukken, oordelen en feiten over de zes locaties vatten we samen in een 'kansenskaart' en factsheet per bedrijventerrein.
- Tot slot vertaalden we de hoofdlijn van onze bevindingen in dit korte advies. Immers, het gaat hier om een quickscan, op basis van beperkte tijdsinzet.



## C. Ons advies

### Advies 1: investeringskansen op alle zes bedrijventerreinen

We zien investeringsmogelijkheden op alle zes bedrijventerreinen. Op korte termijn – binnen 3 jaar – zien we de meeste mogelijkheden op:

- Noordschil;
- Kop van Isselt;
- stationsomgeving op De Hoef Zuidwest;
- De Kronkels.

Waardecreatie, met eigenaren, beleggers en ontwikkelaars stappen zetten en concreet vastgoed herontwikkelen is op deze vier locaties meest kansrijk.

Op Isselt, Parallelweg en De Hoef Noordoost zien we ook kansen; op middellange termijn. De mogelijkheden om hier investeringen terug te verdienen doen zich minder snel voor dan op de eerste vier locaties.

Hieronder gaan we voor elk van de bedrijventerreinen kort in op investeringskansen. Zie ook de bijlage bij deze brief voor een uitgebreide toelichting en kansenkaart<sup>1</sup>.

#### *Noordschil, Baarn*

##### Problematiek:

Onder de naam Drakenburgerpark wordt de Noordschil met 5 hectare (3,5 hectare netto) uitgebreid. Ook komen er circa 270 woningen. De revitalisering van het huidige bedrijventerrein Noordschil is één van de vijftien pilots 'Identiteit van Werklandschappen' (programma Mooi Nederland). Op het (oudste) deel van Noordschil zijn op dit moment enkele bedrijven die uit hun jasje groeien, wat leidt tot verrommeling. Het moment van investeren hier is optimaal, gezien de huidige staat en schaarste aan uitbreidingsruimte en de levenscyclus van het terrein.

##### Investeringskansen:

- Uitbreiding Nijhof Bouw- en Woonwaren (loopt). Kern is de toevoeging van meer meters verkoopvloeroppervlak en tegelijkertijd verbetering van de uitstraling van het begin van de Hermesweg (binnen de branche 'woonwarenmarkt'). De hoge investeringsbereidheid en het ambitieuze plan – dat doorgetrokken wordt de Hermesweg in, richting Studio Baarn – betekent een aanzienlijke stijging van de Nijhof-locatie en naastgelegen kavel(s) in

---

<sup>1</sup> In overleg met de gemeente Amersfoort is voor Isselt en Kop van Isselt geen aparte kansenkaart opgenomen. Er is al goed zicht op kansen en knelpunten hier. Bovendien loopt herstructurering van Isselt al. Kop van Isselt is nu in het stadium van planvorming.

commerciële waarde. Of – afhankelijk van de precieze uitwerking – zelfs bijna verdubbeling.

- Invulling van de (toekomstige) zichtstrook langs de A1; uitbreiding van de huidige Noordschil.
- Herontwikkeling van kavels tegenover Nijhof tot aantrekkelijke, kleinschalige (geschakelde) bedrijfsruimten is kansrijk.
- Sloop-nieuwbouw logistieke hal halverwege de Hermesweg: herverdeling in kleinere kavels met geschakelde bedrijfsunits tot circa 200 m<sup>2</sup>. Aansluitend bij de kwalitatief hoogwaardige uitstraling van Studio Baarn.

#### *Kop van Isselt, Amersfoort*

##### Problematiek Kop van Isselt:

Kop van Isselt (tussen Industrieweg en Brabantsestraat) ligt tegen het nieuwe centrumgebied - met Olliemolenkwartier en Eemplein - aan. Doel is herontwikkeling tot aantrekkelijk woonwerkgebied. Nu heeft het gebied een rommelig uiterlijk, met verschillende verouderde panden en veel milieugebruiksruimte (zoals de afvalinzameling en een LPG-installatie). PDV-concentraties liggen aan de Amsterdamsesweg en Brabantsestraat.

##### Investeringskansen Kop van Isselt:

- Kop van Isselt heeft de potentie om een stedelijk woon- en werklandschap te worden. Sleutellocaties zijn o.a. Warner Jenkinson, Smeeing en ROVA aan de Eem waar de gemeente probeert de herontwikkeling aan te jagen.
- De Eem is troefkaart voor wonen aan het water (al dan niet in combinatie met voorzieningen en andere werkfuncties). Momenteel wordt met marktpartijen geprobeerd de ontwikkeling van individuele kavels op gang te brengen. Er is geen vaststaand eindbeeld: ontwikkeling gebeurt volgens het 'organisch model', uitgaande van een kiemperspectief: nu al concreet voorsortierend op functies die er straks kunnen komen, zonder vast te leggen wat wel en niet mag.
- Goed voorbeeld is het Amersfoortse stadsstrand en horecalocatie 'Zandfoort aan de Eem', gevestigd in licht metalen Romney loodsen; een gemeenschappelijke horecavoorziening, die reuring het gebied inbrengt.

## *Isselt, Amersfoort*

### Problematiek Isselt:

Grote delen van het naastgelegen bedrijventerrein Isselt zijn de afgelopen tien jaar opgeknapt. Wegen, groen, riolering en parkeren zijn verbeterd. Anticiperend op de bezuinigingen is de laatste fase van de revitalisering nog niet uitgevoerd. Grootste opgave voor Isselt is het opwaarderen van panden en kavels door eigenaren. In de gemeentelijke Visie Werklocaties zijn hiervoor randvoorwaarden verbeterd. Isselt kent nog diverse lege, of matig bebouwde kavels. Er is verspreid over het hele terrein volop ruimte voor intensivering en daarmee verduurzaming van het ruimtegebruik. Het bedrijfsleven heeft in haar visie Isselt betiteld als 'broedplaats voor het MKB'. Isselt is een van de weinige bedrijventerreinen in de provincie Utrecht met vestigingsmogelijkheden voor zware bedrijvigheid (tot en met categorie 5).

### Investeringskansen Isselt:

- Potenties voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering liggen met name aan de Amsterdamseweg, de Nijverheidsweg Noord, de Eem, de Insteekhaven en aan groenstroken zoals bij de Mijnbouwweg (Isselt Midden) en omgeving Heliumweg (Isselt West). Direct gevolg: een vergroting van de leefbaarheid in het gebied.
- Voor Isselt Midden (van Industrierweg tot Radiumweg) zijn de vestigingsmogelijkheden verruimd (kwaliteitsimpuls). De milieuzonering zal worden teruggedrongen (bestaande milieuvergunningen worden gerespecteerd) Functies die hier kansrijk zijn en planologisch 'mogen' en passend zijn naast de reguliere bedrijvigheid:
  - a. voorzieningen (lunchroom, fitness, leisure);
  - b. PDV (woninginrichting, keukens, sanitair, bouwmarkten, tuincentra);
  - c. non-commerciële functies met maatschappelijk oogmerk (kringloopwinkel, leerwerkbedrijven, (praktijk)onderwijs et cetera);
  - d. woonwerkunits, mits ruimtelijk goed inpasbaar. Op langere termijn houdt de gemeente rekening met mogelijk verdergaande woningbouw hier;
  - e. overcapaciteit van bestaande, bedrijfsgebonden kantoren mag, onder voorwaarden, ook als zelfstandige, kleinschalige kantoren worden gebruikt (zelfstandige units mogen max. 250 m<sup>2</sup> bvo zijn).
- Verschillende ondernemers hebben (eerste) plannen en ideeën; zoals invulling van de oude Norit-panden met horeca, toevoeging van toeristisch-recreatieve voorzieningen bij de insteekhaven, uitbreiding met volumineuze detailhandel langs de Amsterdamseweg en Nijverheidsweg en herontwikkeling van leegstaande bedrijfshallen voor leisure (zoals discotheek, kartbaan, et cetera)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Zie voor een overzicht van leegstaande bedrijfs- en kantoorruimten op Isselt de bijlage.

- Consumentgerichte functies – op Isselt Midden – dragen direct bij aan de leefbaarheid, sociale veiligheid en dynamiek en betrekken het gebied bij de stad.
- Ondernemers op Isselt willen mogelijk een ondernemersfonds oprichten.

Isselt West (vanaf Radiumweg) behoudt vestigingsruimte voor zware bedrijvigheid. Het gaat vooral om industrie en watergebonden bedrijven; tot en met milieucategorie 5. Vanwege de sterke menging van grootschalige functies hier – productie, handel, bouwrijverheid, transport – zijn er kansen voor (meer) energiebesparing (uitwisselen warmte-koude-vraag, collectieve inkoop) en slimme uitwisseling van reststoffen.

### *De Kronkels, Bunschoten*

#### Problematiek:

Het ruim 50 hectare grote De Kronkels is vooral verouderd in technisch (fysieke) zin en op private kavels (vastgoed). Openbare ruimte (groen, gescheiden fietspad) wordt nu door gemeente Bunschoten aangepakt. Dit vergroot direct de toegankelijkheid, verkeers- en sociale veiligheid.

#### Investeringskansen:

- Stedelijke herverkaveling in De Kronkels-West. Herverdeling in kleinere kavels met geschakelde bedrijfsunits is een goed (kostendekkend) alternatief voor de huidige leegstand en (mogelijk) leegkomende kavels van Vebo (concentratie en verbetering van opslag en expeditie). Belangrijk is dat de units per stuk niet groter zijn dan circa 200 m<sup>2</sup>, om daarmee aan te sluiten bij de marktvaart en een hogere toegevoegde waarde (tot 100% meer) per meter te realiseren. Herverkaveling is vergelijkbaar met ruilverkaveling op het platteland maar dan in het stedelijk weefsel.
- Gevel-tot-gevel aanpak op De Kronkels-Oost. Dit deel van De Kronkels is fijnmaziger en heeft een rommelige uitstraling. Door de ingreep neemt de commerciële waarde van het vastgoed toe (met 10 tot 25%), tegen zeer lage kosten.
- Herontwikkeling van de kavel van Ter Maten Pluimvee aan de Copernicusweg (concreet verhuisplan richting locatie aan de Amersfoortseweg) en eventueel één of twee aangrenzende kavels tot aantrekkelijke kleinschalige (geschakelde) bedrijfsruimte. De waarde van het terrein kan na herontwikkeling meer dan verdubbelen, waarop sloop en herontwikkeling mogelijk wordt.
- Functieverandering op zichtstrook N414, Röntgenweg, Bisschopsweg. Realisatie van showroom, PDV/GDV sluit aan bij de markttechnische vraag en komt tegemoet aan potentieel waardeverlies dat de eigenaar zou kunnen hebben bij herontwikkeling tot bedrijfsruimte. De waarde van PDV/GDV is

gemiddeld 60 tot 80% hoger dan voor reguliere bedrijfsruimte. Deze vastgoedwaarde maakt herontwikkeling betaalbaar.

- In de zichtstrook langs N414 is herontwikkeling en betere landschappelijke inpassing aantrekkelijk. Denk aan gecombineerde bedrijfsverzamelgebouwen met werkruimten in de plint en kleinschalige kantoren daarboven. De commerciële waarde van kleinschalige kantoorunits is gemiddeld hoog. Alleen is de marktvraag voor dit type units op bedrijventerreinen beperkt. Zorgvuldige afstemming van het concept is belangrijk (maat van de units, verschijningsvorm en zichtbaarheid zijn cruciaal).
- Intensivering parkeerterrein Koops met functies met substantieel hogere commerciële waarde. Er is geen sloop nodig. Wel kan de propaantank bij het naastgelegen tankstation zorgen voor hoge kosten (of herontwikkeling onmogelijk maken).

### *De Hoef, Amersfoort*

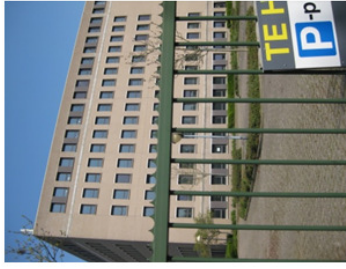
#### Problematiek Zuidwest:

De Hoef Zuidwest is een vrij monotoon kantorengedebied, met enkele grote solitaire kantoorpanden en – langs de Modemweg – bedrijfspanden. Er zijn parkeerproblemen en enkele (grote) leegstaande kantoor- en bedrijfspanden; soms langdurig. Toch is de economische waarde van De Hoef groot met bekende ondernemingen als KPN, IBM, Libertel, Sun Microsystems, Mercuri Urval en Getronics. Voorbeelden van beleggers met vastgoed in eigendom zijn Eurocommerce, Oranjeveste Vastgoed, AKRONned, VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investments, naast verschillende particuliere beleggers.

#### Investeringskansen Zuidwest:

- Versterking stationsomgeving, vooral door meer functiemenging. Dit kan door herontwikkeling van grootschalige kantoorgebouwen in verzamelunits, publiekfuncties in de plint en/of flex- of onderwijsruimte. Dit verbetert ook de uitstraling en aantrekkelijkheid van de stationsomgeving (minder grote 'kantoorkolossen').
- Voor meer dynamiek en reuring zijn voorzieningen nodig. Denk aan seats-to-meet achtige concepten, gecombineerd met horeca en/of retail in plinten en kantoorunits voor ZZP-ers, kleinschalige ondernemingen of vergaderplekken op verdiepingen. De behoefte aan frisse en flexibele werk- en ontmoetingsconcepten is groot in Amersfoort.
- Mogelijk kan nog beter gebruik gemaakt worden van de nabijheid van station Schothorst, voor gezamenlijk vervoermanagement op De Hoef.
- Transformatie of herverkaveling na sloop van het leegstaande kantoorgebouw aan de Lichtpenweg. Het gaat om bijna 7.300 m<sup>2</sup>, die nu circa 6 tot 8 jaar leeg staat (huurder was Schuitema). Cruciaal is het maken van een sluitende

- businesscase met de eigenaar (Engelse belegger Fordgate), op basis van een reële waarde-inschatting van het pand.
- Potentiële nieuwe functies zijn: onderwijs (versterking cluster SOMT&ROC), studentenhuisvesting, zorg en welzijn, broedplaats en/of plek voor kleinschalige of creatieve ondernemers.
- Bij sloop-nieuwbouw is herverdeling in kleinere kavels een goed alternatief. Voor geschakelde bedrijfsunits, woonwerkunits of kleinschalige, hoogwaardige bedrijfsruimte.



#### Problematiek Noordoost:

De Hoef Noordoost kampt vooral met problemen rondom kwaliteit en uitstraling. Het bedrijfsruimteprofiel blijft hier behouden, waarbij voorzieningen als een lunchroom, fitness, leisure en onderwijs worden toegeestaan. Functionaliteit is een belangrijke voorwaarde.

#### Investeringskansen Noordoost:

- Gevel-tot-gevel aanpak, vooral langs de Databankweg, Digitaalpad en delen van de Computerweg. Door de ingreep neemt de commerciële waarde van het vastgoed toe (met 10 tot 25%), tegen zeer lage kosten. Dit vergroot ook direct de uitstraling en het imago.
- Herontwikkeling van kavels en bedrijfspanden in de strook langs de Algolweg (zoals Algolweg 13, nu leegstand) tot aantrekkelijke, kleinschalige (geschakelde) bedrijfsunits. De waarde van dit terreindeel kan na herontwikkeling meer dan verdubbelen, waarop sloop en herontwikkeling mogelijk wordt. Hierdoor neemt ook de commerciële waarde van het aangrenzende vastgoed (Sligro en van ondernemers aan de Computerweg) toe.
- Herontwikkeling (op termijn) van bedrijfshallen in de zichtstrook langs de A1 tot representatieve kantooruimte, aantrekkelijke bedrijfsruimte of showroom(s) in meerdere lagen en hoogwaardige verschijningsvorm. Ontwikkelruimte is wel beperkt.

