



## Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16

Stec Groep aan stad Utrecht en regio U16

**Guido van der Molen, Hub Ploem, Martijn Exterkate en Peter Stopel**  
**17 maart 2020**

# Inhoudsopgave

|                                                                                                                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Management summary</b>                                                                                                                                                         | <b>4</b>  |
| <b>1 Inleiding</b>                                                                                                                                                                | <b>10</b> |
| 1.1 Inleiding .....                                                                                                                                                               | 10        |
| 1.2 Achtergrond.....                                                                                                                                                              | 10        |
| 1.3 Methodologie .....                                                                                                                                                            | 11        |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                                                                                                                              | 12        |
| <b>2 Ruimte voor toekomstbestendige werklocaties</b>                                                                                                                              | <b>13</b> |
| 2.1 Hoe kunnen U16 en stad Utrecht werkgelegenheid faciliteren binnen uitgangspunten van de Ruimtelijk-Economische Koers en (Concept) Ruimtelijke Economische Agenda (REA)? ..... | 13        |
| 2.2 Welke effecten hebben beleidsuitgangspunten U16 en stad Utrecht voor toekomstbestendige werklocaties? .....                                                                   | 13        |
| 2.3 Hoeveel extra banen zijn er nodig in 2040 in de regio U16 en stad Utrecht?.....                                                                                               | 17        |
| 2.4 Hoe zijn de banen nu verdeeld over de werklocaties en gemengde gebieden? .....                                                                                                | 19        |
| 2.5 Wat is de ruimteclaim van werklocaties en gemengde gebieden in 2040? .....                                                                                                    | 20        |
| 2.6 Hoeveel extra banen per werklocatie en in gemengde gebieden realiseren? .....                                                                                                 | 23        |
| 2.7 Welke keuzes heeft u om de ruimteclaim te beperken en wat vraagt dit van de regio?.....                                                                                       | 23        |
| <b>3 Beleidsadvies</b>                                                                                                                                                            | <b>26</b> |
| 3.1 Advies 1: Meer mengen van functies in stad en regio, alleen uitzondering wanneer écht niet past .....                                                                         | 26        |
| 3.2 Advies 2: Circulaire keten vereist complementariteit van werklocaties in de U16.....                                                                                          | 29        |
| 3.3 Advies 3: Verdichten en intensief ruimtegebruik noodzakelijk voor Gezond Stedelijk Leven in de U16 .....                                                                      | 31        |
| 3.4 Advies 4: Alleen nieuwe kantoorlocaties op multifunctionele knooppuntlocaties.....                                                                                            | 34        |
| 3.5 Advies 5: Zet in op maximaal intensief programmeren van bedrijventerreinen (scenario 2/3) met fasering van maximaal 10 jaar.....                                              | 36        |
| 3.6 Advies 6: Anticipeer op dreigend tekort aan ruimte voor life sciences, health en duurzaamheid (wetenschap) en creatieve broedplaatsen.....                                    | 38        |

## **4 Hoe nu verder? 39**

|     |                                                                      |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1 | Uitvoeringsarrangementen voor de economische huisvestingsvraag ..... | 39 |
| 4.2 | Leidende principes om aan uw huisvestingsbehoefte te voldoen ....    | 39 |
| 4.3 | Voorzien in voldoende planologische ruimte op de juiste locaties ... | 43 |
| 4.4 | Verdichten en intensief ruimtegebruik.....                           | 44 |
| 4.5 | Bestaande ruimte beter benutten .....                                | 45 |
| 4.6 | Komen tot een optimale marktspanning .....                           | 47 |
| 4.7 | Verbeteren gebiedsfinanciering.....                                  | 49 |

## **Bijlage A: behoefteraming 53**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Detailhandel .....       | 53 |
| Kantoren .....           | 53 |
| Bedrijventerreinen ..... | 63 |
| Wetenschap.....          | 81 |
| Gemengde gebieden .....  | 82 |

## **Bijlage B: beoordeling werklocaties 88**

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Ontwikkelrichting bedrijventerreinen U16 ..... | 88 |
| Strategische opgave kantoorlocaties U16 .....  | 94 |

# Management summary

## **Uitgangspunten van Ruimtelijk-Economische Koers en (concept) Ruimtelijk Economische Agenda (REA) voor U16 en stad Utrecht**

Van alle stedelijke regio's in Nederland groeit de Utrechtse regio het hardst. Dit gaat gepaard met miljardeninvesteringen, maar plaatst de regio ook voor de opgave om de gezondheid van het leefklimaat te bewaken en de groeiende gezondheidsverschillen niet te laten oplopen. De U16 wil een regio zijn die voor alle bewoners zowel werk als een hoge kwaliteit van leven biedt, met gezonde mensen, een duurzame leefomgeving en een innovatieve economie. Om dat voor elkaar te krijgen, kiest de regio voor Groen, Gezond en Slim als richtinggevend motief voor haar ruimtelijk-economische koers. De focus ligt daarbij op de regio als ontmoetingsplaats voor gezond stedelijk leven<sup>1</sup>.

Maatschappelijke opgaven staan niet los van opgaven in de ruimtelijke economie. In haar beleid streeft de regio ernaar dat de werkgelegenheid meegroeit met de beroepsbevolking, waarbij focus ligt op groeisectoren (of marktgroepen)<sup>2</sup> die goed aansluiten bij de ambitie voor Gezond Stedelijk Leven<sup>3</sup>. Daarbij wordt gestreefd naar een toekomstbestendige voorraad van werklocaties, die aansluit op de werkgelegenheidsbehoefte ('werken voor iedereen') en de ontwikkelkracht voor bedrijfsinvesteringen. Ruimtelijke principes die daarbij worden gehanteerd zijn onder meer functiemenging (mengen van wonen, werken en voorzieningen), verdichten van functies naar meer werkzame personen per m<sup>2</sup>, beperken van mobiliteit, behoud van groen en zo energiezuinig mogelijk. Alle werklocaties dragen bij aan deze uitgangspunten.

De regio U16 heeft gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de toekomstbestendigheid en ontwikkelrichtingen van de werklocaties en gemengde gebieden voor de stad en de regio tot en met 2040. Het onderzoek dient als onderbouwing voor de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) en de Ruimtelijk Economisch Perspectief en Programma (REP), maar ook de Omgevingsvisie. In deze management summary leest u de belangrijkste conclusies en resultaten.

## **Hoeveel extra banen zijn er nodig in 2040 in de regio U16 en stad Utrecht?**

De regio U16 groeit tot en met 2040 naar verwachting met bijna 135.000 inwoners (bron: Primos, 2019). De stad Utrecht groeit hard, met circa 104.000 inwoners. Volgens de meest recente (beleidsneutrale) prognoses van Primos (2019) groeien andere gemeenten beperkt of krimpen licht (zie figuur 1).

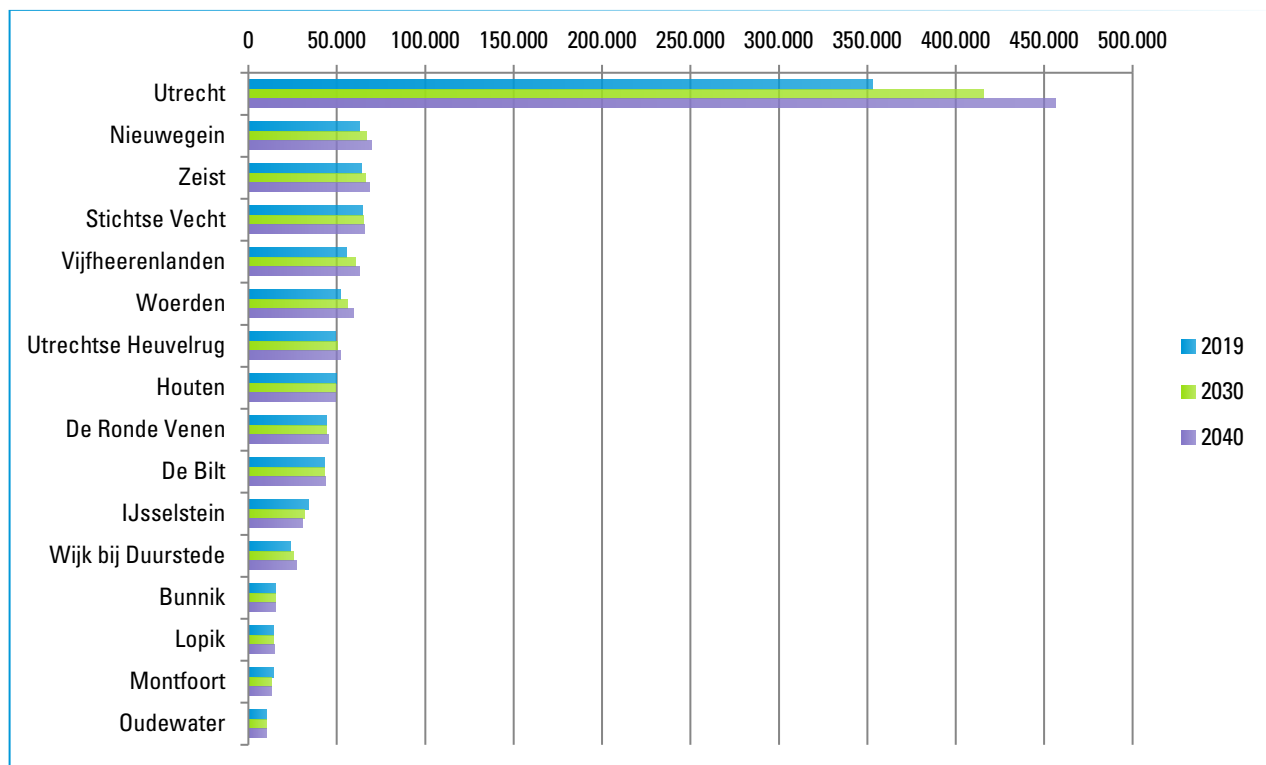
Om inzichtelijk te krijgen hoeveel extra banen nodig zijn om de economie te laten meegroeien met het toekomstig aantal inwoners, is een analyse gemaakt van de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking in de stad en regio. Daarbij is ook gekeken naar de ontwikkeling van banen in de afgelopen tien tot vijftien jaar en de (WLO-)prognoses van de werkgelegenheid van CPB/PBL. Voor de regio U16 volgt hieruit dat tot en met 2040 iets minder dan 80.000 extra banen nodig zijn. De stad Utrecht heeft met circa 70.000 extra banen een fors aandeel binnen de ontwikkeling van de regionale werkgelegenheid. Deze aantallen hanteren we als uitgangspunt voor de behoefteramingen in dit rapport.

<sup>1</sup> Bron: Ruimtelijk-economische koers U10

<sup>2</sup> Voor de stad Utrecht zijn dit 'gezondheid, bouw & energietransitie en digitaal', voor de U16 wordt in de REA/Ruimtelijk Economische Koers U10 ingezet op een 'toekomstgerichte leefomgeving (groen), gezondheid (gezond) en digitalisering (slim)'.

<sup>3</sup> Bron: Concept Ruimtelijk Economische Agenda (REA), september 2019

**Figuur 1: prognose ontwikkeling aantal inwoners per gemeente in regio U16, 2019-2030-2040**

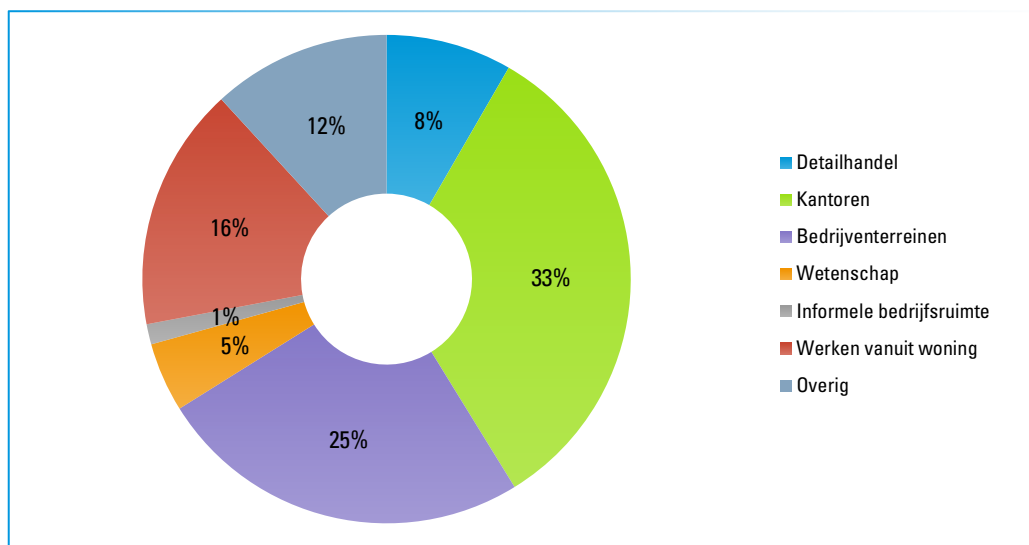


Bron: Primos, 2019

### Hoe zijn de banen nu verdeeld over de werklocaties en gemengde gebieden?

In figuur 2 staat het overzicht van het totaal aandeel in huidig aantal banen per werklocatie en voor de gemengde gebieden (informele bedrijfsruimte, werken vanuit de woning en overige). Hieruit volgt dat de gemengde gebieden goed zijn voor bijna 30% van het totaal aantal banen. In kantoorruimte en op bedrijventerreinen werkt bijna 60% van alle werkzame personen in de regio U16.

**Figuur 2: aandeel banen naar type werklocatie in U16 (incl stad Utrecht) in 2018**



Bron: PAR, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020

### Wat is de ruimteclaim van werklocaties en gemengde gebieden in 2040?

De groei van de werkgelegenheid vraagt in de stad en regio om extra ruimte op bestaande en nieuwe werklocaties en in gemengde gebieden. Uitgangspunt van de regio is om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk te concentreren bij goed bereikbare OV-knooppuntlocaties. Ook het verdichten en intensief benutten van bestaande werklocaties is hierbij een belangrijke ambitie. De programmering van werklocaties moet aansluiten bij de huisvestingswensen en locatie-eisen van de belangrijke groeisectoren (of marktgroepen) van de regio en stad, passend bij de ambitie van Gezond Stedelijk Leven. Uit de kwantitatieve en kwalitatieve behoefteraming (beleidsneutraal) volgt onderstaande ruimteclaim per segment:

- Maximaal 215 hectare netto te programmeren voor nieuwe bedrijventerreinen tot en met 2040 (beleidsneutraal scenario) in de regio U16. Voldoende ruimte behouden (en niet mengen met wonen) op terreinen met een bovengemiddelde Next Economy potentie (zie NEER-analyse) en mogelijkheden voor circulaire economie / maakindustrie benutten. Door actief in te zetten op verdichten kan de ruimteclaim fors afnemen (naar circa 75 tot 144 hectare, exclusief bestaand uitgeefbaar aanbod van circa 87 hectare netto).

| Totale vraag t/m 2040          | Uitgeefbaar (hard) aanbod | Behoefte t/m 2040 |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| 302 hectare netto (scenario 1) | 87 hectare netto          | 215 hectare netto |
| 231 hectare netto (scenario 2) |                           | 144 hectare netto |
| 162 hectare netto (scenario 3) |                           | 75 hectare netto  |

- In de stad Utrecht is behoefte aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte. De focus voor toevoeging van nieuwe meters ligt op multifunctionele knooppuntlocaties (Utrecht Centraal en Leidsche Rijn Centrum) met uitstekende OV-bereikbaarheid. Ook multifunctionele locaties waarbij in korte tijd en hoogfrequent per hoogwaardig openbaar vervoer (sneltram) een treinstation (bij voorkeur Utrecht Centraal) te bereiken is (zoals de locatie Galgenwaard), zijn aantrekkelijke alternatieven voor toevoeging van kantoorruimte. De stad heeft, inclusief vervanging van toekomstige incurante meters, behoefte aan toevoeging van maximaal 725.000 m<sup>2</sup> vvo (circa 853.000 m<sup>2</sup> bvo) extra kantoorruimte (na confrontatie met bestaande plancapaciteit) tot en met 2040 (scenario 'basis'). In de stedelijke regio (U16 exclusief stad Utrecht) zijn er kwantitatief voldoende kantoorruimtes. Inzet is hier vooral het onttrekken van het overaanbod.

| Totale vraag t/m 2040 <sup>4</sup>        | Plan capaciteit <sup>5</sup> | Behoefte t/m 2040          |
|-------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1.119.000 m <sup>2</sup> vvo (scenario 1) | 394.000 m <sup>2</sup> vvo   | 725.000 m <sup>2</sup> vvo |
| 764.000 m <sup>2</sup> vvo (scenario 2/3) |                              | 370.000 m <sup>2</sup> vvo |

724.179 369.884

- Voor detailhandel neemt in scenario's waarin de groei van online bestedingen doorzet (dit is de meest realistische verwachting), de behoefte aan vierkante meters in de regio met circa 70.000 tot maximaal bijna 190.000 m<sup>2</sup> vvo af. Dit betekent schrappen van winkelmeters in de regio en het meer compact maken van winkelcentra. Duidelijk zichtbaar is het contrast tussen de stad Utrecht en overige gemeenten in de regio. In de stad is in alle hoofdbranches binnen de detailhandel (in alle drie de scenario's) sprake van enige uitbreidingsvraag richting 2040.
- Ongeveer 30% van het totaal aantal banen bevindt zich in 2040 in gemengde gebieden (informele bedrijfsruimte, werken vanuit de woning en overige) in de regio U16. Dit is een toename van enkele procenten. Dit vraagt om maximaal circa 68.000 m<sup>2</sup> bvo aan ruimte voor (kleinschalige) bedrijfsruimte in de wijk of op solitaire locaties. Het aantal banen dat geregistreerd staat op een woning ('werken vanuit de woning') neemt met circa 12.000 tot 30.000 toe. In het maximale scenario is de jaarlijkse groei van banen in een woning in de periode 2014-2018 doorgetrokken tot en met 2040.

<sup>4</sup> Inclusief beoogde vervanging van incurante kantoorruimte in de stad Utrecht

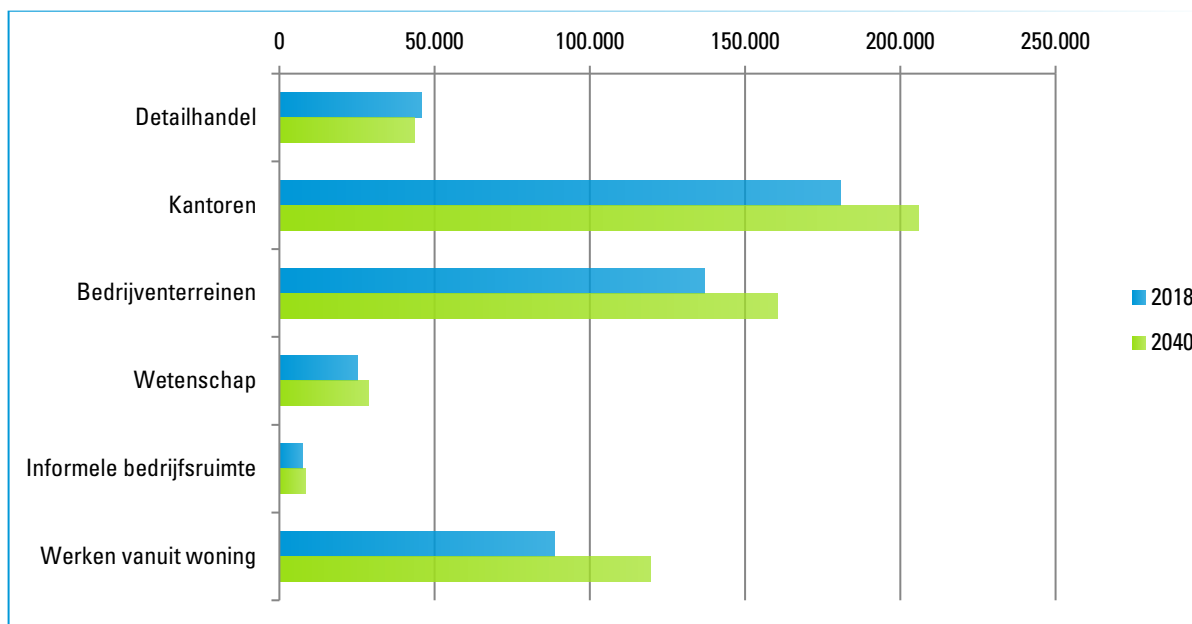
<sup>5</sup> Uitgaande van de nog te realiseren en geplande kantoorruimtes in de stad Utrecht

- Wanneer de groei in banen in de life science, health en duurzaamheid groeit zoals de afgelopen periode (2014-2018), bedraagt de totale vraag circa 96.000 m<sup>2</sup> tot en met 2030. Maar, huidige marktverwachtingen zijn dat zowel op korte als (middel)lange termijn de groei van banen op USP hoger uitvallen dan uit de prognose volgt. Dit betekent een kwantitatief én kwalitatief tekort aan uitbreidingsruimte. Het totale aanbod (kwantitatief) bedraagt nog circa 91.000 m<sup>2</sup> (bron: BCI, 2019). Maar, het merendeel daarvan is gevestigd op de locatie in Bilthoven (USPB). Om te kunnen voorzien in de snelle groei van R&D (fundamenteel onderzoek) is meer ruimte op het Utrecht Science Park nodig. Het verdichten van USP biedt hiervoor nog (beperkte) mogelijkheden, daarnaast moet worden gezocht naar uitbreidingslocaties in de directe nabijheid.

### Hoeveel extra banen per werklocatie en in gemengde gebieden realiseren?

Op basis van de prognoses voor de verschillende typen werklocaties volgt een totale groei van aantal banen (uitgaande van de bovenkant van de bandbreedte<sup>6</sup>) van circa 82.000 banen in de U16 (zie figuur 3 hieronder). Hieruit concluderen we dat met de berekende ruimteclaim het aantal banen (meer dan) voldoende meegroeit met het toekomstig aantal inwoners. Daarmee haalt u uw ambities van 70.000 extra banen in de stad Utrecht en circa 80.000 banen in de regio U16.

**Figuur 3: aantal banen naar type werklocatie in U16 (incl stad Utrecht) in 2018 en de verwachting voor 2040 (in maximaal scenario)**



Bron: Stec Groep, 2020

### Welke keuzes heeft u om de ruimteclaim te beperken en wat vraagt dit van de regio?

Verdichten en zo intensief mogelijk omgaan met werklocaties vraagt om een transitie in denken en doen voor zowel de stad als regio. Dit vraagt meer en meer om programmeren voor toekomstige banen (en zo intensief mogelijk benutten van de bestaande voorraad) en minder om het sec programmeren van vierkante meters. In onderstaande figuur zijn drie scenario's weergegeven voor het programmeren van de toekomstige ruimteclaim vanuit werklocaties (zie tabel voor kwantitatieve ruimteclaim, exclusief bestaand uitgeefbaar (plan)aanbod). Naast een nul-scenario waarbij wordt uitgegaan van hanteren van de beleidsneutrale vraagprognoses ('doorgaan op huidige koers'), worden er twee scenario's weergegeven met uiteenlopende beleidsambities voor intensief ruimtegebruik.

Overigens verwachten we dat veel bedrijven, zowel in de bestaande situatie als bij verplaatsing, het kavel efficiënter kunnen inrichten en gebruiken. Voor mengbare bedrijven zit deze ruimtewinst bijvoorbeeld in het realiseren van gezamenlijke faciliteiten en meer stapelen. Voor niet vermengbare bedrijven zit het

<sup>6</sup> Voor detailhandel is gerekend met scenario waarin groei van online doorzet

vooral in efficiënt verkavelen, hogere bouwhoogte en bebouwingspercentages, oplossingen voor parkeren onder of bovenop het pand en/of optimalisering van de netto-bruto verhouding.

**Figuur 4: scenario's voor programmeren van ruimteclaim werklocaties en gemengde gebieden U16**



Bron: Stec Groep, 2020

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

Toch concluderen we dat een afname van het gemiddeld ruimtebeslag op bedrijventerreinen (scenario 2/3) in de U16 zeker niet onrealistisch is: nu al ligt circa 25% van alle bedrijfsvestigingen per sector op bedrijventerreinen in de regio U16 onder het regionaal gemiddelde qua ruimtegebruik (gemeten naar aantal banen per hectare). Hieruit concluderen we dat meer intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen zeker niet (financieel) onhaalbaar is voor eigenaar/gebruikers. Scenario 2, waarbij wordt uitgegaan van intensief ruimtegebruik bij uitgifte van nieuwe, uitgiftebare bedrijventerreinen, is een realistisch uitgangspunt voor de regio U16. Of scenario 3 uiteindelijk haalbaar is voor de programmering van bedrijventerreinen in de U16, volgt uit de ervaring die wordt opgedaan met de zorgvuldige uitgifte van nieuw uitgiftebare bedrijventerreinen. Door selectief te zijn met nieuwvestiging, zullen eindgebruikers meer gestimuleerd worden om te investeren in herontwikkeling van bestaand vastgoed. Monitoring zal uitwijzen of scenario 3, waarbij na 2030 geen nieuwe uitleglocaties voor uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen meer worden ontwikkeld, ook daadwerkelijk haalbaar is. Dat betekent overigens niet dat scenario 3 als uitgangspunt voor beleid niet wenselijk is.

Voor kantoorruimte is sturen op intensief ruimtegebruik (meer werkzame personen per m<sup>2</sup>) vooral een opgave van selectief zijn met nieuwbouw. Door minder meters te realiseren, zullen kantoorgebruikers zo gedwongen worden om zo zorgvuldig mogelijk met kantoometers omgaan. Feitelijk is dat nu al zichtbaar in de stad Utrecht, waar de leegstand iets onder het gewenste frictieniveau ligt en het aantal banen sneller groeit dan de kantorenvorrraad. Het kantoorquotiënt (aantal m<sup>2</sup> per werkzame persoon) daalt hierdoor. Ook trends op de kantorenmarkt, zoals flexibele kantoorconcepten en smart buildings, spelen in op de wens om zorgvuldig met ruimte om te gaan en kantoorruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Voor detailhandel bestaat de opgave vooral uit het schrappen van winkelmeters en daarmee compacter maken van winkelcentra. Dit om groei van leegstand te voorkomen.

**BELEIDSADVIES: RANDVOORWAARDEN VOOR TOEKOMSTBESTENDIGE WERKLOCATIES IN DE U16**

1. Altijd mengen van functies in stad en regio, alleen uitzondering wanneer écht niet past
2. Circulaire keten vereist complementariteit van werklocaties in de U16
3. Verdichten en intensief ruimtegebruik noodzakelijk voor Gezond Stedelijk Leven in de U16
4. Alleen nieuwe kantoometers op multifunctionele knooppuntlocaties
5. Zet in op maximaal intensief programmeren van bedrijventerreinen (scenario 2/3) met fasering van maximaal 10 jaar
6. Anticipeer op dreigend tekort aan ruimte voor life sciences, health en duurzaamheid (wetenschap) en creatieve broedplaatsen

# 1 Inleiding

## Gezond stedelijk leven in de regio U16

### 1.1 Inleiding

De regio U16 groeit hard. Niet alleen in aantal inwoners, maar ook in beroepsbevolking en werkgelegenheid. Het aantal banen neemt de laatste jaren sterker toe dan scenario's van CPB/PBL langjarig voorspellen. Dit is belangrijk, want u wilt dat de inwoners van de stad Utrecht en stedelijke regio Utrecht (regio U16 exclusief stad Utrecht) aan het werk kunnen. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. Om de groei van werkgelegenheid te kunnen faciliteren binnen de regio, moet het aanbod binnen de huidige werklocaties en gemengde gebieden en de programmering van nieuwe locaties op orde zijn.

U heeft ons gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de toekomstbestendigheid en ontwikkelrichtingen van uw werklocaties en gemengde gebieden voor de stad en de regio tot en met 2040. Naast bedrijven, kantoren en winkels, wilt u beschikken over kwantitatieve en kwalitatieve analyses van vraag en aanbod voor uw gemengde gebieden en locaties voor wetenschap. Voor de diverse werklocaties en winkelgebieden heeft u ook behoefte aan een feitelijke foto, met een integrale beoordeling van de toekomstbestendigheid. Daar waar interventies nodig zijn, wilt u advies over de benodigde maatregelen, maar ook over het instrumentarium (de sturingsmogelijkheden) die u daarvoor kunt benutten. Daarbij is van belang dat ook de potentie van functiemenging (op gebieds- en gebouwniveau) wordt meegenomen, om zo intensief mogelijk met ruimte om te gaan. Het onderzoek dient als bouwsteen voor de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) en de Ruimtelijk Economische Programmering (REP), maar ook de Omgevingsvisie.

In dit rapport leest u onze conclusies en adviezen. In de bijlagen vindt u de behoefteramingen per segment en de beoordeling per werklocatie. Separaat hebben we een adviesrapport opgesteld voor de winkelmarkt.

### 1.2 Achtergrond

#### **Gezond stedelijk leven vraagt om transitie en strategische koers bepalen**

Gezond Stedelijk Leven is het uitgangspunt van de (Concept) Regionale Economische Agenda (REA) van de regio U16, maar ook de Ruimtelijk-economische koers U10. Maatschappelijke opgaven staan niet los van opgaven in de ruimtelijk-economische strategie. De overheid is nu aan zet om ambities te tonen en de juiste ruimtelijke keuzes te maken. Dit betekent niet extrapoleren en huidige koers behouden, maar richting bepalen en programmeren met maatschappelijk rendement. Elke m<sup>2</sup> zo intensief en slim mogelijk benutten, gericht op het werken van de toekomst. Om het economisch profiel en de context te verduidelijken, citeren we hieronder enkele alinea's uit de Ruimtelijk-economische koers U10 ('Ontmoetingsplaats voor Healthy Urban Living') en de (Concept) Regionale Economische Agenda (REA).