### *Parallelweg, Woudenberg*

#### Problematiek:

Het bijna 50 hectare grote Parallelweg kent vooral economische veroudering; vastgoed en kavels van beperkte kwaliteit. Er is enige inbreidingsruimte, maar op het middelgebied en langs de N224 (Stationsweg Oost) is het ruimtegebruik intensiever.

#### Investeringskansen:

- Versterking PDV-zone langs de N224 (Stationsweg Oost), door toevoeging van meer verkoop vloeroppervlak in de 'vrijstellingszone'. Enerzijds door herontwikkeling van kavels naast de silo tot PDV en showroom in hogere bebouwingsintensiteit en hoogwaardiger verschijningsvorm (meer meters, hogere kwaliteit vastgoed: hogere commerciële waarde). Anderzijds door (gedeelteijke) herontwikkeling van bedrijventercentrum De Pothbrug. O.a. leegstaande grootschalige bedrijfshal in kleinschalige, geschakelde bedrijfsunits en/of PDV-ruimte.
- Gevel-tot-gevel aanpak in het gebied aan weerszijden van de Parallelweg en De Nort. Dit deelgebied heeft een rommelige en onaantrekkelijke uitstraling met matige staat van bedrijfspanden. Door een gevel-tot-gevel aanpak neemt de commerciële waarde van het vastgoed toe met 10 tot 25%, tegen relatief lage kosten. Dit vergroot direct de leefbaarheid in het gebied.
- Op lange termijn zien we ook herontwikkelingspotentie in de spoorstrook tot hoogwaardiger bedrijfsruimte (plannen gemeente Woudenberg: 'bedrijven in het groen').





## Advies 2: focus op opbrengst

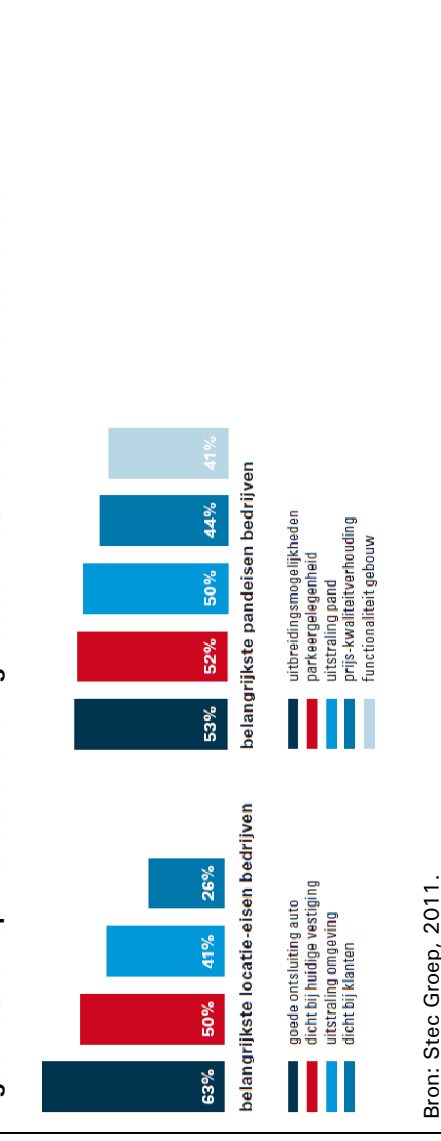
U kunt niet alles in één keer aanpakken. Richt u daarom op ingrepen die toegevoegde waarde genereren. Het gaat dan vooral over door private partijen toegekende waarde op het bedrijventerrein.

Een kansencarta zoals we voor de zes terreinen hebben opgesteld is een nuttig hulpmiddel voor focus in uw aanpak, omdat het vastgoedkansen heel concreet maken en focussen op terugverdienmodellen voor investeringen op private kavels. U krijgt zicht op quick wins en renderende maatregelen die u en/of private partijen en/of OMU met betrekkelijk weinig inspanning en kosten kunt realiseren.

Veel voorkomende ingrepen op uw zes bedrijventerreinen met een hoge toegekende waarde:

- op geëigende locaties ruimte in het bestemmingsplan voor extra functies, meer meters en flexibiliteit, dus 'negatief bestemmen' in plaats van 'positief bestemmen': dat wil zeggen een bestemmingsplan dat alleen aangeeft wat pertinent niet mag aan functies;
- meedenken over tijdelijk ander gebruik. Maak financiers (banken) en vastgoedeigenaren daarbij deelgenoot; leegstand levert niemand iets op. De Wro maakt tijdelijk hergebruik ook 'langer' mogelijk waardoor investeringen makkelijker worden terugverdiend dan voor 2009;
- investeer in 'nieuwe waardemakers' belangrijkste ingrepen zijn investeringen in bereikbaarheid, synergie door multifunctionaliteit en waardecreatie door sterke branding;
- zet in op faciliteren van (experimentele frisse) functies die een 'kiem' kunnen vormen voor nieuwe ontwikkelingen op het terrein en aantrekkelijk zijn voor de identiteit van het gebied.

Figuur: sturen op waarde is rekening houden met wensen van ondernemers



Bron: Stec Groep, 2011.

### Advies 3: Begin op tijd, of wacht af

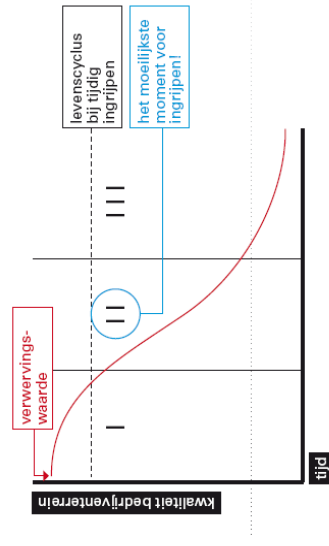
Goede timing bepaalt in belangrijke mate de kosten en het resultaat van uw herstructurering. Financieel gezien investeert u het beste aan het begin van de verouderingsfase of aan het einde van de verouderingsfase van een terrein, dus in fase 1 of in fase 3 (zie kader).

Het gemiddelde verouderde bedrijventerrein in uw regio bevindt zich echter in fase 2: het terrein functioneert nog redelijk al zijn er ook verouderingskenmerken en is er leegstand. Het vastgoed staat echter nog voor een redelijke waarde in de boeken. De economische urgentie voor zware ingrepen ontbreekt, bedrijven gaan achteroverleunen en u moet flink betalen om de herstructurering op gang te brengen. In dat geval loont het om goed na te denken of herstructureren ook echt nodig is.

Te vaak zien we gemeenten ingrijpen wanneer het bedrijventerrein 'lelijk' is, maar in ogen van de gebruikers functioneert. Door op tijd te beginnen of juist te wachten kunt u tot wel € 1 miljoen per hectare besparen, zo is onze ervaring. Voor de terreinen die we onderzochten, keken we telkens vanuit het perspectief of dit moment ook het vanuit financieel oogpunt juiste tijdstip is voor een ingreep.

#### Figuur: levensloop van de veroudering in 3 fasen

In fase 1 is er nauwelijks veroudering; vastgoed, kavels en openbare ruimte zijn nog up-to-date. In fase 2 ontstaat veroudering, bijvoorbeeld in bereikbaarheid en uitstraling. In fase 3 begint het bedrijventerrein echt te verpauperen, bedrijven vertrekken en het terrein komt in een negatieve spiraal. Leegstand (structureel) en laagwaardige gebruikersgroepen dienen zich aan.



Min® masterplan met meer rendement

Bron: Stec Groep, 2011.

#### **Advies 4: Haal meer opbrengst uit aanpak private kavels**

Hieronder drie instrumenten die over het algemeen het beste resultaat opleveren om investeringen door overheden in het private domein terug te verdienen:

1. verschillende vormen van value capturing;
2. samenwerken met marktpartijen in de vorm van PPS;
3. bouwclaimmodellen.

De werking van value capturing lichten we hieronder kort toe.

Bij value capturing zet u de waardevermeerdering van commercieel vastgoed als gevolg van herprofilering in bij de financiering van de herstructurering elders op de locatie of in de regio. In hoofdlijnen gaat het erom dat u de waarde van het commercieel vastgoed op bedrijventerreinen verhoogt door andere werkfuncties of hogere bebouwingsintensiteiten of een combinatie van beide.

- Transformatie van een deel van de locatie naar andere functies met een hogere commerciële waarde, zoals wonen en kantoorruimte, om hiermee herstructurering van het terrein te betalen. Zoals op (delen van) Kop van Isselt;
- transformatie van de hele locatie naar andere functies met een hogere commerciële waarde, zoals wonen en kantoorruimte en inzet van deze opbrengst voor verevening van andere te herstructureren bedrijventerreinen;
- omzetten van bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer naar bedrijfsruimte met een hoger aandeel kantoorvloer;
- verhoging van de bebouwingsintensiteit van het bedrijventerrein, door bijvoorbeeld het verhogen van de netto-brutoverhouding van het terrein door aanpassing van de verkavelingstructuur, gebruik van restkavels en het verminderen van de hoeveelheid infrastructuur en openbare ruimte op het terrein. Daarnaast kan de bebouwingsintensiteit worden verhoogd door intensiever ruimtegebruik op de kavel: bouwen in meerdere lagen.  
Aandachtspunt: goede oplossing voor parkeren, laden- en lossen.

Toevoegen van extra vloeroppervlak bedrijfsruimte op bedrijventerreinen kan na herstructurering op twee manieren:

- benutten van restruimte;
- toevoegen van extra meters vloer door intensiever bouwen.

**Box: rekenvoorbeeld**

Uitgaande van een gemiddelde situatie in uw regio kan ontwikkeling van deze stroken een residuele grondwaarde opleveren van circa € 10.000 tot 20.000 per hectare bedrijventerrein. In dit voorbeeld rekenen we met normale – niet al te hoge – prijzen voor bedrijfsruimte die in uw regio gelden:

- het ontwikkelen van circa 5% van het bedrijventerrein (ofwel 500 m<sup>2</sup> kavel per hectare, gemiddeld 250 tot 300 per m<sup>2</sup> bvo per hectare) levert een commerciële waarde van circa € 300 tot 600 per m<sup>2</sup> bvo op;
- op een gemiddelde kavel kan dit dus een extra commerciële waarde van € 120.000 per hectare opleveren, met een geschatte residuele grondwaarde van circa € 10.000 tot 20.000.

De werking van het bouwclaimmodel lichten we hieronder kort toe.

Het bouwclaimmodel is een cruciaal instrument op moeilijke locaties. U kunt als gemeenten en regio van een marktpartij met een grondpositie op een ontwikkelingslocatie ,verlangen dat deze de herstructurering van een (verouderd) bedrijventerrein elders in de gemeente of regio meefinanciert. In ruil verlenen gemeenten en regio juridische en beleidsmatige medewerking aan de ontwikkeling van de nieuwe locatie (bedrijventerrein of woningbouw, kantoorlocatie et cetera).

Dit kan nu al met behulp van bouwclaimmodellen: de ontwikkelaar wordt op deze manier voor zijn investeringen op een dure herstructureringslocatie beloond met een bouwopgaaf elders in de gemeente of regio, die (mogelijk) lucratiever is, bijvoorbeeld een woningbouwlocatie of kantorenlocatie op een andere plek. Dit model (verevening door marktpartijen) wordt in de praktijk incidenteel toegepast.

### **Tot slot**

In de praktijk, ook in de toekomst, gaat herstructurering op bedrijventerreinen praktisch altijd gepaard met een onrendabele top. We schatten in dat met maximale inzet van beschikbare financieringsinstrumenten een kostenreductie mogelijk is die kan oplopen tot één of enkele honderdduizenden euro's per hectare. Slechts incidenteel, bij drie situaties (of een combinatie van deze situaties) kan herstructurering kostenneutraal plaatsvinden:

- als herstructurering van slechts een deel van het bedrijventerrein nodig is;
- als een lichte vorm van herstructurering zoals een facelift voldoende is om de verouderingskenmerken op te lossen;
- als minstens één deel van de bedrijfsruimte getransformeerd wordt in andere functies.

Sleutel hierbij is dat overheden in de herstructurering de omslag maken van kavelgewijs denken, naar denken in gebiedsconcepten en waardeontwikkeling samen met eigenaren, beleggers en ontwikkelaars. Wat is de toekomstwaarde van het terrein? En welke stappen zet je samen met deze private partijen om concreet vastgoed te maken.

Belt u ons gerust bij vragen of voor meer toelichting op (026) 751 41 00.

Hartelijke groet,

Esther Geuting en Laura Engelbertink



## **Bijlage E: Verruiming milieucategorieën op De Wieken Noord**

Gemeente Amersfoort gaat de milieuhindercategorie voor het te ontwikkelen bedrijventerrein De Wieken-Noord verruimen. Momenteel is dit terrein bedoeld voor bedrijven met een zware milieucategorie 4 en 5. Amersfoort gaat in het nieuwe bestemmingsplan op De Wieken Noord de mogelijkheid bieden voor vestiging van bedrijven van milieucategorieën 1-5.

De economische visie Amersfoort 2030 van de commissie-Van Ek en de visie werklocaties van de gemeente opteren voor milieucategorie 3-bedrijven op deze locatie. Dit biedt meer flexibiliteit. Ook is afgewogen om (beperkt) milieucategorieën 1 en 2 toe te staan.

Het volgende is door STEC geadviseerd en door Regio Amersfoort akkoord bevonden:

### *Afspraken verruimen milieucategorieën op De Wieken Noord*

1. Verruiming van vestiging voor bedrijven met milieucategorie 3
2. Beperkt toestaan van milieucategorie 1 en 2

### *1. Onderbouwing verruiming milieucategorie 3 op De Wieken Noord*

Als op De Wieken Noord alleen vestiging van bedrijven met een zware milieucategorie (4 en 5) mogelijk is, levert dit een vertraagd uitgiftetempo op. Dit type bedrijven vraagt vaak specifiek maatwerk en kent relatief weinig verhuisbewegingen (immers, het verplaatsen van bedrijven met een hoge milieucategorie is geen eenvoudige opgave en is kostbaar). Bovendien is er in Amersfoort weinig vraag vanuit de markt naar kavels met een zware milieucategorie: de laatste jaren is geen enkel verzoek gekregen. Daarbij biedt Isselt west (en delen van De Wieken Zuid) ook ruimte voor bedrijven met een hoge milieucategorie.

Het verruimen van De Wieken Noord voor vestiging van bedrijven tot en met milieucategorie 3 zorgt voor meer marktvraag (en daarmee naar schatting ook een snellere uitgifte van het terrein). Daarnaast biedt het meer flexibiliteit: diverse type bedrijvenkavels kunnen worden aangeboden en een bredere segmentering kan worden gehanteerd.

Hiermee sluit (Regio) Amersfoort goed aan op het profiel van bedrijventerrein De Wieken Zuid, waar ook ruimte aan bedrijven met een lagere milieucategorie wordt aangeboden. Langs de Hogeweg zijn enkele bedrijfswoningen, kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen gevestigd (categorie 1 en 2). Op het bedrijventerrein zelf vinden we veelal reguliere bedrijvigheid, variërend van logistiek, productie - en bouw (zoals installatie-, takel- en technische ontwikkelingsbedrijven), tot milieucategorie 3 en 4.

De Wieken Zuid is inmiddels al grotendeels uitgegeven.

De verruiming van de milieucategorie op De Wieken Noord sluit goed aan bij de bestaande bebouwing op De Wieken. Zo wordt één terrein met een vergelijkbaar profiel gecreëerd. En net als op De Wieken Zuid wordt nog steeds ruimte aan de meer functionele bedrijfsruimte gebruikers aangeboden (waarvoor een tekort aan kavels beschikbaar is in de regio).

Er is ruimte voor (innovatieve) logistiek en groothandel op De Wieken Noord. De Wieken Noord is door de ligging in de oksel van de snelwegen A1 en A28 zeker aantrekkelijk voor doelgroepen als logistiek, groothandel en productie. Een aantal van dit type bedrijfsruimte gebruikers is momenteel al op De Wieken Zuid gevestigd. Dit type functionele/moderne bedrijvigheid is samen goed voor naar schatting zo'n 50 tot 60% van de vraag in Amersfoort en de regio. Door de milieucategorie te verruimen, bieden we ook op De Wieken Noord plek aan dit soort bedrijven, die veelal een milieucategorie hebben die ligt tussen de 3.1 en 4.2 (bron: VNG, 2009)

## *2. Onderbouwing beperkt toestaan van milieucategorie 1 en 2 op De Wieken Noord*

Grotere bedrijven (vanaf circa 3.000 m<sup>2</sup> bvo) in de lagere milieucategorieën (1 en 2) gaan we toegestaan op De Wieken Noord. Deze bedrijven zijn geschikt voor vestiging op De Wieken Noord. Bedrijven die minder oppervlakte nodig hebben, kunnen zich prima op andere locaties in Amersfoort vestigen. Zo kiezen we voor een heldere segmentering van onze bedrijventerreinen.

Vestiging van bedrijven in categorie 1 en 2 doen we in de nabijheid van de woningen aan de Oude Lageweg (aan de rand van de locatie). Zo maken we een overgangsgebied tussen de woningen die daar gevestigd zijn en de bedrijven met een hogere milieucategorie (in het middengebied en langs de Energieweg).

Op De Wieken Noord kiezen we *niet* voor vestiging van kantoren. Zo behouden we de ruimte op De Wieken Noord voor meer grootschalige (en functionele) bedrijvigheid.



## **Bijlage F: Mogelijke duurzaamheidsmaatregelen**

Duurzaamheid is een containerbegrip dat tegenwoordig vaak wordt gebruikt bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Duurzaamheid wordt op verschillende manieren vertaald. Voor het onderwerp duurzaamheid op bedrijventerreinen is in de regio Amersfoort bedrijventerrein Richelleweg te Soest een voorbeeld. Op dat terrein wordt duurzaamheid op verschillende manieren concreet vormgegeven.

De gemeenten in regio Amersfoort streven naar toepassing van de volgende uitgangspunten bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen:

- **Intensief ruimtegebruik**  
Dit kan onder andere worden gestimuleerd door het hanteren van een minimale Floor-space index (FSI), flexibele verkaveling, het verplichten tot gebouwd parkeren en gebruik van minimale bouwhoogten.
- **GPR-score voor bedrijfsgebouwen**  
GPR Gebouw geeft inzicht in de duurzaamheid van een gebouw, gebruikmakend van de meest recente methodes en ontwikkelingen. Na invoer van de gegevens in een systeem worden prestaties zichtbaar op de modules Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per module verschijnt een waardering. Voor de nieuwe bedrijventerreinen is het streven om minimaal een gemiddelde score van 0,7 te halen.
- **Warmte Koude Opslag (WKO) onderzoeken**  
Voor elk terrein wordt via een quick scan onderzocht wat de mogelijkheden zijn om gebruik te maken van een WKO-installatie als alternatieve energievoorziening.
- **Parkmanagement**  
Parkmanagement verlengt de levensduur van een bedrijventerrein. Op alle nieuwe bedrijventerreinen wordt parkmanagement daarom verplicht gesteld.

## **Bijlage G: Overzicht van locaties als uitgangspunt voor ontwerp-Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening**

GS hanteren voor de ontwerp-PRS en PRV de volgende locaties als uitgangspunt voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen:

- Haarbrug Zuid, Bunschoten (13,4 ha)
- Uitbreiding Noordschil, Baarn (3,5 ha)
- Zuidpolder, Eemnes (2,3 ha)
  
- De Kronkels Zuid, Bunschoten \*
- Nijkerkerstraat, Amersfoort \*
- Vathorst West, Amersfoort (gekoppeld aan woningbouwontwikkeling )\*
- Parallelweg West, Woudenberg \*
- Uitbreiding bedrijventerrein De Fliert (Achterveld) \*

\* Noodzaak en omvang te bepalen bij eerstvolgende herijking PRS en PRV.

Gedeputeerde Staten behouden hun zelfstandige verantwoordelijkheid om op basis van zienswijzen een nadere afweging van deze en eventueel andere locaties te maken.

## **Bijlage H: STOGO rapport “De vraag naar ruimte voor bedrijven in de Regio Amersfoort”**

**DE VRAAG NAAR RUIMTE VOOR BEDRIJVEN  
IN DE REGIO AMERSFOORT**  
een onderbouwing van het regioconvenant bedrijventerreinen



---

**Uitgave**

STOGO onderzoek + advies  
Postbus 691  
3430 AR Nieuwegein  
030-2334342  
info@stogo.nl  
www.stogo.nl

**Opdrachtgever**

Regio Amersfoort

**Auteurs**

Klaartje Asselbergs  
Robert Nordeman  
Han Olden

**Datum**

4 november 2011

**Versie**

Definitief

---

## INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding .....	5
2.	Conclusies en aanbevelingen .....	8
3.	Analyse van de ruimtelijk-economische dynamiek.....	11
3.1.	Inleiding .....	11
3.2.	Ontwikkeling van de werkgelegenheid .....	11
3.3.	De bedrijfsmigratie.....	12
3.4.	Aanbod aan en uitgifte van bedrijventerreinen.....	14
3.5.	Werkgelegenheid op werklocaties.....	16
4.	De vraag naar ruimte van bedrijven in de Regio Amersfoort .....	21
4.1.	Inleiding .....	21
4.2.	De huidige huisvesting .....	21
4.3.	Uitbreidings- en verplaatsingsplannen.....	24
4.4.	De ruimtevraag.....	26
4.5.	Eisen aan bedrijventerreinen.....	31
4.6.	Effecten van de SER-ladder .....	32



## 1.

### Inleiding

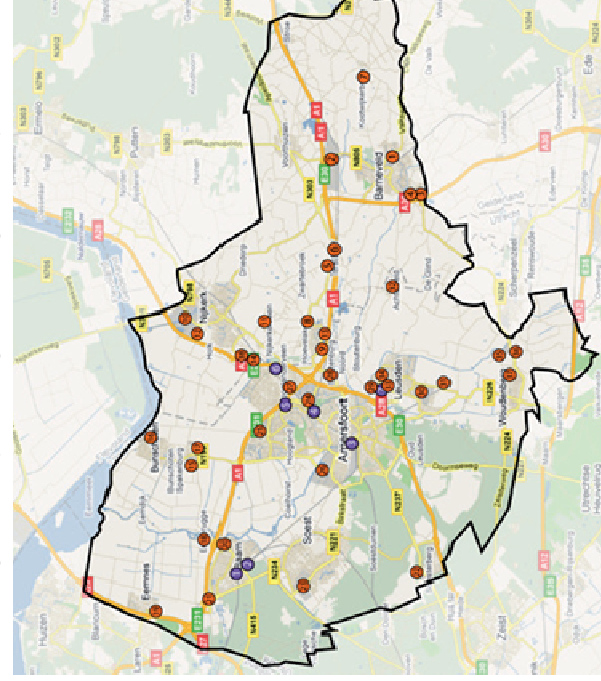
#### Achtergrond

De Regio Amersfoort - bestaande uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg - heeft in maart 2011 de regionale samenwerkingsagenda werklocaties ‘Samen Sterk’ vastgesteld. Hiermee bieden de gemeenten een kader voor de regionale samenwerking bij de planning en de programmering van werklocaties. De regio heeft gekozen voor een brede benadering. Zowel bedrijventerreinen en kantoren (formele locaties) als gemengde locaties (informele locaties) maken deel uit van de samenwerkingsagenda. Aanleiding hiervoor is het feit dat de informele locaties (werken in de wijk) steeds belangrijker worden.

In de samenwerkingsagenda zijn ramingen opgenomen van de vraag naar bedrijventerreinen en kantoren tot 2030. Hieruit blijkt dat er in de regio een fors overschot is aan ruimte voor kantoren en dat er wat betreft bedrijventerreinen vraag is naar aanvullende capaciteit. Tegen deze achtergrond is een globaal programma voor nieuw te ontwikkelen en te herstructureren bedrijventerreinen opgenomen.

Tevens bevat de samenwerkingsagenda een uitvoeringsprogramma met tien actiepunten. Eén van de actiepunten is het ontwikkelen en het uitvoeren van een onderzoek naar ruimtebehoefte van het regionale bedrijfsleven. Doel van het onderzoek is het verkrijgen van een actueel bottom-up inzicht in de kwantiteit en de kwaliteit van de ruimtevrage op de korte termijn (komende twee à drie jaar). Het onderzoek moet daarom mede bouwstenen vormen voor het op te stellen regionale werklocatieprogramma en kan tevens als input dienen voor de ruimtelijke structuurvisie van de provincie Utrecht.

*Figuur 1.1 Afbakening van de regio Amersfoort*



Bron: ‘Samen Sterk’

### **Relatie met ‘Samen Sterk’**

Het ruimtebehoefteonderzoek vormt een aanvulling op de modelramingen voor de lange termijn, die zijn opgenomen in ‘Samen Sterk’. Gezien de onzekerheid over de economische ontwikkelingen op de lange termijn en gezien de risico’s op planuitval die samenhangen met de relatief lange ontwikkeltermijn van bedrijfslocaties, bevat ‘Samen Sterk’ reservecapaciteit om flexibel te kunnen inspringen op niet voorziene ontwikkelingen. Het ruimtebehoefteonderzoek dient ter onderbouwing van de programmering op de korte termijn. Het onderzoek richt zich daarom op twee belangrijke onderdelen van de programmering.

- *fasering*: welke in ‘Samen Sterk’ opgenomen werklocaties moeten wanneer op de markt zijn, gezien de actuele vraag naar ruimte voor bedrijven;
- *segmentering*: welke kwaliteit moeten de te ontwikkelen locaties hebben gezien de samenstelling van de vraag?

### **Relatie met het regioconvenant**

De provincie Utrecht heeft het uitvoeren van een onderzoek naar de ruimtebehoefte als harde eis gesteld aan de onderbouwing van het regioconvenant dat zij eind 2011 wil afsluiten met de gemeenten in de regio Amersfoort. Inzicht in de actuele vraag naar werklocaties moet ten grondslag liggen aan besluiten om geplande bedrijventerreinen te ontwikkelen.

De Utrechtse aanpak komt voort uit het nationale Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 dat het Rijk, de provincies en de gemeenten eind 2009 hebben gesloten. In dit convenant zijn afspraken gemaakt over de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en over de financiering van de herstructureringsopgave. Een cruciaal onderdeel van de afspraken is het toepassen van de SER-ladder. De SER-ladder is een denkkader om de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen af te stemmen op de herstructureringsopgave. De essentie is dat gemeenten nagaan of (een deel van) de gesignaleerde vraag naar bedrijventerreinen is te accommoderen door uitbreiding op eigen terrein, door gebruik te maken van het aanbod in bestaande bedrijfspanden of door ruimtewinst bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Het onderzoek zal aan deze aspecten aandacht besteden.

### **Nijkerk en Barneveld**

In ‘Samen Sterk’ hebben de regiegemeenten afgesproken dat Nijkerk en Barneveld hun ruimtebehoefteonderzoek uitvoeren in het kader van de regionale planning binnen de regio Vallei (Food Valley). Dit betekent dat het ruimtebehoefteonderzoek in dit rapport primair is gericht op de Utrechtse gemeenten in de regio Amersfoort. De functionele samenhang met Nijkerk en Barneveld is wel punt van aandacht in het ruimtebehoefteonderzoek.

### **Opzet**

Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit twee onderdelen:

- *analyse ruimtelijk-economische dynamiek*, gericht op de vraag naar werklocaties in het afgelopen decennium; deze analyses zijn gebaseerd op gegevens uit het Provinciale Arbeidsplaatsen Register (PAR);



- *enquête onder het regionale bedrijfsleven*, gericht op de omvang en samenstelling van de vraag naar werklocaties in de komende twee à drie jaar.

In aanvulling op de enquête heeft een inventarisatie plaatsgevonden van bij de gemeenten bekende ruimtevragers, die niet hebben deelgenomen aan de enquête. De veronderstelling hierachter is dat deze bedrijven afgezien hebben van deelname, omdat zij er mogelijk vanuit gingen dat hun ruimtevraag al bekend was bij de gemeente.

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek zijn gepresenteerd op het niveau van de regio met aandacht voor de belangrijkste verschillen tussen de gemeenten. Gedetailleerde cijfers voor de individuele gemeenten worden afzonderlijk beschikbaar gesteld.

#### **Opbouw van het rapport**

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 2 vormt met hoofdstuk 1 de managementsamenvatting van het onderzoek. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten de resultaten van de uitgevoerde analyses. Hoofdstuk 3 gaat dieper in op de ruimtelijk-economische dynamiek in de afgelopen jaren. Hoofdstuk 4 besteedt aandacht aan de op korte termijn te verwachten vraag (komende drie jaar).

## 2. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten van de uitgevoerde analyses samengevat en geconfronteerd met de uitgangspunten in 'Samen Sterk'. Hieruit blijkt het volgende:

- Het onderzoek bevestigt de noodzaak van de brede benadering van werklocaties uit 'Samen Sterk'. Uit de analyse van de economische dynamiek in het recente verleden blijkt dat als het gaat om werkgelegenheid informele locaties aan betekenis winnen ten koste van bedrijventerreinen. Op informele locaties is vraag naar kleinschalige werkruimten in/aan huis, kleinschalige kantoren en kleinschalige bedrijfsruimten. De vraag op informele locaties vraagt primair om flexibele bestemmingsplannen die ruimte bieden voor kleinschalige bedrijvigheid.
- De noodzaak die in 'Samen Sterk' is geformuleerd voor een terughoudend kantorenbeleid vindt eveneens ondersteuning in het onderzoek. De vraag naar kantoorruimte is vooral afkomstig van kleine kantoorgebruikers en kan voor een deel op informele locaties worden ondergebracht. De vraag naar specifieke kantorenlocaties richt zich vooral op Amersfoort en is onder te brengen op de geplande locaties.

*Tabel 2.1 Confrontatie vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort\**

	Vraag (hectare)	Uitgeefbaar aanbod (hectare)	Harde Plannen (hectare)	Zachte Plannen (hectare)
Amersfoort	10,2	13,6	29,4	25,0
Baarn	2,5	0	0	3,5
Bunschoten	9,0	0,8	13,4	14,0
Eemnes	4,5	0	1,6	2,0
Leusden	1,0	4,0	0	0,4
Soest	7,0	11,0	0	0
Woudenberg	1,5	0	0	14,0
<b>Totaal</b>	<b>35,7</b>	<b>29,4</b>	<b>44,4</b>	<b>58,9</b>

\*Exclusief Barneveld en Nijkerk

Bron: STOGO 2011 (inclusief gemeentelijke opgaven)

- Uit de enquête onder het regionale bedrijfsleven komt een vraag naar bedrijventerreinen naar voren van 19,5 hectare voor de komende drie jaar. Uit de aanvullende inventarisatie onder gemeenten komt nog een vraag naar voren van 16,2 hectare bedrijventerrein van bedrijven die niet hebben deelgenomen aan de enquête. Per saldo is er derhalve een vraag van 35,7 hectare geregistreerd (tabel 2.1).