"Van alle stedelijke regio's in Nederland groeit de Utrechtse regio het hardst. Dit gaat gepaard met miljardeninvesteringen, maar plaatst ons ook voor de opgave om de gezondheid van het leefklimaat te bewaken en de groeiende gezondheidsverschillen niet te laten oplopen. We willen niet alleen de economische ranglijstjes aanvoeren. We willen ook een topregio zijn in de quality of life: sociale relaties, gezondheid, cultuur, maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid. Er is méér dan economie. Daarom richten wij onze koers op Healthy Urban Living."

“We willen werken aan een regio die voor alle bewoners zowel werk als een hoge kwaliteit van leven biedt, met gezonde mensen, een duurzame leefomgeving en een innovatieve economie. Om dat voor elkaar te krijgen, kiest de regio ook voor Groen, Gezond en Slim als richtinggevend motief voor zijn ruimtelijk-economische koers. ... Groen, Gezond, Slim: die begrippen staan niet op zichzelf. Ze gaan hand in hand. Juist de combinatie kan richting geven. Daarom gaan we in het vervolg van deze ruimtelijk-economische koers op zoek naar de manier hoe deze begrippen elkaar kunnen versterken. We richten de focus daarbij op de regio als een ontmoetingsplaats voor Healthy Urban Living: gezond stedelijk leven. (bron: Ruimtelijk-economische koers U10)

De regio Utrecht streeft naar een volledig inzetbare beroepsbevolking. Alle mensen die kunnen en willen werken, hebben de vaardigheden om duurzaam werk te vinden op de arbeidsmarkt. Op dit moment is sprake van een mismatch. De regio kent forse personeelstekorten in meerdere sectoren. Tegelijkertijd wordt het aanwezige talent niet volledig benut. De vaardigheden van veel werkzoekenden sluiten nog niet aan op de vraag (bron: Concept Regionale Economische Agenda).

De regio U16 gaat daarbij uit van de volgende uitgangspunten:

- Wij streven ernaar dat de werkgelegenheid in de stad en regio meegroeit met de beroepsbevolking in de stad en regio. De sterke bevolkingsgroei vraagt om een groeiend aanbod van werkgelegenheid.
- De stad en de regio streven naar een toekomstbestendige voorraad van werklocaties, die aansluit op de werkgelegenheidsbehoefte en de bijbehorende ontwikkelkracht voor bedrijfsinvesteringen, passend bij de strategische agenda van stad en regio.

Daarbij worden de volgende ruimtelijke principes gehanteerd:

- We zetten in op verdichten, in het bijzonder op knooppunten.
- We vinden functiemenging van belang. Hierbij bedoelen we het mengen van wonen, werken en voorzieningen.
- We stimuleren de groei, behoud en vestiging van onze prioritaire marktgroepen/sectoren. Voor de stad Utrecht zijn dit ‘gezondheid, bouw & energietransitie en digitaal’, voor de U16 wordt in de REA/Ruimtelijk Economische Koers U10 ingezet op een ‘toekomstgerichte leefomgeving (groen), gezondheid (gezond) en digitalisering (slim)’.
- We beschermen ons landschap en groen en willen de mobiliteitsvraag beperken.
- We willen goede (compacte) winkelvoorzieningen in de nabijheid van de inwoners.

### 1.3 Methodologie

In onderstaande tabel hebben we een overzicht gemaakt van de systematiek waarmee we de vraagramingen per type werklocatie hebben berekend. Door de confrontatie van vraag en (plan)aanbod is per segment de benodigde extra ruimteclaim weergegeven in paragraaf 2.5 van het rapport. In bijlage A wordt methodiek en resultaten van de behoefteramingen uitgebreid toegelicht.

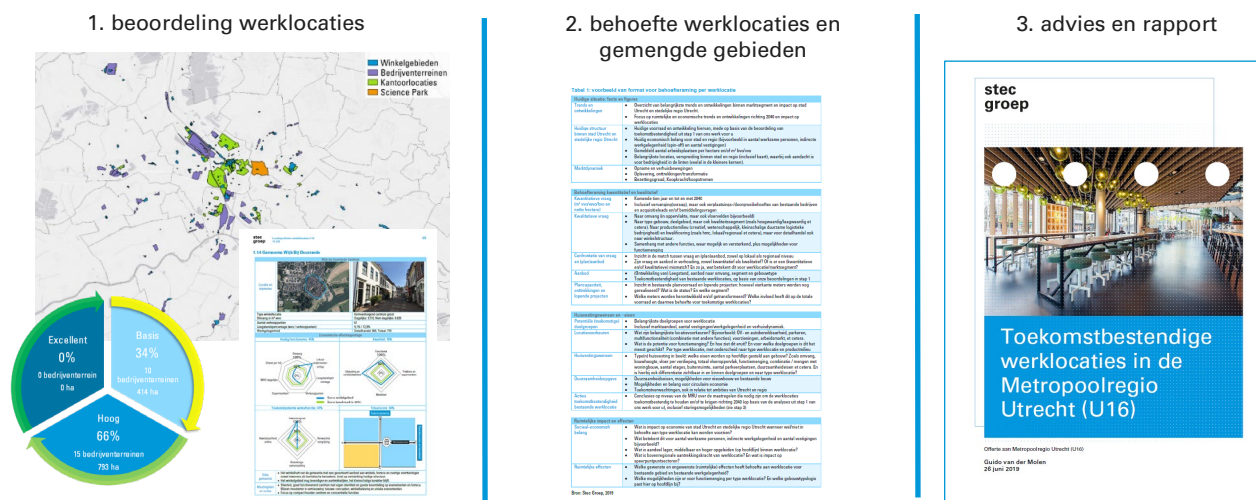
| Werklocatie        | Methode vraagraming                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kantoorruimte      | We berekenen de uitbreidingsvraag en daarmee de totale voorraad in gebruik tot en met 2040, uitgaande van de ontwikkeling van werkgelegenheid, aandeel kantoorbanen en kantoorquotiënt (aantal m2 vvo per werkzame persoon). De methodiek is vergelijkbaar aan de raming van het provinciale kantorenonderzoek, uitgangspunten actualiseren we en maken we specifiek voor de regio U16 en stad Utrecht. Zo rekenen we bijvoorbeeld ook een scenario voor intensief ruimtegebruik door, met een snellere daling van het kantoorquotiënt. Daarnaast hebben we een realistische inschatting gemaakt van de mogelijke vervanging van kantoorruimte, als gevolg van onttrekkingen (sloop/transformatie) voor zowel de regio U16 als stad Utrecht. |
| Bedrijventerreinen | Voor de berekening van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerrein sluiten we aan bij de analyses en methodiek van de meest recente prognose van de provincie Utrecht. Op basis van deze analyse hebben we een vertaling op maat gemaakt voor de regio U16. Door te rekenen met moderne terreinquotiënten komen we tot realistische scenario's voor verdichten en/of intensief ruimtegebruik voor de gemeenten in de regio U16.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Detailhandel | Met behulp van een actueel distributieplanologisch onderzoek berekenen we de uitbreidingsruimte voor dagelijks en niet-dagelijkse voorzieningen. Met behulp van actuele koopstromen hebben we indicatief per subregio en voor branches de uitbreidingsruimte berekenen. We beoordelen vervolgens per type winkelgebied het handelingsperspectief en geven met behulp van een bandbreedte inzicht in de haalbare marktconforme omvang. Dit is de basis voor de bepaling van de vraag.  |
| Wetenschap   | De vraag naar wetenschappelijke bedrijvigheid ramen we op een vergelijkbare methode als de vraag naar kantoorruimte, waarbij we expliciet de jaarlijkse groei (van banen) en metrages (quotiënt) doorrekenen. Hierbij maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande prognoses voor life sciences, health en duurzaamheid (BCI, 2019). Wetenschappelijke bedrijvigheid groeit vaak bovengemiddeld. Zo komen we tot een zo realistisch mogelijke inschatting van de uitbreidingsvraag. |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemengde gebieden</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Informele bedrijfsruimte | De ruimtebehoefte voor informele werklocaties is berekend met dezelfde methodiek als voor de bedrijventerreinen (werkgelegenheid x locatievoordeel x gemiddeld ruimtegebruik). Deze berekening maken we op het totaalniveau van de regio U16. Het gaat om een te beperkte groep aan bedrijven om gedegen en onderbouwde uitspraken te kunnen doen over de ontwikkeling per sector.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Werken vanuit de woning  | Naast werkzame personen op werklocaties in segmenten zoals kantoorruimte, bedrijfsruimte en winkelruimte, zijn er ook werkzame personen en bedrijfsvestigingen geregistreerd in woningen. Om een realistische inschatting te maken van het aantal werkzame personen in woningen in 2040 is een koppeling gemaakt tussen de woonfunctie (Basisregistratie Adressen en Gebouwen, BAG) en het aantal banen (Provinciaal Arbeidsplaatsen Register, PAR). Daarbij is gerekend met een scenario waarin het aandeel van banen in de woning gelijk blijft in de regio U16 en een scenario waarin het aandeel van banen toeneemt, gelijk aan de groei in de laatste vijf jaar. |

Bron: Stec Groep, 2020

**Figuur 5: aanpak onderzoek toekomstbestendige werklocaties regio U16**



Bron: Stec Groep, 2020

## 1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve ruimteclaim van de werklocaties en gemengde gebieden. Daarbij wordt ook het toekomstig aantal banen geanalyseerd. In hoofdstuk 3 leest u onze belangrijkste (beleids)adviezen, als randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties. Hoofdstuk 4 gaat in op het instrumentarium dat u als gemeenten en regio kan inzetten voor realisatie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op leidende ruimtelijke principes en uitvoeringsarrangementen. In de bijlagen van dit rapport vindt u de behoeftesramingen voor de werklocaties en gemengde gebieden en de ontwikkelrichtingen voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Als separaat document zijn de factsheets met beoordeling van de werklocaties (kantoorlocaties, winkelgebieden en bedrijventerreinen, inclusief NEER-analyses) opgenomen.

# 2 Ruimte voor toekomstbestendige werklocaties

## 2.1 Hoe kunnen U16 en stad Utrecht werkgelegenheid faciliteren binnen uitgangspunten van de Ruimtelijk-Economische Koers en (Concept) Ruimtelijke Economische Agenda (REA)?

Van alle stedelijke regio's in Nederland groeit de Utrechtse regio het hardst. Dit gaat gepaard met miljardeninvesteringen, maar plaatst de regio ook voor de opgave om de gezondheid van het leefklimaat te bewaken en de groeiende gezondheidsverschillen niet te laten oplopen. De Utrechtse regio wil niet alleen de economische ranglijsten aanvoeren, maar ook hoog scoren op brede welvaart : beschikbaarheid en toegankelijkheid van sociale relaties, gezondheid, cultuur, maatschappelijke betrokkenheid en duurzaamheid voor iedereen.

De U16 wil een regio zijn die voor alle bewoners zowel werk als een hoge kwaliteit van leven biedt, met gezonde mensen, een duurzame leefomgeving en een innovatieve economie. Om dat voor elkaar te krijgen, kiest de regio voor Groen, Gezond en Slim als richtinggevend motief voor haar ruimtelijk-economische koers. De focus ligt daarbij op de regio als ontmoetingsplaats voor gezond stedelijk leven<sup>7</sup>.

Maatschappelijke opgaven staan niet los van opgaven in de ruimtelijke economie. In haar beleid streeft de regio er naar dat de werkgelegenheid meegroeit met de beroepsbevolking, waarbij focus ligt op groeisectoren (of marktgroepen)<sup>8</sup> die goed aansluiten bij de ambitie voor Gezond Stedelijk Leven<sup>9</sup>. Daarbij wordt gestreefd naar een toekomstbestendige voorraad van werklocaties, die aansluit op de werkgelegenheidsbehoefte ('werken voor iedereen') en de ontwikkelkracht voor bedrijfsinvesteringen. Ruimtelijke principes die daarbij worden gehanteerd zijn onder meer functiemenging (mengen van wonen, werken en voorzieningen), verdichten van functies naar meer werkzame personen per m<sup>2</sup>, beperken van mobiliteit, behoud van groen en zo energiezuinig mogelijk. Alle werklocaties dragen bij aan deze uitgangspunten.

Van belang is om toekomstige werklocaties adaptief te programmeren, om zo slim te kunnen inspelen op onzekerheden en kansen. Dit vraagt om frequent monitoren van werklocaties (ontwikkeling banen, voorraad, verhuisbewegingen, leegstand et cetera) en vinger aan de pols houden, zodat tijdig kan worden ingespeeld op veranderingen.

## 2.2 Welke effecten hebben beleidsuitgangspunten U16 en stad Utrecht voor toekomstbestendige werklocaties?

De U16 kiest voor een gericht profiel dat aansluit bij toekomstige trends en groeisectoren passend bij Gezond Stedelijk Leven. Daarvoor wordt er in de U16 (Ruimtelijk-economische koers U10), maar ook in de

<sup>7</sup> Bron: Ruimtelijk-economische koers U10

<sup>8</sup> Voor de stad Utrecht zijn dit 'gezondheid, bouw & energietransitie en digitaal', voor de U16 wordt in de REA/Ruimtelijk Economische Koers U10 ingezet op een 'toekomstgerichte leefomgeving (groen), gezondheid (gezond) en digitalisering (slim)'.

<sup>9</sup> Bron: Ruimtelijk Economische Agenda (REA)

Uitgangspunten voor de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 gekoerst op marktgroepen/sectoren waar stad en regio zich op richten. Wat betekent dit voor het profiel van toekomstbestendige werklocaties?

### **Toekomstgerichte leefomgeving (groen): een circulaire economie in een groene omgeving**

#### *Energietransitie: energiebesparing, opwekking, vergroenen en biodiversiteit*

Bedrijventerreinen zijn goed voor ruim 20% van het Nederlandse energieverbruik per jaar. Tegelijkertijd spelen bedrijventerreinen nog geen belangrijke rol in duurzame energieopwekking. Op een duurzame, circulaire werklocatie wordt per activiteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijventerreinen energie-opwekkers zijn. Het vergroenen van daken en parkeerplaatsen helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen (hittestress, klimaatadaptie), draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving. Mede op die manier wordt geïnvesteerd in een circulaire economie, naast dat alle bedrijven in het gebied op regionaal niveau samenwerken om productketens zoveel mogelijk te 'sluiten' (circulair i.p.v. lineair).

#### *Toekomstbestendige werklocaties worden zo intensief mogelijk benut (in combinatie met smart mobility)*

Intensief ruimtegebruik van werklocaties sluit goed aan bij een toekomstgerichte leefomgeving, bijvoorbeeld door in de hoogte te bouwen en een alternatief te bieden voor autoverkeer (optimaliseren van ov-bereikbaarheid van werklocaties, met name ook op bedrijventerreinen), zodat ruimte die nu wordt benut voor parkeren beter kan worden gebruikt. Deloitte<sup>10</sup> becijfert dat in 2040 naar schatting 40% minder parkeerplaatsen nodig zijn, door opkomst van gedeelde en zelfrijdende auto's. Stel dat dit uitkomt, dan heeft dit aanzienlijke impact op de benutting van werklocaties. Vrijgekomen parkeerplaatsen kunnen mogelijk worden ingezet voor efficiëntere terreinbenutting (eventueel verplaatsen van vestigingen, via kavelruil), woningbouw op geschikte plekken of het plaatsen van groen.

#### *Multi- en synchromodale bereikbaarheid steeds belangrijker*

Bereikbaarheid over de weg blijft een locatiecriterium, maar het belang van multi- en synchromodale oplossingen neemt verder toe: barge, rail en bus. Ook vervoer over water naar een centraal verzamelen/of verwerkingspunt is vaak een reëel alternatief, bijvoorbeeld voor kunststoffen (recycling van plastics, waste-to-plastic-productie), agrifood (biovergisting en –raffinage, waste-to-chemical-productie) en consumptiegoederen (kartons, luiers, plastic verpakkingen, autobanden, et cetera). Ook voor bouwlogistiek en stadsdistributie ('last mile') bestaan innovatieve mogelijkheden over het water.

#### *Behoud van voldoende (uitbreidings)ruimte voor niet-mengbare bedrijven*

Belangrijk is om voldoende ruimte te behouden op formele bedrijventerreinen voor niet-mengbare bedrijvigheid. Uit recent onderzoek op bedrijventerreinen in de MRA en provincie Zuid-Holland blijkt dat gemiddeld circa 10% van het bestaand ruimtebeslag op bedrijventerreinen goed en zonder problemen gemengd kan worden met wonen. Voor de U16 betekent dit een areaal van circa 170 hectare netto. Deze groep bedrijfsruimtegebruikers staat hier ook positief tegenover. Uit deze analyse blijkt ook dat, op basis van onder meer milieuhindercategorie, bedrijfsactiviteit en vervoersbewegingen, circa 60 tot 70% van het bestaand ruimtebeslag op bedrijventerreinen in principe (theoretisch) vermengd kan worden met wonen. Alleen blijkt in praktijk dat een groot deel van de bedrijfsruimtegebruikers hier nog geen direct voorkeur voor heeft. We verwachten dat in 2040, als gevolg van technologische ontwikkelingen, een groter aandeel bedrijven te mengen is.

#### *Keten van werklocaties in de regio nodig voor circulaire kringloop*

Juist binnen de circulaire economie en maakindustrie spelen ook de niet- of moeilijk mengbare – bedrijven ook een belangrijke rol. Naast ruimte voor lokaal MKB is er meer ruimtevraag vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (bijvoorbeeld voor transport van reststromen en

<sup>10</sup> Deloitte, 'State of the State onderzoek. Ruimtelijke winst in de stad door smart mobility, 40% minder parkeerplaatsen in 2040' (2017).

stadsdistributie) met vaak hogere milieucategorieën (3.2 en hoger). Bedrijventerreinen, zowel lokale modern-gemengde bedrijventerreinen of functionele werkmilieus (voor onderhoud, reparatie hergebruik en productie), als grotere regionale bedrijventerreinen (met ruime kavels en hogere milieuhindercategorieën voor recycling en distributie) zijn binnen de circulaire economie (en maakindustrie) belangrijke ruimtelijke schakels. Daarnaast is er behoefte aan ruimte voor (creatieve) bedrijven die zich met circulair bezighouden in experimenteerruimte en kantoorachtige ruimte ('brains'). Zelden is een individueel bedrijventerrein honderd procent circulair. Vaak is een keten van bedrijventerreinen nodig op regionaal of een hoger schaalniveau voor matchmaking en het kunnen sluiten van circulaire kringlopen. Circulair (ver)bouwen en slopen kent een sterke regionale focus en levert toegevoegde waarde en werkgelegenheid op.

### **Gezondheid (gezond): een gezonde economie en een gezonde bevolking**

*Gezonde en duurzame werkomgeving: knooppuntlocaties met mix van wonen, werken en verblijven*  
Een gezonde en duurzame werkomgeving wordt steeds belangrijker voor bedrijven en organisaties. De jongere generaties en in het bijzonder gewild 'talent' stellen bovendien ook zelf andere eisen aan hun werkomgeving. De laatste jaren vindt er dan ook een verschuiving plaats. Onpersoonlijke, monofunctionele, grijze (kantoor)locaties buiten de stad raken uit de mode bij hippe bedrijven, terwijl multifunctionele, groene locaties met een goede OV- en fietsbereikbaarheid steeds aantrekkelijker worden. Om talent te behouden en aan te trekken, en om de bedrijven die talent zoeken aan te trekken, is het belangrijk om op de meest aantrekkelijke locaties voldoende ruimte voor werken te bieden. Ook bedrijven op bedrijventerreinen zoeken naar een manier om hun talent een prettige en uitdagende werkomgeving te bieden. De vraag naar locaties die bijdragen aan ambities rond 'gezond' en 'duurzaam' steeds verder toe. Een aantrekkelijke, groene werkomgeving is van belang voor het aantrekken en behouden van personeel, maar draagt ook tevens bij aan klimaatadaptatie (hittestress) en vergroten van de biodiversiteit. Zo kan hittestress op bedrijventerreinen leiden tot wel 50% afname van de productiviteit op de werkvloer. Werken op hete dagen kan erg zwaar zijn (met zelfs ziekteverzuim tot gevolg).

#### *Duurzame, gezonde gebouwen en omgeving worden de norm*

Naast locatie is ook de kwaliteit van het gebouw en de omgeving van belang. Duurzame, gezonde gebouwen (en omgeving) zijn steeds meer de norm. Dit zijn de plekken waar mensen willen verblijven. Hoe ervaren mensen een ruimte? Waardoor wordt de werkomgeving comfortabeler? En hoe kunnen prettige inrichtingselementen van gebouw en omgeving daarbij helpen? Tevreden personeel is belangrijk voor een werkgever, maar ook om als bedrijf talentvolle werknemers aan je te kunnen (blijven) binden. Minder ziekteverzuim en een productievere werkomgeving is voor zowel werkgever als werknemer belangrijk. Gebouwen en gebieden die op deze trend inspelen, zijn toekomstgericht. Concreet betekent dit ook dat toekomstige werklocatie veel meer is dan een kavel waar een gebouw op kan worden ontwikkeld, het gaat om een multifunctionele setting met zowel binnen als buiten de gebouwen voldoende groen.

#### *Naar een regionaal innovatiemilieu voor life sciences, health en duurzaamheid*

Om een internationaal erkende regio voor life sciences, health, gezondheid en duurzaamheid (toekomstbeeld #1 uit Ruimtelijk Economische Koers U10) te worden (of te blijven), moet het Utrecht Science Park (USP) zoeken naar meer aansluiting met de regionale economie (bron: Royal Haskoning, 2016). Daarvoor is meer samenwerking in en met de regio van belang. Met de (her)ontwikkeling en uitbreiding met USP Bilthoven en de Schapenweide (voor lichte productie-, ontwikkeling- en quality control activiteiten) is er extra uitbreidingsruimte voor life sciences en health bedrijven. Maar, om aan het toekomstbeeld te voldoen, moet tijdig worden ingespeeld op een tekort aan ruimte. Gelet op de mate van de (veronderstelde) interactie met het USP is het gunstiger als ontwikkelingsclusters (toegepaste R&D en ontwikkeling van producten op basis van de resultaten van fundamenteel onderzoek) op een niet al te grote afstand van het science park zijn gelegen (bijvoorbeeld in aangrenzende gemeenten). Ook verdichten van het USP is een realistisch scenario. Voor testclusters (laboratoria, proeffabrieken en dergelijke) kan die afstand groter zijn, maar is ligging binnen de U16 wel aan de orde.

## Digitalisering (slim): nieuwe verbindingen van kennis en business

### *Digitale infrastructuur op bedrijventerreinen belangrijk: ook voor circulaire ambities*

Het belang van digitalisering in een bedrijf is afhankelijk van de rol die automatisering speelt in het bedrijfsproces, zoals robots, 3D-printing en cloudcomputing. Voor steeds meer bedrijven is dit geen keuze, maar absolute noodzaak om competitief te zijn. 'Achterblijvers' kunnen door de koplopers worden geprikkeld om mee te innoveren. De energietransitie en circulaire economie wakkeren de digitale honger op bedrijventerreinen verder aan. Willen circulaire businessmodellen slagen, dan moet informatie over producten en componenten inzichtelijk zijn en kunnen worden gedeeld. Digitalisering biedt die mogelijkheden.

### *Automatisering aan industriële processen basis voor hightech maakindustrie*

Smart industry is de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit onder andere tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten, wat ook past bij de ambities voor zorgvuldig ruimtegebruik en collectief en circulair bouwen. Er zit meerwaarde in fysieke clustering van partijen in de keten, om zo faciliteiten en kennis te delen. Er ontstaan ook andere typen ruimtevrage zoals naar fieldlabs, test- en experimenteertomgevingen en proeffabrieken. Werklocaties die hier nu al op anticiperen scoren veelal bovengemiddeld in de NEER-analyse (zie ook factsheet bestaand voorraad werklocaties U16).

### *Digitalisering vergroot belang van uitstekende bereikbare en multifunctionale locatie*

Veel toepassingen zorgen er voor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Mede hierdoor neemt de behoefte aan traditionele kantoorruimte en -locaties steeds meer af. Als gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen (digitalisering), gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker (zie gezondheid, hierboven) gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers.

### *Belang van creatieve broedplaatsen neemt verder toe*

Uit recente analyse van de creatieve sector (Bron: Bureau Buiten, 2019<sup>11</sup>) volgt dat de sector hard groeit en er een tekort aan ruimte beschikbaar is. Het huidige tekort is becijferd op 30.000 m<sup>2</sup>, de inschattingen voor het tekort in de komende vijf jaar loopt uiteen van 80.000 tot 200.000 m<sup>2</sup> (bron: Bureau Buiten, 2019). Juist ook broedplaatsen voor de creatieve sector zijn voor de opkomst van de digitaliserering en kennisuitwisseling (experimenteerruimte) van belang. Een groot deel van het huidige aanbod van broedplaatsen is tijdelijk. Vaak gaat het om gebieden waar stadsontwikkeling komt en bestaande gebouwen in afwachting van nieuwe ontwikkelingen (sloop/ herinrichting) tijdelijk leeg staan. Creatieve makers worden vaak in zulke tijdelijke gebouwen neergezet, omdat ze weinig geld kosten en huurders ook weinig geld kunnen opbrengen (Bron: Bureau Buiten, 2019). Huisvestingseisen van doelgroepen binnen de creatieve sector lopen uiteen, maar betaalbaarheid speelt vaak een belangrijke rol.

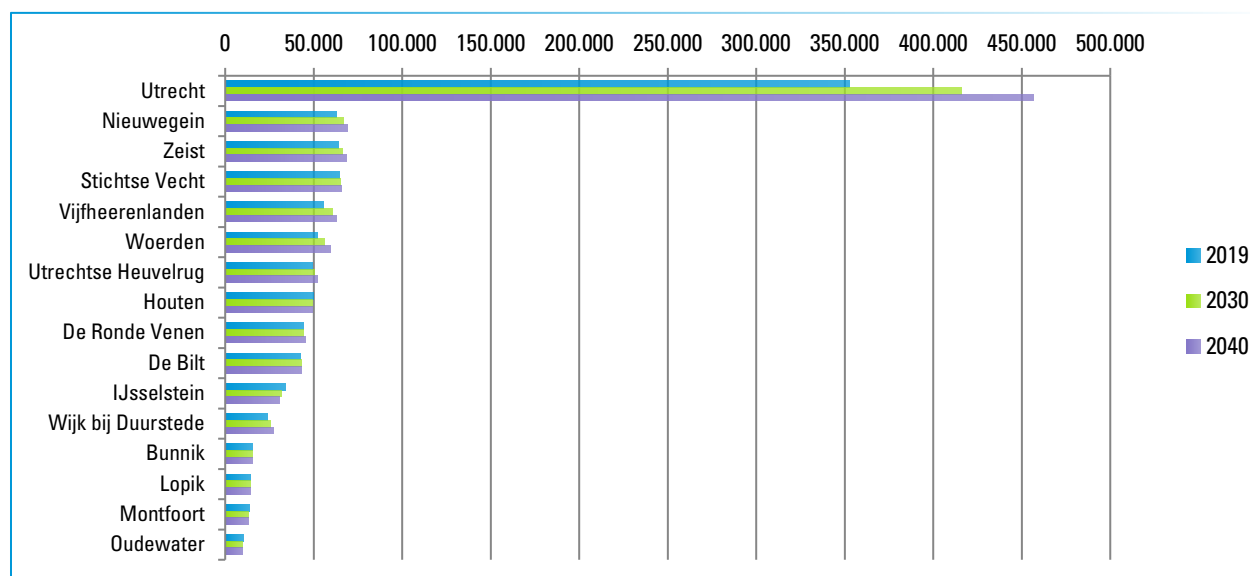
---

<sup>11</sup> Mooi maken; Erfgoed en de kansen voor huisvesting van creatieve makers in de stedelijke regio Utrecht (2019)

## 2.3 Hoeveel extra banen zijn er nodig in 2040 in de regio U16 en stad Utrecht?

De regio U16 groeit tot en met 2040 naar verwachting met bijna 135.000 inwoners (bron: Primos, 2019). De stad Utrecht groeit hard, met circa 104.000 inwoners. Andere gemeenten groeien beperkt of krimpen licht (zie figuur hieronder).

**Figuur 6: ontwikkeling aantal inwoners per gemeente in regio U16, 2019-2030-2040**



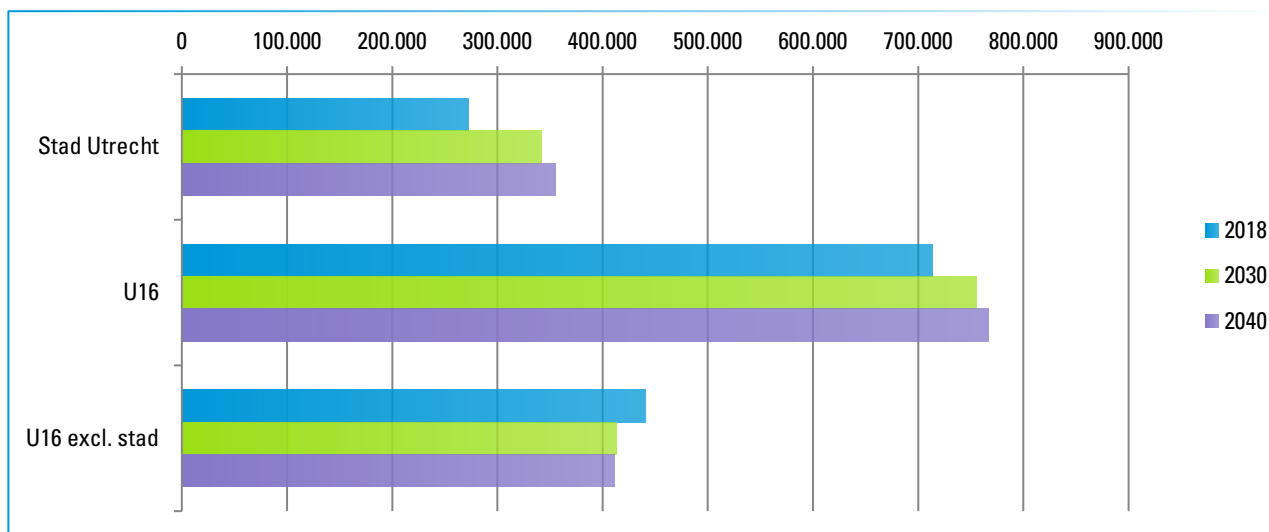
Bron: Primos, 2019

In het coalitieakkoord 'Ruimte voor Iedereen – Utrecht 2018-2022' staat de bestuurlijke ambitie opgenomen om het aantal banen in de stad te laten meegroeien met de stad. Voor de regio U16 als geheel is deze ambitie opgenomen in de (Concept) Regionale Economische Agenda (REA): naast een toename van het aantal inwoners, moet ook het aantal banen groeien. Concreet betekent dit dat de werkgelegenheid in de stad en regio moet meegroeien met de beroepsbevolking.