- Tegenover deze vraag staat een uitgeefbaar aanbod van 29,4 hectare. Amersfoort, Leusden en Soest kunnen de vraag voorslagnog onderbrengen op de bedrijventerreinen Vathorst, De Wieken, De Plantage en Richelleweg.
- In Baarn, Eemnes en Woudenberg is geen uitgeefbaar aanbod beschikbaar om te voorzien in de vraag. In Bunschoten is het direct uitgeefbare aanbod onvoldoende gezien de signaleerde vraag. Het direct beschikbare aanbod is bovendien in particuliere handen. Onduidelijk is of, wanneer en aan wie de private eigenaar de grond zal uitgeven.
- Het onderzoek onderschrijft de in ‘Samen Sterk’ voorgenomen ontwikkeling van de harde plancapaciteit op het bedrijventerrein Haarbrug-Zuid evenals van de zachte plancapaciteit op de bedrijventerreinen Noordschil (uitbreiding), Zuidpolder en Parallelweg-West. Bij de confrontatie tussen vraag en aanbod moet rekening worden gehouden met de opvangfunctie van Parallelweg-West in Woudenberg voor de Gelderse buurgemeente Scherpenzeel en met de plannen voor transformatie van het bedrijventerrein Zuidwenk in Bunschoten.
- In het licht van de economische conjunctuur is het verstandig uit te gaan van een gematigd uitgiftetempo dat lager zal liggen dan de ramingen uit ‘Samen Sterk’, die uitgaan van een gemiddelde van 8 hectare per jaar tot 2020. Het is niet realistisch te veronderstellen dat de volledige ruimtevraag die uit het onderzoek naar voren is gekomen (inclusief gemeentelijke opgaven 35,7 hectare) in de komende drie jaar daadwerkelijk zal leiden tot uitgifte. Het verdient daarom aanbeveling dat de gemeenten nader overleg voeren met de potentiële ruimtevragers om de hardheid van de ruimtevraag nader te onderbouwen en om het programma van eisen van de ruimtevragers aan te scherpen.
- Vaak wordt verondersteld dat nieuwe bedrijventerreinen oude terreinen leeg-trekken. Hiervan blijkt geen sprake in de regio Amersfoort. Ondanks het feit dat veel bestaande bedrijventerreinen werkgelegenheid verliezen, is er nog sprake van een behoorlijke dynamiek. Tegenover de uitstroom staat ook nog een omvangrijke instroom van nieuwe bedrijven. Wel blijken de vestigers op bestaande bedrijven-terreinen gemiddeld kleiner dan de vestigers op nieuwe bedrijventerreinen.
- Toepassing van de SER-ladder zal geen mitigerend effect hebben op de huidige ruimtevraag. Uit het onderzoek blijkt dat een deel van de potentiële effecten van de SER-ladder in de regio al wordt gerealiseerd. Waar mogelijk wordt de uitbreidingsruimte op eigen terrein benut en er is een omvangrijke dynamiek in de bestaande voorraad bedrijfspanden. In de analyses is er vanuit gegaan dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. Een groot deel van de ruimtezoekers uit de enquête onder bedrijven is dan ook geïnteresseerd in een bestaand bedrijfspand. De extra effecten als gevolg van herstructurering van verouderde bedrijventerreinen zullen waarschijnlijk niet voor 2015 merkbaar zijn. Deze effecten worden primair bepaald door het hergebruik van leegstaand en vrijkomend vastgoed. Voor het niet courante deel van dit aanbod geldt dat herontwikkeling noodzakelijk is om te worden opgenomen. Hierbij kan de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht ondersteunend werken. Aangezien in het kader van dit onderzoek geen analyse heeft plaatsgevonden van de courantheid van het vrijkomende vastgoed is niet vast te stellen hoe groot het extra effect zal zijn.

- Het onderzoek laat zien dat de segmentering van de vraag vooral berust op geografische oriëntatie (voorkeur voor hervestiging in de eigen gemeente) en op de omvang van de gevraagde bedrijfskavel dan wel van het gevraagde bedrijfspand. De vraag naar specifieke vestigingsmilieus of naar extra kwaliteit in de bedrijfsomgeving is relatief beperkt. Gezien de segmentering van de vraag kunnen de nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld in het profiel modern gemengd bedrijventerrein, zoals is voorzien in tabel 7 (bijlage C) in ‘Samen Sterk’. Voor zover er de komende jaren vraag is naar functioneel werkterrein kan dit op de te ontwikkelen modern gemengde bedrijventerreinen worden ondergebracht. Voor zover er vraag is naar eerste klas bedrijvenpark biedt het bedrijventerrein Vathorst in Amersfoort hiervoor ruimte. Daarnaast is het mogelijk de lokale vraag naar eerste klas bedrijvenparken in de overige gemeenten op te vangen op de te ontwikkelen modern gemengde bedrijventerreinen.
- Ontwikkeling van de geplande bedrijventerreinen betekent dat er in ieder geval tot 2020 voldoende ruimte in het Utrechtse gedeelte van de Regio Amersfoort beschikbaar is om de te verwachten vraag naar bedrijventerreinen op te vangen. Het verdient daarom aanbeveling de ruimtelijke capaciteit voor overloop naar Nijkerk en Barneveld vooralsnog op te nemen als reservering voor de lange termijn en pas tot realisatie over te gaan bij gebleken vraag in de markt.
- Omdat de vraag naar bedrijfsruimten conjunctuurgevoelig is en daardoor sterk kan fluctueren, verdient het aanbeveling het behoefteonderzoek periodiek uit te voeren in het kader van het monitoren van ‘Samen Sterk’ (actie 3 uit de samenwerkingsagenda).

### 3. Analyse van de ruimtelijk-economische dynamiek

#### 3.1. Inleiding

Tegen de achtergrond van de doelstelling van dit onderzoek, het in beeld brengen van de actuele vraag naar bedrijventerreinen, ligt in dit hoofdstuk het accent op de ontwikkelingen in de periode 2005-2010. In een aantal gevallen zijn de ontwikkelingen vanaf 2000 beschreven. De analyses in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op het Provinciaal Arbeidsplaatsenregister (PAR) en het nationale informatiesysteem over bedrijventerreinen (IBIS).

Het hoofdstuk beschrijft de recente ontwikkeling van de werkgelegenheid gespecificeerd naar de achterliggende processen: oprichten, opheffen, bedrijfsmigratie en groei van het bestaande bedrijfsleven. Wat betreft de migratie geven de analyses ook inzicht in de belangrijkste herkomst en bestemmingsgebieden. Daarnaast komen aan de orde de ontwikkeling van aanbod en uitgifte op de markt voor bedrijventerreinen en de ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in vergelijking met de ontwikkeling op kantorenlocaties en op informele locaties.

#### 3.2. Ontwikkeling van de werkgelegenheid

De werkgelegenheid in de regio Amersfoort is in de periode 2000 t/m 2010 met 14.000 arbeidsplaatsen gegroeid tot 142.000 (tabel 3.1); een groei van 11%. De gerealiseerde groei lag boven de landelijke groei (+9%). Het aantal vestigingen groeide veel sneller met ruim 8.700 (+64%). Amersfoort laat in overeenstemming met de landelijke ontwikkelingen een toenemende kleinschaligheid zien. De gemiddelde omvang van de bedrijven liep terug van 9,4 werkzame persoon per vestiging naar 6,3 werkzame persoon. Na 2005 lag de groei van de werkgelegenheid op een wat hoger niveau (+6%) dan in de eerste helft van het vorige decennium (+5%).

De groei van de werkgelegenheid vond voor een groot deel plaats in Amersfoort (+12.000 arbeidsplaatsen). Van de overige gemeenten lieten Bunschoten en Leusden een sterke groei zien (beide +1.600 arbeidsplaatsen). Baarn (-1.100 arbeidsplaatsen) en Soest (-1.000 arbeidsplaatsen) verloren werkgelegenheid.

De groei van de werkgelegenheid trad in overeenstemming met het landelijke beeld vooral op in de zakelijke en in de overige dienstverlening (gezondheids- en welzijnszorg). De bedrijventerreinbehoevende bedrijfsklassen laten een wisselend beeld zien. De industrie en bouw verloren werkgelegenheid. De groothandel en transport boekten winst.

Na 2008 is de invloed van de economische recessie merkbaar. Tussen 2008 en 2010 daalde de werkgelegenheid met ruim 2.500 arbeidsplaatsen (-1,7%). Grote verliezer was de zakelijke dienstverlening met een verlies van ruim 3.500 arbeidsplaatsen.

Voor de periode 2005 - 2010 is het mogelijk de achterliggende componenten in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat de groei van de werkgelegenheid vooral voor rekening komt van de starters (+22.754 arbeidsplaatsen) en van het gevestigde bedrijfsleven (+5.087 arbeidsplaatsen). Per saldo is het effect van bedrijfs migratie positief. Er was een vestigingsoverschot (+190 vestigingen; +1.453 arbeidsplaatsen). Tegenover de winst door het starten van bedrijven staat ook een fors verlies aan werkgelegenheid door opheffingen. De opgeheven bedrijven (3,8 werkzame persoon per vestiging) zijn gemiddeld aanzienlijk groter dan de gestarte bedrijven (2,0 werkzame persoon per vestiging). De schaalverkleining vindt daarmee zijn oorzaak in het grote aantal starters<sup>1</sup>. De trend van een groeiend aantal zzp'ers is hierin zichtbaar. De ontwikkelingen over de periode 2000-2005 laten globaal hetzelfde beeld zien. Wel blijkt dat het aantal starters is toegenomen.<sup>2</sup>

*Tabel 3.1 Ontwikkeling vestigingen en werkzame personen in de Regio Amersfoort\* (2005-2010)*

	Vestigingen	Werkzame personen
<b>totaal 2005</b>	<b>16.508</b>	<b>134.666</b>
Gevestigd van buiten de regio	1.245	5.499
Vertrokken naar buiten de regio	1.055	4.046
<i>verplaatsingsaldo</i>	<i>190</i>	<i>1.453</i>
gestart	11.577	22.754
gestopt	5.673	21.858
<i>presentiesaldo</i>	<i>5.904</i>	<i>896</i>
<i>groei zittende bedrijven</i>		<i>5.087</i>
<b>totaal 2010</b>	<b>22.402</b>	<b>142.102</b>

\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: PAR

### 3.3.

#### *De bedrijfs migratie*

Bij het proces van bedrijfs migratie speelt nabijheid een belangrijke rol. Bedrijven verhuizen overwegend over korte afstand binnen de gemeente waar het bedrijf al is gevestigd of naar de direct aangrenzende gemeenten. Dit blijkt uit zowel de dynamiek-analyse als uit de uitgevoerde marktconsultatie onder bedrijven in de Regio Amersfoort, die is beschreven in hoofdstuk 4.

Over het algemeen is het aantal bedrijfs migraties dat de grenzen van een regio overschrijdt relatief beperkt. Dit patroon is ook in de regio Amersfoort zichtbaar. Van de 2.985 bedrijven met 19.602 arbeidsplaatsen uit de regio Amersfoort, die in de periode 2005-2010 zijn verhuisd, vonden 1.930 bedrijven met 15.556 arbeidsplaatsen

<sup>1</sup> Starter is gedefinieerd als een starter op de vastgoedmarkt. Behalve een bedrijfseconomische starter kan dit ook de oprichting van een nevenvestiging zijn.

<sup>2</sup> Over de periode 2005-2010 is geen volledig beeld van de achterliggende dynamiek te geven door het ontbreken van betrouwbare data over de interregionale bedrijfs migratie in deze periode.

een nieuwe vestigingsplaats binnen het Utrechtse deel van de regio Amersfoort. Dit betekent dat 65% van de gemigreerde bedrijven en 80% van de bij migratie betrokken werkgelegenheid een nieuwe vestigingsplaats vond binnen de eigen regio.

Tevens blijkt dat de twee migratiestromen een verschillend karakter hebben. De bedrijven die de regio verlaten hebben zijn gemiddeld kleiner (gemiddeld 3,8 werkzame personen per bedrijf) dan de bedrijven, die binnen de regio een nieuwe vestigingsplaats hebben gevonden (gemiddeld 8 werkzame personen per bedrijf). Per saldo verloor de regio acht bedrijven met meer dan 50 arbeidsplaatsen door vertrek naar elders. Het vertrek van deze bedrijven betekende een verlies van ruim 800 arbeidsplaatsen.

Ook de inkomende bedrijven zijn met gemiddeld 4,4 werkzame personen per bedrijf kleiner dan de bedrijven die binnen de regio zijn verplaatst. Per saldo was het werkgelegenheidseffect van de inkomende bedrijven 5.499 arbeidsplaatsen. Ook hier gaat het overwegend om kleine bedrijven. Per saldo trok de regio 13 bedrijven met meer dan 50 werkzame personen aan die voor bijna 1.300 arbeidsplaatsen zorgden.

Gemeten naar werkgelegenheid profiteerden vooral Amersfoort (+898 arbeidsplaatsen) en Bunschoten (+140 arbeidsplaatsen) van de intraregionale bedrijfsmigratie (tabel 3.2). Verliezers waren Leusden (-559 arbeidsplaatsen), Soest (-279 arbeidsplaatsen) en Baarn (-144 arbeidsplaatsen). Deze drie gemeenten vertiezen vooral werkgelegenheid aan de gemeente Amersfoort. De lokale oriëntatie verschilt sterk per gemeente. In Bunschoten vond 92% van de binnen het Utrechtse deel van de regio Amersfoort gemigreerde bedrijven een nieuwe vestigingsplaats in de eigen gemeente. In Leusden was dit 67%.

*Tabel 3.2 Intraregionale bedrijfsmigratie in de Regio Amersfoort\* tussen de gemeenten uitgedrukt in arbeidsplaatsen (2005-2010)*

VAN	NAAR						Totaal
	Amers-foort	Bun-schoten	Baarn	Eemnes	Leusden	Soest	
Amersfoort	9.174	60	15	229	132	6	<b>9.616</b>
Bunschoten	9	1.046	2	3	3		<b>1.063</b>
Baarn	111	28	521	38	1	85	<b>784</b>
Eemnes	52	2	15	385	3	4	<b>461</b>
Leusden	744	63	2	591	1	16	<b>1.417</b>
Soest	395	4	85	3	14	1.303	<b>1.804</b>
Woudenberg	29			17		365	<b>411</b>
<b>Totaal</b>	<b>10.514</b>	<b>1.203</b>	<b>640</b>	<b>429</b>	<b>858</b>	<b>1525</b>	<b>387</b>

\*exclusief Barneveld en Nijkerk

Bron: PAR

Zowel als het gaat om herkomst als om bestemming speelt Amersfoort verreweg de belangrijkste rol bij de interregionale bedrijfsmigratie. Amersfoort trekt ruim 60% van

ingestroomde werkgelegenheid aan en 50% van de vertrokken werkgelegenheid. Amersfoort is ook de enige gemeente die substantiële winst boekt door de instroom van bedrijven. In de overige gemeenten zijn de interregionale migratiestromen relatief beperkt.

Ook in de interregionale migratiestromen is het nabijheidseffect merkbaar. Zowel de inkomende als de uitgaande stroom zijn gericht op de aangrenzende regio's Het Gooi, Zuidelijk Flevoland en de regio Utrecht.

Van overloop richting Gelderland is niet of nauwelijks sprake. Nijkerk en Barneveld oefenden een beperkte aantrekkingskracht uit op bedrijven uit het Utrechtse deel van de regio Amersfoort. Vanuit deze gemeenten verhuisden 89 bedrijven met 717 arbeidsplaatsen naar de twee Gelderse gemeenten. Van de bij deze verhuizingen betrokken werkgelegenheid kwam 78% terecht in Nijkerk en 22% in Barneveld. Beide gemeenten verloren op hun beurt ook bedrijven aan het Utrechtse deel van de regio Amersfoort (78 bedrijven met circa 360 arbeidsplaatsen). Evenals bij de inkomende stroom is de uitgaande stroom vanuit Nijkerk groter dan vanuit Barneveld.