In de figuur hieronder is de prognose van het aantal inwoners tussen de 15 en 75 jaar (potentiële beroepsbevolking, uitgegaan van 'brede' categorie) in zowel de stad als regio U16 weergegeven. Hieruit volgt dat het aantal inwoners 15-75 jaar in de stad Utrecht in de periode tot en met 2040 met bijna 83.000 toeneemt. In de regio U16 (inclusief stad Utrecht) neemt het aantal inwoners tussen de 15 en 75 jaar met circa 53.000 toe. Dit betekent ook dat exclusief de stad Utrecht, in de regio U16 (stedelijke regio), de verwachting is dat het aantal inwoners 15-75 jaar in 2040 afneemt met iets minder dan 30.000 inwoners. Eerder concludeerden we dat in het merendeel van de gemeenten in de U16 het totale inwonertal wel groeit tot 2040. Hieruit concluderen we dat in de gemeenten in de stedelijke regio (U16 exclusief stad Utrecht) de vergrijzing eerder zichtbaar is, dan in de stad Utrecht. In de stad Utrecht groeit het aantal inwoners 15-75 jaar na 2030 overigens ook minder snel, ook hier wordt vergrijzing van de bevolking zichtbaar.

Het nastreven van deze ambitie heeft als gevolg dat de werkgelegenheid in de stad Utrecht met gemiddeld 1,7% per jaar zal moeten groeien tot 2030, uitgaande van de gemeentelijke bevolkingsprognose (2018). Voor de periode 2030-2040 moet het aantal banen groeien met circa 0,4% per jaar. Zo blijft de huidige werkgelegenheidsfunctie van de stad (circa 0,94 baan per inwoner tussen 15 en 75 jaar) behouden. Voor de stad Utrecht betekent dit dat kan worden gerekend met in totaal circa 70.000 extra arbeidsplaatsen (=banen) in 2040. Dit aantal hanteren we ook als uitgangspunt voor de behoefteramingen in dit rapport.

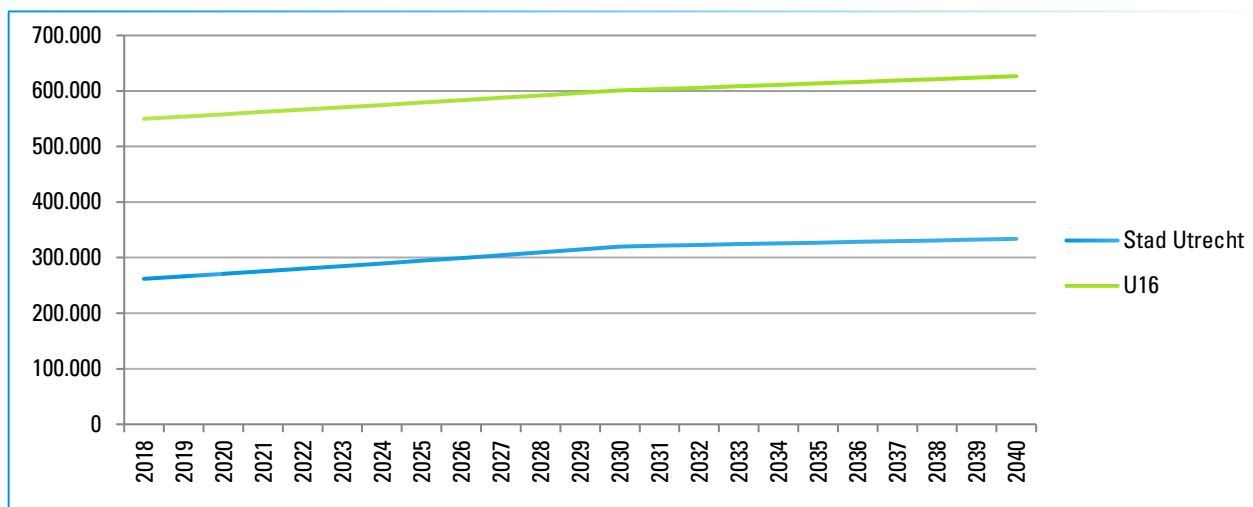
**Figuur 7: prognose aantal inwoners 15-75 jaar in 2030 en 2040**



Bron: gemeente Utrecht, 2019; Primos, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019;

Voor de U16 (inclusief stad Utrecht) betekent het behoud van voldoende banen om in de groei van de potentiële beroepsbevolking te voorzien, dat de werkgelegenheid tot 2030 jaarlijks met circa 0,6% zal moeten groeien. In de periode 2030-2040 moet het aantal banen jaarlijks met 0,2% groeien om de huidige werkgelegenheidsfunctie (circa 0,76 baan per inwoner tussen 15 en 75 jaar) van de regio te behouden. Wanneer we voor de regio U16 (inclusief stad Utrecht) het WLO Hoog scenario van PBL/CPB hanteren als uitgangspunt voor de groei van de regionale werkgelegenheid, dan volgt hieruit een jaarlijkse groei van het aantal banen met circa 0,7% per jaar tot en met 2030 en een groei van 0,4% voor de periode 2030-2040. Het WLO Hoog scenario is een langjarige macro-economische prognose en sluit goed aan bij de ontwikkeling van het aantal banen in de regio in de laatste vijf tot tien jaar. Dit maakt dat we dit scenario hanteren als uitgangspunt voor de behoefteramingen voor de regio U16 (inclusief stad Utrecht). Hieruit volgt dat in de regio U16 iets minder dan 80.000 extra arbeidsplaatsen<sup>12</sup> nodig zijn in 2040.

**Figuur 8: prognose werkgelegenheid in stad Utrecht en U16 t/m 2040**



Bron: PBL/CPB WLO-scenario's 2015; Stec Groep, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019

<sup>12</sup> Op basis van WLO Hoog scenario zijn er in 2030 circa 77.000 extra banen nodig in de U16

**Tabel 1: ontwikkeling inwoners 15-75 jaar en werkgelegenheid t/m 2040 in stad Utrecht en U16**

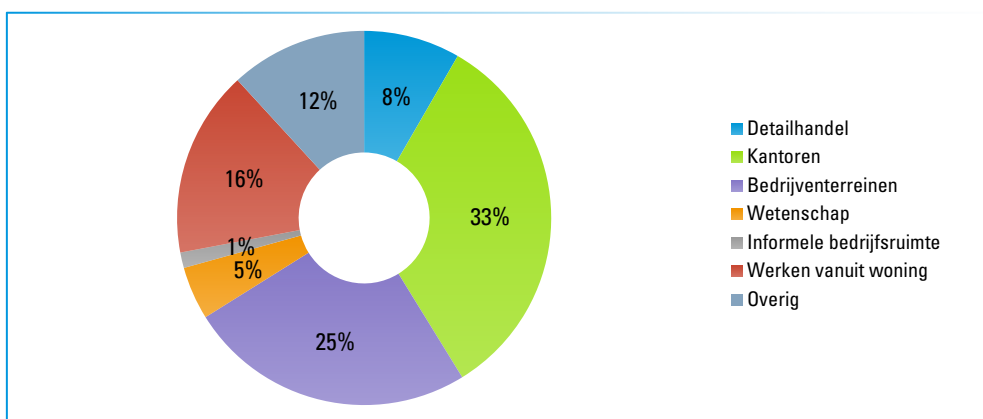
|      | Stad Utrecht<br>Inwoners 15-75 | Werkgelegenheid<br>(aantal banen) | %     | U16<br>Inwoners 15-75 | Werkgelegenheid<br>(aantal banen) | %     |
|------|--------------------------------|-----------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------------|-------|
| 2017 | 268.484                        | 251.328                           | 93,6% | 713.213               | 534.834                           | 76,0% |
| 2018 | 272.267                        | 261.893                           | 96,2% | 713.213               | 550.007                           | 77,1% |
| 2030 | 342.008                        | 320.154                           | 93,6% | 755.218               | 600.885                           | 79,6% |
| 2040 | 354.905                        | 332.227                           | 93,6% | 766.489               | 626.605                           | 81,7% |

Bron: PBL/CPB WLO-scenario's 2015; Primos, 2019; Stec Groep, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019

## 2.4 Hoe zijn de banen nu verdeeld over de werklocaties en gemengde gebieden?

In de figuur hieronder staat het overzicht van het totaal aandeel in huidig aantal banen per werklocatie en voor de gemengde gebieden (informele bedrijfsruimte, werken vanuit de woning en overige). Hieruit volgt dat de gemengde gebieden goed zijn voor bijna 30% van het totaal aantal banen. In kantoorruimte en op bedrijventerreinen werkt bijna 60% van alle werkzame personen in de regio U16.

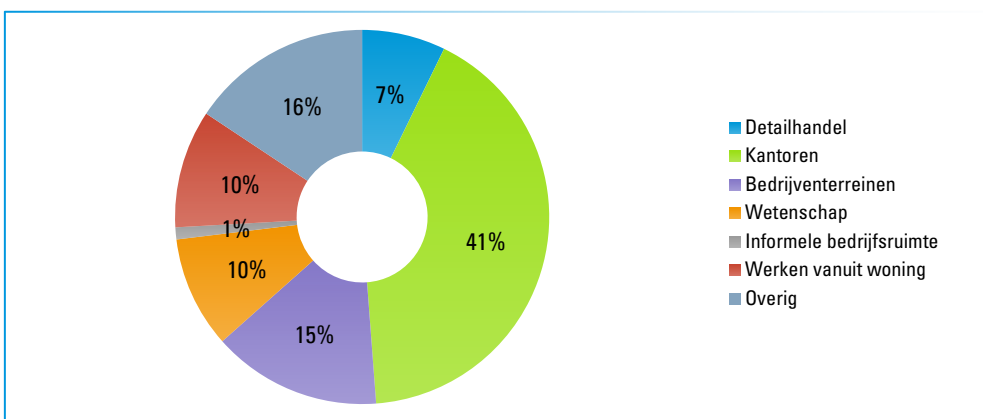
**Figuur 9: aantal banen naar type werklocatie in U16 (incl stad Utrecht) in 2018**



Bron: PAR, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020

In vergelijking met de stad Utrecht valt op dat het aandeel kantoorbanen in de stad hoger ligt, terwijl het aandeel banen op bedrijventerreinen in de stad relatief lager is dan in de regio als totaal. In de stad ligt bovendien het aantal banen 'werken vanuit de woning' relatief lager dan in de regio. Hier staat tegenover dat de stad een aandeel heeft van circa 40% binnen het totaal aantal banen (absolute aantallen) vanuit de woning in de regio (niet in figuur).

**Figuur 10: aantal banen naar type werklocatie in stad Utrecht in 2018**



Bron: PAR, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020

## 2.5 Wat is de ruimteclaim van werklocaties en gemengde gebieden in 2040?

De groei van de werkgelegenheid vraagt in de stad en regio om extra ruimte op bestaande en nieuwe werklocaties en in gemengde gebieden. Uitgangspunt van de regio is om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk te concentreren bij goed bereikbare OV-knooppuntlocaties. Ook het verdichten en intensief benutten van bestaande werklocaties is hierbij een belangrijke ambitie. De programmering van werklocaties moet aansluiten bij de huisvestingswensen en locatie-eisen van de belangrijke groeisectoren (of marktgroepen) van de regio en stad, passend bij de ambitie van Gezond Stedelijk Leven. Uit de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte-raming (beleidsneutraal) volgt onderstaande ruimteclaim per segment:

- Maximaal 215 hectare netto te programmeren voor nieuwe bedrijventerreinen tot en met 2040 (beleidsneutraal scenario) in de regio U16. Voldoende ruimte behouden op terreinen met een bovengemiddelde Next Economy potentie (zie NEER-analyse), die hoog scoren op mogelijkheden voor circulariteit (op deze locaties niet mengen met wonen). Door actief in te zetten op verdichten kan ruimteclaim fors afnemen (naar circa 144 hectare tot en met 2040, exclusief bestaand uitgeefbaar aanbod van circa 87 hectare netto).

| Totale vraag t/m 2040          | Uitgeefbaar (hard) aanbod | Behoeftte t/m 2040 |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| 302 hectare netto (scenario 1) | 87 hectare netto          | 215 hectare netto  |
| 231 hectare netto (scenario 2) |                           | 144 hectare netto  |
| 162 hectare netto (scenario 3) |                           | 75 hectare netto   |

- In de stad Utrecht is behoefte aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte. De focus voor toevoeging van nieuwe meters ligt op multifunctionele knooppuntlocaties (Utrecht Centraal en Leidsche Rijn Centrum) met uitstekende OV-bereikbaarheid. Ook multifunctionele locaties waarbij in korte tijd en hoogfrequent per hoogwaardig openbaar vervoer (sneltram) een treinstation (bij voorkeur Utrecht Centraal) te bereiken is (zoals de locatie Galgenwaard), zijn aantrekkelijke alternatieven voor toevoeging van kantoorruimte. De stad heeft, inclusief vervanging van toekomstige incurante meters, behoefte aan toevoeging van maximaal 725.000 m<sup>2</sup> vvo (circa 853.000 m<sup>2</sup> bvo) extra kantoorruimte (na confrontatie met bestaande plancapaciteit) tot en met 2040 (scenario 'basis'). Maar, ook voor kantoorruimte geldt dat meer intensief gebruik (minder m<sup>2</sup> per werkzame persoon), de ruimteclaim kan doen afnemen, naar circa 370.000 m<sup>2</sup> vvo (circa 453.000 m<sup>2</sup> bvo) tot en met 2040. In de stedelijke regio (U16 exclusief stad Utrecht) zijn er kwantitatief voldoende kantoorruimtes. Inzet is hier vooral het onttrekken van het overaanbod.

| Totale vraag t/m 2040 <sup>13</sup>       | Plan capaciteit <sup>14</sup> | Behoeftte t/m 2040         |
|-------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1.119.000 m <sup>2</sup> vvo (scenario 1) | 394.000 m <sup>2</sup> vvo    | 725.000 m <sup>2</sup> vvo |
| 764.000 m <sup>2</sup> vvo (scenario 2/3) |                               | 370.000 m <sup>2</sup> vvo |

- Voor detailhandel is er alleen in een scenario waarin de groei van online bestedingen afremt, sprake van een aanvullende ruimteclaim op het niveau van de regio. In scenario's waarin de groei van online bestedingen doorzet (dit is de meest realistische verwachting), neemt de behoefte aan vierkante meters voor detailhandel in de regio met circa 70.000 tot maximaal bijna 190.000 m<sup>2</sup> vvo af. Dit betekent schrappen van winkelmeters in de regio en het meer compact maken van winkelcentra. We zien grote verschillen binnen de regio U16. Duidelijk zichtbaar is het contrast tussen de stad Utrecht en overige gemeenten in de regio. In de stad is in alle hoofdbanches binnen de detailhandel (in alle drie de scenario's) sprake van enige uitbreidingsvraag richting 2040. Deze uitbreidingsvraag komt grotendeels voort uit de verwachte inwonersgroei (+29% tot 2040) in combinatie met de goede uitgangspositie van de regionale centra in Utrecht (binnenstad Utrecht en Woonboulevard Utrecht) en trends onder consumenten.
- Ongeveer 30% van het totaal aantal banen bevindt zich in 2040 in gemengde gebieden (informele bedrijfsruimte, werken vanuit de woning en overige) in de regio U16. Dit is een toename van enkele

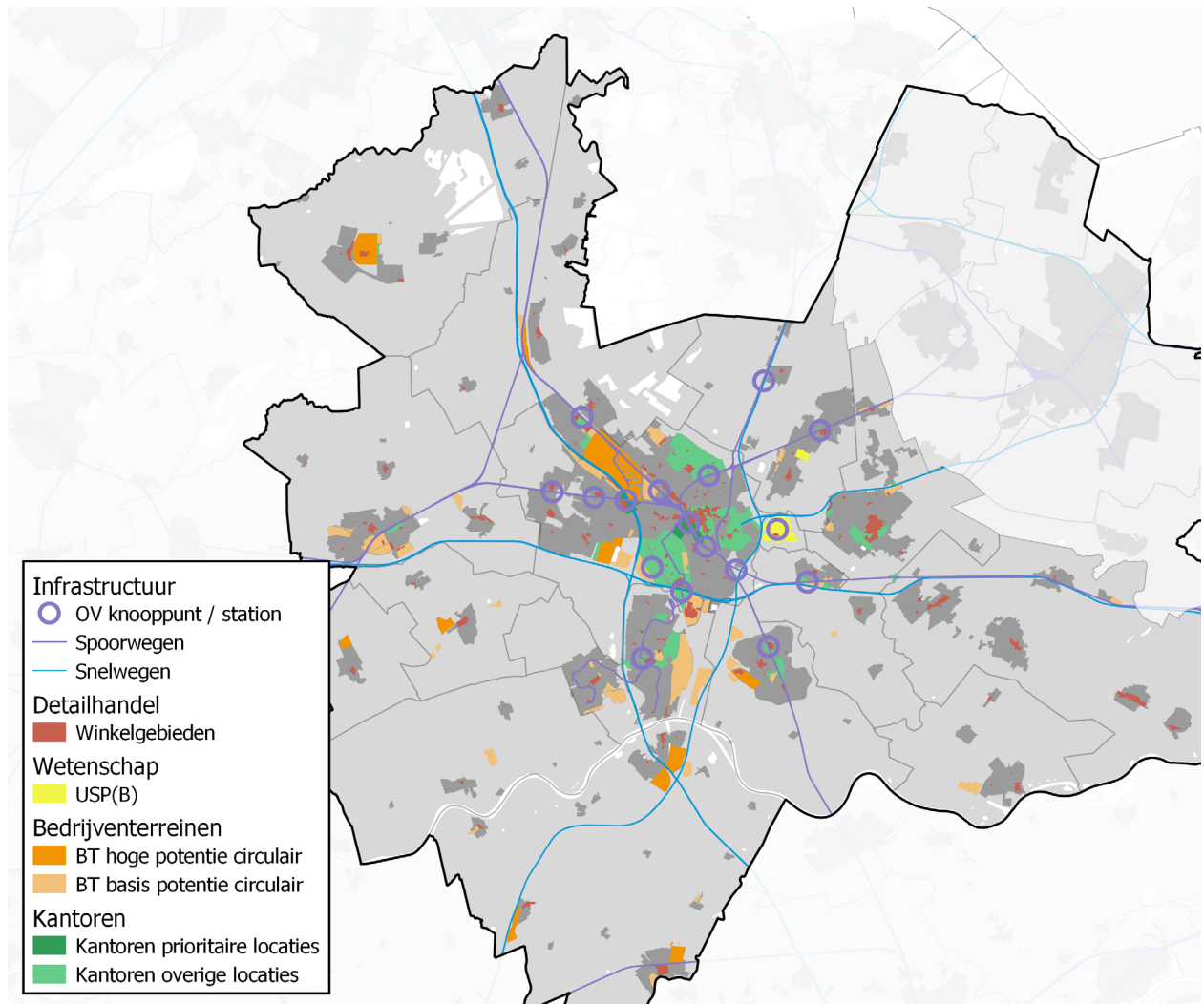
<sup>13</sup> Inclusief beoogde vervanging van incurante kantoorruimte in de stad Utrecht

<sup>14</sup> Uitgaande van de nog te realiseren en geplande kantoorruimtes in de stad Utrecht

procenten. Dit vraagt om maximaal circa 68.000 m<sup>2</sup> bvo aan ruimte voor (kleinschalige) bedrijfsruimte in de wijk of op solitaire locaties. Het aantal banen dat geregistreerd staat op een woning ('werken vanuit de woning') neemt met circa 12.000 tot 30.000 toe. In het maximale scenario is de jaarlijkse groei van banen in een woning in de periode 2014-2018 doorgetrokken tot en met 2040. Deze categorie bestaat voornamelijk uit ZZP'ers. Een deel van de deze categorie maakt gebruik van reguliere werklocaties (bijvoorbeeld kantoorruimte, ingehuurd door een organisatie). Ook wordt gewerkt in flexibele bedrijfsruimte- en kantoorconcepten, waarvan het aandeel in stad en regio verder zal groeien, naar circa 10 tot 20% van de totale voorraad. Deze categorie werkt veelal op verschillende locaties (denk ook aan bijvoorbeeld een schilder of klusbedrijf dat deels vanuit huis actief is). We verwachten overigens niet dat de toename van het 'werken vanuit de woning' vraagt om volledige andere eisen aan woningbouw. Momenteel werken immers ook al bijna 90.000 mensen vanuit een woning. Wel benadrukt dit ook vanuit economisch perspectief het belang van goede bereikbaarheid, met name per openbaar vervoer, van woongebieden.

- Wanneer de groei in banen in de life science, health en duurzaamheid groeit zoals de afgelopen periode (2014-2018), bedraagt de totale vraag alleen voor life sciences circa 96.000 m<sup>2</sup> tot en met 2030. De huidige marktverwachtingen zijn dat zowel op korte als (middel)lange termijn de groei van banen op USP hoger uitvallen dan uit de prognose volgt, ook omdat USP geen actieve acquisitie voert vanwege het actuele te kort aan vestigingscapaciteit. Dit betekent een kwantitatief én kwalitatief tekort aan uitbreidingsruimte. Het totale potentiële aanbod (kwantitatief) bedraagt nog circa 91.000 m<sup>2</sup> (bron: BCI, 2019). Het merendeel daarvan is op de locatie in Bilthoven (USP B). Op de 'Schapenweide' in Bilthoven komt circa 50.000 m<sup>2</sup> beschikbaar voor het USP voor life sciences R&D, laboratorium en testfaciliteiten, kleinschalige productie en life sciences kantoorfuncties. Het (toekomstige) meeste beschikbare aanbod op USP B, door het vertrek van RIVM naar Utrecht, is vanwege de specifieke bedrijfsinfrastructuur en milieuvergunning en in de visie van eigenaar van USP B met name geschikt voor bedrijven binnen het cluster van productie en R&D van vaccins en andere biologische geneesmiddelen. Voor de uitgifte op het USP B wordt daarom een restrictief beleid gevoerd ten aanzien van bedrijven, die deze voorzieningen niet nodig hebben. Om te kunnen voorzien in de snelle groei van R&D (fundamenteel onderzoek) is meer ruimte op het Utrecht Science Park nodig. Het verdichten van USP biedt hiervoor nog (beperkte) mogelijkheden, daarnaast moet worden gezocht naar uitbreidingslocaties in de directe nabijheid.

**Figuur 11: overzicht van bestaande en prioritaire werklocaties in regio U16, inclusief infrastructuur**

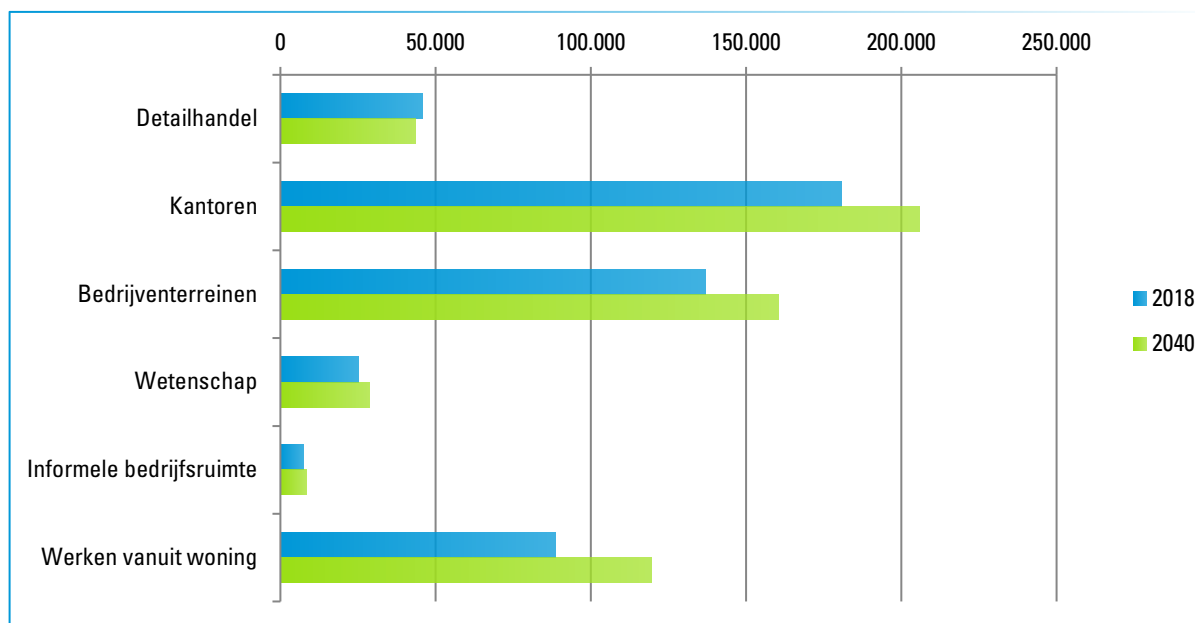


Kortom, voor nagenoeg elk type werklocatie is behoefte aan extra ruimte in de regio U16. Met name op knooppuntlocaties (voor vooral kantoorruimte) en op bedrijventerreinen ligt een flinke extra ruimteclaim. Tegelijkertijd concluderen we dat sterk inzetten op het verdichten en zo intensief mogelijk benutten van dit type werklocaties zorgt voor een flinke afname van de ruimteclaim. Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economie. Dit vraagt ook om hogere milieucategorieën (>3.2) en/of grotere kavels. Dit type locatie is schaars in de regio. Daarnaast is behoefte aan het toevoegen van ruimte voor lokaal MKB in de gemeenten om de groei van lokale eindgebruikers te kunnen faciliteren. Voor onder meer de opkomst van de digitalisering is er behoefte aan multifunctionele knooppuntlocaties met naast kantoorruimte, een mix met wonen en voorzieningen. Meer mengen met wonen (en voorzieningen) is voor alle typen werklocaties een speerpunt, zonder dat dit bedrijven in de weg moet zitten. Op korte termijn speelt dit sterk in de stad, op (middel)lange termijn verwachten we dat dit meer en meer ook voor de overige gemeente in de regio zal op gaan. Zo werken in gemengde gebieden in 2040 circa 30% van het aantal werkzame personen. Dit betekent inzetten op meer mengen van functies, waaronder kleinschalige bedrijfsruimte in de wijk en op solitaire locaties. Daarnaast zal het aantal banen vanuit huis (de woning) naar verwachting ook in de toekomst doorgroeien.

## 2.6 Hoeveel extra banen per werklocatie en in gemengde gebieden realiseren?

Op basis van de prognoses voor de verschillende typen werklocaties (zie paragraaf 2.5) volgt een totale groei van aantal banen (uitgaande van de bovenkant van de bandbreedte<sup>15</sup>) van circa 82.000 banen in de U16 (zie figuur hieronder). Dat is meer dan het benodigde aantal banen om te voorzien in voldoende banen voor de potentiële beroepsbevolking.

**Figuur 12: aantal banen naar type werklocatie in U16 (incl stad Utrecht) in 2018 en de verwachting voor 2040 (in maximaal scenario)<sup>16</sup>**



Bron: Stec Groep, 2020

De groei van kantoorbanen (circa 25.000 extra banen), bedrijventerreinen (circa 24.000 extra banen) en 'werken vanuit de woning' (veelal ZZP'ers, circa 30.000 extra banen<sup>17</sup>) is in absolute aantallen het grootst. In de stad Utrecht groeit het aantal banen op werklocaties en in gemengde gebieden met circa 60.000 banen. Dat betekent dat de op overige (werk)locaties in de stad Utrecht, zoals solitaire locaties voor gezondheids- en welzijnzorg, onderwijs, horeca of leisure, het aantal banen met circa 10.000 banen moet toenemen, om te voorzien in de gewenste 70.000 banen in 2040. Dit lijkt gezien de groei van het aantal inwoners (en de daarbij behorende groei van gezondheidszorg, onderwijs, maar ook horeca en leisure) zeker haalbaar. We concluderen dat met de berekende ruimteclaim het aantal banen (meer dan) voldoende meegroeit met het toekomstig aantal inwoners. Daarmee haalt u uw ambities van 70.000 extra banen in de stad Utrecht en circa 80.000 banen in de regio U16.