### **3.4. Aanbod aan en uitgifte van bedrijventerreinen**

Op 1 januari 2011 was er in de regio 581 hectare uitgegeven voor bedrijfsvestiging. Er was nog 29 hectare direct beschikbaar voor uitgifte (tabel 3.3). Het merendeel van het direct beschikbare aanbod (80%) lag in Amersfoort op de bedrijventerreinen Vathorst en De Wieken. Daarnaast was er in Soest sinds medio 2011 grond beschikbaar op het bedrijventerrein Richelleweg in Soesterberg en in Leusden op de locatie De Plantage. In Bunschoten is er nog een beperkt aanbod op het bedrijventerrein Zuidwenk. Deze grond is echter in private handen. Niet duidelijk is of, wanneer en aan wie de grond zal worden uitgegeven.

Aan harde plancapaciteit is er nog ruimte beschikbaar op de terreinen Vathorst en De Wieken in Amersfoort en op de terreinen Haarbrug-Zuid in Bunschoten en Eembrugge in Eemnes<sup>3</sup>. In 'Samen Sterk' is daarnaast nog 58,9 hectare aan zachte plannen opgenomen.

In Nijkerk was op 1 januari 2011 nog circa 4 hectare beschikbaar op de locatie Arkerpoort als harde plancapaciteit. In deze gemeente is in aanvulling hierop de ontwikkeling van het bedrijventerrein de Flier langs de A28 voorzien. Volgens de afspraken in het Regionaal Bedrijventerreinenprogramma (RBP) De Vallei zal hier circa 27 hectare uitgeefbare grond beschikbaar komen. In Barneveld was nog 13 hectare beschikbaar, waarvan 6 hectare direct beschikbare bouwrijpe grond. In deze gemeente is in het RPB De Vallei nog een forse uitbreiding voorzien.

---

<sup>3</sup> Voor het vaststellen van de capaciteit in harde plannen is de definitie uit het regioconvenant aangehouden. Harde plancapaciteit is capaciteit in door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen dan in wel onherroepelijke bestemmingsplannen. Zachte plancapaciteit is capaciteit in (voor)ontwerp bestemmingsplannen en capaciteit in ruimtelijke structuurvisies en in beleidskaders bedrijventerreinen, zoals 'Samen Sterk'.



Tabel 3.3 *Bouwwrijpe grond en plancapaciteit op bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort\* (medio 2010)*

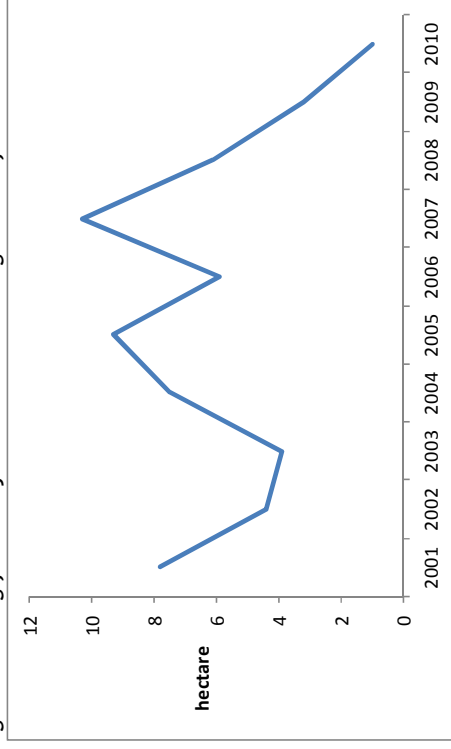
		Uitgeefbaar (hectare)	Harde plannen (hectare)	Zachte Plannen (hectare)
Vathorst	Amersfoort	4,9	13,4	0
De Wieken	Amersfoort	7,8	16,0	0
Isselt	Amersfoort	0,9	0	0
Nijkerkstraat	Amersfoort	0	0	15,0
Vathorst-West	Amersfoort	0	0	10,0
Uitbreiding Noordschil	Baarn	0	0	3,5
Zuidwenk	Bunschoten	0,8	0	0
Haarbrug-Zuid	Bunschoten	0	13,4	0
Kronkels-Zuid	Bunschoten	0	0	14,0
Eembrugge	Eemnes	0	1,6	0
Zuidpolder	Eemnes	0	0	2,0
De Plantage	Leusden	4,0	0	0
Fliert in Achterveld	Leusden	0	0	0,4
Richelleweg	Soesterberg	11,0	0	0
Parallelweg-West	Woudenberg	0	0	14,0
<b>TOTAAL</b>		<b>29,4</b>	<b>44,4</b>	<b>58,9</b>

\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: IBIS

Tussen 1 januari 2000 en 1 januari 2011 gaven de Utrechtse gemeenten in de regio Amersfoort 59 hectare bedrijventerrein uit, waarvan 41 hectare in Amersfoort, 11 hectare in Bunschoten en 7 hectare in de overige regiogemeenten. Na 2007 liep de uitgifte snel terug als gevolg van de economische recessie (figuur 3.1).

Figuur 3.1 *Uitgifte bedrijventerrein in de Regio Amersfoort\* 2001-2010*



\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: IBIS

### 3.5. Werkgelegenheid op werklocaties

Van de totale regionale werkgelegenheid (exclusief Nijkerk en Barneveld) zijn 39.793 arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen gevestigd (tabel 3.4). Dit is een bindingspercentage van 28% van de regionale werkgelegenheid<sup>4</sup>. Dit is een relatief laag bindingspercentage in vergelijking met de rest van het land; landelijk is het bindingspercentage circa 35%.

Tussen de gemeenten bestaan grote verschillen in de binding van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen. Deze verschillen hangen samen met verschillen in de economische structuur van de desbetreffende gemeenten. Bunschoten heeft een relatief hoog bindingspercentage (60%); in Baarn is dit relatief laag.

Tabel 3.4 Werkgelegenheid per locatietype in de Regio Amersfoort\* (2010)

	bedrijventerrein	kantorenlocatie	elders
Amersfoort	21.219	11.672	48.571
Baarn	1.715	14%	10.445
Bunschoten	5.581	60%	3.722
Eemnes	795	33%	1.606
Leusden	5.538	40%	8.202
Soest	4.044	22%	14.689
Woudenberg	901	21%	3.402
<b>Regio Amersfoort</b>	<b>39.793</b>	<b>28%</b>	<b>11.672</b>
		<b>8%</b>	<b>90.527</b>

\* exclusief Nijkerk en Barneveld  
 Bron: PAR

Gemiddeld werken er in de regio Amersfoort 68 personen per hectare bedrijventerreinen. Een terreinquotiënt van 164 m<sup>2</sup> per werkzame persoon is relatief laag ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Dit bedraagt circa 225 m<sup>2</sup> per werkzame persoon.

Tabel 3.5 Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort\* per gemeente (2005-2010)

	2005	2010	toe-/afname
Amersfoort	19.235	21.219	1.984
Baarn	1.819	1.715	-104
Bunschoten	4.838	5.581	743
Eemnes	1.070	795	-275
Leusden	6.291	5.538	-753
Soest	4.364	4.044	-320
Woudenberg	1.073	901	-172
<b>Totaal</b>	<b>38.690</b>	<b>39.793</b>	<b>1.103</b>

\* exclusief Nijkerk en Barneveld  
 Bron: PAR

<sup>4</sup> Het bindingspercentage geeft het aandeel van de werkgelegenheid dat op een bedrijventerrein is gevestigd.

Tussen 2005 en 2010 is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen toegenomen met circa 1.100 arbeidsplaatsen (tabel 3.5). Dit is een groei van 3%. De groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen blijft hierdoor achter bij de groei in de gebieden daarbuiten. De daling van het bindingspercentage (van 29% in 2005 naar 28% in 2010) wijkt af van de veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de gangbare prognoses van de ruimtevraag op de lange termijn. Deze prognoses gaan juist uit van een stijging van het bindingspercentage.

Tussen de gemeenten binnen de regio bestaan verschillen. In Amersfoort en Bunschoten is sprake van een groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. In de overige gemeenten daalt deze. Bunschoten laat als enige gemeente een stijging van het bindingspercentage zien. Hier is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen sneller gegroeid dan daarbuiten.

De groei van de werkgelegenheid vond vooral plaats op de nieuwe bedrijventerreinen Vathorst (+1.851 arbeidsplaatsen) en De Wieken (+1.251 arbeidsplaatsen) in Amersfoort en op Haarbrug (+901 arbeidsplaatsen) in Bunschoten. In Amersfoort verloren de bedrijventerreinen De Hoef (-658 arbeidsplaatsen) en Calveen (-574 arbeidsplaatsen). De werkgelegenheid op Isselt maakte nog een beperkte groei door (+121 arbeidsplaatsen). Buiten Amersfoort verloren de bedrijventerreinen Het Ruigveld in Leusden (-657 arbeidsplaatsen), Zuidbuurt in Eemnes (-388 arbeidsplaatsen), Princenhof in Leusden (-239 arbeidsplaatsen), Zuidwenk in Bunschoten (-238 arbeidsplaatsen).

Vaak wordt verondersteld dat nieuwe bedrijventerreinen oude terreinen leegtrekken. Hiervan blijkt geen sprake in de regio Amersfoort. Van de 82 na 2005 op Vathorst en De Wieken gevestigde bedrijven zijn er 17 afkomstig van één van de andere bedrijventerreinen in de regio Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk). Uitgedrukt in werkgelegenheid gaat het om 574 van de 3.134 nieuwe arbeidsplaatsen (18%). De Hoef heeft na 2005 slechts 7 bedrijven met 216 arbeidsplaatsen verloren aan Vathorst of De Wieken. Hetzelfde geldt voor Haarbrug(-Noord). Hier zijn van de 33 na 2005 gevestigde bedrijven er zeven met 329 arbeidsplaatsen afkomstig van een bedrijventerrein, waarvan zes van de Kronkels of Zuidwenk.

Ook op de bestaande bedrijventerreinen blijkt sprake van een behoorlijke dynamiek. Op bedrijventerreinen die in 2005 (nagenoeg) vol waren (minder dan 2,5 hectare uitgeefbaar) hebben zich 1.147 bedrijven gevestigd met 9.171 arbeidsplaatsen. Doordat op deze bedrijventerreinen ook veel bedrijven zijn opgeheven of verplaatst, verloren veel bestaande bedrijventerreinen per saldo werkgelegenheid. De nieuwe bedrijventerreinen De Wieken, Vathorst en Haarbrug-Noord trokken 135 bedrijven aan met 2.831 arbeidsplaatsen. Wel is er een duidelijk verschil waarneembaar in de doelgroep voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. De op de nieuwe bedrijventerreinen gevestigde bedrijven zijn aanzienlijk groter (gemiddeld 28 werkzame personen) dan vestigers op bestaande bedrijventerreinen (gemiddeld 8 werkzame personen).

Tabel 3.6 Herkomst van op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven in de Regio Amersfoort\* (2005-2010)

herkomst	aantal	arbeidsplaatsen
Starters	854	6.547
Elders provincie	56	890
Bedrijventerrein	160	3.587
Informele locatie	203	1.896
Kantorenlocatie	9	72
<b>Totaal</b>	<b>1282</b>	<b>12.992</b>

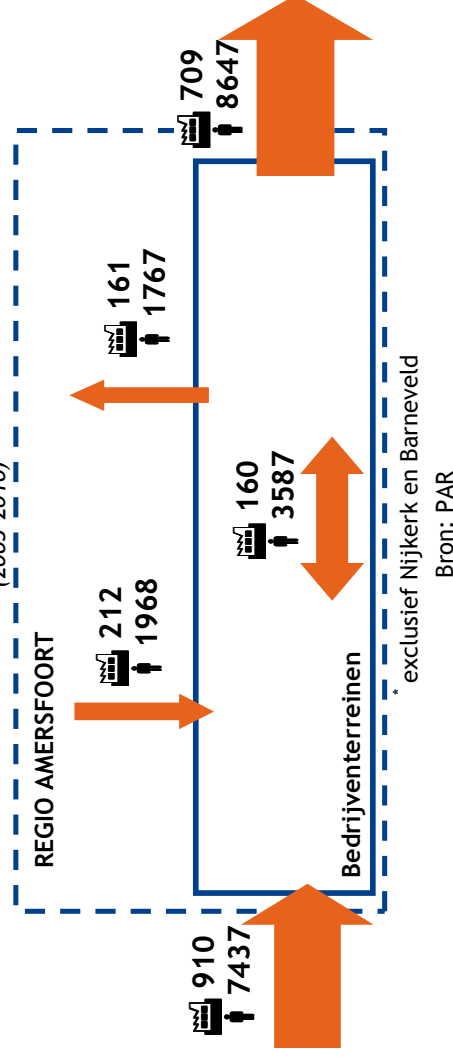
\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Starter is gedefinieerd als een starter op de vastgoedmarkt.

Bron: PAR

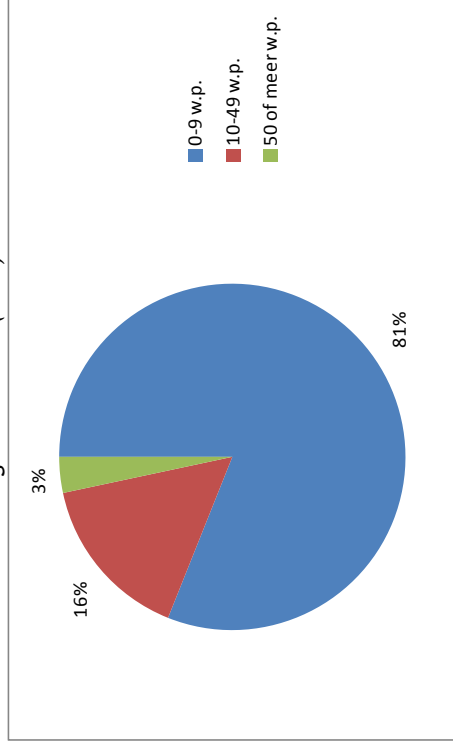
Nadere analyses van de groei van de op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven laten zien dat twee derde van deze bedrijven (854) met 50% van de werkgelegenheid starter is (tabel 3.6). Waarschijnlijk gaat het hierbij vooral om de oprichting van nevenvestigingen. De aantrekkingskracht op bedrijven van buiten de regio is relatief beperkt (56 bedrijven met 890 arbeidsplaatsen). Van locaties elders in de stad zijn 212 bedrijven afkomstig met 1.968 arbeidsplaatsen, overwegend van informele locaties.

Figuur 3.2 Vestiging en vertrek van bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort\* (2005-2010)



Tegenover de inkomende stromen staan ook grote uitgaande stromen. Het grootste verlies komt voor rekening van de opheffing van bedrijven (figuur 3.2). Het presentie-saldo op bedrijven is hierdoor fors negatief. Daarnaast zijn 161 bedrijven met 1.767 arbeidsplaatsen vertrokken naar een locatie buiten bedrijventerreinen. Ten opzichte van locaties elders in de regio is er een bescheiden vestigingsoverschot. De groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen komt hierdoor vooral van al op bedrijventerreinen gevestigde bedrijven. De 160 tussen bedrijventerreinen verhuise bedrijven lieten een groei zien van 560 arbeidsplaatsen. De niet verhuise bedrijven op bedrijventerreinen groeiden met ruim 1.600 arbeidsplaatsen.