## 2.7 Welke keuzes heeft u om de ruimteclaim te beperken en wat vraagt dit van de regio?

De interesse in de regio U16 is groot. Het faciliteren van de ruimteclaim vanuit een veelvoud van functies, zoals wonen, energietransitie, economie en natuur vraagt om scherpe regionale keuzes. Om de groene omgeving in de stad en regio te sparen, zal het aantal banen per m<sup>2</sup> kavel en bvo omhoog moeten. Dit sluit aan bij de uitgangspunten voor Gezond Stedelijk Leven en het behoud van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Maar, verdichten en zo intensief mogelijk omgaan met werklocaties vraagt om een transitie in denken en doen voor zowel de stad als regio. Dit vraagt meer en meer om programmeren van

<sup>15</sup> Voor detailhandel is gerekend met scenario waarin groei van online doorzet

<sup>16</sup> In praktijk verwachten we dat het aantal banen in de categorie 'overig' ook in de U16 zal toenemen. Voor het aantal banen 'werken vanuit de woning' is uitgegaan van het maximale scenario, gelijk aan de groei in de laatste vijf jaar. We verwachten dat deze groeiverwachting, zeker na 2030, als gevolg van demografische ontwikkelingen in de stad en regio, zal afnemen, waardoor de totalen lager uitvallen. Maar, ook dan zullen er naar verwachting voldoende banen in de regio zijn om in de behoefte te voorzien.

<sup>17</sup> Voor de prognose van 'werken vanuit de woning' is gerekend met groeisaldo van de afgelopen vijf jaar in de regio. Dit is dan ook de bovenkant van de bandbreedte.

toekomstige banen (en zo intensief mogelijk benutten van de bestaande voorraad) en minder om het sec programmeren van vierkante meters. In onderstaande figuur zijn drie scenario's weergegeven voor het programmeren van de toekomstige ruimteclaim vanuit werklocaties (zie tabel 2 voor kwantitatieve ruimteclaim en bijlage A voor onderbouwing van vraagprognoses).

**Figuur 13: scenario's voor programmeren van ruimteclaim werklocaties en gemengde gebieden U16**



Bron: Stec Groep, 2020

**Tabel 2: overzicht ruimteclaim voor kantoor- en bedrijfsruimte in U16 in drie scenario's**

|                           | Scenario 1 'doorgaan op huidige koers' | Scenario 2 'intensief ruimtegebruik uitbreidingslocaties' | Scenario 3 'intensief ruimtegebruik bestaand én nieuw' |
|---------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Kantoorruimte             | 725.000 m <sup>2</sup>                 | 370.000 m <sup>2</sup>                                    | 370.000 m <sup>2</sup>                                 |
| Bedrijventerreinen        | 215 ha                                 | 144 ha                                                    | 75 ha                                                  |
| Informele bedrijfsruimte  | 19.400 m <sup>2</sup>                  | 68.000 m <sup>2</sup>                                     | 68.000 m <sup>2</sup>                                  |
| Detailhandel U16          | 54.100 m <sup>2</sup>                  | -71.100 m <sup>2</sup>                                    | -187.100 m <sup>2</sup>                                |
| Detailhandel stad Utrecht | 152.400 m <sup>2</sup>                 | 88.000 m <sup>2</sup>                                     | 27.400 m <sup>2</sup>                                  |

Bron: Stec Groep, 2020

- *Scenario 'doorgaan op de huidige koers'* gaat uit van programmeren van de totale ruimteclaim (scenario 'basis') op basis van de huidige uitgangspunten en zonder extra beleidskeuzes. Voor bedrijventerreinen (+215 ha) en kantoorruimte (+725.000 m<sup>2</sup> vvo) gaat het hierbij om de volledige ruimteclaim exclusief ambitie voor verdichten. Niet ingrijpen in winkelgebieden als overheid, betekent een toename van leegstand. Niet actief inzetten op meer bedrijfsruimte in de wijk, betekent een afname van de voorraad (in lijn met huidige situatie).
- *Scenario 'intensief ruimtegebruik uitbreidingslocaties'* gaat uit van een afname van de ruimteclaim voor werklocaties, door sterk inzetten op verdichten. Voor bedrijventerreinen betekent dit een ruimteclaim van 144 hectare (exclusief bestaand uitgeefbaar aanbod van circa 87 hectare netto) en voor kantoorruimte (in de stad) een ruimteclaim van circa 370.000 m<sup>2</sup> vvo tot en met 2040 (exclusief bestaand plaanbod van circa 394.000 m<sup>2</sup> vvo). Dit is niet onrealistisch: een kwart van alle vestigingen op bedrijventerreinen in de regio U16 beschikt al over een moderne terreinquotiënt (aantal vierkante meter per werkzame persoon), op de kantorenmarkt constateren we dat het kantoorquotiënt ook afneemt en daarmee kantoren intensiever worden benut. Door schrappen van winkelmeters

(compactere centra) neemt leegstand af. Door actief in te zetten op informele bedrijfsruimte, neemt wijkeconomie en bedrijfsruimte op solitaire locaties toe.

- In *Scenario 'intensief ruimtegebruik bestaand én nieuw'* wordt ook vol ingezet op intensief ruimtegebruik van de bestaande voorraad op bedrijventerreinen. Dit betekent een afname van de ruimteclaim, omdat een deel van de uitbreidingsruimte kan worden gefaciliteerd in de bestaande voorraad. Hierbij gaan we uit van extra schuifruimte tot en met 2030 van circa 75 hectare (ruimteclaim, exclusief bestaand uitgeefbaar aanbod van circa 87 hectare netto) en voor periode daarna geen extra ruimteclaim. Dit scenario is daarmee tot en met 2030 vergelijkbaar met de ruimteclaim uit scenario 2. Scenario 3 gaat ervanuit dat door de ervaringen met zorgvuldig ruimtegebruik en herontwikkeling (en de toename van het aantal banen op bedrijventerreinen), uitbreiding van areaal bedrijventerrein na 2030 niet meer nodig is en de banengroei kan worden opgevangen door optimaal benutten van in de bestaande voorraad.

# 3 Beleidsadvies

## Randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties in de U16

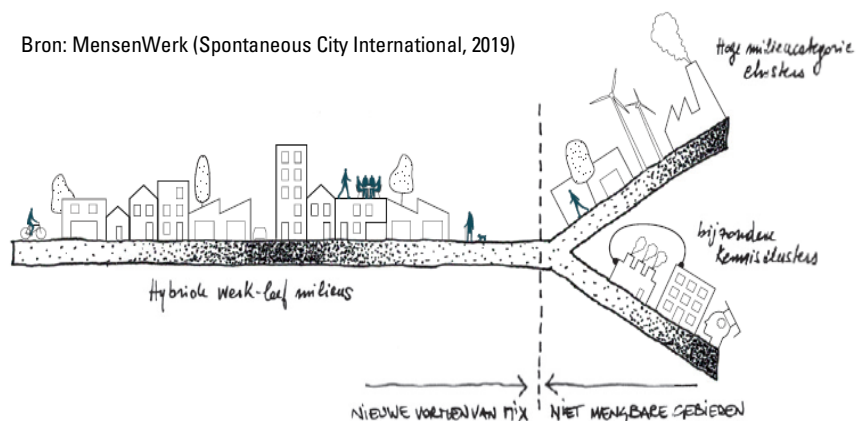
### 3.1 Advies 1: Meer mengen van functies in stad en regio, alleen uitzondering wanneer écht niet past

#### Meer mengen, maar zeker ook behoud van voldoende ruimte voor bedrijven waarvoor dit niet past

De toenemende tweekoppigheid in werkmilieus vraagt enerzijds om woon-werkgebieden met een mix van functies (zoals knooppuntlocaties met een mix van kantoren, woningen en voorzieningen en meer wijkeconomie) en anderzijds om specifieke formele werklocaties voor functies die niet of nauwelijks kunnen mengen (zoals bedrijfsruimtegebruikers met hogere milieuhindercategorie, maar ook haventerreinen of campuslocaties waar ruimte schaars is). Nieuwe formele bedrijventerreinen moeten meer dan nu specifiek ingericht zijn voor bedrijven die niet gemengd kunnen worden (ook om economische verdringing te voorkomen). Zo worden deze specifiek gesegmenteerde locaties ook zo optimaal mogelijk benut (voor de circulaire economie en maakindustrie). We verwachten dat functiemenging ook op middellange termijn meer en meer een regionaal vraagstuk wordt.

Feitelijk kunnen alle functies gemengd worden (zie ook paragraaf 4.2), met uitzondering van functies waarbij dit vanuit milieuhinder of ruimtelijk niet past, of met specifieke gebruiksfunctie (zoals een haven of campus).

De stad Utrecht en de U16 maken onderscheid in gemengde gebieden, met daarin een mix van wonen, werken (en/of leren) en verblijven en locaties met specifiek meer monofunctioneel profiel, met functies die niet of lastig te mengen zijn (zoals bedrijfsruimte met hogere milieucategorie, havengebonden activiteiten). Daarnaast zijn er locaties waar ruimte schaars is (USP) en wonen (studenten/campusgerelateerd) wel past, maar niet ten koste moet gaan van ontwikkelruimte voor onderwijs/science en life sciences, health en duurzaamheid.



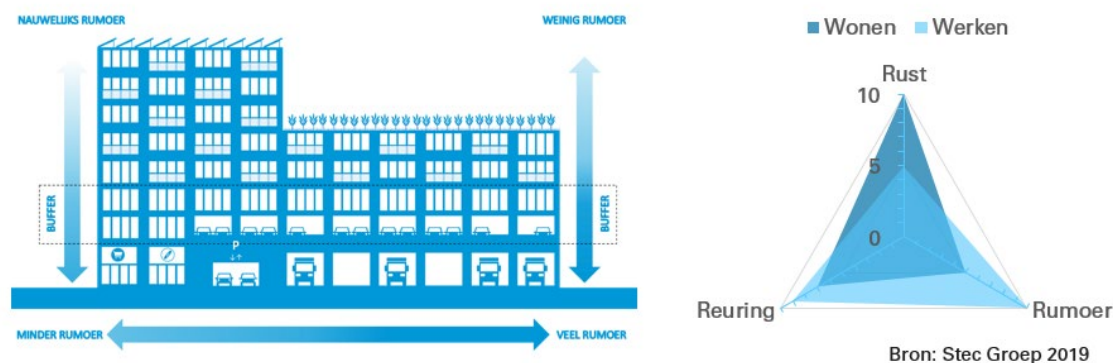
Mengen van wonen en werken gaat vaak gepaard met tegenstrijdige belangen. De samenhang tussen de 4 'R'en van het mengen (Rust, Reinheid, Reuring en Rumor) vormen kernwaarden die leidend zijn in de afweging van belangen. Bewoners hechten veel aan Rust en Reinheid (schone omgeving, vrij van vervuiling). Een zekere mate van Reuring ervaren ze als prettig, maar moet niet in Rumor ontaarden. Functies als kantoren en detailhandel passen vaak prima, maar voor (productie)bedrijven geldt rust juist als een belemmerende factor in het productieproces. Voor deze groep bedrijven is het recht op Rumor belangrijk, om ongehinderd te produceren. Met slim zoneren, een goed ontwerp en juiste compositie kunnen veel van deze ogenschijnlijke tegenstrijdigheden worden weggenomen. Door technologische ontwikkelingen wordt mengen steeds beter mogelijk. Wat overigens absoluut niet betekent dat elk bedrijf kan mengen met wonen, maar wel veel meer dan we nu gewend zijn.

#### Mengen sluit goed aan bij uitgangspunten voor arbeidsinclusieve regio

Het mengen van wonen en werken en daarmee de integratie van werklocaties in het woonmilieu speelt in op de toenemende behoefte van kleinschalige bedrijven om zich te vestigen in het stedelijk gebied, nabij

haar afzetmarkt. Daarmee behoudt de stad Utrecht en regio U16 ruimte voor vakgeschoolde en (deels) ambachtelijke werkgelegenheid. Denk hierbij aan bouw- en onderhoudsbedrijven, kleinschalige productiebedrijven, maakindustrie, reparatie en handel, vervoer en opslag, kleinschalig vastgoed voor zorgfuncties, dienstverlening, kunstenaars en showrooms. Het kan hierbij zowel gaan om solitaire (geschakelde) bedrijfsruimte als om bedrijfsruimte in de plint van woningbouw.

**Figuur 14: Afweging maken tussen 'rust, reuring/dynamiek en rumoer' bij mengen van functies**



#### Mengen van functies stimuleert wijkeconomie en zorgt voor afname verkeersbewegingen

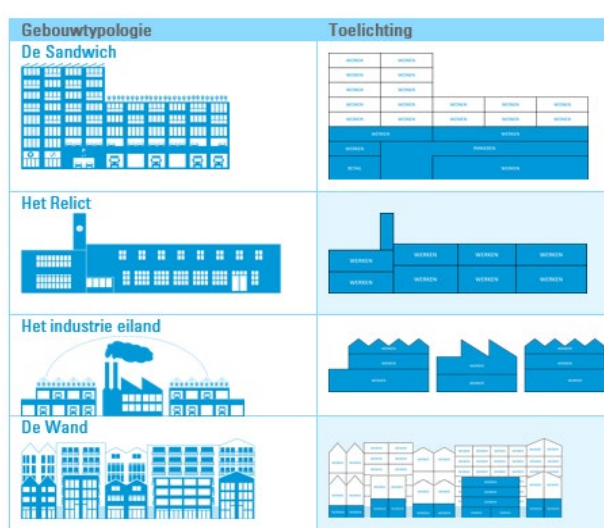
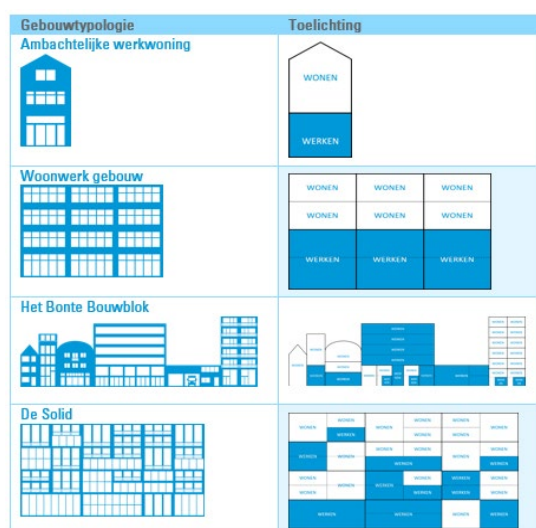
Toevoeging van meer kleinschalige bedrijfsruimte, maar ook de toename van werken vanuit de woning (meer ZZP'ers in uiteenlopende activiteiten) geeft de wijkeconomie een boost (de huidige trend is dat bedrijfsruimte op informele locaties juist afneemt in de U16). Een divers palet aan wijkeconomie zorgt voor een levendig en dynamisch straatbeeld en voorkomt monotone saaie gebieden én kan mogelijke invulling zijn voor bestaande of toekomstige leegstand in winkelpanden. Bovendien bevordert meer wijkeconomie de sociale controle overdag en verhoogt kleinschalige bedrijvigheid het draagvlak voor horeca, winkels en diverse voorzieningen. Meerdere functies lenen zich dan ook prima voor functiemenging in de wijk. Zo kan ruimte worden geboden aan ambachtelijke bedrijven, zonder dat deze partijen per se moeten verplaatsen naar een formeel bedrijventerrein. Ook de opkomst van starts-ups, scale-ups en zzp'ers, als onderdeel van de nieuwe economie (Gig economy), vraagt (deels) om ruimte voor flexibele, kleinschalige bedrijfshuisvesting (maar kunnen vaak ook prima vanuit de woning werken). Het combineren van wonen en werken zorgt soms ook voor afname van transportbewegingen (wonen en werken in zelfde gebied). Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat meer kleinschalige bedrijfsruimte in de stad ook zorgt voor mobiliteit voor bevoorrading, maar ook personeel dat niet in de stad woont (al is woon-werk verkeer op te vangen via goede ov-verbindingen). Kleinschalige bedrijfsruimte in de wijk past dan ook vooral langs de (grotere) uitvalswegen en/of aan de randen van wijken. Zo worden transportbewegingen in autoluwe gedeelten van stad en regio voorkomen.

#### AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID VOOR WIJKECONOMIE STAD EN REGIO

- **Bouw- en onderhoudsbedrijven (ook voor circulaire ambities):** het kleinschalig klus- en onderhoudswerk, bijvoorbeeld de metselaar, timmerman, stukadoor, stratenmaker, glazenwasser, schoonmaker, loodgieter, cv-monteur (en straks warmtepomp) en elektriciens (ook voor zonnepanelen en duurzame energieopwekking).
- **Maakindustrie, productie:** het kleinschalig vervaardigen en bewerken van (ambachtelijke) producten en voedingsmiddelen, bijvoorbeeld de meubelmaker en -stoffeerder, muziekinstrumentenmaker, metaal- en leerbewerking, aardewerker, bakker, ijsfabriek, drukkerij en het cateringbedrijf.
- **Reparatie en (groot)handel:** het kleinschalig uitwisselen en repareren (=circulair) van producten, zoals de fietsenmaker, kledingreparatie, klokkenmaker, schoenmaker en de webwinkel.
- **Vervoer en opslag:** kleinschalige stadsdistributie, afhaalpunten, verhuisbedrijven, koeriers (ook deels op bedrijventerreinen of aan randen van wijk/langs uitvalswegen).
- **Kleinschalig vastgoed voor zorgfuncties (gezondheid), dienstverlening, creatieve sector (gaming, circulair, impact economy), cultuur, sportvoorzieningen en showrooms.**

### Monofunctionele kantoorlocaties meer toekomstbestendig bij gemengde invulling

Ook voor monofunctionele kantoorlocaties is het (gedeeltelijk) transformeren naar wonen en/of een mix van wonen en werken gewenst. Dit is in praktijk al zichtbaar op de kantoorlocaties in de stad en regio: op locaties als Molenzoom (Houten), Rijsweerd en Papendorp (Utrecht) worden (of zijn) woningen, maar ook beperkt voorzieningen, toegevoegd om een meer multifunctionele en gemengde invulling te geven aan deze gebieden, passend bij de wensen van de bestaande en toekomstige eindgebruiker. Hierbij is essentieel dat de verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen klopt. Voor een niet hoogstedelijke locatie gaat het dan al gauw om behoud van circa 25 tot 30% voor werken. Zo wordt voorkomen dat een kantoorlocatie volledig verkleurt tot een woonwijk en blijft economie (en banen) zoveel mogelijk behouden. Doel is te komen tot een aantrekkelijke mix van wonen, werken en verblijven. Voor de gemeenten in de U16 buiten de stad Utrecht geldt dat de huidige totale kantorenvoorraad groter is dan de toekomstige benodigde voorraad in 2040 (zie ook bijlage). Hiervoor geldt dat het onttrekken van vierkante meters kan worden doorgezet. Waar het in de stad Utrecht vooral gaat om het toevoegen van een mix van functies (met wonen) naast de bestaande kantorenvoorraad, gaat het in de regio vooral om het verminderen van de kantorenvoorraad, door te mengen met wonen.



| Strategie |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regio     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veel meer ruimte reserveren in programma's voor (betaalbare) bedrijfsruimte buiten de formele bedrijventerreinen. Nu neemt dit al jaren af in stad en regio, terwijl er een toenemende behoefte is aan informele bedrijfsruimte. Dit kan enerzijds gaan om bedrijfsruimte in de wijk, maar anderzijds ook om bedrijvigheid in de linten of het buitengebied (bijvoorbeeld ook benutten van vrijkomende agrarische bebouwing). Voor bedrijfsruimte in de wijk zijn de ligging nabij uitvalswegen met goede (auto)bereikbaarheid, nabijheid van andere bedrijfsruimtegebruikers en nabijheid van voorzieningen belangrijke vestigingsvoorwaarden. Dit vraagt ook om juiste stedenbouwkundige inpassing en gebouwtypologie.</li> <li>• De toenemende tweekoppigheid in werkmilieus vraagt om enerzijds specifieke formele bedrijventerreinen voor bedrijven die niet kunnen mengen met andere functies en anderzijds om woon-werkgebieden met een mix van functies. Formele bedrijventerreinen moet meer dan nu specifiek ingericht zijn voor bedrijven die niet gemengd kunnen worden. Zo worden deze specifiek gesegmenteerde locaties ook zo optimaal mogelijk benut (met name ook voor de circulaire economie en maakindustrie).</li> <li>• Zet in op het (verder) mengen met wonen, maar ook met andere functies zoals recreatie, groen, horeca en sporten, op monofunctionele kantoorlocaties in de stad en regio om te komen tot levendige gebieden waar het prettig wonen, werken en verblijven is.</li> </ul> |
| Gemeente  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkennen welke (nieuwe) wijken, kernen en/of gebieden (linten) in uw gemeente het meest geschikt zijn voor mix van wonen en werken (met focus op toevoegen van meer bedrijfsruimte). Hierbij kan een koppeling worden gemaakt met vestigingswensen van bedrijfsruimte, maar ook met sociaal-economische belang voor een wijk, gebied of kern. Zo voorkomen dat aandeel bedrijfsruimte buiten bedrijventerreinen verder afneemt.</li> <li>• Verken de mogelijkheden voor gedeeltelijke menging van wonen en werken op bedrijventerreinen, zonder dat dit ten koste gaat van banen en vestigingen. Met name voor hoogwaardige bedrijventerreinen (stedelijke</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>werkmilieus) of terreinen die aan het einde van de levenscyclus (veroudering, met doel transformatie/herontwikkeling op termijn) is dit interessant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Benut vrijkomende winkelmeters voor invulling met andere functies mix van wonen, maatschappelijke voorzieningen, maar ook bedrijfsruimte (waar mogelijk).</li> </ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.2 Advies 2: Circulaire keten vereist complementariteit van werklocaties in de U16

#### Regionale draagkracht realiseren: complementaire bedrijventerreinen voor circulariteit

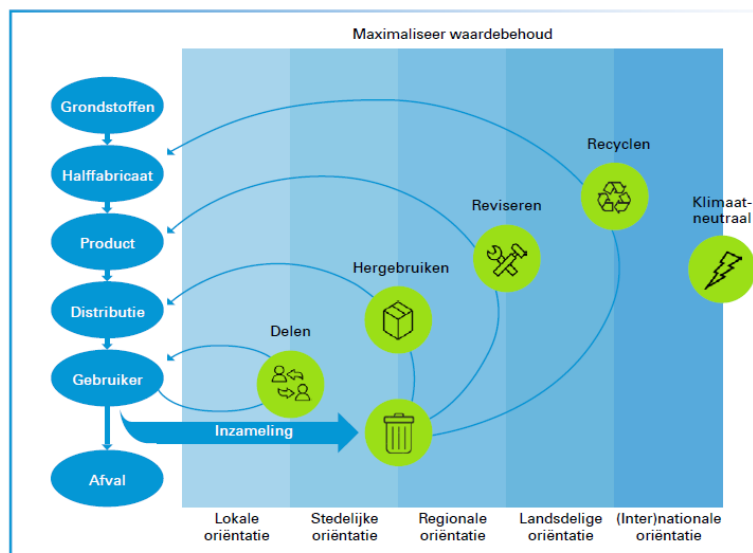
In de circulaire economie en maakindustrie staat het sluiten van kringlopen centraal. Producten, materialen en grondstoffen behouden op die manier zo lang mogelijk hun waarde. Dat kan door producten slim in te zamelen, te delen, hergebruiken, reviseren of te recyclen. En bovenal: door deze circulair te ontwerpen en te bouwen. Circulaire economie gaat over alle lagen van de productieketen: van ontwerp tot productie tot gebruik.

Een optimale circulaire economie behaalt de maximale waarde uit de aanwezige goederen en materialen in haar economie. In figuur 15 is een representatie gegeven van een circulaire economie. Schematisch staat hier weergegeven hoe het genoemde tegengaan van waardevermindering zou kunnen worden bereikt. Die stappen zijn in het kort:

- Onderhoud en reparatie ('maintenance'): dit houdt producten op een zo hoog mogelijke waarde langer in omloop.
- Het hergebruik van goederen ('re-use/re-distribute').
- Opknappen/ renoveren van producten ('refurbish/re-manufacture'): hierbij wordt het oorspronkelijke product in te verkopen staat gebracht (eventueel met iets andere functionaliteit) of worden via 'remanufacturing' gebruikte componenten ingezet.
- Recycling ('recycle'): materialen worden teruggewonnen uit producten om weer in een productieproces te worden ingezet, waarbij de waarde afhangt van de geleverde kwaliteit en betrouwbaarheid.

Bedrijventerreinen, zowel lokale modern-gemengde bedrijventerreinen (functionele werkmilieus voor onderhoud, reparatie hergebruik en productie), als grotere regionale bedrijventerreinen (met ruime kavels en hogere milieuhindercategorieën voor recycling en distributie) zijn binnen de circulaire economie en maakindustrie belangrijke ruimtelijke schakels (complementariteit). Ook bedrijfsruimte buiten de formele bedrijventerreinen in gemengde gebieden (zoals in de wijk) heeft een toenemend belang, bijvoorbeeld voor reparatie en onderhoud van producten en de maakindustrie. Daarnaast zijn er ook (creatieve) bedrijven die zich met circulair en maakindustrie bezighouden in experimenteerruimte en kantoorachtige ruimte ('brains').

**Figuur 15: circulaire economie, kringlopen waarin waardebehoud wordt gemaximaliseerd**



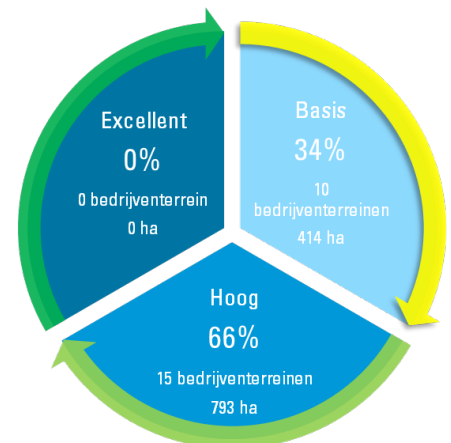
### Toenemend belang voor behoud van ruimte voor bedrijventerreinen met hogere milieucategorieën

Het belang van ruimte voor activiteiten in hogere milieucategorieën (3.2 en hoger) neemt toe als spil van de circulaire economie en maakindustrie. Van belang is dat multimodaal ontsloten bedrijventerreinen in de hoge milieucategorieën niet (volledig) van functie veranderen en (grotendeels) beschikbaar blijven voor opslag en verwerking van laagwaardige producten. Voor een succesvolle circulaire businesscase is een goederen- of grondstoffenstroom nodig van voldoende kwantiteit en kwaliteit, die met een zekere regelmaat beschikbaar komt. Vaak zijn deze niet verkrijgbaar op het schaalniveau van één gemeente, maar gaat het om meerdere toeleveranciers en afnemers uit dezelfde productketen in een regio. Het is dan ook zinvol om als regio U16 gezamenlijk te investeren in plaats van te concurreren. Voor het realiseren van een circulaire businesscase op regionaal niveau moet echter wel voldoende fysieke- en bestemmingsplanruimte beschikbaar zijn binnen de regio.

### Bedrijventerreinen met hoge circulaire potentie cruciaal

Het gaat erom dat het bedrijventerrein bij de innovators hoort waar het gaat om toekomstbestendigheid (score hoog en beter, in NEER analyse, zie figuur hiernaast), niet bij de late meerderheid. Investerings vinden plaats op (grootschalige) productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit. In de stad Utrecht is dat bijvoorbeeld Lage Weide, maar ook grote bedrijfslocaties in de regio zoals De Hagen en De Biezen (Vijfheerenlanden) en Bedrijventerrein Mijdrecht (De Ronde Venen) scoren bovengemiddeld op Next Economy potentie (zie ook tabel hieronder). Ruimtelijk gaat het vooral om hoogwaardige bedrijventerreinen aan de west- en zuidkant van de regio. Om aan te sluiten bij de regionale uitgangspunten voor circulariteit én complementariteit is het van belang om deze terreinen maximaal te benutten en niet of zeer beperkt te mengen met niet-bedrijfsruimtefuncties of met functies die juist wel te mengen zijn.

**Figuur 16: score 'Next Economy potentie' bedrijventerreinen U16**



Bron: Stec Groep, 2020

**Tabel 3 top 10 bedrijventerreinen met bovengemiddelde Next Economy score (NEER-analyse)**

| Gemeente         | Locatie                                 | Netto omvang (ha) | Next-Economy score |
|------------------|-----------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Utrecht          | Lage Weide                              | 308               | 63%                |
| Houten           | De Meerpaal                             | 31                | 58%                |
| Montfoort        | IJsselveld (+ inclusief Kop IJsselveld) | 18,4              | 57%                |
| Vijfheerenlanden | De Hagen + De Biezen                    | 119,1             | 56%                |
| Vijfheerenlanden | Nieuw Schaik                            | 29,5              | 54%                |
| De Ronde Venen   | Mijdrecht                               | 148,4             | 53%                |
| Oudewater        | Tappersheul                             | 16,7              | 52%                |
| Utrecht          | Oudenrijn                               | 35,8              | 52%                |
| Vijfheerenlanden | Meerkerk + Meerkerk IV                  | 45,2              | 51%                |
| Stichtse Vecht   | Merwedeweg/Keulschevaart                | 26,5              | 50%                |

Bron: Stec Groep, 2020

### Voldoende ruimte behouden voor hogere milieucategorieën in de regio

Circulaire economie en maakindustrie zijn niet altijd gelijk aan 'schoon' en 'stil'. Inzameling, reviseren en recyclen zijn activiteiten die cruciaal zijn om de circulaire economie vorm te geven en energie en CO2 te besparen, maar hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken. Denk aan geur, stof en geluid. Juist binnen de circulaire economie en maakindustrie spelen de niet- of moeilijk mengbare – bedrijven een belangrijke rol. Er is meer ruimtevrage vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (bijvoorbeeld voor transport van reststromen). Het belang van ruimte voor activiteiten in hogere

milieucategorieën (3.2 en hoger) neemt toe als spil van de circulaire economie. Van belang is dat multimodaal ontsloten bedrijventerreinen in de hoge milieucategorieën niet (volledig) van functie veranderen en (grotendeels) beschikbaar blijven voor opslag en verwerking van laagwaardige producten.

#### Experimenteerruimte en betaalbare bedrijfsruimte: interactie stimuleren

De ontwikkeling van de circulaire economie zit nog veelal in de onderzoeks-, design- en prototypefase. In deze fase is bij uitstek behoefte aan samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en kennispartners. Daarnaast is het verdienmodel onzeker. Locaties met modulair, betaalbaar huurvastgoed en flexibele ruimtelijke plannen ('experimenteerruimte') zijn in het bijzonder kansrijk om innovatie aan te trekken. Een goed voorbeeld hiervan is 'Het Hof van Cartesius' in het Werkspoorkwartier, waarbij ook de wisselwerking met Lage Weide (grotere bouw en sloopbedrijven) en op termijn Strijkviertel zichtbaar is.

| Strategie |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regio     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zowel ruimte voor regionale bedrijventerreinen (met grotere kavels en hoger milieuhindercategorie) als extra ruimte voor lokaal MKB (modern-gemengde bedrijvigheid) reserveren. Gemiddeld is ongeveer 65% van de totale vraag naar bedrijventerreinen gericht op lokaal MKB. De overige 35% van de vraag in de U16 is naar bedrijventerreinen met grote kavels (&gt; 2 ha) en hogere milieuhindercategorie (3.2 en hoger).</li> <li>Kies voor het afmaken van bestaande, succesvolle bedrijventerreinen, met voorkeur voor multimodaal ontsloten locaties (auto en openbaar vervoer). Het clusteren en intensiveren van bedrijventerreinen verdient de voorkeur boven het ontwikkelen van nieuwe greenfields (die niet aansluiten op bestaande werklocaties).</li> <li>Voldoende fysieke ruimte reserveren. De transitie naar een circulaire economie vraagt om ruimte voor slimme logistiek (passend bij de stad en regio) en industriële activiteiten. Bijvoorbeeld ontmantelingsfaciliteiten, recycling installaties, verzamellocaties en value added logistiek. Er ontstaat een nieuwe ruimtevraag rond onderzoeksfaciliteiten, proeffabrieken voor nieuwe technologieën en broedplaatsen voor start-ups en scale-ups.</li> <li>Bedrijventerreinen in de U16 die behoren tot de innovators en hoog score in de NEER-analyse verder doorontwikkelen (≠uitbreiden) voor circulaire ambities en niet transformeren / mengen. Belang van circulaire bedrijventerreinen meer benadrukken en realiseren dat bedrijventerreinen belangrijke spil zijn in circulaire ambities van de stad en regio. Heel zuinig zijn op bedrijventerreinen die beschikken over juiste uitgangspunten voor Next Economy (zie NEER score).</li> <li>Ruimte houden voor (smart)industry en logistiek, mits intensief en van sociaal-economische waarde (bovengemiddeld aantal banen per hectare en hoge toegevoegde waarde) voor stad en regio. Juist in nabijheid van stad zijn specifieke segmenten binnen de logistiek belangrijk, bijvoorbeeld ook voor transport van afvalstromen (maar ook voor stadsdistributie en e-commerce).</li> <li>Inzichtelijk maken van regionale goederen- en afvalstromen voor regionale circulaire keten.</li> </ul> |
| Gemeente  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Multimodaal ontsloten kavels op bedrijventerreinen optimaal benutten voor circulaire economie en maakindustrie: reststromenvervoer over water stimuleren (daar waar mogelijk).</li> <li>Slimme uitgifte en herontwikkeling: werk maken van ruimtelijke clustering van stromen en bedrijven.</li> <li>Samenwerking op bedrijventerreinen stimuleren: organisatie en delen van faciliteiten op bedrijventerreinen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 3.3 Advies 3: Verdichten en intensief ruimtegebruik noodzakelijk voor Gezond Stedelijk Leven in de U16

#### Zorgvuldig omgaan met ruimte is duurzaam en past bij ruimtelijk-economische uitgangspunten

De interesse in de regio U16 is groot. Om de groene omgeving in de stad en regio te sparen, zal het aantal banen per m<sup>2</sup> (of hectare) omhoog moeten. Dit past bij de uitgangspunten voor Gezond Stedelijk Leven en het behoud van een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Daarbij komt ook dat voor het faciliteren van de ruimteclaim vanuit een veelvoud van functies, zoals wonen, energietransitie, economie en natuur scherpe keuzes noodzakelijk zijn. Het zo zorgvuldig mogelijk omgaan met ruimte hoort hier vanzelfsprekend bij en is bovendien ook duurzaam. Extrapoleren van de ruimtebehoefte (met een afnemende terreinquotiënt (aantal banen per ha) in sectoren op bedrijventerreinen (beleidsneutrale prognose, zie bijlage A) past niet bij de regionale ambities voor 2040. We realiseren ons dat verdichten en zo intensief mogelijk omgaan met ruimte voor werklocaties een transitie in denken en doen vraagt voor zowel de stad als regio. Door nu duidelijk punt op de horizon zetten en te durven kiezen voor een andere koers, kan op termijn steeds zorgvuldiger met ruimte worden omgegaan. Dit is bij uitstek een rol voor de overheid. Dit vraagt meer en meer om programmeren voor toekomstige banen (en zo intensief mogelijk

benutten van de bestaande voorraad) en minder om het sec programmeren van vierkante meters en hectaren.

#### **Meer banen per hectare door stapelen, mengen, collectieve functies en minder parkeren**

Door ook in behoefte-ramingen uit te gaan van intensief ruimtegebruik en te rekenen met een toenemend aantal banen per hectare, neemt de ruimteclaim van werklocaties (mn bedrijventerreinen) af. Aanvullend kunnen ook stedenbouwkundige eisen/wensen hierbij aansluiten: hoe ziet de werkruimte er in 2040 uit? Hierbij denken we bijvoorbeeld aan efficiëntere verkaveling en daarmee hogere netto-bruto verhouding, optimalisatie van de bouwhoogte, hoger bebouwingspercentage, meer stapelen (en parkeren op dak of onder gebouw) en daarmee hogere floor space index (verhouding kavel en bebouwd oppervlak). Ook het delen van voorzieningen biedt mogelijkheden voor verdichten (bijvoorbeeld collectief parkeren in een mobiliteitshub) en leidt tot ander ruimtegebruik, dat ook meer gericht kan zijn op het openbaar vervoer. Door smart mobility neemt naar verwachting op lange termijn de behoefte aan parkeerplaatsen af (Deloitte, 2017). Dit biedt ook mogelijkheden voor verdichting van werklocaties. Om daadwerkelijk zorgvuldig om te gaan met ruimte is het van belang om deze wensen te vertalen in uitgangspunten voor nieuw uit te geven bedrijventerreinen op korte termijn, maar ook in de bestaande voorraad (met focus op herontwikkeling van private panden en verzakelijking van de markt voor bedrijfsruimte).

#### **Slim programmeren: circa 20 tot 30% ruimtewinst mogelijk in alle sectoren op bedrijventerreinen**

Wanneer we rekenen met een moderne, intensieve terreinquotiënt per sector voor de bedrijventerreinen (zie ook paragraaf 3.5) volgt hieruit dat de ruimteclaim voor de uitbreidingsvraag in elke sector met circa 20 tot 30% kan afnemen voor bedrijventerreinen in de hele regio. Maar, wanneer ook met een moderne norm wordt gerekend voor de volledige bestaande voorraad (meer dan de helft van de bestaande bedrijventerreinen in de U16 heeft een floor space index van onder de 0,5), concluderen we dat theoretisch gezien mogelijk geen aanvullende ruimteclaim meer nodig is (in bijlage B maken we een eerste, puur indicatieve berekening van de theoretische banengroei op basis van verdichting per bedrijventerrein). Praktisch gezien lijkt het verdichten van de volledige voorraad aan bedrijventerreinen in de regio in de periode t/m 2040 overigens niet realistisch. Bedrijfsruimtegebruikers zullen vooral bij een uitbreidingswens mogelijkheden tot verdichten verkennen. Ook bij herstructurering / herontwikkeling van bedrijventerreinen en/of andere investeringen die vragen om investeringen in bedrijfsvastgoed speelt dit een rol. Daarnaast zal, als gevolg van economische groei, het aantal banen in de bestaande voorraad sowieso groeien verwachten we (overigens ook in de beleidsneutrale prognose is dit een uitgangspunt). Een afname van het gemiddeld ruimtebeslag met 20 tot 30% per sector is niet onrealistisch: nu al ligt circa 25% van alle bedrijfsvestigingen per sector op bedrijventerreinen in de regio U16 onder het regionaal gemiddelde qua ruimtegebruik (gemeten naar aantal banen per hectare). Hieruit concluderen we dat meer intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen zeker niet (financieel) onhaalbaar is voor eigenaar/gebruikers. We rekenen bewust naar sector, omdat bijvoorbeeld een industrieel bedrijf met hoge milieuhindercategorie gemiddeld minder intensief functioneert dan een bedrijf actief in de zakelijke dienstverlening.

#### **Ook op kantorenmarkt is ruimtewinst te behalen: meer werkzame personen per m<sup>2</sup>**

Niet alleen op de bedrijventerreinen (met gemiddelde de grootste ruimteclaim in hectare) is ruimtewinst te behalen. Ook op de kantorenmarkt kan het aantal banen per m<sup>2</sup> verder omhoog. Het kantoorquotiënt (aantal m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte per werkzame persoon) kan in de stad, maar zeker ook in de regio verder worden geoptimaliseerd. Ter vergelijking: op de knooppuntlocaties in de stad Utrecht en regio ligt het kantoorquotiënt nog flink boven dat van Amsterdamse toplocaties. Hier is winst te behalen (zie ook bijlage A). Zo is de verwachting dat het aandeel flexibele kantoorconcepten toeneemt (dit type concepten wordt vaak intensief benut, met een bovengemiddeld bezettingspercentage). Door smart buildings (koppeling van gebouwen aan moderne technologie) kan het gemiddelde gebruik van kantoormeters verder worden geoptimaliseerd en zullen eindgebruikers steeds zorgvuldiger omgaan met hun meters, daar dit ook kostenbesparend is. Ook zullen stijgende huurprijzen zorgen voor meer efficiënt gebruik van ruimte door gebruikers. Daarnaast kan worden gestuurd op het type objecten dat wordt gerealiseerd: van ranke kantoorstorens maar gebouwen met grotere vloervelden (van 2.000 m<sup>2</sup> en groter). De netto-bruto

verhouding van deze gebouwen is gunstiger, waardoor de ruimte efficiënter kan worden benut, zonder dit ten koste van de werk efficiëntie (te intensief benutten kantoorruimten) gaat.

### Wat is impact van verdichten op kwantitatieve prognose?

In onderstaande tabel maken we eerste, indicatieve overzicht van mogelijkheden om te verdichten en te behalen ruimtewinst. Wat betekenen de ruimtelijke ambities voor de ruimteclaim?

**Tabel 4: indicatieve verkenning van potentiële ruimtewinst naar segment, voor U16**

|                          | Mogelijke strategie verdichten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Potentiële ruimtewinst                                                                                                                                                                                          | Voordelen/nadelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bedrijventerreinen       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Regionale afspraken en/of protocol voor uitgifte van nieuwe terreinen met focus op intensief ruimtegebruik, maar ook type gebruiker.</li> <li>Zo intensief mogelijk benutten van bestaande bedrijventerreinen. Stimuleren van intensief gebruik, mogelijk icm verduurzaming.</li> <li>Afspraken maken over XXL logistiek en extensief ruimtegebruik.</li> <li>Bij acquisitie en bedrijfsverplaatsingen focus leggen op specifieke sectoren, aansluiten bij Gezond Stedelijk Leven.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>20 tot 30% winst op ruimteclaim mogelijk, mits strikt doorgevoerd.</li> </ul>                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoger aandeel banen per hectare (terreinquotient).</li> <li>Hogere commerciële waarde van vastgoed (nu relatief laag).</li> <li>Risico: klein deel van bedrijven vertrekt uit stad/regio (extensief).</li> <li>Risico: door verdichten neemt ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerrein af (minder biodiversiteit, risico op meer hittestress). Dit vraagt om slimme stedenbouwkundige oplossingen.</li> <li>Risico: Bedrijfsruimte niet meer voor alle partijen betaalbaar.</li> </ul> |
| Informeel bedrijfsruimte | <ul style="list-style-type: none"> <li>Meer ruimte voor informele bedrijfsruimte in de wijk (groei in plaats van stabiel aandeel banen).</li> <li>Verplicht deel voor kleinschalige bedrijfsruimte opnemen in anterieure overeenkomst en/of stedenbouwkundige randvoorwaarden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Enkele % ruimtewinst op formele bedrijventerreinen mogelijk (deel bedrijvigheid in de wijk).</li> </ul>                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Meer bedrijvigheid buiten formele bedrijventerreinen, zorgt voor reuring en dynamiek.</li> <li>Aantrekkelijk voor deel van lokaal MKB.</li> <li>Risico: commercieel (waarde/exploitatie) minder interessant.</li> <li>Risico: stedenbouwkundige inpassing ingewikkelder.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     |
| Kantoren                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Streven naar afname kantoorquotiënt op met name knooppuntlocaties, daardoor meer banen per m<sup>2</sup>.</li> <li>Minder ranke kantoorloftoren op knooppuntlocaties, meer grotere vloervelden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorbeeld: 75% van huidig kantoorquotiënt in 2050 (ipv 90% huidig aandeel in 2050 uit prognose) zorgt voor afname van uitbreidingsvraag met circa 70 tot 80%.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Minder nieuwe meters realiseren, maar toch vergelijkbaar aantal banen gevestigd.</li> <li>Sluit aan bij mogelijkheden van Smart buildings (zo efficiënt mogelijk benutten = duurzaam).</li> <li>Prijzen van kantoorvastgoed stijgen en daarmee ook huurprijzen. Dit maakt ook ontwikkelen van kantoorruimte meer interessant (tov wonen).</li> </ul>                                                                                                                                    |
| Winkelruimte             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Door overaanbod van winkelruimte komt meer winkelruimte leeg en is streven naar compactere winkelcentra in mix van functies.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Door groei van aandeel online bestedingen, neemt behoefte aan winkelruimte verder af.</li> </ul>                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compactere en meer multifunctionele winkelcentra sluiten aan bij toekomstig beleid.</li> <li>Bestaande, leegkomende metrages intensief benutten voor nieuwe woon-werkfuncties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Bron: Stec Groep, 2020

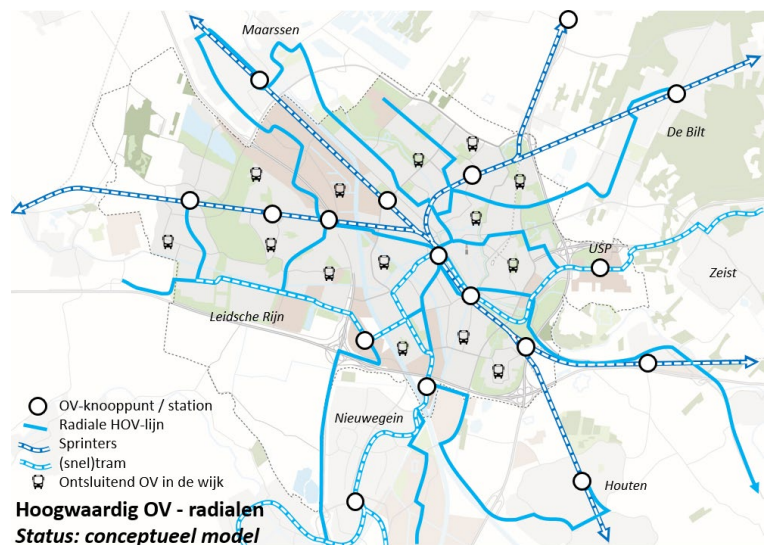
| Strategie |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regio     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maak regionale afspraken en/of hanteer een regionaal uitgifteprotocol / afwegingskader voor uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, maar ook als stimulans voor intensief benutten van bestaande bedrijventerreinen in stad en regio.</li> <li>• Niet kiezen voor ruimte extensieve bedrijvigheid, wanneer dit onvoldoende toegevoegde waarde heeft voor stad en regio (met name ook grootschalige XXL logistiek (&gt;5 ha), in lijn met recent advies van College van Rijksadviseurs). De vraag naar XXL kavels bedraagt iets minder dan 30 hectare t/m 2040.</li> <li>• Bij acquisitie en bedrijfsverplaatsingen focus leggen op specifieke bedrijfssectoren, aansluiten bij Gezond Stedelijk Leven.</li> <li>• Intensivering van bedrijventerreinen is een opgave voor de alle gemeenten in de regio U16, om daarmee zo zorgvuldig mogelijk met ruimte om te gaan.</li> </ul>                                      |
| Gemeente  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande eigenaar/gebruikers stimuleren om hun bedrijfspand maximaal intensief te benutten (en daarmee de commerciële waarde van het object te verhogen). Met actualisatie van bestemmingsplannen / omgevingsplannen hier ook op inspelen. Met als bijkomend doel het verzakelijken van de bedrijfsruitemarkt.</li> <li>• Focus als gemeente (en regio) op meer banen per m<sup>2</sup> op bedrijventerreinen en in kantoorruimte (lagere terrein/kantoorquotiënt). Dit vraagt vaak ook om ander type gebouwen. Denk hierbij op de kantorenmarkt aan minder ranke kantoorstorens, maar juist grotere vloervelden, aansluitend bij de marktwens. Voor bedrijfsruimte gaat het om hogere gebouwen, hogere bebouwingspercentages, meer stapelen en parkeren op of onder het pand.</li> <li>• Meer ruimte bieden en ruimte behouden voor informele bedrijfsruimte in de wijk of in het buitengebied / linten.</li> </ul> |

### 3.4 Advies 4: Alleen nieuwe kantoometers op multifunctionele knooppuntlocaties

#### Digitalisering vergroot belang van uitstekende bereikbare en multifunctionele locatie

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten. Als gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat

voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe. Er is daarbij ook een toenemende behoefte aan 'third places'; betekenisvolle plekken naast woning (first place) en werk (second place). Juist deze 'third places' zijn vaak sterk vertegenwoordigd in een hoogstedelijke omgeving.



#### Knooppuntlocaties zijn markttechnisch meest interessant voor kantoorruimte

Toevoegen van nieuwe kantoometers alleen in gemengde gebieden (wonen, werken en leven) op knooppuntlocaties (=meer dan een bus!), in de juiste verhoudingen (zie ook paragraaf 3.1). De belangrijkste knooppuntlocaties zijn het Stationsgebied Utrecht en Leidsche Rijn Centrum. Dit zijn ook locaties met een tekort aan kantoorruimte en leegstand onder het gewenste frictieniveau. Wanneer beide locaties niet tijdig kunnen voorzien in voldoende ruimte (voor de uitbreidingsvraag én vervanging), lijkt een aanvullende knooppuntlocatie in de stad Utrecht met een treinstation (op (middel)lange termijn zou bijvoorbeeld het beoogde nieuwe combinatiestation Lunetten/Koningsweg een interessante optie kunnen zijn) markttechnisch het meest aantrekkelijk, mits voldoende programma en combinatie van functies.

Kantoorlocaties met voorzieningen die niet nabij een treinstation liggen, maar waarvoor kort aanvullend per tram moet worden gereisd, kunnen in potentie markttechnisch evengoed aantrekkelijk zijn. In de programmering is het goed om hier op in te spelen. Dit betekent dat scherp moet worden gekeken naar de bestaande en toekomstige plancapaciteit op kantoorlocaties als Papendorp, Merwedekanaalzone (deelgebied 6) en Galgenwaard. Beperkte ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte past hier, mits goed bereikbaar per openbaar vervoer (sneltram binnen circa 5 minuten van een treinstation) en een multifunctioneel programma (mix van wonen, werken en verblijven). Hiermee kunnen bestaande monofunctionele en incurante kantoorlocaties worden onttrokken (vervangingsmeters) en wordt een alternatief geboden naast de belangrijkste ontwikkellocaties voor kantoorruimte in de stad Utrecht: het Stationsgebied (inclusief Beurskwartier) en Leidsche Rijn Centrum. Deze beide knooppuntlocaties hebben tot 2040 het grootste marktaandeel binnen de vraag naar nieuwe kantoorruimte, van naar schatting circa 50 tot 70% van de toekomstige vraag. De vraag is echter of deze locaties tijdig en voldoende capaciteit kunnen leveren. Om in de toekomstige banengroei te kunnen voorzien zijn naast beide knooppuntlocaties, ook goede alternatieven noodzakelijk voor ontwikkeling van kantoorruimte.

#### **Aanwezigheid van wonen, werken met mix met voorzieningen belangrijk voor beleving**

Voor de stad Utrecht en de U16 als geheel betekent dit dat naast de transformatie van incurante kantoorruimte, de focus moet liggen op toevoegen van kwantiteit én kwaliteit op de belangrijkste knooppuntlocaties. Hierbij gaat het niet alleen om nieuwe, moderne (en intensieve) kantoorruimte om in de uitbreidingsvraag én vervanging te voorzien, maar ook investeren in een aantrekkelijke stedelijke mix met wonen en voorzieningen. Toekomstige eindgebruikers op de kantorenmarkt vragen om een dynamisch en aantrekkelijk verblijfklimaat, in combinatie met modern vastgoed (vaak in zowel een horizontale als verticale mix van functies).

Voorzieningen spelen een steeds belangrijkere rol bij de kwalitatieve versterking van (nieuwe) woon-werkgebieden. Steeds vaker worden functies als detailhandel, horeca en leisure toegevoegd om de levendigheid en vitaliteit van woon-werkgebieden te versterken. Dit is ook belangrijk voor knooppuntlocaties. Horecagelegenheden en winkels die overdag, maar ook in de avond, open zijn en zich richten op bewoners, werknemers en bezoekers (zoals restaurants, lunchrooms en ondergeschikte horeca) dragen bij aan de kwaliteit en levendigheid van gebieden. Van belang is om voorzieningen zoveel mogelijk te clusteren op de locaties met de meeste traffic (bezoekers). De interne bereikbaarheid moet goed zijn en afstanden (vanuit andere delen van een gebied) relatief kort. Dit vraagt om heldere routing, zodat de voorzieningen ook het hele gebied eenvoudig en in korte tijd bereikbaar zijn.

| Strategie |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regio     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onttrekken van overbodige kantoorruimtes en stimuleren van woon-werkgebieden in stad en regio. Waarbij behoud van banen een belangrijke opgave is (verdichten van locaties past ook hier).</li> <li>• Kiezen voor ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes op de markttechnisch meest aantrekkelijke knooppuntlocaties in de stad. Knooppuntlocaties buiten de stad zijn voor (grootschalige) ontwikkeling van kantoren markttechnisch minder aantrekkelijk. Voor vervanging van incurante ruimtes buiten de stad, zijn knooppuntlocaties in de stedelijke regio (U16 exclusief stad Utrecht) aantrekkelijk voor kleinere metrages (tot circa 1.500 m<sup>2</sup>), mits in moderne mix met wonen en voorzieningen. Buiten de stad Utrecht is er een kwantitatief overaanbod van kantoorruimte, onttrekken is hier de belangrijkste opgave. Het toevoegen van nieuwe metrages is hier alleen ter vervanging van incurant aanbod en vraagt om vervanging.</li> <li>• Meer verticaal en horizontaal mengen van wonen en werken op de kantorenmarkt, binnen de juiste stedenbouwkundige samenhang.</li> <li>• Aanvullende afspraken maken met provincie Utrecht over programmeren van kantoorruimte op knooppuntlocaties in de stad. Hierbij goed rekening houden met het tekort aan kantoorruimtes in de stad Utrecht (leegstand onder frictieniveau) en toekomstige vervanging/onttrekkingen. Ook multifunctionele knooppuntlocaties die per hoogwaardig openbaar vervoer (sneltram) op korte afstand (circa 5 minuten) van een treinstation liggen, zijn markttechnisch aantrekkelijke alternatieven voor (beperkte) ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte (mede ter vervanging van monofunctionele snelweglocaties). Daarbij moeten concrete afspraken worden gemaakt over monitoring en adaptief programmeren van kantoorruimte op toekomstbestendige werklocaties. Voorkomen moet worden dat niet in de toekomstige groei van kantoorbanen en vervanging van incurante ruimtes kan worden voorzien.</li> <li>• Belang van uitstekende OV-bereikbaarheid voor multifunctionele kantoorlocaties, dit betekent hier ook in</li> </ul> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | investeren (waaronder in 'wiel met spaken' in stad Utrecht en direct omliggende gemeenten).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gemeente | <ul style="list-style-type: none"> <li>Schrappen van planmeters op kantoorlocaties die per openbaar vervoer nu en in de toekomst ondergemiddeld bereikbaar zijn. Geef voorkeur en meer ontwikkelruimte aan locaties op loopafstand van het station en (in mindere mate) aan multifunctionele locaties die per hoogwaardig openbaar vervoer (sneltram) binnen korte reistijd (circa 5 minuten) en hoge frequentie vanaf een treinstation (bij voorkeur Utrecht Centraal) bereikbaar zijn. Voor de stad Utrecht betekent dit ook dat onttrokken meters worden vervangen op knooppuntlocaties. In de stedelijke regio (U16 exclusief stad Utrecht) geldt dat de huidige voorraad groter is dan de toekomstige behoefte. Dit vraagt allereerst om onttrekken van overbodige kantoorruimtes, alvorens vervanging op locaties elders noodzakelijk is. Toevoegen van nieuwe kantoorruimte gaat dan ook vooral om kleinere metrages (tot circa 1.500 m<sup>2</sup>).</li> <li>Tijdig (en adaptief) inspelen op tekort aan kantoorruimte op knooppuntlocaties in de stad Utrecht: voor zowel de uitbreidingsvraag als de vervanging tot en met 2040.</li> <li>Meer mengen van functies (wonen, werken en voorzieningen) op knooppuntlocaties om te komen tot een aantrekkelijke, toekomstbestendige mix met behoud van minimaal circa 25 tot 30% voor werken.</li> </ul> |

### 3.5 Advies 5: Zet in op maximaal intensief programmeren van bedrijventerreinen (scenario 2/3) met fasering van maximaal 10 jaar

#### Stimuleren van intensief ruimtegebruik langdurig proces: uitbreidingsruimte nodig

Het stimuleren van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen is een langdurig proces, en niet van de ene op de andere dag gerealiseerd. Dat betekent dat ruimte die beschikbaar komt door verdichten (meer werkzame personen per hectare) pas op langere termijn beschikbaar komt. Het is te verwachten dat in de huidige hoogconjunctuur een aanzienlijk deel van de uitbreidingsvraag zich in de eerstkomende jaren voor zal doen. Om deze uitbreidingsvraag te faciliteren, is er extra bedrijventerrein nodig. Daarnaast is het de vraag of de vrijkomende ruimte ook kwalitatief past bij de uitbreidingsvraag. Kortom, in de programmering moet ook rekening gehouden worden met een bepaalde 'schuifruimte': beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de ruimtewinst door verdichten in de bestaande voorraad vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld. Overigens, als gevolg van het tekort aan bedrijventerrein in de stad en regio constateren we dat herontwikkeling van bestaand vastgoed ook door private partijen wordt opgepakt. Dit resulteert veelal ook in hogere dichtheden en past bij streven naar meer verzakelijking van de bedrijfsruimtemarkt.

#### Programmeren voor 10 jaar om intensief ruimtegebruik van bestaande voorraad te stimuleren

De regionale programmering van bedrijventerreinen vraagt om een meer flexibele en adaptieve programmering. Immers, wanneer door maximaal verdichten de ruimtewinst in de bestaande voorraad toeneemt, is minder uitbreidingsruimte nodig. Langjarig programmeren heeft financiële consequenties (grondexploitatie) en stimuleert denken als een ontwikkelaar (korte termijn opbrengsten) boven het denken als een belegger. Voor de U16 betekent dit dat, wanneer wordt uitgegaan van programmeren van bedrijventerreinen voor de periode tot 2030, de uitbreidingsvraag (inclusief vervanging) circa 160 hectare bedraagt (scenario 'verdichten', inclusief vervanging, zie paragraaf 3.5). Het huidig (harde) uitgeefbaar aanbod van bedrijventerreinen bedraagt iets minder dan 90 hectare. Dit betekent dat er een aanvullende ruimteclaim is voor circa 75 hectare netto in de regio tot 2030. Daarbij speelt ook dat de uitbreidingsvraag tot en met 2030 (van circa 160 hectare, incl. vervanging), als gevolg van demografische ontwikkeling (groei van banen), fors groter is dan die voor de periode 2031-2040 (van circa 69 hectare in scenario 'verdichten').

#### Schuifruimte voor kwantitatieve én kwalitatieve ruimte voor lokaal MKB en regionale bedrijvigheid

Voor een deel (circa 65%) bestaat deze ruimteclaim uit (schuif)ruimte voor lokaal MKB (functionele en stedelijke werkmilieus, klein/middelgroot) en daarmee uitbreidingsruimte op gemeenteniveau. Daarnaast gaat het ook om ruimte voor regionaal georiënteerde bedrijvigheid (circa 35%) met een hogere milieucategorie en of grotere kavelomvang vanaf 2 hectare (functioneel werkmilieu, groot/XXL). Voor lokaal MKB is op het niveau van de individuele gemeente nu op meerdere plekken in de regio sprake van een tekort aan ruimte. Ook de ruimte voor bedrijven met voorkeur voor grotere kavels en/of een hogere milieucategorie is beperkt. Daarom is van belang om nu regionaal nieuwe uitbreidingslocaties te programmeren, maar daar ook zorgvuldig/intensief mee om te gaan, zodat wordt voorkomen dat deze

locaties te snel en extensief vullen met nieuwe bedrijvigheid en daarmee ook een ongewenste verhuisbeweging op gang brengen.