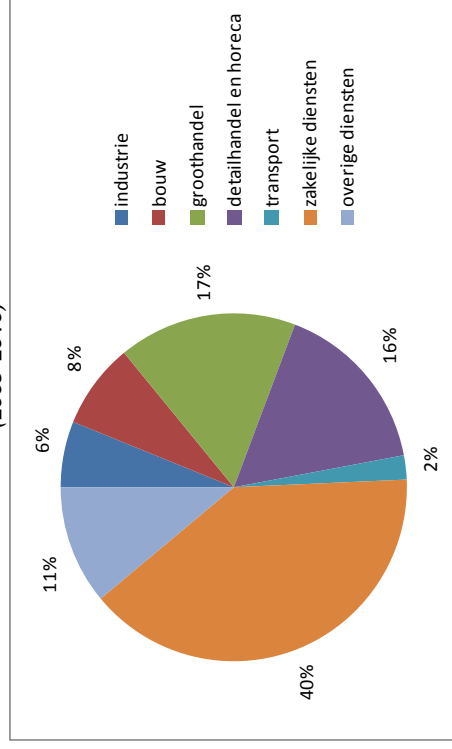
*Figuur 3.3 Op bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort\* gevestigde bedrijven naar grootteklasse (2010)*



\* exclusief Nijkerk en Barneveld  
Bron: PAR

Op de bedrijventerreinen vestigden zich veel kleine bedrijven (figuur 3.3). Meer dan 80% van de vestigers heeft minder dan tien werkbare personen in dienst. Slechts 3% heeft meer dan 50 werkbare personen in dienst. Deze grote bedrijven zorgen wel voor bijna de helft van de werkgelegenheid bij bedrijven die zich op bedrijventerreinen hebben gevestigd.

*Figuur 3.4 Op bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort\* gevestigde bedrijven naar bedrijfstak (2005-2010)*



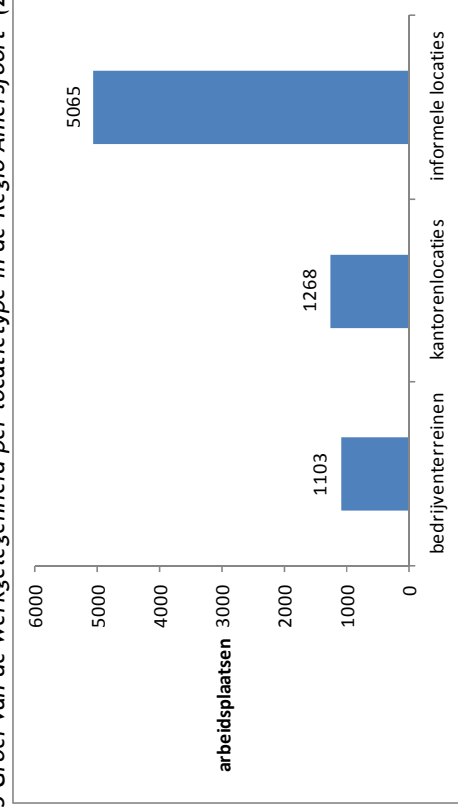
\* exclusief Nijkerk en Barneveld  
Bron: PAR

De meeste bedrijven, die zich na 2005 op een bedrijventerrein hebben gevestigd, zijn te vinden in de zakelijke dienstverlening, de groothandel en de detailhandel/horeca (figuur 3.4). Het aandeel van de traditioneel bedrijvenbehoevende bedrijfsklassen industrie, bouw en transport is relatief beperkt. De ontwikkelingen illustreren de

verkleuring van bedrijventerreinen die overal in Nederland gaande is. Bedrijventerreinen krijgen steeds meer het karakter van gemengde bedrijvenlocaties.

De zakelijke dienstverlening laat het grootste werkgelegenheidseffect zien. De werkgelegenheidseffecten van de vestiging van groothandel en detailhandel zijn relatief beperkt, doordat de gevestigde bedrijven relatief klein zijn (gemiddeld 7 werkzame personen per bedrijf). De transportsector laat een tegengesteld beeld zien. Doordat de bedrijven relatief groot zijn (gemiddeld 42 werkzame personen per bedrijf), is het effect op de werkgelegenheid groot.

Figuur 3.5 Groei van de werkgelegenheid per locatietype in de Regio Amersfoort\* (2005-2010)



\* exclusief Nijkerk en Barneveld  
Bron: PAR

Vergelijken we de ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met die in gebieden daarbuiten dan valt op dat de werkgelegenheidsgroei in kwantitatieve zin het sterkste was op informele locaties (figuur 3.5). Hier vond 68% van de gerealiseerde groei van de werkgelegenheid plaats. Als gevolg hiervan nam het aandeel van de werkgelegenheid op informele locaties licht toe, een ondersteuning van de brede benadering van de werklocaties in ‘Samen Sterk’.

## 4. De vraag naar ruimte van bedrijven in de Regio Amersfoort

### 4.1. Inleiding

Dit hoofdstuk doet verslag van de enquête die tussen medio juli en eind augustus 2011 is gehouden onder het bedrijfsleven in de regio Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk). Van de 22.402 bedrijven in de regio zijn er 5.907 benaderd. Van de bedrijven met meer dan tien werknemers is 100% benaderd. Uit de kleinere bedrijven is een steekproef getrokken, zodanig dat voor de individuele gemeenten een betrouwbare uitspraak gedaan kan worden over de ruimtevraag. Tegen de achtergrond van de benadering in ‘Samen Sterk’ is een breed scala aan bedrijven benaderd, zodat het onderzoek niet alleen uitspraken doet over de ruimtevraag naar bedrijfsruimte, maar ook over de vraag naar kantoren en naar ruimte op informele locaties. Alleen bedrijven met een specifieke ruimtevraag zoals in de landbouw en in de overige dienstverlening (bijvoorbeeld zorginstellingen en scholen) zijn buiten beschouwing gelaten.

Ondernemers konden zowel schriftelijk reageren als via internet. Van 1.795 bedrijven is een reactie ontvangen; een bruto respons van 30,4%. Bij controle bleek dat 116 bedrijven niet meer waren gevestigd op het adres uit het PAR register dan wel dat de activiteiten waren gestaakt. Na aftrek van deze bedrijven bleven 1.679 bedrijven over; een netto respons van 29%. De verdeling van de respons over de gemeenten wijkt hiervan weinig af. In alle gemeenten bedroeg de respons minimaal 25%. De resultaten geven hierdoor een betrouwbaar beeld op gemeentelijk niveau.

In de enquête zijn vragen gesteld over:

- huidige huisvesting;
- waardering bedrijfshuisvesting en omgeving;
- uitbreidingsplannen;
- verhuisplannen;
- vestigingseisen;

### 4.2. De huidige huisvesting

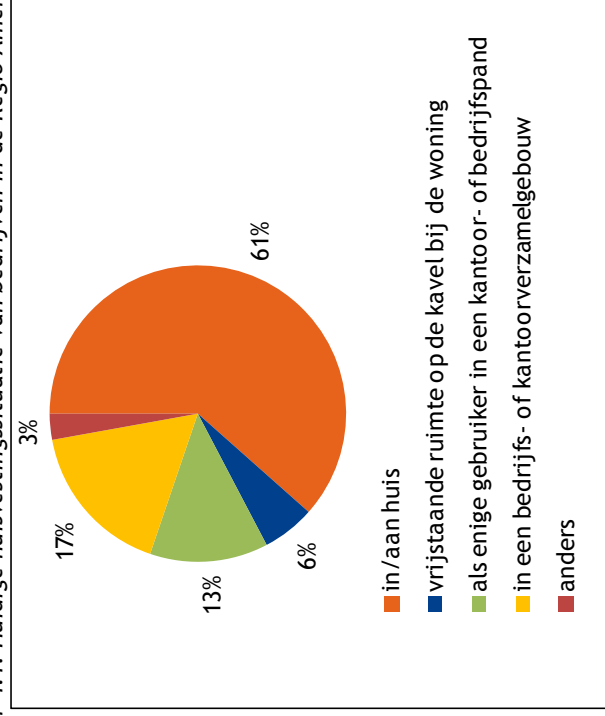
#### Huisvesting in gebruik

De meerderheid van de respondenten (twee op de drie) werkt in of aan huis of in een vrijstaande ruimte bij de woning (figuur 4.1). Dit benadrukt het belang van kleinschalige bedrijfsruimte voor de regionale economie. Daarnaast is 17% van de benaderde bedrijven gevestigd in een bedrijfs- of kantoorverzamelgebouw en 13% in een vrijstaand bedrijfs- of kantoorpand.

De huisvestingssituatie in Bunschoten wijkt het meeste af van dit regionale beeld. In Bunschoten is het aandeel van bedrijven die zijn gevestigd in een zelfstandig bedrijfspand of in een bedrijfs- of kantoorverzamelgebouw hoger en van bedrijven die in of aan huis zijn gevestigd lager. Dit is in overeenstemming met de conclusie in hoofdstuk 3 dat het bindingspercentage van de werkgelegenheid aan bedrijventerreinen

in deze gemeente hoog is. Amersfoort heeft als kantorenstad een relatief hoog aandeel van bedrijven in een bedrijfs- of kantoorverzamelgebouw.

Figuur 4.1: Huidige huisvestingssituatie van bedrijven in de Regio Amersfoort\*



\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

### Eigendomssituatie

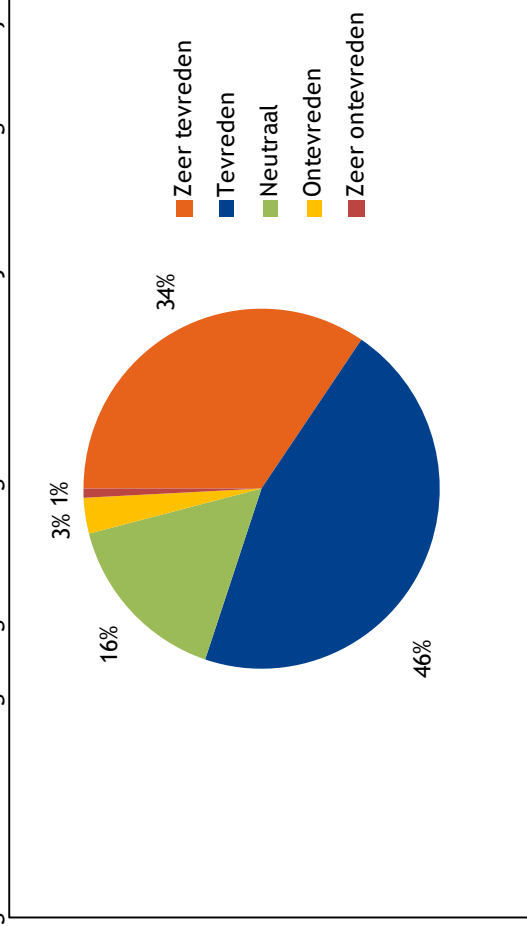
Van de bedrijfsruimten is ongeveer tweederde in eigendom en een derde is gehuurd. Dit hangt samen met het hoge aandeel van de bedrijfsruimte in/aan huis. Van de bedrijven met één werkzame persoon is driekwart van de bedrijfsruimte in eigendom. Van de grotere bedrijven met tien of meer werkzame personen huurt tweederde het vastgoed dat zij in gebruik hebben. Het aandeel van de bedrijven dat hun bedrijfsruimte in eigendom heeft, is relatief hoog in Eemnes en Woudenberg. In Amersfoort en in Baarn is het aandeel van de bedrijven dat hun huisvesting huurt wat hoger.

### Waardering huisvesting

Er is grote tevredenheid over de huisvesting. Van de bedrijven is 80% tevreden of zeer tevreden over de huidige huisvesting; slechts 4% is (zeer) ontevreden (figuur 4.2). Ruim een kwart van de bedrijven ondervindt knelpunten op de huidige locatie. In Soest geven de minste bedrijven aan dat zij knelpunten ondervinden (20%); in Eemnes de meeste (36%). Van de bedrijven met één werkzame persoon ondervindt 19% knelpunten; van de bedrijven met tien of meer werkzame personen is dit 46%. Knelpunten hangen vooral samen met het gebrek aan parkeerplaats en met het gebrek aan (geschikte) ruimte in het pand of aan uitbreidingsruimte op de kavel; 22% van de bedrijven ondervindt problemen met de representativiteit van de omgeving (figuur 4.3). Kleinere bedrijven tot tien werkzame personen ondervinden hiermee vaker problemen dan de grotere bedrijven (16%).



Figuur 4.2: Waardering huidige huisvestingssituatie van bedrijven in de Regio Amersfoort\*

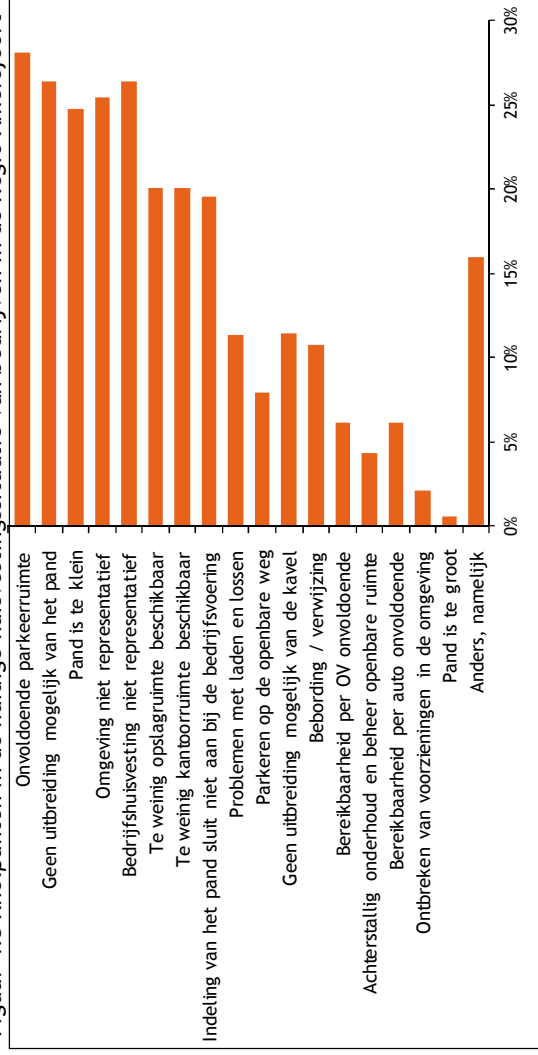


\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

Potentiële verhuizers (paragraaf 4.3) noemen problemen met de huisvesting vaker dan de overige bedrijven. Dit hangt samen met het feit dat de verhuizing van bedrijven in veel gevallen is ingegeven door gebrek aan ruimte op de oude locatie. Overigens noemen bedrijven met verhuisplannen ook de representativiteit van de omgeving wat vaker als knelpunt dan de overige bedrijven.

Figuur 4.3 Knelpunten in de huidige huisvestingssituatie van bedrijven in de Regio Amersfoort\*



\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

### 4.3. *Uitbreidings- en verplaatsingsplannen*

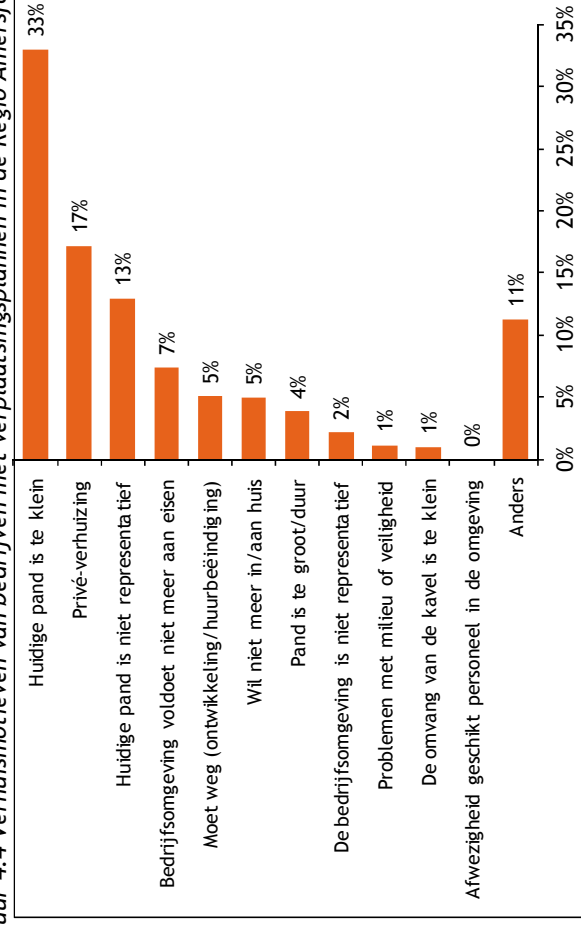
Bedrijven kunnen op twee manieren voorzien in de vraag naar extra ruimte voor hun bedrijf: uitbreiden van de huidige huisvesting of verhuizen naar een nieuw pand. Van de bedrijven heeft 14% ruimte op de kavel om zijn huisvesting uit te breiden. Slechts één op de vijf bedrijven geven aan hiervan gebruik te maken. De belangrijkste knelpunten die zij tegenkomen, hebben te maken met wet- en regelgeving. De voorgenomen plannen passen niet goed in het vigerende bestemmingsplan of in de omgevingsvergunning.