#### **Meer ruimte voor informele bedrijfsruimte behouden**

Door meer ruimte te reserveren in programma's voor (betaalbare) bedrijfsruimte buiten de formele bedrijventerreinen, kan de ruimteclaim voor formele bedrijventerreinen afnemen. Nu neemt de voorraad van informele bedrijfsruimte (bedrijfsruimte buiten de bedrijventerreinen) al jaren af in stad en regio. Dit is ook terug te zien in de toenemende locatietypevoorkeur (aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen). Deze toename komt deels door de verplaatsing van bedrijfsruimte en niet-bedrijfsruimtefuncties (zoals leisure en perifere detailhandel) van het stedelijk gebied naar de bedrijventerreinen. Dit is onwenselijk, daar de behoefte aan informele bedrijfsruimte toeneemt. Dit kan enerzijds gaan om bedrijfsruimte in de wijk, maar anderzijds ook om bedrijvigheid in de linten of het buitengebied (bijvoorbeeld ook benutten van vrijkomende agrarische bebouwing).

#### **Nu inspelen op situatie (na 2030) waarin ruimteclaim alleen wordt gefaciliteerd in bestaande voorraad**

Door te programmeren voor een periode van 10 jaar, uitgaande van het scenario 'verdichten' kan tijdig worden ingespeeld op het tekort aan kwantitatieve en kwalitatieve uitbreidingsruimte in de regio, maar ook worden bijgestuurd wanneer door het hanteren van een uitgifteprotocol (of regionaal afwegingskader) door verdichten minder ruimte nodig is. Door het monitoren van ontwikkelingen van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen en ontwikkeling van de voorraad (zowel in hectare als in m<sup>2</sup> bvo) kan periodiek worden geanalyseerd of het aantal werkzame personen per hectare toeneemt en terreinen arbeids- en ruimte-intensief worden benut. Door nu in te zetten op het hanteren van schuifruimte (circa 75 hectare extra bedrijventerrein tot en met 2030) en het programmeren op basis van het scenario 'verdichten' met een uitgifteprotocol (of regionaal afwegingskader), kan worden ingespeeld op de situatie waarin geen of een beperkte aanvullende ruimteclaim voor bedrijventerreinen meer wordt gefaciliteerd in de toekomst, maar de bestaande voorraad maximaal wordt benut door verdichten (zie ook bijlage B). Daarmee hoeft de uitbreidingsvraag van 69 hectare voor de periode 2031-2040 (scenario 'verdichten') mogelijk niet (volledig) te worden gefaciliteerd.

| Strategie |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regio     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hanteren van scenario's (2/3) voor verdichten voor uitbreidingsruimte voor bedrijventerreinen in de U16 en daarmee maximaal inspelen op zorgvuldig ruimtegebruik van uitgeefbare voorraad.</li> <li>Ruimteclaim van circa 75 hectare (exclusief circa 90 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein) voor periode t/m 2030 voor bedrijventerreinen, zowel voor lokaal MKB (functioneel en stedelijk werkmilieu, klein en middelgroot) als voor regionaal georiënteerde bedrijvigheid (functioneel werkmilieu, groot en XXL) uitgaande van hogere milieucategorie en/of grotere kavel &gt;2ha).</li> <li>Alleen ruimte voor nieuw uitgeefbare bedrijven die niet te mengen zijn op locaties elders.</li> <li>Toewerken naar situatie (na 2030) waarin géén (of slechts zeer beperkt) nieuwe uitleg van areaal bedrijventerreinen nodig is, door maximaal verdichten van de bestaande voorraad.</li> <li>Monitoren van werkgelegenheid en ontwikkeling van voorraad (in hectare en m<sup>2</sup> bvo) op bedrijventerreinen.</li> <li>Veel meer ruimte reserveren in programma's voor (betaalbare) bedrijfsruimte buiten de formele bedrijventerreinen. Nu neemt dit al jaren af in stad en regio, terwijl er een toenemende behoefte is aan informele bedrijfsruimte. Dit kan enerzijds gaan om bedrijfsruimte in de wijk, maar anderzijds ook om bedrijvigheid in de linten of het buitengebied (bijvoorbeeld ook benutten van vrijkomende agrarische bebouwing). Voor bedrijfsruimte in de wijk zijn de ligging nabij uitvalswegen met goede (auto)bereikbaarheid, nabijheid van andere bedrijfsruimtegebruikers en nabijheid van voorzieningen belangrijke vestigingsvoorwaarden. Dit vraagt ook om juiste stedenbouwkundige inpassing en gebouwtypologie (zie ook advies 1).</li> </ul> |
| Gemeente  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen de ruimtelijke kaders van de regio programmeren van bedrijventerreinen voor lokaal MKB, met focus op ruimte voor bedrijven die niet of slecht mengen met andere functies (zoals wonen).</li> <li>Meer circulaire bouwen (waaronder demontabel), zodat adaptief kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

### 3.6 Advies 6: Anticipeer op dreigend tekort aan ruimte voor life sciences, health en duurzaamheid (wetenschap) en creatieve broedplaatsen

*Meer aanbod voor Utrecht Science Park nodig: verdichten en actuele verkenning aanvullende locaties*

"Het Utrecht Science Park (USP) is een internationale toplocatie. Het USP en de daarmee samenhangende locaties in de omgeving zijn ingericht als internationale toplocatie" (bron: Ruimtelijk-economische koers U10). We constateren dat, op basis van het hoge groeiscenario (gebaseerd op jaarlijkse groei van werkgelegenheid op USP en USP Bilthoven in de periode 2014-2018) er op korte en (middel)lange termijn een tekort aan aanbod beschikbaar is. Huidige marktverwachtingen zijn dat zowel op korte als (middel)lange termijn de groei van banen op USP zelfs hoger uitvalt dan uit het maximale scenario van de prognose volgt. Dit betekent een kwantitatief én kwalitatief tekort aan uitbreidingsruimte. Het verdichten van USP biedt hiervoor mogelijkheden inclusief versterken van de mobiliteit, daarnaast kan worden gezocht naar uitbreidingslocaties in de directe nabijheid (zoals op Rijsweerd). In lijn met de strategie om te komen tot een regionaal innovatiemilieu, moet aanvullend worden gezocht naar (satelliet)locaties. Voor een ontwikkelingscluster is het gunstig wanneer dat in de nabijheid van het USP is. Voor testclusters (en productie) is een iets grotere afstand geen direct probleem (ter vergelijking: USP Bilthoven ligt op circa 3 kilometer van het USP).

*Belang van creatieve broedplaatsen neemt verder toe*

Uit recente analyse (Bron: Bureau Buiten, 2019<sup>18</sup>) volgt dat de creatieve sector bovengemiddeld hard groeit en er een tekort aan ruimte beschikbaar is. Het huidige tekort is becijferd op 30.000 m<sup>2</sup>, de inschattingen voor het tekort in de komende vijf jaar loopt uiteen van 80.000 tot 200.000 m<sup>2</sup>. Juist ook broedplaatsen (en ruimte voor doorstarters) voor de creatieve sector zijn voor de opkomst van de digitalisering en kennisuitwisseling (experimenteerruimte) van belang. De creatieve sector bestaat uit een breed palet aan bedrijfscategorieën, van architecten, grafisch ontwerpers tot reclamebureaus en adviesbureaus, in verschillende levensfasen (start-ups, scale-ups, corporates), met uiteenlopende huisvestingswensen. Deels gaat het om maakindustrie, maar ook om (hoogwaardige) kantoorgebruikers of eindgebruikers met voorkeur voor een leegstaand winkelpand.

Een groot deel van het huidige aanbod van broedplaatsen is tijdelijk. Vaak gaat het om gebieden waar stadsontwikkeling komt en bestaande gebouwen in afwachting van nieuwe ontwikkelingen (sloop/herinrichting) tijdelijk leeg staan. Creatieve makers worden vaak in zulke tijdelijke gebouwen neergezet, omdat ze weinig geld kosten en huurders ook weinig geld kunnen opbrengen (Bron: Bureau Buiten, 2019). Van belang is om ruimte voor broedplaatsen te behouden en ook metrages toe te voegen, in lijn met ambitie voor informele bedrijfsruimte.

| Strategie |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regio     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verkennen van mogelijkheden voor verdichten op het USP. Vervolgens lijkt een actualisatie van verkenning van mogelijke aanvullende locaties in de regio U16 voor uitbreiding van USP wenselijk.</li><li>• Verbeteren van de bereikbaarheid van USP bij verdichten en snelle groei van het aantal banen.</li><li>• Monitoren van jaarlijkse groei van banen in life sciences, health en duurzaamheid, in samenhang met monitoren van aantal vestigingen en hoeveelheid vierkante meters.</li></ul>                                                                                                                    |
| Gemeente  | <ul style="list-style-type: none"><li>• De locatie Rijsweerd, momenteel nog (formele) kantoorlocatie, lijkt mogelijk geschikt als overloopgebied voor het USP. Herontwikkeling van een aantal panden / kavels kan er voor zorgen dat het gebied een minder gefragmenteerd karakter krijgt. Momenteel is de strategie om van Rijsweerd een meer gemengd gebied (met wonen en voorzieningen) te maken, inclusief de mogelijkheid van vestiging van R&amp;D bedrijven (aanvullend aan USP).</li><li>• Meer ruimte voor broedplaatsen en/of betaalbare bedrijfsruimte in de stad Utrecht. Instrumentarium benutten om ook daadwerkelijk te realiseren.</li></ul> |

<sup>18</sup> Mooi maken; Erfgoed en de kansen voor huisvesting van creatieve makers in de stedelijke regio Utrecht (2019)

# 4 Hoe nu verder?

## 4.1 Uitvoeringsarrangementen voor de economische huisvestingsvraag

Samen met uw partners bij zowel publiek als private partijen zoekt u als stad en regio U16 naar een effectieve aanpak om op een zorgvuldige manier te voorzien in de benodigde extra ruimtebehoefte via flankerend beleid en instrumenten. Immers veel ondernemers in alle sectoren en activiteiten zitten nu of zullen de komende jaren ruimtelijk klem komen te zitten, wanneer er niks aan het huidige ruimtegebruik verandert. Dit vergroot de urgentie om de schaarse ruimte binnen de regio U16 en stad Utrecht zo efficiënt mogelijk te gebruiken, aansluitend bij de omvang van de vraag in een bepaald vastgoedsegment, maar meer nog: aansluitend bij het gewenste vestigingsklimaat en uw prioritaire product/marktgroepen.

Daarbij kan het ongewenste neveneffect zijn dat de beroepsbevolking, werkgelegenheid en de positieve agglomeratie-effecten van de stad Utrecht en de omliggende regio teruglopen als clusters van bedrijvigheid onvoldoende interactie hebben (bijvoorbeeld als onderdeel van de circulaire economie). Dit kan leiden tot een zichzelf versterkend proces.

In dit hoofdstuk staat het behouden en realiseren van een toekomstbestendige economische structuur voorop, waarbij versterking van uw belangrijkste product/marktgroepen centraal staan. Vertrekpunt is de (Concept) Regionaal Economische Agenda en Ruimtelijk Economische Koers U10, in combinatie met onze analyses van de regionale behoefte (zie bijlage). Focus ligt op het ontwikkelen van flankerend beleid en instrumentarium om zo te voorzien in de gewenste hoeveelheid huisvesting (panden, ontwikkelruimte), telkens van de gewenste kwaliteiten, in de onderzochte segmenten met de focus op intensief ruimtegebruik en een zo hoog mogelijk aantal banen per m<sup>2</sup>.

Hierna gaan we in op de planologische-juridische mogelijkheden (publiekrechtelijk), financieel instrumentarium (privaatrechtelijk). Daaraan voorafgaand staan de belangrijkste principes op een rij die leidend zijn voor de inzet van arrangementen.

## 4.2 Leidende principes om aan uw huisvestingsbehoefte te voldoen

De volgende principes zijn leidend om zo goed mogelijk te voorzien in de gedifferentieerde huisvestingsbehoefte die de stad Utrecht en regio U16 heeft.

### Principe 1: De juiste marktspanning is essentieel

Markstructurering is een centraal begrip bij het selecteren van de juiste arrangementen om werklocaties en gemengde gebieden in de U16 te zekeren. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen publieke en private (markt)partijen opereren. Door die kaders te bepalen of te veranderen, ontstaat de juiste marktspanning en daarmee een optimale werking van de markt. Dit betekent dat het belangrijk is dat er geen (grote) schaarste aan aanbod is, maar ook geen overaanbod waardoor marktspanning zou ontbreken. Peilstok is telkens de ontwikkeling van het aantal banen per m<sup>2</sup>, aansluitend bij de economische scenario's en de beoogde baanontwikkeling. Vanuit dit perspectief moeten de gemeenten in de U16 als marktmeester ervoor zorgen dat er kwantitatief en kwalitatief de juiste hoeveelheid vastgoed (objecten) en (planologisch harde) ontwikkellocaties beschikbaar gemaakt kunnen worden.

### Principe 2: Benut beschikbare plancapaciteit strategisch, en breid uit op de beste plekken

De beperkte beschikbaarheid aan plancapaciteit voor nieuwe vastgoedprojecten in de stad Utrecht en regio U16, voor met name (kleinschalige) bedrijfsruimte, bedrijventerreinen en kantoorruimte, vraagt om strategische keuzes tussen en voor nieuwe ontwikkelingslocaties. Dit betekent dat de toegevoegde waarde (in banen en spin-off en versterking van marktgroepen) in combinatie met de mobiliteitsafweging leidend is bij het al dan niet honoreren van de ruimtebehoefte. Dit is een strategische afweging. We raden aan

daarin niet sectoraal of in termen van activiteit te denken, maar veel meer in termen van kwaliteitsmilieu, netwerkvorming, versterking van het vestigingsmilieu en vermengbaarheid (tussen functies, of de vermenging met wonen te denken). Dit vraagt overigens om een aanpassing in de wijze waarop het bestemmingsplan veelal wordt afgebakend (minder sectoraal, met meer afwegingsruimte, en met een scherpe visie op gebieden). In het verlengde daarvan is belangrijk op strategische plekken (bijvoorbeeld binnen een cirkel van maximaal circa 300 tot 500 meter rondom de belangrijkste knooppuntlocaties) te komen tot grotere ruimteproductiviteit, en daarmee (stap voor stap) uitbreiding van de benodigde plancapaciteit. In de praktijk is het belangrijk in de toekomst meer de hoogte en de breedte in te kunnen.

### **Principe 3: Vergroot de ruimte-effectiviteit binnen bestaand ruimtebeslag**

Het ruimtegebruik van veel bestaande bedrijfsruimtegebruikers kan flink efficiënter. Dit geldt zowel voor eenvoudig vermengbare functies binnen het stedelijk weefsel, als ook voor bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerreinen. We verwachten dat veel bedrijven, zowel in de bestaande situatie als bij verplaatsing, het kavel efficiënter kunnen inrichten en gebruiken. Op basis van een moderne terreinquotiënt verwachten we dat een ruimtewinst van maximaal circa 25 tot 30% haalbaar is. Voor mengbare bedrijven zit deze ruimtewinst bijvoorbeeld in het realiseren van gezamenlijke faciliteiten en meer stapelen in woonwijken. Voor niet vermengbare bedrijven zit het vooral in efficiënt verkavelen, hogere bouwhoogte en bebouwingspercentages, oplossingen voor parkeren onder of bovenop het pand en/of optimalisering van de netto-bruto verhouding.

### **Principe 4: Zet waar mogelijk in op vermenging**

In de stad Utrecht lijkt de behoefte aan meer mengen vooralsnog groter dan in de regio. Ook gezien de behoefte aan stadsverzorgende bedrijven, meer mogelijkheden voor hoogbouw (stapelen) en afstanden binnen de stad. Echter, ook in de regio U16 zijn nu al voorbeelden van mengen van wonen en werken op locatieniveau. We verwachten dat in 2040 het mengen ook in de regio meer gemeengoed is. Inzetten op zoveel mogelijk dubbelgebruik en stapelen, biedt dan ook veel kansen om de plancapaciteit binnen bestaand ruimtebeslag stap voor stap te laten meegroeien met de behoefte. Naast mengen van wonen en werken, gaat het hierbij ook om functies als recreatie, groen, horeca en sport.

Leidende indicatoren om de vermengbaarheid te bepalen zijn:

1. Verkeer aantrekkende werking (hoe hoger hoe minder mengbaar)
2. SBI-code score
3. Milieucategorie (> hindercategorie 3 is menging lastig)

Maatregelen die bedrijven mengbaarder maken verschillen per situatie en kunnen op kavel-, blok- of gebiedsniveau worden toegepast. Voorbeelden van maatregelen zijn onder andere:

- Beperken van laad- en lostijden
- Inpandig laden en lossen (of op mobiliteitshubs)
- Extra maatregelen tegen geur, hinder en groepsrisico

#### **MENGBAARHEID WONEN EN WERKEN OP GEBIEDSNIVEAU**

Mengen van wonen en werken kan op verschillende ruimtelijke schaalniveaus: op blok-, kavel- en gebiedsniveau. In de stad Utrecht en de regio U16 wordt doorgaans op blok- en kavelniveau gemengd en daarbij wordt veelal het uitgangspunt gebruikt dat tot milieucategorie 3 mengbaar is. In de praktijk blijkt echter dat er ook bedrijven in milieucategorie 3.2 de ambitie en mogelijkheden hebben om te blijven opereren in een woon-werkwijk en daadwerkelijk ingepast kunnen worden. Zeker als er niet op kavel- maar op gebiedsniveau een oplossing wordt gezocht.

Bedrijven gebruiken overigens niet altijd alle milieuruimte die ze wel hebben op basis van de (administratieve) milieucategorie. Menging met wonen kan in de praktijk eenvoudiger zijn als een bedrijf die milieuruimte niet meer nodig heeft en af wil staan (veel bedrijven houden er vanuit strategisch oogpunt echter graag aan vast), dan wel de milieuruimte inpakt, waardoor de hindercategorie substantieel verlaagd kan worden. Maatwerk voor specifieke bedrijven die als 'zwaar' te boek staan kan in de praktijk inpassing met wonen best mogelijk maken, hier zijn in Nederland inmiddels goede voorbeelden van. Daarnaast is het zo dat de CHW en de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 in gaat meer flexibiliteit en afwegingsruimte hierin mogelijk worden.

#### **Principe 5: Zet zoveel mogelijk in op onderscheidende locaties**

Juist de komende jaren is het belangrijk om onderscheidende locaties te creëren, vanwege de sterke groei die de stad Utrecht en U16 moeten realiseren in aantal banen en om aan de ambities uit de (Concept) Regionaal Economische Agenda en de Ruimtelijke-Economische Koers te voldoen (complementaire werklocaties en verdichten op men name multifunctionele knooppuntlocaties). Kiezen voor de juiste locatie en het toevoegen van veel (gebieds)kwaliteit is daarbij essentieel.

#### **Principe 6: Steek in op een regio breed consistent pakket aan arrangementen en instrumenten om goede werklocaties en gemengde gebieden te stimuleren**

In het verlengde van de vorige uitgangspunten, ligt het voor de hand om overheidsbeleid op alle fronten consistent in te steken en daarin publiekrecht, en privaatrechtelijke financiële arrangementen en organisatorische aspecten goed te combineren, om zo bij te dragen aan de gewenste marktstructurering, met voldoende marktspanning zonder schaarste, aansluitend op het realiseren van de gewenste werklocaties en gemengde gebieden.



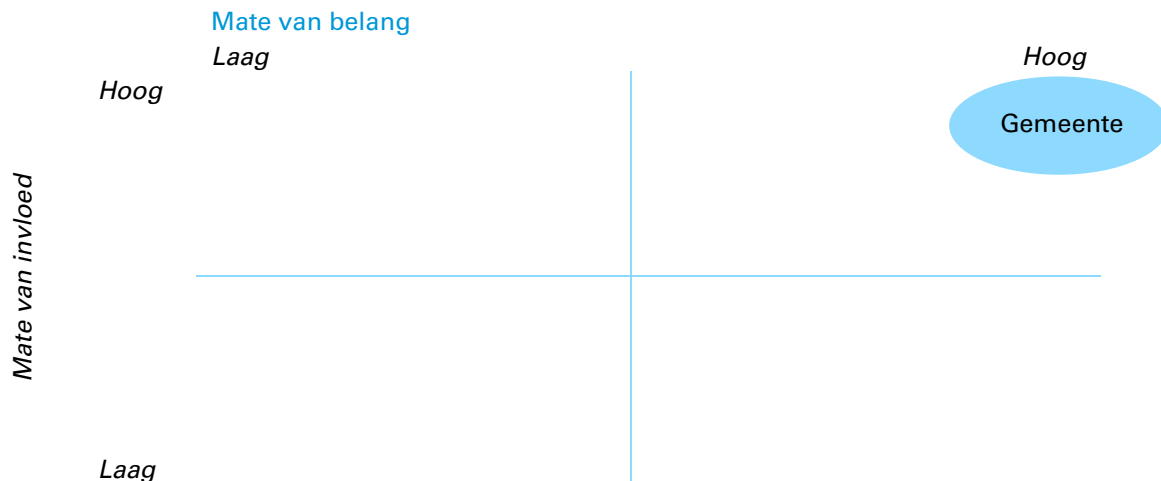
Daarnaast is belangrijk in te steken op stimuleringsmaatregelen voor bijvoorbeeld startende ondernemers, creatieve bedrijvigheid, energietransitie, maar ook verhuurbeleid van panden in eigendom, of in exploitatie, en de keuze over wel of geen actief grondbeleid aan te laten sluiten bij het ruimtelijk beleid. Van belang is om dit een op een te laten aansluiten bij de visie op de kwantitatieve en kwalitatieve marktbehoefte voor uw prioritaire werklocaties.

#### **Principe 7: Handel alleen vanuit een private rol wanneer u als gemeente in de U16 daadwerkelijk de meest aangewezen partij bent om dat te doen.**

Een belangrijk element is verder dat wanneer u als gemeente in de regio U16 verder gaat dan vanuit de publiekrechtelijke rol noodzakelijk is, en bijvoorbeeld overweegt actief te worden in de markt voor werklocaties, of voor ruwe bouwgrond en het branden en vermarkten van locaties, we uitdrukkelijk

aanraden hier alleen in te stappen, wanneer andere (private markt)partijen dit niet doen, of dit niet kunnen. Dit is nodig om vanuit maatschappelijk oogpunt tot een zo efficiënt mogelijke inzet van collectieve middelen te komen. In de praktijk betekent dit vooral een rol als grondverwerver en grondexploitant.

We raden aan in de besluitvorming alleen in te steken op thema's waar bij het belang van de gemeente/regio en de invloed van de gemeente/regio hoger is dan van andere partijen.



#### Principe 8: Denk in kasstromen voor gebieden als basis voor projecten

Het is belangrijk zoveel mogelijk gebiedsgericht te komen tot een integratie van alle kasstromen die in gebieden voorkomen. Dit wijkt af van een traditioneel traject van gebiedsontwikkeling waarin sprake is van gescheiden ontwikkeling, exploitatie en beheer van bestaand stedelijk gebied. De gemeente moet de switch maken naar: gebiedsontwikkeling nieuwe stijl (2.0: organische gebiedsontwikkeling, of 3.0: het gebiedsgerichte kasstromen denken). Daarnaast gaat het erom binnen heldere planologische kaders privaat initiatief zoveel mogelijk te verleiden te investeren. In deze integrale benadering worden alle kasstromen zoals die binnen een gebied voorkomen meegenomen in de afweging of een bepaalde businesscase aantrekkelijk is. Dit in contrast tot een klassieke benadering waarin alleen kasstromen gerelateerd aan de grondexploitatie en het bouwproces worden meegenomen in de afweging of een business case, zoals binnenstedelijk herontwikkelen en transformeren aantrekkelijk is. De kasstromen hebben naast de grond- bouw en ontwikkelingsexploitatie betrekking op bijvoorbeeld de beheerexploitatie, verduurzaming en renovatie, en overwegingen over de exploitatie van openbaar vervoer en de aanleg en het onderhoud van infrastructuur en andere nutsvoorzieningen. Het denken in kasstromen is 'gebiedsontwikkeling nieuw stijl' en nog experimenteel.

#### Principe 9: Liefde voor bestaand vastgoed

Er is sprake van een trendbreuk in de huisvestingswensen en eisen die aan werklocaties gesteld worden, ten faveure van bestaande panden. Dit vergroot de transformatiepotentie van het vastgoed. In de bestaande voorraad is verandering het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'. Herstructurering en herontwikkeling van bestaande werklocaties, in combinatie met zo intensief mogelijk met bestaande ruimte omgaan is de uitdaging richting 2040.

Hierna werken we de hoofdlijnen uit van de arrangementen die u kunt inzetten om in stad Utrecht en regio U16 te komen tot een zo goed mogelijke kwantitatieve en kwalitatieve match tussen vraag en aanbod en daarmee te voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor uw product/marktgroepen.

### 4.3 Voorzien in voldoende planologische ruimte op de juiste locaties

#### Planologisch aanbod in beeld brengen in lijn met vraag en aanbod uit de behoefteanalyse

De kernopgave van de stad Utrecht en regio U16 is het kwantitatief en kwalitatief in balans brengen van vraag naar en aanbod in alle relevante marktsegmenten. Dit betekent dat er voldoende aanbod is, en dat kwalitatief het juiste aanbod op de juiste plaats is gesitueerd. Het is belangrijk te komen tot voldoende planologische ruimte op de beoogde ontwikkellocaties.

Daarnaast zitten er waarschijnlijk nog veel ontwikkelingskansen in bestaande bestemmingsplannen verborgen. Denk aan restcapaciteit op bestaande locaties/objecten, gemengde functies/doeleinden met mogelijkheid voor een bepaalde functie (in de praktijk speelt dit waarschijnlijk vooral voor winkelruimte en kantoren). Daarnaast zijn door middel van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan extra planologische mogelijkheden te maken.

Het goed in kaart brengen, monitoren en hier en daar mogelijk ook opschonen van restcapaciteit in bestemmingsplannen (en straks het omgevingsplan) is een belangrijke opgave om te komen tot de gewenste planologische behoefte.

#### Financial engineering

We adviseren om in het verlengde van het planologisch aanbod, ook de privaatrechtelijke status en financiële status van projecten in beeld te hebben. We duiden dit aan als 'financial engineering'. Dit houdt in per plan:

- Definitief vaststellen van omvang, branchering, marktoriëntatie en status van het plan (hard, zacht, wordt er al gebouwd?). Wat kan er per saldo worden toegevoegd, kwantitatief en vooral kwalitatief?
- Financiële en juridische aspecten nader in kaart brengen: onderliggende contracten en prestatieafspraken.
- Op basis van (1) en (2) zo nodig:
  - Grondexploitaties aanpassen.
  - Gebiedsstrategie aanpassen.
  - Planologische processen opstarten om extra plannen in uitvoering te krijgen.
  - Indien nodig: voorzienbaarheid creëren voor bestemmingen die onwenselijk zijn op een bepaalde locatie.

#### Nieuwe initiatieven accommoderen

Heel wezenlijk is nieuwe initiatieven te faciliteren op de gewenste functies binnen de behoefte aan werklocaties en gemengde gebieden. Voor nieuwe initiatieven raden we aan een toetsingskader te hanteren. Daarnaast kan de Ladder voor duurzame verstedelijking een procesvereiste zijn.

**Tabel 5: voorbeeld toetsingskader**

| Thema                                                                                                                                                                                                                      | Toelichting |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Locatie<br>Inclusief kaart precieze afbakening                                                                                                                                                                             | •           |
| Huidige planstatus in bestemmingsplan                                                                                                                                                                                      | •           |
| Huidige situatie (kwantitatief) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang gebied in m<sup>2</sup></li> <li>• Actuele leegstand</li> </ul>                                                                            | •           |
| Huidige situatie (kwalitatief) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compacte beschrijving</li> <li>• Belangrijke trekkers</li> <li>• Onderscheidend vermogen</li> <li>• Indicatieve reikwijdte (trekkracht)</li> </ul> |             |
| Ambitie:<br>Door gemeente/regio gedragen voorstel met gewenst:                                                                                                                                                             | •           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Label (groei, balans, herbestemmen/transitie, in lijn met RSU en/of beoordeling werklocaties in factsheets)</li> <li>• Bij kantoren: alleen nieuwe meters op knooppuntlocaties (met voorkeur voor primaire locaties in de stad met treinstation)</li> <li>• Gebiedsafbakening op kaart</li> <li>• Samenhang met marktgroepen / productgroepen en Gezond Stedelijk Leven</li> <li>• Programma kwantitatief en kwalitatief</li> </ul> |                                                     |
| Samenhang met beleid <ul style="list-style-type: none"> <li>• Provinciaal beleid</li> <li>• Ruimtelijk Economische Agenda</li> <li>• Ruimtelijk Economische Koers U10</li> <li>• RSU en REP</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul> |
| Belangen in plangebied <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afspraken</li> <li>• Ondernemers en overige externe stakeholders</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul> |
| Neveneffecten hoofdstructuur <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatief</li> <li>• Kwalitatief</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul> |

Bron: Stec Groep, 2020

#### 4.4 Verdichten en intensief ruimtegebruik

##### Regionaal uitgifteprotocol voor nieuwe uitgiftebare bedrijventerreinen

Het hanteren van een regionaal uitgifteprotocol voor nieuwe bedrijventerreinen werkt tweeledig: enerzijds wordt van bestaande bedrijven geëist om bij nieuwvestiging eerst aan te tonen dat het bestaand object en kavel zo zorgvuldig mogelijk zijn gebruikt (en geen ruimtewinst meer mogelijk is om in de behoefte te voorzien). Anderzijds zorgt het ervoor dat de nieuw uit te geven kavels zo zorgvuldig en intensief mogelijk worden bebouwd. Van belang is om het uitgifteprotocol regionaal te hanteren, waarbij zowel stad als regio dezelfde uitgangspunten hanteren. De markt voor bedrijventerreinen is weliswaar grotendeels (boven)lokaal en (sub)regionaal (merendeel van verhuisbewegingen is binnen een straal van 10 kilometer), voorkomen moet worden dat wordt verhuisd naar een andere gemeente om de eisen vanuit zorgvuldig ruimtegebruik te omzeilen. Dit betekent tegelijkertijd ook dat kritisch moet worden gekeken naar de grondexploitatie van bedrijventerreinen. Het uitgiftetempo is niet meer leidend, maar juist het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. Dit betekent veelal een afnemende jaarlijkse uitgifte (en meer investeringen in de bestaande voorraad).