Van de respondenten wil 19% het bedrijf geheel of gedeeltelijk verplaatsen. De verhuigeneigheid loopt niet erg uiteen tussen de gemeenten. In Eemnes is de verhuigeneigheid het hoogst (26%). In Baarn, Leusden en Soest is deze het laagst (18%).

#### **Verhuismotieven**

De belangrijkste motieven om te verhuizen hangen samen met het gebrek aan ruimte in het huidige pand. Eén op de drie ondernemers geeft dit op als verhuismotief. Het is een weerspiegeling van de knelpunten, die bedrijven ervaren (paragraaf 4.2). Naast gebrek aan ruimte komt ook een privé-verhuizing als motief naar voren. Dit speelt bijna uitsluitend een rol bij bedrijven met één werkzame persoon die overwegend in of aan huis werken. Dat de bedrijfsomgeving niet meer aan de eisen voldoet, speelt slechts voor 7% van de bedrijven een rol. Bij grote bedrijven (tien of meer werknemers) is dit vaker aan de orde dan bij kleinere bedrijven. De representativiteit van de omgeving heeft hierbij overigens maar een beperkt belang. Dit speelt slechts bij 2% van de bedrijven een rol als verhuismotief. Bij grote bedrijven is dit 5%.

Figuur 4.4 *Verhuismotieven van bedrijven met verplaatsingsplannen in de Regio Amersfoort\**



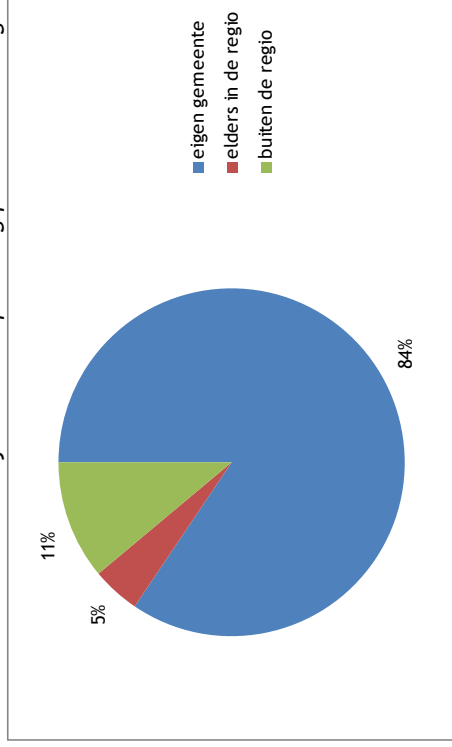
\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

### Geografische oriëntatie

Bedrijven die willen verplaatsen, hebben een voorkeur voor een vestigingsplaats in de eigen gemeente. Dit geldt voor 84% van de respondenten (figuur 4.5). De belangstelling voor een andere gemeente binnen de regio Amersfoort is relatief klein (5%). Vanuit de Utrechtse gemeenten van de regio Amersfoort is niet of nauwelijks belangstelling voor vestiging in Nijkerk of Barneveld. Ook in deze gemeenten is de vraag naar bedrijfsruimte vooral afkomstig van bedrijven uit de eigen gemeente. Deze voorkeur voor nabijheid is in overeenstemming met het waargenomen vestigingsgedrag in de afgelopen vijf jaar (paragraaf 3.3). De belangstelling voor locaties buiten de regio is mede veroorzaakt door bedrijven met één werkzame persoon die vanwege een privé-verhuizing op zoek zijn naar nieuwe huisvesting. Het ruimtelijke patroon hiervan is zeer divers.

Figuur 4.5 Verhuismotieven van bedrijven met verplaatsingsplannen in de regio Amersfoort\*



\* potentiële verhuizers exclusief Nijkerk en Barneveld; regio Amersfoort inclusief Nijkerk en Barneveld

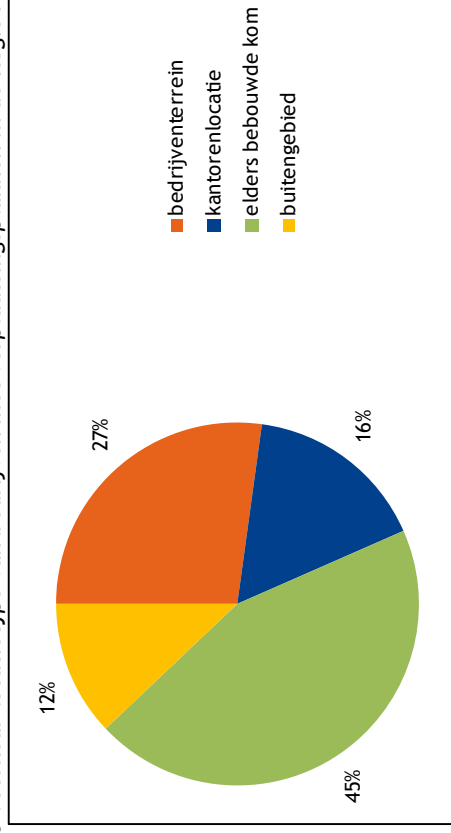
Bron: STOGO 2011

### Locatietypen

Meer dan de helft van de bedrijven met verplaatsingsplannen (57%) heeft voorkeur voor een informele locatie in de bebouwde kom of in het buitengebied; 27% heeft voorkeur voor een bedrijventerrein en 16% voor een kantorenlocatie.

Ook speelt hier de grootte van de bedrijven een belangrijke rol. Van de bedrijven met tien of meer werkzame personen heeft 66% voorkeur voor een formele locatie. Bij bedrijven met één werkzame persoon is dat maar 35%. Grote bedrijven hebben niet of nauwelijks belangstelling voor het buitengebied. De vraag naar ruimte in het buitengebied komt vooral van bedrijven met minder dan tien werkzame personen.

Figuur 4.6 Voorkeur locatietype van bedrijven met verplaatsingsplannen in de Regio Amersfoort\*



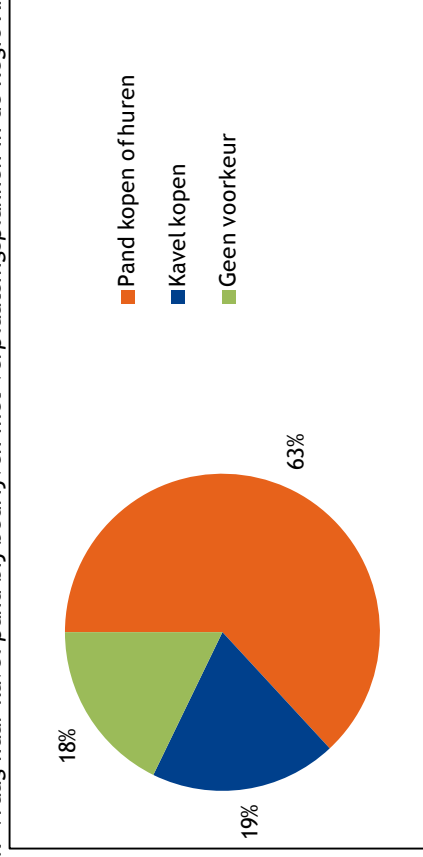
\* exclusief Nijkerk en Barneveld  
Bron: STOGO 2011

#### 4.4. De ruimtevraag

Bedrijven kunnen op twee manieren voorzien in hun vraag naar nieuwe huisvesting:

- het kopen van een bouwkaavel en hierop een in eigen beheer een pand laten bouwen;
- het kopen of huren van een pand uit de bestaande voorraad c.q. van nieuwbouw.<sup>5</sup>

Figuur 4.7 Vraag naar kavel.pand bij bedrijven met verplaatsingsplannen in de Regio Amersfoort\*



\* exclusief Nijkerk en Barneveld  
Bron: STOGO 2011

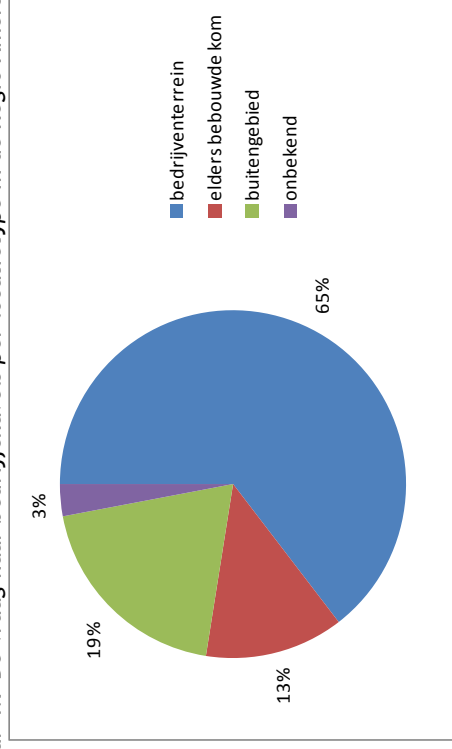
<sup>5</sup> Als gevolg van dit onderscheid worden in dit rapport twee maten voor oppervlakte gehanteerd: m<sup>2</sup> grond om de vraag naar kavels aan te duiden en m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) om de vraag naar panden aan te duiden. De relatie tussen de twee maten wordt aangegeven met de floorspace-index (f.s.i.). Een f.s.i. van 1 betekent dat op 1 hectare grond 10.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aanwezig is dan wel gebouwd kan worden. Bij een f.s.i. groter dan 1 is meer dan 10.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aanwezig; bij een f.s.i. kleiner dan 1 minder dan 10.000 m<sup>2</sup> b.v.o. Geschat wordt dat de f.s.i. op bedrijventerreinen landelijk gemiddeld 0,6 bedraagt. De f.s.i. is niet hetzelfde als het bebouwingspercentage. Indien bij een f.s.i. van 1 het bedrijfspand in twee lagen van 5.000 m<sup>2</sup> b.v.o. is gebouwd, is 50% van de kavel bebouwd.

Van de bedrijven met verhuisplannen heeft 63% voorkeur voor het kopen of huren van een pand en 19% voor een bouwkaavel. Bij bedrijven met één werkzame persoon is er relatief weinig belangstelling voor een bedrijfskavel (11% van de bedrijven). Van de overige bedrijven heeft 28% voorkeur voor een bedrijfskavel. In het vervolg van deze paragraaf komen kavelvragers en pandvragers afzonderlijk aan de orde. De vraag van kavelvragers is uitgedrukt in m<sup>2</sup> grond en van pandvragers in m<sup>2</sup> b.v.o.

### De vraag naar kavels

Uit de enquête komt een vraag naar bouw kavels naar voren van 39,7 hectare. Hiervan is 65% (29 hectare) gericht op bedrijventerreinen. Er is geen vraag naar bouw kavels op kantorenlocaties. Dit is een weerspiegeling van het feit dat deze locaties zich vooral richten op kantoren voor grotere eigenaar-gebruikers en op kantoorverzamelgebouwen, waarbij marktpartijen de ontwikkeling ter hand nemen. De vraag naar ruimte op kantorenlocaties is dan ook primair afkomstig van bedrijven die kantoorruimte willen kopen of huren. Elders in de bebouwde kom is vooral vraag naar bouw kavels voor kleine kantoren en naar bedrijfsruimten in/aan huis. De vraag naar kavels in het buitengebied is gericht op aan het buitengebied gebonden bedrijven (bijvoorbeeld manege, hoveniersbedrijf) of op bedrijfsruimte in/aan huis.

Figuur 4.7 De vraag naar bedrijfskavels per locatietype in de Regio Amersfoort\*



\* exclusief Nijkerk en Barneveld  
Bron: STOGO 2011

Van de vraag naar bouw kavels op bedrijventerreinen is 19,5 hectare gericht op een locatie binnen de Regio Amersfoort en 9,6 hectare op een locatie buiten de regio. Deze laatste vraag wordt sterk beïnvloed door één bedrijf dat op zoek is naar 8 hectare. In de regio worden overwegend kleine kavels gevraagd.

Van de 19,5 hectare grond op bedrijventerreinen is 18,9 hectare gericht op bedrijfs-panden op zeventig kavels. In het totaal willen de potentiële verplaatsters naar een bedrijventerrein 144.900 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfsruimte realiseren. Dit is een gemiddelde floorspaceindex van 0,8. Het gaat overwegend om kleine panden. De gemiddelde grootte per pand is 1.800 m<sup>2</sup> b.v.o.

Naast de 19,5 hectare vraag die uit de enquête naar voren is gekomen, is nog 16,2 hectare vraag bij de gemeenten geregistreerd. Waarschijnlijk hebben de desbetref-

fende bedrijven niet gereageerd op de enquête, omdat zij er vanuit gingen dat hun ruimtevraag al bekend was. In de analyses in dit hoofdstuk is deze vraag verder niet meegenomen.

Tabel 4.1 Bij bedrijven geregistreerde vraag naar bedrijfskavels per gemeente in de Regio Amersfoort\*

	aantal	hectare
Amersfoort	11	0,9
Baarn	9	2,6
Bunschoten	20	5,3
Emnes	17	1,6
Leusden	8	0,7
Soest	12	2,6
Woudenberg	4	5,8
<b>Totaal</b>	<b>81</b>	<b>19,5</b>

\* exclusief Nijkerk en Barneveld

\* exclusief bij gemeenten geregistreerde vraag  
Bron: STOGO 2011

Bedrijven in de regio Amersfoort vragen zeventig kavels voor het realiseren van bedrijfspanden. De meeste panden zijn primair gericht op productie en opslag. De vraag naar zogenaamde kantoorchtige bedrijfspanden met 30% of meer kantoorruimte is relatief beperkt. Slechts 15% van de gevraagde kavels voor bedrijfspanden richt zich op dit type bedrijfsruimtegebruikers. De gevraagde panden zijn relatief klein. Het accent op bedrijfspanden met productie- en opslagruimten was te verwachten, omdat de vraag overwegend afkomstig is van bedrijven in de traditioneel bedrijventerreinbehoevende bedrijfsklassen (industrie, bouw, groothandel en transport).

Naaast de zeventig kavels voor een bedrijfspand worden op bedrijventerreinen nog elf kavels met een totale oppervlakte van 0,6 hectare gevraagd voor een kantoor- of winkel pand. Het gaat overwegend om kavels voor kleine panden (minder dan 1.000 m<sup>2</sup> b.v.o.).

De gevraagde kavels op bedrijventerreinen zijn klein (tabel 4.2). De gemiddelde kavelgrootte is 2.400 m<sup>2</sup>. Van de gevraagde kavels is 67% kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>. Negen kavels zijn groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, waarvan twee kavels groter dan 1 hectare zijn.