##### Instrumentarium voor intensief ruimtegebruik (scenario's 2 en 3) regionaal inzetten

De scenario's die inzetten op verdichten en intensief ruimtegebruik (zie paragraaf 2.7) vragen om heldere regionale afspraken en sterke samenwerking. Het gericht inzetten van instrumentarium helpt daarbij. We raden het volgende aan:

- Hanteer een (regionaal en/of provinciaal) ingroeimodel voor gradueel steeds sterker verdichten met een tijdshorizon tot (2040).
- Gebruik een strikt regionaal uitgifteprotocol (zie ook hierboven) voor nieuwe ontwikkellocaties (ook voor lokaal MKB). Kernelementen hierin zijn:
  - Bestemmingplannen zijn ingericht op maximaal intensief (op kavelniveau).
  - Er zijn heldere kwantitatieve kaders (programmering), gekoppeld aan ruimtewinst.
  - Er zijn goede voorbeelden van maximaal intensief toegesneden op de specifieke sector (intensief ≠ voor elke sector).
  - Ruimtegebruik is gekoppeld aan de duurzaamheidsambities (energietransitie, hittestress, vergroenen, klimaatadaptatie en omgaan met bodemdaling et cetera).
  - Focus op clusteren van bedrijven (circulaire economie).

- Goed monitoren van de ontwikkeling van het aantal banen per m<sup>2</sup>.
- Werk met kwalitatieve kaders voor behoud én groei van bedrijfsruimte in de wijk (zoals het gebruik van heldere spelregels voor mengen en verdichten, geborgd in contracten en anterieure overeenkomsten) én (behoud van) bedrijvigheid in de linten.

#### 4.5 Bestaande ruimte beter benutten

Het is van wezenlijk belang om binnen bestaand stedelijk gebied de beschikbare ruimte zo goed mogelijk te benutten. Hierbij moet men vooral denken aan instrumenten als Tijdelijk Anders Bestemmen, TREXen, en portfolio's vormen.

##### Tijdelijk anders bestemmen

Tijdelijk ander gebruik van (leegstaande) ruimte voor functies die niet concurrerend zijn met reguliere vastgoedmetiers, bijvoorbeeld voor particuliere opslag, kunst, cultuur en buurtvoorzieningen. Dit zorgt niet alleen voor reuring en identiteit, maar helpt (soms) ook voor het op de kaart zetten van de locatie (branding). Interessant is om financiers en lokale beleggers daarbij deelgenoot te maken, immers, de vastgoedleegstand levert niemand iets op en leidt tot verloedering. Een tijdelijke invulling is daarom vaak wenselijk. Dit vraagt om het flexibel hanteren van het bestemmingsplan en regelgeving.

tijdelijk anders bestemmen  
ruimte voor flexibel gebruik



bron: Stec Groep

##### Transformatie/transitie-exploitatie (T(R)EX)

Het komt bij de transitie van complexe binnenstedelijke locaties voor dat gebouwen lange tijd leeg staan of grote kavels in het stedelijk (of bebouwd) gebied lang braak liggen, voordat ze in aanmerking komen voor (her)ontwikkeling. Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve (her)ontwikkeling. Bovendien wordt verder verval tegengegaan en zijn rentekosten vergoed. De trex stuurt op kasstroom in plaats van op saldo. Het moet dienen als een vliegwiel, door de meerwaarde van kavels en gebouwen te herinvesteren in het gebied en daarmee nieuwe investeringen vanuit de markt te stimuleren. Met behulp van een tijdelijke exploitatie kan worden voorkomen dat voorfinanciering van een gebiedsontwikkeling te groot wordt en kan de fasering van de gebiedsontwikkeling of het uitstellen van een geplande gebiedsontwikkeling worden gefinancierd. Bij leegstaande panden kan de aantrekkelijkheid voor tijdelijke functies worden bepaald. Hierbij geldt dat hoe groter het aantal mogelijke functies, hoe hoger de alternatieve aanwendbaarheid en des te lager het leegstandsrisico.

Aandachtspunt bij de t(r)ex is een gezonde businesscase. Er moet een reële inschatting worden gemaakt van de kosten én opbrengsten van de tijdelijke exploitatie en de risico's die erbij horen. Dit kan vervolgens worden vergeleken met de situatie waarin helemaal niets wordt gedaan (en het pand of kavel dus niet wordt gebruikt). Vaak blijkt dat een tijdelijke invulling al snel meer oplevert dan niks doen met een pand. Daarbij geldt ook dat leegstand per definitie leidt tot snellere verloedering van een pand.

Belangrijk is om goed naar de kostenkant te kijken: zo kunnen de energielasten van oudere, slecht geïsoleerde gebouwen bijvoorbeeld behoorlijk oplopen. Veiligheidsvoorschriften kunnen ook een onverwacht grote kostenpost vormen. In de exploitatie moet dit mee worden genomen. De opbrengstenkant verdient ook aandacht: startende ondernemers, ZZP'ers en/of creatieve bedrijfjes redden het bijvoorbeeld soms niet zonder subsidie. Belangrijk is om te bezien of de exploitatie de vaste kosten dekt. Hiervoor is het belangrijk om inzicht te krijgen in de mogelijke investeringen die nodig zijn voor de functiewijziging en welke exploitatiekosten er verder aan gekoppeld zijn.

Aandachtspunt voor de tijdelijke exploitatie van grond is dat flexibele gebouwen op dit moment onder een bestemmingsplan slechts een exploitatietermijn van tien jaar hebben. Onder de CHW is het mogelijk de exploitatietermijn te verlengen naar een commercieel meer interessante benadering.

### **Vastgoedmatch /'vastgoedloods'/'urbanisator'**

Sturen op een gezonde vastgoedmarkt door transparantie, monitoring en verbinden van ideeën. Zoveel mogelijk optreden als vastgoedmatch(er) zal zorgen voor meer inzicht in de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. We zien dit als een vorm van accountmanagement die weliswaar al veel door gemeenten wordt gedaan, maar die vrijwel altijd onvoldoende capaciteit heeft, terwijl de meerwaarde van een goede matcher niet overschat kan worden.

Door ook als gemeente in de U16 nog meer te treden als vastgoedmatcher (bijvoorbeeld specifiek voor circulaire bedrijven en maakindustrie, maar ook zeker voor uw lokale, reguliere MKB) ontstaat verdere verbetering van het werkklimaat voor investeerders en ondernemers. Daarnaast is het een relatief veilig instrument: er wordt namelijk geen directe ingreep gedaan. De matcher (of 'loods') brengt ruimtezoekers en -aanbieders met elkaar in contact. De persoon/het bureau verzamelt en deelt kennis op het gebied van ruimtevraag en -aanbod met alle spelers op de vastgoedmarkt. Daarnaast signaleert en communiceert de loods tijdig trends en ontwikkelingen in de relevante markt en wijst partijen op kansen en bedreigingen. Waar nodig denkt de matcher mee met verbetering van mogelijke business cases en zet deze alle kennis en kunde in om risico's te verminderen. Ook biedt de loods ondersteuning in gemeentelijke procedures en nieuwe wetgeving zoals de Omgevingswet. Met als resultaat: creatief gebruik van vastgoed dat al langere tijd leeg staat en versterking van het ondernemerschap en het vestigingsklimaat van stad Utrecht en regio U16. Dit is niet alleen interessant voor de winkelmart in de regio U16, maar ook voor de kantorenmarkt buiten de stad, waar kwantitatief voldoende meters beschikbaar zijn (overaanbod).

### **Portfolio's maken**

Portfoliovorming ontsluit het investeren in de transitie van de stad Utrecht en U16 voor private investeerders. Het instellen van een 'U16-portfolio of Utrecht-portfolio' zou een regeling kunnen behelzen van meerdere marktpartijen waarin (stedelijke) herstructureringsprojecten ondergebracht worden, om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten meer te stroomlijnen. Binnen de regeling worden financiële tegenvallers van het ene project opgevangen door de inkomsten van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen. Publieke partijen bakenen pakketjes met transformatie en nieuwbouwprojecten af, waar diverse marktpartijen op kunnen inschrijven.

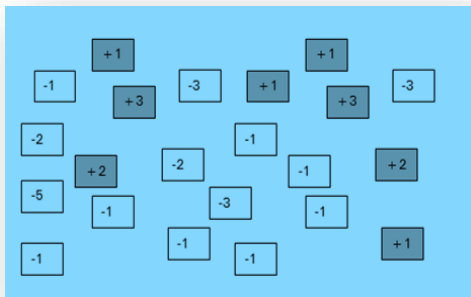
De aanpak lijkt op de ervaringen die u als regio U16 en stad heeft met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), met dien verstande dat deze aanpak gefocust is op herontwikkeling van deelgebieden of op pandniveau.

### VOORBEELD VAN PORTFOLIO'S

In onderstaand voorbeeld is een aantal (herontwikkelings)projecten weergegeven met elk een positief of negatief ontwikkelingsresultaat. In situatie 1 werken we zonder en in situatie 2 met portfolio's:

- In situatie 1 worden de objecten los van elkaar op de markt gezet. In totaal wordt dan minder dan de helft van de projecten uitgevoerd (8 van de 20 projecten). Het is namelijk de verwachting dat ontwikkelaars en /of beleggers zich alleen inschrijven op projecten die leiden tot een positief resultaat.
- In situatie 2 worden objecten in een portfolio op de markt gezet. Dus een project met een positief resultaat wordt samen op de markt gezet met een project met een negatief resultaat. Het gevolg is dat circa 75% van de projecten wordt gerealiseerd (15 projecten).

*Situatie 1*



*Situatie 2*



Het afbakenen van de pakketjes met transformatie en nieuwbouw zal in de regel mede betrekking hebben op eigendommen van private partijen. Teneinde deze processen effectief te laten verlopen verdient het aanbeveling om met de private partijen, waar binnen het pakket de sloop en transformatie betrekking op heeft, afspraken te maken. Dit kan worden gezien als een vorm van vooroverleg over minnelijke verwerving binnen de systematiek van onteigening. Op deze wijze kan worden voorkomen dat er langjarige procedures ontstaan over de sloop en transformatie, die in het proces achterblijft bij de ontwikkeling en realisatie van nieuwe functies. Dit instrument past binnen het juridisch kader, en vraagt evenwel de nodige zorgvuldigheid.

**Tabel 6: instrumenten naar toepassingsbereik**

|                                    | Gebouwniveau | Gebiedsniveau | Gemeenteniveau |
|------------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| Tijdelijk Anders Bestemmen         | X            | X             | X              |
| Transformatie-exploitatie (T(R)EX) | X            | X             | X              |
| Portfolio's vormen                 |              | X             | X              |

#### 4.6 Komen tot een optimale marktspanning

De regio U16 heeft, ondanks tekorten op goede knooppuntlocaties en aan bedrijventerreinen, ook te veel vastgoed en er is structurele leegstand op locaties (met name winkelgebieden en kantoorlocaties buiten de stad) die ongewenst is, omdat deze het aanzicht van een gebied te niet doet. Door individuele panden te slopen vermindert het aanbod of ontstaat er ruimte voor herontwikkeling waar dat gewenst is. Met name de situatie dat er geen sprake is van herontwikkeling, is in de praktijk lastig. Er zijn dan geen inkomsten die tegenover de kosten van sloop staan.

### Verhandelbare ontwikkelrechten en -plichten

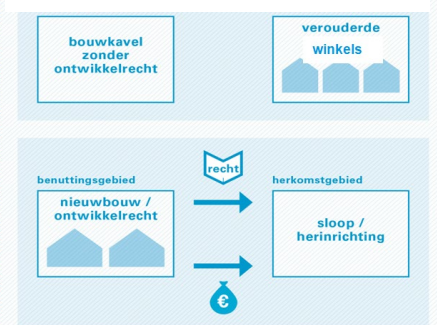
Verhandelbare rechten en plichten zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat rechten uit de markt worden genomen en dat deze worden verplaatst naar een benuttingsgebied (een gewenste ontwikkellocatie). Het bijzondere aan verhandelbare rechten en plichten is dat deze een bredere toepassing kunnen hebben, bijvoorbeeld tussen verschillende vastgoedsegmenten. Daarnaast kunnen rechten op ontwikkelingsmeters privaatrechtelijk verhandeld worden, waardoor dit arrangement neutraal kan zijn voor overheden.

De verhandelbare rechten en plichten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in bijvoorbeeld de sloop van vastgoed, door zowel vanuit het nieuwe programma als vanuit een onttrekking van een bestemming een commerciële waarde te genereren. Immers zonder onttrekking geen nieuw recht en zonder dat nieuwe recht geen recht op ontwikkeling.

Belangrijk voor het ontstaan van verhandelbare rechten en plichten is dat deze verhandelbare rechten in het gebied waarbinnen deze rechten benut kunnen worden in publiekrechtelijke zin geen concurrentie mogen ondervinden met andere reeds vergeven ontwikkelingsrechten. Er is een actieve houding van de overheid nodig waarin het teveel aan plantitels voor vastgoed uit de markt wordt weggenomen en randvoorwaardelijk wordt gemaakt aan herontwikkeling.

Cruciaal is om allereerst afspraken te maken over aantrekkelijke en minder aantrekkelijke gebieden in de gemeente, waarin kwalitatieve afwegingen plaatsvinden tussen gebieden en dit wordt verankerd in een omgevingsvisie of omgevingsplan (bestemmingsplan verbrede reikwijdte onder de CHW). Deze denkwijze van 'dynamisch voorraadbeheer' of 'saldereen' sluit sterk aan bij de denkwijze van de Omgevingswet, waarin binnen de gemeente keuze gemaakt kan worden voor een gebiedsgerichte invulling van spelregels. Hierdoor vergroot het speelveld voor dit soort arrangementen aanzienlijk, zonder dat de wetgeving voor verhandelbare rechten daadwerkelijk verandert.

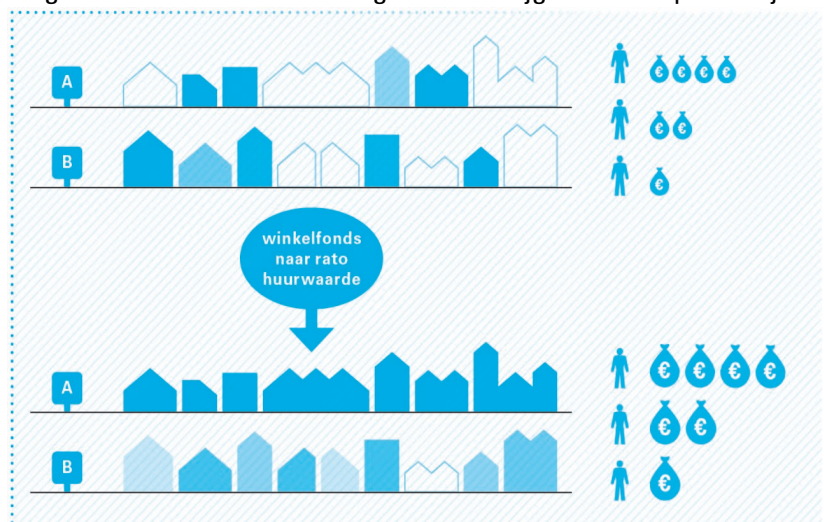
**Figuur 17: Schematisch overzicht verhandelbare rechten en plichten**



### Stedelijke kavelruil

Bij stedelijke kavelruil (als nieuw instrument onder de Omgevingswet) is geen sprake van verwerving, maar juist van uitruil van eigendommen in een gebied om een nieuwe compactere ontwikkeling mogelijk te maken (bijvoorbeeld versterking van het centrumgebied, ten koste van een overschot aan aanloopstraten). Alle eigenaren in het gebied dragen tijdelijk hun grond- en vastgoedeigendomsrechten over aan een (op te richten) gebiedsontwikkelings-maatschappij, tegen de waarde bij het huidige gebruik. De ontwikkelingsmaatschappij werkt vervolgens aan de herontwikkeling. Daarna krijgen de oorspronkelijke eigenaren weer eigendomsrechten toegewezen, gelijk aan hun oorspronkelijk aandeel in het gebied of ze worden gecompenseerd voor eventueel verlies van hun rechten. Alle eigenaren profiteren van de waardevermeerdering, maar dragen ook, naar rato van hun aandeel in de waardeverhoging, bij aan de herontwikkelingskosten voor de versterking van het centrumplan.

Stedelijke kavelruil kan als vrijwillig – door gebiedspartijen te kiezen – instrument aantrekkelijk zijn voor de



transitieopgave in de regio U16, omdat de huidige waarde van vastgoed substantieel lager is dan de toekomstpotentie in vergelijking tot vastgoed op goede locaties en omdat sprake is van een versnipperd eigendom met diversiteit van eigenaren. Het geeft de mogelijkheid de kosten van transformatie of herontwikkeling te compenseren met de waarde die wordt gecreëerd. Wel is dit systeem alleen interessant als sprake is van positieve waardeontwikkeling, wat bij toevoeging van bebouwbaar vloeroppervlak eerder te garanderen is. Daarnaast kan een te groot aantal eigenaren (meer dan circa 15) de onderhandelingen compliceren.

Het Rijk heeft in de Aanvullingswet Grondeigendom (conceptversie februari 2019) een wettelijke regeling voor Stedelijke kavelruil opgenomen. In de wettelijke regeling zit echter geen doorzettingsmacht opgenomen (dat medewerking verplicht kan worden als meer dan bijvoorbeeld 70% van de eigenaren dat aantrekkelijk vindt). Daarnaast is belangrijk praktische ervaring op te doen met stedelijke kavelruil in de vorm van pilotprojecten in de regio U16. We zien dit praktisch gezien het meest geschikt voor winkelgebieden (zie figuur), al is het toepassingsbereik in principe breed.

### Dispositie kansarm vastgoed

Door meerdere vastgoedstraten (winkelgebieden) met veel leegstand met elkaar te verbinden tot één straat met gevulde panden en een straat met leeg vastgoed die kan worden herbestemd. Dit is een variant op stedelijke kavelruil. Het kan ook gaan om een gefaseerde ontwikkeling: dan spreken we van een 'ruilketen'.

De waarde van beide straten, bestaande uit huuropbrengst, vastgoedwaarde, afschrijving, en dergelijke, gaat in een gezamenlijk fonds. Daaruit wordt het ene pand gekocht en het andere getransformeerd of uit de markt gehaald volgens een nader te bepalen verdeelsleutel. Ook in te zetten bij (particuliere) beleggers die eigenaar zijn van meerdere panden.

**Tabel 7: instrumenten naar toepassingsbereik**

|                                            | Gebouwniveau | Gebiedsniveau | Gemeente-niveau | Gemeenteniveau |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|
| Verhandelbare ontwikkelrechten en plichten |              | X             | X               | X              |
| Stedelijke kavelruil                       |              | X             | X               | X              |
| Dispositie kansarme vastgoed               | X            | X             | X               | X              |

## 4.7 Verbeteren gebiedsfinanciering

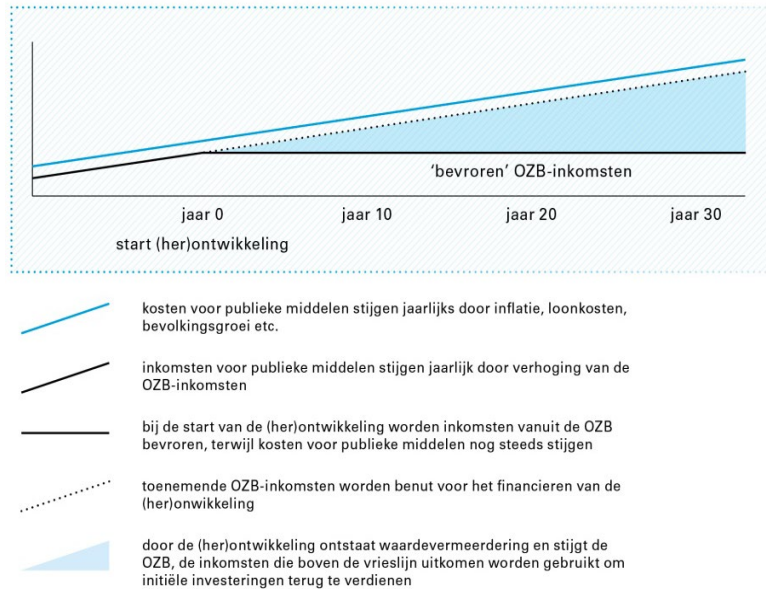
Het denken in gebiedsgerichte financieringsvormen maakt het makkelijker om binnen één gebied koppelingen te maken tussen bijvoorbeeld sloop of transformatie, en nieuwbouw of herontwikkeling. Telkens zit de uitdaging erin private partijen te stimuleren om op een zakelijke en consistente manier een bijdrage te leveren aan het nieuwe marktevenwicht in een bepaald gebied. Gebiedsgerichte businesscases waar de cash flow van sloop en nieuwbouw in het gebied gekoppeld zijn dragen hieraan bij, naast allerlei vormen om 'gebiedsfondsen' te vormen, waar de benodigde investeringen mee gedaan kunnen worden. De gebiedsfinancieringen zijn ook altijd revolverend, dat betekent dat het geld niet in het project achter kan blijven, maar terug moet vloeien naar het gebied.

### Tax Increment Financing (TIF) en Lease Increment Financing (LIF)

Bij Tax Increment Financing (TIF) worden publieke gelden (via OZB belasting) lokaal geïnvesteerd in herontwikkelingsprojecten die zonder overheidsingrepen niet kansrijk zijn. Dit arrangement verlangt dus een zeer actieve houding van de overheid. De investering zorgt voor een verhoogde aantrekkelijkheid, wat leidt tot meer private ontwikkeling. Dit leidt tot extra belastinginkomsten die gedurende het proces worden gebruikt als input. Daarmee bedruipt het project zichzelf als het ware. Dit systeem is gangbaar in de VS en Engeland, en in Nederland maakt Nijmegen er gebruik van.

Wanneer in Nederland zou worden gekozen voor het hanteren van een TIF, worden de inkomsten uit de OZB gekoppeld aan een herontwikkelingsgebied. De gebiedsgerichte inzet (en mogelijk verhoging) is erop gebaseerd dat de gemeente via de OZB meeprofiteert van waardevermeerdering van het particulier eigendom. Alle OZB-inkomsten aan de start van een bepaalde (her)ontwikkeling worden hierbij vastgelegd (en bevroren) en blijven ook daarna naar de publieke middelen toevloeien voor onderhoud van de

**Figuur 18: Weergave werking tax increment financing**



bron: Wikipedia, bewerking Stec Groep

openbare ruimte. Door de investering (als gevolg van de herontwikkeling) ontstaat waardevermeerdering en stijgt de OZB. De OZB die boven de vrieslijn binnenkomt wordt gebruikt om de initiële investeringen terug te verdienen. Deze inkomstenstijging kan echter ook vooraf (op basis van een prognose van de toekomstige waarde) gebruikt worden om gebiedsontwikkeling te financieren.

In Nederland is het aandeel OZB (in vergelijking tot andere landen) vrij laag. In plaats van OZB zou dit systeem echter ook met erfpacht (Lease Investment Financing) kunnen werken. Het erfpachtstelsel zou kunnen worden gebruikt voor een vorm van kostenverhaal naar analogie van het TIF-systeem. In dat geval wordt de

waardestijging op basis van functiewijziging, verdichting en intensivering ingezet om gebiedsontwikkeling te financieren. Door de investeringen in het gebied ontstaat waardecreatie, waardoor de inkomsten uit erfpacht stijgen. De inkomsten boven die 'vrieslijn' kunnen worden afgevangen naar een 'toekomstfonds'.

Een andere variant is dat obligaties kunnen worden uitgegeven in de gebiedsontwikkeling die via waardestijging worden terugverdiend. Dit kan indien gewenst de liquide middelen opleveren om de investeringen te kunnen doen.

Een derde mogelijkheid is dit systeem te koppelen aan een systeem waarin partijen uit het gebied ook zelf investeren in het gebied. In plaats van spaargeld bij een willekeurige bank onder te brengen wordt met een bank een overeenkomst gesloten om een gebiedsgerichte bank op te richten die rechtstreeks in het gebied investeert. De gebiedsgebruikers sparen bij die bank, ontvangen rente uit de waardecreatie die de investeringen opleveren en profiteren ook omdat hun spaargeld wordt aangewend voor de verbetering van hun eigen omgeving. Het zou kunnen leiden tot een sterkere betrokkenheid bij het gebied. Net als obligaties zou de toegenomen waarde kunnen worden aangewend om de leningen uit spaargelden af te betalen. Het stimuleren van gebiedsontwikkeling in een dergelijke nieuwe stijl kan gestimuleerd worden wanneer de overheid hierbij een deel van de financiering op zich neemt. Zij kan voor een beperkte periode met een laagrentende lening de gebiedsontwikkeling een impuls geven.

## BIZ en Gebieds-VvE

Een andere categorie gebiedsgerichte financieringsinstrumenten vormen de BIZ en de Gebieds-VvE. Een belangrijk onderscheid tussen deze twee zit in: wie is betrokken in de gebiedsvereniging. Bij de BIZ zijn dat de huurders, terwijl in de Gebieds-VvE het de eigenaren zijn.

**Bedrijven Investerings Zone** is een instrument (wettelijke regeling is in januari 2015 in werking getreden) dat toegepast kan worden wanneer er vanuit de ondernemers vraag en draagvlak voor is.

Ondernemers bepalen gezamenlijk wat zij graag in de openbare ruimte willen realiseren, bovenop het huidige voorzieningenniveau. Hiervoor organiseren zij zich en maken een plan voor onderhoud, kwaliteitsverbetering en sloop van leegstaand vastgoed en overleggen dat met de gemeente. Ondernemers in de betreffende gebieden betalen een opslag op hun onroerendezaak-belasting, door ondernemers en eigenaars te overtuigen van de waardestijging van panden door sloop en investeringen in vastgoed en openbaar gebied. Dit bedrag wordt in het betreffende gebied via een ondernemersfonds ingezet. Het instrument dat hiervoor wordt ingezet, is een gebiedsgerichte heffing die door de gemeente op verzoek van de ondernemers kan instellen, indien bij hen aantoonbaar voldoende draagvlak aanwezig is. Dit instrument is ongeveer hetzelfde als de Gebieds-VvE alleen zijn het nu bedrijven die zich samenpakken.

Bij een **Gebieds-VvE** organiseren de eigenaren in een gebied zich in een vereniging. Daarbij hoort een regelmatige verplichte afdracht. De VvE spaart hiermee om investeringen in de 'gemeenschappelijke' openbare ruimte te kunnen doen. De gemeente zorgt voor een startkapitaal en stort een reguliere vierkantemeterprijs daarna trekt de gemeente de handen van het project af. Een verschil met de BIZ is dat met regelmatige bijdragen een kapitaal wordt opgebouwd, alvorens de uitgaven zijn vastgesteld. Daarnaast moeten alle eigenaren het eens zijn met een investering voordat die wordt gedaan. Een dergelijke organisatie is vooral kansrijk als alle eigenaren in een gebied hetzelfde belang hebben. Dat maakt dit arrangement het meest kansrijk voor winkelgebieden, bijvoorbeeld in de situatie dat rond aanloopstraten vastgoed op kleine of grote schaal gesloopt worden en er extra geïnvesteerd moet worden in het openbaar gebied, zodat die gebieden niet meegaan in de neerwaartse spiraal. Betrokkenheid van eigenaren is wel van belang voor het succes. Maar daarin heeft overheid een belangrijke voorlichtende en stimulerende rol. Wellicht dat hier ook nog kan worden aangehaakt op het steeds meer bekende "crowd funding". Een gebied wordt herontwikkeld in afstemming met een groep toekomstige eigenaren, die gezamenlijk de herontwikkeling betalen. Deze vorm is te mengen met commerciële private vastgoedinvesteerdere.

### Renovatie via erfpacht

Dit is een instrument in het kader van het behoud van panden waarvan de eigenaar niet kan dan wel wil investeren. Een veel toegepast voorbeeld is wonen en/of werken boven winkels: etages worden in erfpacht genomen en vervolgens verbouwd tot eenheden met financiering door de overheid. Gedurende de erfpachtperiode wordt een beperkte canon betaald; de huuropbrengsten dekken beheer, onderhoud en afbetaling van de investering. Na de erfpachtperiode (bijvoorbeeld 25 jaar) ontvangt de eigenaar de eenheden om niet. In België bestaat een wettelijke regeling waarbij de overheid een eigenaar een dergelijke regeling kan opleggen in het kader van stadsvernieuwing. In de regio U16 kan dit instrument met name worden toegepast op die behoudenswaardige panden die in verval geraakt zijn, maar mede de identiteit van het gebied bepalen. Het is niet aan te raden om dit instrument op grote schaal toe te passen omdat het wettelijke afdwingkader ontbreekt.