Tabel 4.2 De vraag naar bedrijfskavels op bedrijventerreinen naar grootteklasse in de Regio Amersfoort\*

	aantal	hectare
0-1999 m <sup>2</sup>	55	3,6
2.000-4.999 m <sup>2</sup>	17	4,9
5.000* m <sup>2</sup>	9	11,0
<b>Totaal</b>	<b>81</b>	<b>19,5</b>

\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

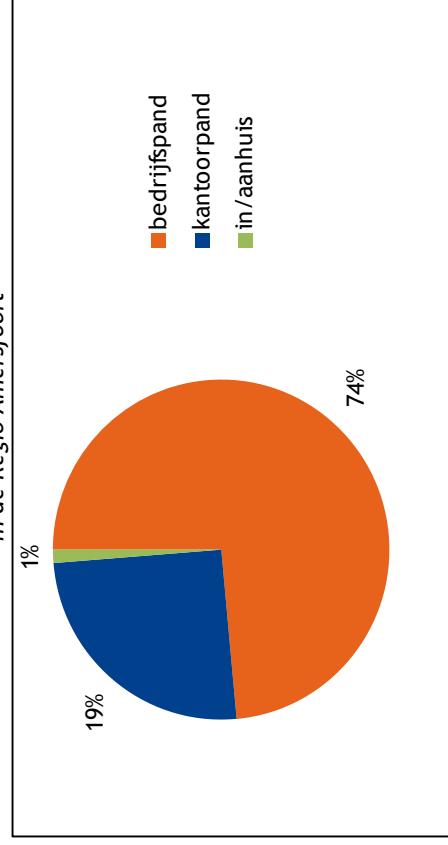
### De vraag naar vastgoed

Bij de vraag naar vastgoed kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- *kantoorpanden*, panden met minimaal 75% kantoorruimte;
- *winkelpanden*, panden met minimaal 67% winkelruimte;
- *bedrijfspanden*; vallen niet in de eerste twee categorieën en omvatten panden een wisselend aandeel aan productie-; opslagruimten; kantoor- en winkelruimte zijn bij de meeste panden van ondergeschikt belang;
- *bedrijfsruimten in of aan huis*.

De ondervraagde ondernemers vragen overwegend ruimte in bedrijfspanden. Van de 323.000 m<sup>2</sup> b.v.o. gevraagde ruimte in vastgoed heeft 74% betrekking op bedrijfspanden en 19% op kantoorruimte. In het totaal is er vraag naar 237.500 m<sup>2</sup> b.v.o. bedrijfspanden en 81.300 m<sup>2</sup> b.v.o. ruimte in kantoorpanden. De omvang van de vraag in of aan huis is relatief bescheiden. Het gaat echter om een groot aantal kleine ruimten.

Figuur 4.8 Vraag naar type bedrijfspand bij bedrijven met verplaatsingsplannen in de Regio Amersfoort\*



\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

De vraag van de pandvragers is wat minder sterk op de regio gericht dan de vraag van de kavelvragers; 20% van de gevraagde ruimte heeft betrekking op een locatie buiten de regio. Dit aandeel is sterk beïnvloed door de plannen van een bedrijfsruimtegebruiker uit Soest om zich buiten de regio te vestigen. In de kantorensector is er een groot bedrijf uit Amersfoort dat buiten de regio op zoek is naar een nieuwe locatie. In het vervolg van de analyses laten we de bedrijven die zich buiten de regio willen hervestigen buiten beschouwing.

### Kantoorpanden

Bij de vraag naar ruimte in kantoorpanden binnen de regio Amersfoort gaat het overwegend om kleinere ruimten tot 2.000 m<sup>2</sup> b.v.o. De gemiddelde omvang is 369 m<sup>2</sup> b.v.o. per werkzame persoon (182 bedrijven vragen 67.200 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoorruimte.

Slechts 5% van de vragers naar kantoorruimte vragen meer dan 2.000 m<sup>2</sup> b.v.o. Deze kantoren nemen wel 40% van de gevraagde ruimte voor hun rekening.

De vraag naar kantoorruimte richt zich overwegend op Amersfoort (85% van de gevraagde ruimte). In de overige regiegemeenten is vrijwel uitsluitend vraag naar kleine kantoren (minder dan 2.000 m<sup>2</sup> b.v.o.). Alleen in Baarn is nog vraag naar een middelgroot kantoor.

De enquête bevestigt de noodzaak van het in ‘Samen Sterk’ geformuleerde terughoudende beleid. Er is, gezien het bestaande aanbod, weinig aanleiding op korte termijn nieuwe grootschalige capaciteit toe te voegen. De helft van de vraag kan op bovendien op informele locaties worden ondergebracht in de bebouwde kom of in het buitengebied.

### *Bedrijfspanden*

In het totaal vragen 255 bedrijven in de regio Amersfoort 186.000 m<sup>2</sup> b.v.o. ruimte in bedrijfspanden. Het gaat overwegend om kleine bedrijfspanden. Gemiddeld is de gevraagde ruimte 730 m<sup>2</sup> b.v.o. Dat is ruim de helft kleiner dan de gemiddeld gevraagde ruimte per bedrijfspand op een bouwkaavel.

*Tabel 4.3 De vraag naar bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort\**

	<b>m<sup>2</sup> b.v.o.</b>
Amersfoort	44.000
Baarn	7.300
Bunschoten	3.100
Eemnes	400
Leusden	4.000
Soest	71.600
Woudenberg	800
<b>Totaal</b>	<b>131.200</b>

\* exclusief Nijkerk en Barneveld

Bron: STOGO 2011

Van de gevraagde ruimte in bedrijfspanden is 70% (131.200 m<sup>2</sup> b.v.o.) gericht op bedrijventerreinen (tabel 4.3). Het gaat hierbij om de wat grotere bedrijfspanden. De omvang van de gevraagde ruimte bedraagt 1.430 m<sup>2</sup> b.v.o. De vraag naar bedrijfspanden buiten bedrijventerreinen heeft vrijwel uitsluitend betrekking op kleine panden. Bij een gemiddelde f.s.i. van 0,8 is dit een ruimtevraag van ruim 16 hectare. In hoeverre deze binnen de bestaande dan wel door verplaatsing vrijkomende ruimte is op te vangen, is op basis van dit onderzoek niet vast te stellen. Een analyse van het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen maakt geen onderdeel uit van het onderzoek. De vraag naar bedrijfspanden op bedrijventerreinen heeft voor een groot gedeelte betrekking op Amersfoort en op Soest.



#### *In-/aanhuis*

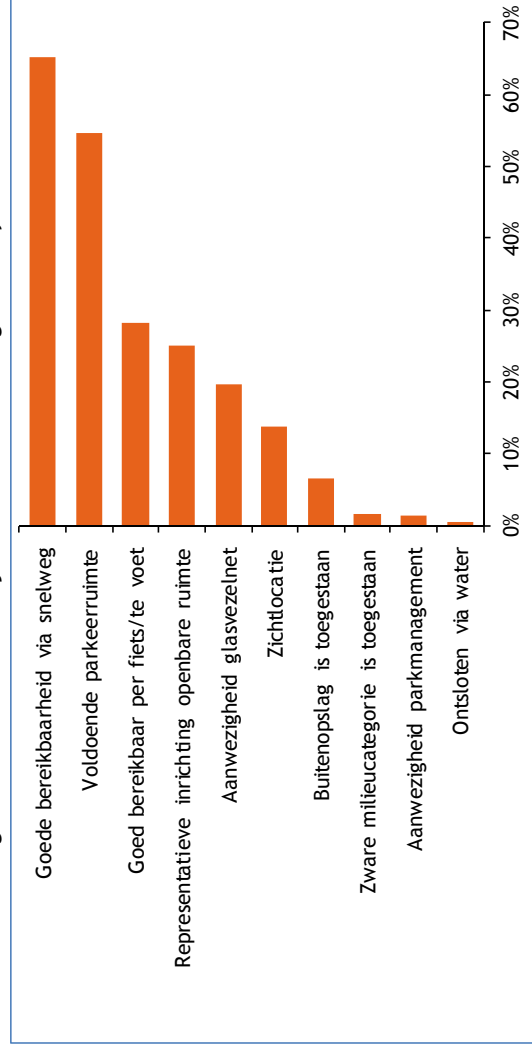
Er is vraag naar ruim 4.000 m<sup>2</sup> b.v.o. in/aan huis. De omvang bedraagt gemiddeld 28 m<sup>2</sup> b.v.o. De grootste ruimte die wordt gevraagd is 50 m<sup>2</sup> b.v.o.; 80% van de gevraagde ruimte betreft kantoorruimte. In personeelsomvang variëren de bedrijven van 1 tot 3 werkzame personen. Van de vraag naar ruimte in/aan huis is driekwart gericht op de bebouwde kom en een kwart op het buitengebied. Wat betreft sector domineert de zakelijke dienstverlening met ruim driekwart van de vraag. Bijna 30% van de gevraagde ruimte heeft betrekking op respondenten die buiten de regio huisvesting zoeken.

#### **4.5. Eisen aan bedrijventerreinen**

Als gevolg van veranderende bedrijfsprocessen verandert ook het programma van eisen dat ondernemers stellen aan de huisvesting van hun bedrijf. Deze veranderingen hebben onder meer betrekking op de omvang, de indeling en de uitstraling van bedrijfspanden en zijn een belangrijke verklaring voor de economische veroudering van vastgoed.

De toenemende segmentering van de vraag heeft primair betrekking op de uiteenlopende eisen die ondernemers stellen aan bedrijfspanden. Het accent ligt hierbij op functionele eisen, zoals omvang en indeling van het bedrijfspand en omvang van de bedrijfskavel. Uit het onderzoek blijkt dat er vooral vraag is naar bedrijfspanden met productie en/of opslagruimte met maximaal 30% kantoorruimte. Er is weinig vraag naar zelfstandige kantoren en kantoorachtigen (bedrijfspanden met meer dan 30% kantoorruimte).

*Figuur 4.8 Eisen aan bedrijventerreinen in de Regio Amersfoort\**



\* exclusief Nijkerk en Barneveld  
Bron: STOGO 2011

Aanvullende kwaliteitseisen aan de bedrijfsomgeving komen veel minder prominent naar voren. De eisen die aan de bedrijfsomgeving worden gesteld, zijn voor grote groepen gelijk en hebben primair betrekking op de bedrijfsvoering: goede bereikbaarheid en voldoende gelegenheid voor parkeren. Het aantal ondernemers dat waarde hecht aan hoogwaardige stedenbouwkundige kwaliteit van bedrijventerreinen is relatief beperkt. Gezien ook de positieve waardering van de huidige bedrijventerreinen kan de regio daarom volstaan met het ontwikkelen van aanbod in de twee segmenten: modern gemengd en werkterrein. De vraag naar het in ‘Samen Sterk’ opgenomen type hoogwaardig bedrijventerrein (eerste klas bedrijvenpark) is goed op te vangen op het terrein Vathorst.

Aangezien de voorkeur voor geografische nabijheid groter is dan de voorkeur voor specifieke stedenbouwkundige kwaliteit verdient het aanbeveling de twee typen door middel van zonering op alle nieuwe terreinen onder te brengen.

De verdere differentiatie van het aanbod kan uitwerking krijgen in het kader van de planologische procedures in stedenbouwkundige visies en/of bestemmingsplannen. Periodiek marktonderzoek naar het programma van eisen van ondernemers kan hiervoor een goede basis vormen.

#### **4.6. Effecten van de SER-ladder**

De effecten van de SER-ladder hebben betrekking op de mogelijkheid:

- uitbreidingsruimte op eigen terrein te benutten;
- een deel van de vraag onder te brengen in de bestaande voorraad bedrijfspanden;
- ruimtewinst te boeken door herstructurering.

In deze paragraaf staat het effect van de SER-ladder op de vraag naar bedrijventerreinen centraal, omdat uit het onderzoek is gebleken dat hier nog vraag naar nieuwe locaties is.

##### **Uitbreidingsruimte op eigen terrein**

Uit de enquête onder het regionale bedrijfsleven blijkt dat er bij de bedrijven in de Regio Amersfoort circa 5 hectare ruimte is voor uitbreiding op eigen terrein. Hiervan ligt 1,3 hectare op bedrijventerreinen. Niet alle bedrijven gaan deze ruimte daadwerkelijk gebruiken. In het totaal zijn voor 2,5 hectare uitbreidingsplannen op eigen terrein, waarvan 0,3 hectare op bedrijventerreinen. De overige bedrijven met uitbreidingsplannen hebben aangegeven hiervan binnen drie jaar geen gebruik te maken. Van deze bedrijven, heeft een beperkt aantal aangegeven het bedrijf te willen verplaatsen. Deze ruimte is naar eigen zeggen niet voldoende om de ruimtevraag van het bedrijf op te vangen. Of dit daadwerkelijk zo is, is op grond van het uitgevoerde onderzoek niet vast te stellen.

##### **Ruimte in de bestaande voorraad bedrijfspanden**

De analyses laten zien dat er in de bestaande voorraad bedrijfspanden nog een forse dynamiek is. In overeenstemming met de principes van de SER-ladder hebben in het verleden meer transacties in de bestaande voorraad bedrijfspanden plaatsgevonden

dan op de markt voor nieuwbouwkavels. Hoewel er geen onderzoek is gedaan naar de leegstand op bedrijven kan op grond van makelaarsgegevens worden geconstateerd dat de leegstand hierdoor nog relatief laag is. Uit de enquête onder het regionale bedrijfsleven blijkt voorts dat er naast de vraag naar bouwkavels ook nog een behoorlijke vraag is naar bestaande bedrijfspanden. Op grond hiervan mag ook in de toekomst rekening worden gehouden met een opname in bestaande bedrijfspanden. Of een deel van de kavelvraag is op te vangen in bestaande bedrijfspanden, is op grond van het uitgevoerde onderzoek niet vast te stellen. Hiervoor is inzicht nodig in omvang en samenstelling van de bestaande voorraad bedrijfspanden.

### **Ruimtetwinst door herstructurering**

De mogelijkheden van ruimtetwinst door herstructurering worden vooral bepaald door het hergebruik van vrijkomende bedrijfspanden. De mogelijkheden voor fysieke ruimtetwinst door herstructurering zijn beperkt. De te herstructureren bedrijventerreinen in de regio Amersfoort zijn vrijwel volledig uitgegeven en de intensiteit van het ruimtegebruik (68 werkzame personen per hectare) is al relatief hoog. Voor zover er op bestaande bedrijventerreinen nog uitbreidingsruimte is op private kavels, is deze in het bezit van ondernemers die op korte termijn geen uitbreidingsplannen hebben. De mate van hergebruik is mede afhankelijk van de courantheid van de desbetreffende panden. Courante panden zullen uiteindelijk hun weg naar de gebruikers vinden, zoals ook in de afgelopen jaren is gebeurd. Voor niet courante panden geldt dat een grondige renovatie dan wel sloop/nieuwbouw nodig is. De mate waarin dit plaatsvindt, is mede afhankelijk van de voortgang van de herstructureringsopgave. Bij de herontwikkeling van verouderd vastgoed kan de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht een belangrijke rol spelen. Gezien de complexiteit van de herstructureringsopgave is het niet realistisch te veronderstellen dat herontwikkeling van verouderd vastgoed op korte termijn een oplossing kan bieden voor de ruimtevraag. De verwachting is daarom dat herstructurering pas tussen 2015 en 2020 een mitigerend effect zal hebben op de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen.

### **Conclusie**

Toepassing van de SER-ladder zal geen mitigerend effect hebben op de huidige ruimtevraag. Uit het onderzoek blijkt dat een deel van de potentiële effecten van de SER-ladder in de regio al wordt gerealiseerd. Waar mogelijk wordt de uitbreidingsruimte op eigen terrein benut en er is een omvangrijke dynamiek in de bestaande voorraad bedrijfspanden. In de analyses is ervan uitgegaan dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De extra effecten als gevolg van herstructurering van verouderde bedrijventerreinen zullen waarschijnlijk niet voor 2015 merkbaar zijn. Deze effecten worden primair bepaald door het hergebruik van leegstaand en vrijkomend vastgoed. Voor het niet courante deel van dit aanbod geldt dat herontwikkeling nodig is om te worden opgenomen door bedrijven. De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht kan hierbij ondersteunend werken. Aangezien in het kader van dit onderzoek geen analyse heeft plaatsgevonden van de courantheid van het vrijkomende vastgoed is niet vast te stellen hoe groot het extra effect zal zijn.