### Transitieobligaties

Private investeringen van lokale particulieren (uit de eigen regio of gemeente) of betrokken beleggers komen ook in de stad Utrecht en regio U16 mondigesmaat voor. Er zijn echter ervaringen in andere gemeenten waaruit blijkt dat welvarende ondernemers, met name ten aanzien van verbetering van een gebied waar hun hart ligt, soms bereid zijn te investeren in kwaliteitsverbetering van een gebied (zoals gevelrenovatie, compactere looppatronen, herinrichting van verkorte vastgoedstraten als onderdeel van de leegstands aanpak).

Om in de behoefte aan kapitaal bij de transitie te voorzien kunnen transitieobligaties uitgegeven worden door het 'transitiefonds' die tegen vooraf geldende rendementen langjarig uit staan. Op deze manier is er een private bijdrage in de transitieopgave te organiseren. Uit dat fonds kunnen partijen ook leningen aantrekken.

Een variant hierop vormen gebiedsobligaties (bijvoorbeeld 'U16-obligaties'). Een obligatie is een lening die wordt uitgegeven wanneer een overheid of bedrijf behoefte heeft aan kapitaal. Particuliere beleggers

kunnen intekenen op deze obligaties. Eigenlijk lenen beleggers geld door een obligatie te kopen. In ruil hiervoor ontvangt men gedurende de looptijd van de obligatie een vooraf bepaalde jaarlijkse rente. Wanneer de looptijd van de obligatie afloopt, wordt het oorspronkelijke bedrag aan de belegger terugbetaald.

**Tabel 8: instrumenten naar toepassingsbereik**

|                        | Gebouwniveau | Gebiedsniveau | Gemeente-niveau |
|------------------------|--------------|---------------|-----------------|
| TIF                    |              | X             |                 |
| BIZ                    |              | X             |                 |
| Gebieds VVE's          |              | X             |                 |
| Renovatie via Erfpacht | X            |               |                 |
| Transitieobligaties    | X            | X             | X               |

# Bijlage A: behoefteraming

## Detailhandel

Zie separaat adviesrapport detailhandel U16

## Kantoren

### Trends en ontwikkelingen

#### Kantoren in dynamische gemengde gebieden met uitstekende OV-bereikbaarheid

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar nieuwe type omgeving, gebouwen en (flex)concepten. Als gevolg van onder meer technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix van functies en ontzorging) en het feit dat het welzijn van werknemers steeds belangrijker wordt voor werkgevers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe.

Veel toepassingen zorgen ervoor dat een werknemer niet meer fysiek aanwezig hoeft te zijn om activiteiten uit te voeren. Daadwerkelijk naar bepaalde plekken gaan is daarom steeds meer (ook) gericht op ontmoeten, ervaren en beleven. Locaties die dit kunnen het beste faciliteren, kunnen ook in de toekomst op vraag blijven rekenen. Daarbij vervaagd de grens tussen werk en leven. Dit leidt tegelijkertijd tot een toenemende behoefte aan 'third places'; betekenisvolle plekken naast woning (first place) en werk (second place). Denk aan ontmoetingsplekken, fitness, restaurants en cafés.

Voor de stad Utrecht en de regio U16 als geheel betekent dit dat naast de transformatie van incourante kantoorruimte, de focus vooral moet liggen op toevoegen van kwaliteit op de belangrijkste knooppuntlocaties (uitstekende auto én OV-bereikbaarheid). Hierbij gaat het niet alleen om nieuwe, moderne kantoorruimte om in de vraag te voorzien, maar ook investeren in een aantrekkelijke stedelijke mix met wonen en voorzieningen. Toekomstige eindgebruikers op de kantorenmarkt vragen om een dynamisch en aantrekkelijk verblijfklimaat, in combinatie met modern vastgoed (vaak in zowel een horizontale als verticale mix van functies).

Dat betekent tegelijkertijd ook dat verouderde kantoorpanden op monofunctionele locaties (gedeeltelijk) moeten worden getransformeerd naar wonen en/of een mix van wonen en werken. Dit is in praktijk al zichtbaar op uw kantoorlocaties: op zowel Rijnsweerd als Papendorp worden woningen, maar ook beperkt voorzieningen, toegevoegd om een meer multifunctionele en gemengde invulling te geven aan deze gebieden, passend bij de wensen van de bestaande en toekomstige eindgebruiker. Hierbij is essentieel dat de verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen klopt. Zo wordt voorkomen dat een kantoorlocatie volledig verkleurt tot een woonwijk en blijft economie behouden. Doel is te komen tot een aantrekkelijke mix van wonen, werken en verblijven.

#### Toenemend belang van well-working en well-being

Er is een groot bewustzijn rondom sociale en maatschappelijke issues. De maatschappelijke en politieke druk om verantwoord te acteren neemt toe. Er wordt meer nagedacht over het terugdringen van CO2 uitstoot, de leefbaarheid in steden en het welzijn van werknemers wordt steeds belangrijker voor

werkgevers: well-working en well-being. Dit zorgt ervoor dat kantoorhoudende organisaties anders gaan nadenken over locaties. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot de arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden steeds belangrijker.

Energie en duurzaamheid worden op steeds meer aspecten van maatschappij en markten de leidende principes, zo ook op het gebied van de ontwikkeling van kantoren en kantoorgebieden. Van kantooreigenaren wordt verwacht dat zij binnen afzienbare tijd maatregelen treffen om het bezit te verduurzamen. Naast de wettelijke verplichting tot een minimaal energielabel C in 2023, is per 1 januari 2018 het energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS) opgenomen op de erkende maatregelenlijst voor kantoren. Maatregelen die binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, zijn volgens de wet Milieubeheer verplicht.

### Sterke groei van flexibele kantoorconcepten

Kantoorwerk wordt steeds meer ingevuld op locaties en in gebouwen buiten de traditionele kantorenvorraad, zonder langlopende huurcontracten. Zowel Zzp'ers als bedrijven zoeken flexibele opties in zogenaamde serviced offices en in gebouwen die zijn ingericht op co-working. Flexibele kantoorconcepten groeien snel in aantal en marktaandeel in Nederland, maar ook in de stad Utrecht en U16. De verwachting is dat het marktaandeel van flexibele kantoorconcepten de komende jaren verder toeneemt. Ook in de stad Utrecht en U16 zijn meerdere flexoperators gevestigd, zoals Regus, The Office Operators, Atoomclub en Tribes. Ook binnen de markt voor flexconcepten zien we steeds meer voorkeur voor knooppuntlocaties, in een aantrekkelijke mix van kantoorruimte, voorzieningen en wonen. De opkomst van flexconcepten heeft invloed op de ontwikkeling van het kantoorquotiënt (aantal vierkante meters kantoorruimte per werkzame persoon), al is dat in de cijfers tot nu toe nog slechts beperkt terug te zien (ook mede als gevolg van de registratie van arbeidsplaatsen op flexlocaties).

Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker speelt een steeds grotere rol op de Nederlandse kantorenmarkt. Flexibele kantoorconcepten spelen daar slim op in. De "hotellisering" van de kantorenmarkt speelt niet alleen bij flexibele kantoorconcepten, maar zal meer en meer de standaard worden op de 'reguliere' kantorenmarkt. Dit maakt ook dat het onderscheid tussen flexibele kantoorconcepten en de reguliere verhuur van kantoorruimte op lange termijn minder groot zal zijn. Kantoorbeleggers zullen hun strategie en propositie moeten aanpassen om concurrerend te blijven. (bron: NVM Business, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019)

### Kerngegevens kantorenmarkt U16

| Kenmerk       | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voorraad      | <ul style="list-style-type: none"> <li>De U16 heeft een totale kantorenvorraad van circa 4.563.720 m<sup>2</sup> vvo (bron: Cushman&amp;Wakefield, 2018). De voorraad is in de afgelopen vijf jaar met circa 2,5% afgenomen (circa 115.000 m<sup>2</sup> vvo), veelal als gevolg van onttrekkingen (transformatie).</li> <li>De stad Utrecht heeft een totale kantorenvorraad van circa 2.699.015 m<sup>2</sup> vvo bron: Cushman&amp;Wakefield, Q3 2019). De totale voorraad in de stad Utrecht is, door oplevering van nieuwe objecten, maar ook onttrekkingen, de laatste vijf jaar nagenoeg gelijk gebleven.</li> </ul>                                                                                                                    |
| Leegstand     | <ul style="list-style-type: none"> <li>De leegstand van kantoren in de U16 bedraagt eind 2018 circa 8,3%. Daarmee ligt de leegstand onder het landelijk gemiddelde van circa 10%. De afgelopen vijf jaar is de leegstand in de U16 sterk afgenomen. Ter vergelijking: in 2014 stond nog circa 14% van de voorraad kantoorruimte leeg.</li> <li>In de stad Utrecht staat in Q3 van 2019 circa 4,3% van de kantoorruimte, zo'n 115.000 m<sup>2</sup> vvo, leeg. De leegstand in de stad Utrecht is de laatste jaren sterk afgenomen. Ter vergelijking: in 2014 stond nog circa 12% van de voorraad kantoorruimte leeg. De leegstand in de stad ligt nu onder de gewenste frictieleegstand van 5% (bron: Cushman&amp;Wakefield, 2019).</li> </ul> |
| Marktdynamiek | <ul style="list-style-type: none"> <li>De gemiddelde jaarlijkse opname (transacties) van kantoorruimte in de U16 bedraagt circa 124.000 m<sup>2</sup> vvo per jaar in de laatste vijf jaar (bron: Cushman&amp;Wakefield, 2018). De stad Utrecht heeft hierin een aanzienlijk aandeel (circa 70%), met circa 87.500 m<sup>2</sup> vvo per jaar.</li> <li>De laatste vijf jaar (2014-2018) is er in de U16 circa 460.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte onttrokken. Bijna 70% van deze kantoorruimte stond in de stad Utrecht (bron: gemeente Utrecht, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020).</li> </ul>                                                                                                                                           |

| Kenmerk                                    | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huidige structuur en economische betekenis | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ongeveer 75% van de kantorenvoorraad bevindt zich op een formele kantoorlocatie (indeling locaties volgens provincie Utrecht en stad Utrecht). Een kwart van de voorraad bevindt zich op solitaire locaties en/of bedrijventerreinen. De stad Utrecht domineert de regionale kantorenmarkt, zowel in transacties als banen en voorraad. Zo is circa 60% van de kantorenvoorraad in de stad te vinden.</li> <li>Het totaal aantal kantoorbanen in de U16 bedraagt meer dan 180.000. Daarmee zijn kantoren goed voor bijna een derde van de totale werkgelegenheid in de regio U16. In de stad Utrecht hebben kantoorbanen een aandeel van iets meer dan 40% van de totale werkgelegenheid. In totaal gaat het in de stad om circa 109.000 kantoorbanen (bron: Cushman&amp;Wakefield, 2018; Bewerking: Stec Groep, 2020).</li> </ul> |

## Behoefteraming

Voor het berekenen van de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte is de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005) en in de meest recente toekomstscenario's voor de kantorenmarkt van het PBL/CPB<sup>19</sup> (2017). Deze rekenmethode vormt ook de basis voor de vraagraming(en) van de provincie Utrecht.

**Uitbreidingsvraag** is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat door ontwikkeling van de werkgelegenheid (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de regio/gemeente).

**Figuur 19: Berekening uitbreidingsvraag kantoorruimte U16 en stad Utrecht**

|                                    |   |                                                         |   |                                                                                        |   |                                          |
|------------------------------------|---|---------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------|
| Totale werkgelegenheid in jaar t   | x | Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t   | x | Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m <sup>2</sup> vvo in jaar t   | = | Kantoren voorraad in gebruik in jaar t   |
| Totale werkgelegenheid in jaar t+n | x | Aandeel kantoorgebonden werkgelegenheid (%) in jaar t+n | x | Kantoorquotiënt (kantoorruimte per werkzame persoon) in m <sup>2</sup> vvo in jaar t+n | = | Kantoren voorraad in gebruik in jaar t+n |
|                                    |   |                                                         |   |                                                                                        |   | Uitbreidingsvraag (t+n) - t              |

Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen (zie figuur hierboven):

- De ontwikkeling van de werkgelegenheid (in arbeidsplaatsen).
- Het aandeel werkgelegenheid binnen kantoorruimte (kantoorgebonden werkgelegenheid).
- Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon (kantoorquotiënt).

Door het vermenigvuldigen van de drie parameters berekenen we de totale 'kantorenvoorraad in gebruik'. Wanneer de ontwikkeling van de drie parameters bekend is, kan daarmee ook de toekomstige 'kantorenvoorraad in gebruik' worden geraamd. Het saldo tussen de huidige kantorenvoorraad in gebruik en die in de toekomst, is de potentiële uitbreidingsvraag. De kantorenvoorraad in gebruik is gelijk aan de totale kantorenvoorraad, exclusief de leegstaande kantoorruimtes.

## Stad Utrecht

In de tabel hieronder geven we een overzicht van de uitgangspunten die we hebben gehanteerd voor de berekening van de vraag naar kantoorruimte in de stad Utrecht:

<sup>19</sup> Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB.

- Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid hebben we gebruik gemaakt van uitgangspunten op basis van de prognose uit paragraaf 3.1. Hierbij wordt uitgegaan van een groei met iets meer dan 70.000 banen in de stad Utrecht tot en met 2040.
- Het aandeel kantoorbanen binnen het totaal aantal banen in de stad Utrecht is al jaren redelijk stabiel. Gemiddeld is zo'n 40% van het totaal aantal banen in de stad toe te rekenen aan kantoren. In de prognose hebben we het aandeel kantoorwerkgelegenheid gelijk gehouden aan het uitgangsjaar (2018).
- Het kantoorquotiënt (het aantal m<sup>2</sup> kantoorruimte per werkzame persoon) is de laatste tien jaar ook redelijk stabiel en ligt zo rond de 23 m<sup>2</sup> vvo per werkzame persoon (bron: PAR, 2018). De verwachting is dat het kantoorquotiënt op termijn zal dalen, mede als gevolg van de doorontwikkeling van Het Nieuwe Werken. In de cijfers zien we dat nu beperkt terug. Daarmee blijft deze trend nog iets achter bij de cijfermatige analyse. Onze verwachting is dat het kantoorquotiënt met name op knooppuntlocaties verder zal dalen, mede gezien de ruimtedruk vanuit verschillende functies (wonen, voorzieningen, kantoren et cetera) op deze locaties. In onze prognose van de uitbreidingsvraag rekenen we met een kantoorquotiënt dat daalt, naar circa 90% van de huidige waarde (van het totaal aantal m<sup>2</sup> kantoorruimte per werkzame persoon) in 2050, in lijn met de uitgangspunten van recente scenario's van PBL/CPB<sup>20</sup>. Daarnaast rekenen we met een scenario waarin het kantoorquotiënt daalt naar 75% van de huidige waarde in 2050, dit scenario gaat uit van meer intensief ruimtegebruik (meer werkzame personen per m<sup>2</sup> kantoorruimte). Het kantoorquotiënt varieert in beide scenario's van 21 m<sup>2</sup> vvo (90% van huidige kantoorquotiënt in 2050) tot 17,5 m<sup>2</sup> vvo (75% van huidige kantoorquotiënt in 2050) per werkzame persoon in 2040.

**Tabel 9: uitgangspunten prognose uitbreidingsvraag kantorenmarkt stad Utrecht**

| Scenario               | Stad Utrecht 'basis'                                                    | Stad Utrecht 'intensief'                                                |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Banen                  | Circa 1,7% groei per jaar t/m 2030<br>Circa 0,4% groei per jaar 2030-40 | Circa 1,7% groei per jaar t/m 2030<br>Circa 0,4% groei per jaar 2030-40 |
| Aandeel Kantoorbanen % | 2018 (41,6%)                                                            | 2018 (41,6%)                                                            |
| Kantoorquotiënt        | 90% in 2050                                                             | 75% in 2050                                                             |

Bron: Stec Groep, 2020

Op basis van de berekening van de uitbreidingsvraag maken we in de tabel hieronder een overzicht van de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag. In het scenario 'basis' neemt de voorraad in gebruik toe met circa 460.000 m<sup>2</sup> vvo (uitbreidingsvraag) tot en met 2040. In het scenario 'intensief' neemt de voorraad in gebruik toe met circa 104.000 m<sup>2</sup> vvo tot en met 2040. Hierbij valt op dat tot en met 2030 de uitbreidingsvraag in scenario intensief positief is. Na 2030 neemt in beide scenario's, als gevolg van afnemende groei van het aantal banen én een afnemend kantoorquotiënt, de groei van de kantorenvoorraad in gebruik af. In het scenario 'intensief' betekent dit zelfs een afname van de kantorenvoorraad in gebruik (negatieve uitbreidingsvraag). In figuur 20 is de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik (inclusief 5% gewenste frictieleegstand) weergegeven.

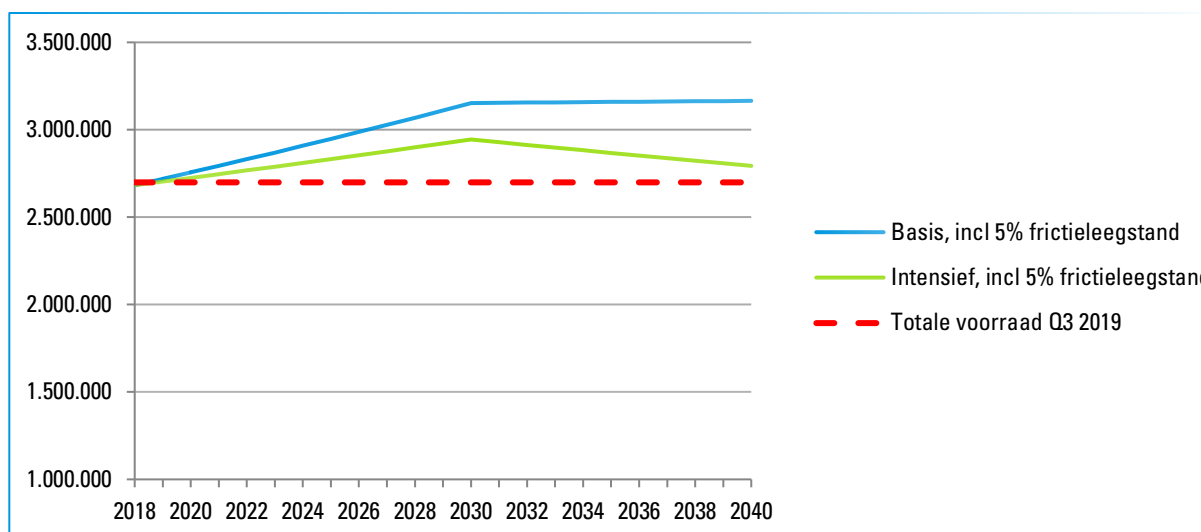
**Tabel 10: prognose uitbreidingsvraag kantorenmarkt stad Utrecht t/m 2040, \*1.000 m<sup>2</sup> vvo**

| Periode   | Stad Utrecht 'basis' | Stad Utrecht 'intensief' |
|-----------|----------------------|--------------------------|
| 2018-2030 | 446                  | 248                      |
| 2030-2040 | 12                   | -144                     |
| 2018-2040 | 458                  | 104                      |

Bron: Stec Groep, 2020

<sup>20</sup> Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB.

**Figuur 20: ontwikkeling voorraad in gebruik (incl 5% frictieleegstand) in twee scenario's voor stad Utrecht t/m 2040 (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Stec Groep, 2020

### Regio U16

In de tabel hieronder geven we een overzicht van de uitgangspunten die we hebben gehanteerd voor de berekening van de vraag naar kantoorruimte in de regio U16:

- Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid hanteren we het WLO Hoog scenario, in lijn met de toelichting uit paragraaf 3.1. Hierbij wordt uitgegaan van een groei met circa 77.000 banen in de regio U16 (inclusief stad Utrecht) tot en met 2040.
- Het aandeel kantoorbanen binnen het totaal aantal banen in de regio U16 is al jaren redelijk stabiel. Gemiddeld is zo'n 32 tot 33% van het totaal aantal banen in de regio toe te rekenen aan kantoren. In de prognose hebben we het aandeel kantoorwerkgelegenheid gelijk gehouden aan het uitgangsjaar (2018).
- Het kantoorquotiënt (het aantal m<sup>2</sup> kantoorruimte per werkzame persoon) is de laatste tien jaar ook redelijk stabiel en ligt zo rond de 23 m<sup>2</sup> vvo per werkzame persoon (bron: PAR, 2018). De verwachting is dat het kantoorquotiënt op termijn zal dalen, mede als gevolg van de doorontwikkeling van Het Nieuwe Werken. In de cijfers zien we dat overigens nu nog beperkt terug. Daarmee blijft deze trend ook voor de regio nog achter bij de cijfermatige analyse. In onze prognose van de uitbreidingsvraag rekenen we met een kantoorquotiënt dat daalt, naar circa 90% van de huidige waarde (van het totaal aantal m<sup>2</sup> kantoorruimte per werkzame persoon) in 2040, in lijn met de uitgangspunten van recente scenario's van PBL/CPB<sup>21</sup>. Daarnaast rekenen we met een scenario waarin het kantoorquotiënt daalt naar 75% van de huidige waarde in 2050, dit scenario gaat uit van meer intensief ruimtegebruik (meer werkzame personen per m<sup>2</sup> kantoorruimte). Het kantoorquotiënt varieert in beide scenario's van 21 m<sup>2</sup> vvo (90% van huidige kantoorquotiënt in 2050) tot 17,5 m<sup>2</sup> vvo (75% van huidige kantoorquotiënt in 2050) per werkzame persoon in 2050.

**Tabel 11: uitgangspunten prognose uitbreidingsvraag kantorenmarkt regio U16 (incl. stad Utrecht)**

| Scenario               | U16 'basis'                                                                                  | U16 'intensief'                                                                              |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Banen                  | WLO Hoog scenario<br>Circa 0,7% groei per jaar t/m 2030<br>Circa 0,4% groei per jaar 2030-40 | WLO Hoog scenario<br>Circa 0,7% groei per jaar t/m 2030<br>Circa 0,4% groei per jaar 2030-40 |
| Aandeel Kantoorbanen % | 2018 (41,6%)                                                                                 | 2018 (41,6%)                                                                                 |
| Kantoorquotiënt        | 90% in 2050                                                                                  | 75% in 2050                                                                                  |

Bron: Stec Groep, 2020

<sup>21</sup> Buitelaar, E., M. van den Berge, F. van Dongen, A. Weterings & R. van Maarseveen (2017), De toekomst van kantoren. Een scenariostudie naar de ruimtebehoefte. Den Haag: PBL en CPB.

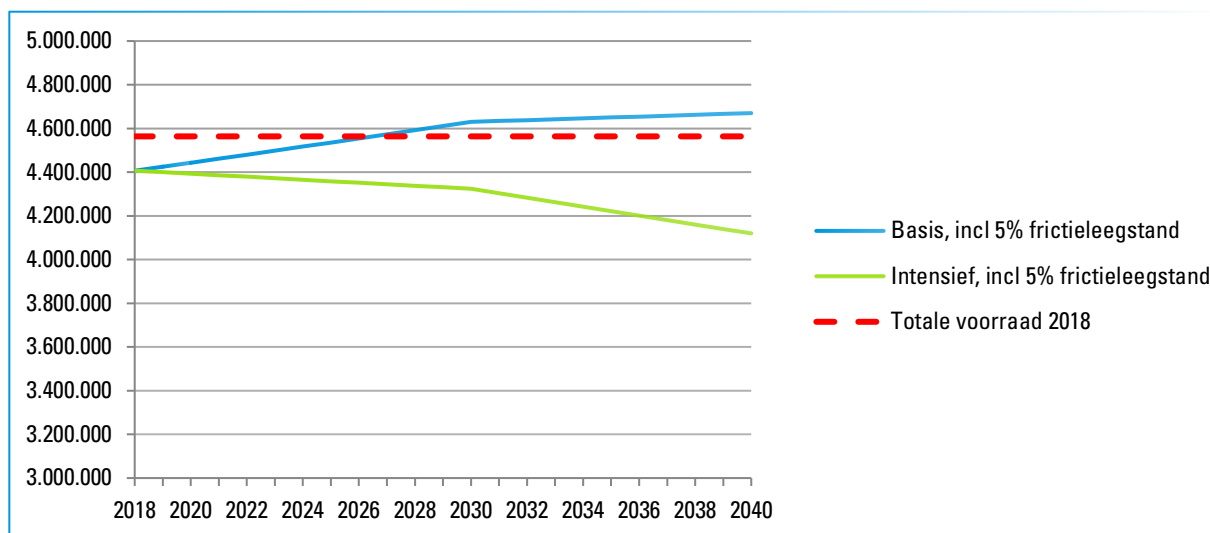
Op basis van de berekening van de uitbreidingsvraag maken we in de tabel hieronder een overzicht van de ontwikkeling van de uitbreidingsvraag. In het scenario 'basis' neemt de voorraad in gebruik toe met circa 360.000 m<sup>2</sup> vvo (uitbreidingsvraag) tot en met 2040. In het scenario 'intensief' neemt de voorraad in gebruik af met circa 124.000 m<sup>2</sup> vvo tot en met 2040. Hierbij valt op dat tot en met 2030 de uitbreidingsvraag in beide scenario's positief is. Na 2030 neemt in beide scenario's, als gevolg van afnemende groei van het aantal banen én een afnemend kantoorquotiënt, de kantorenvoorraad in gebruik af. In figuur @ is de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik (inclusief 5% gewenste frictieleegstand) weergegeven.

**Tabel 12: prognose uitbreidingsvraag kantorenmarkt U16 t/m 2040, \*1.000 m<sup>2</sup> vvo**

| Periode   | U16 'basis' | U16 'intensief' |
|-----------|-------------|-----------------|
| 2018-2030 | 212         | -78             |
| 2030-2040 | 38          | -194            |
| 2018-2040 | 250         | -272            |

Bron: Stec Groep, 2020

**Figuur 21: prognose voorraad in gebruik (incl 5% frictieleegstand) in twee scenario's voor U16 t/m 2040 (in m<sup>2</sup> vvo)**



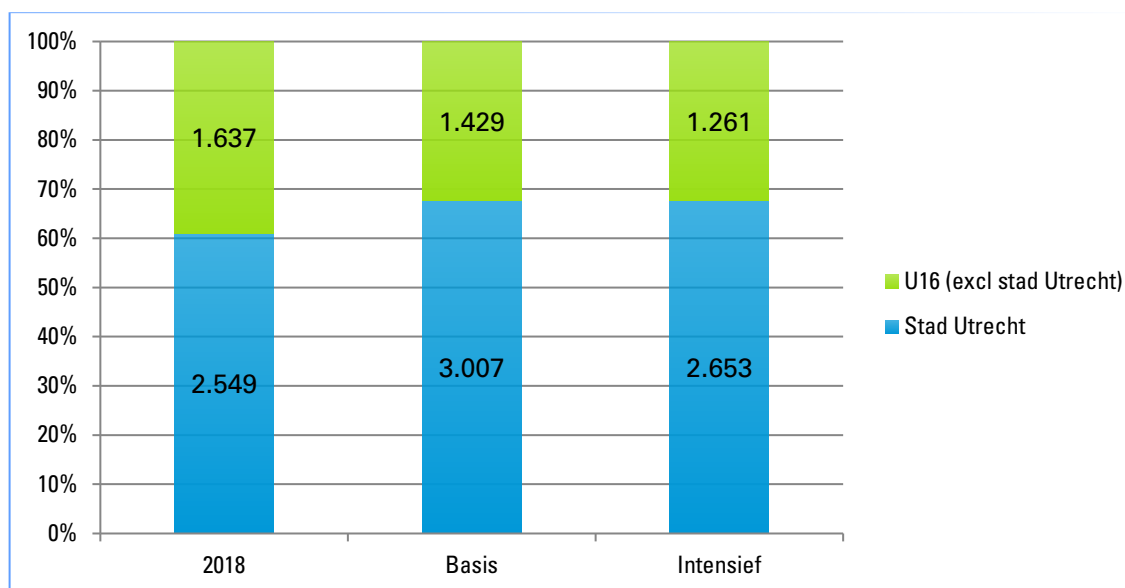
Bron: Stec Groep, 2020

### Stedelijke regio (U16 exclusief stad Utrecht)

Met behulp van de prognose voor de regio U16 en de stad Utrecht berekenen we de toekomstige kantorenvoorraad in gebruik in de stedelijke regio (U16 exclusief stad Utrecht). Uit de vraagprognoses voor stad en regio volgt dat de vraag naar kantoorruimte tot en met 2040 in de stad Utrecht groter is dan de vraag in de regio als geheel, in beide scenario's. Dat betekent dat de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in de stedelijke regio negatief is: de kantorenvoorraad in gebruik neemt af. Dit is in lijn met de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in de stedelijke regio in de laatste vijf tot tien jaar, waarin de voorraad afneemt als gevolg van onttrekkingen (transformatie).

We verwachten dat het marktaandeel op de kantorenmarkt van de stad Utrecht toeneemt, terwijl het aandeel van de stedelijke regio afneemt. De tweekoppigheid op de kantorenmarkt neemt verder toe. Eindgebruikers op de kantorenmarkt krijgen steeds meer voorkeur voor (met name) knooppuntlocaties in de stad. Dit gaat ten koste van de bestaande metrages in de stedelijke regio. Dit betekent dat onttrekken van kantoorruimte in de stedelijke regio ook in de toekomst noodzakelijk is om toenemende leegstand te voorkomen. In scenario 'basis' gaat het om het onttrekken van iets minder dan 10.000 m<sup>2</sup> vvo per jaar, terwijl in scenario 'intensief' circa 17.000 m<sup>2</sup> vvo per jaar kan worden onttrokken in de stedelijke regio (zie ook figuur hieronder).

**Figuur 22: ontwikkeling kantorenvoorraad in gebruik in stad Utrecht en stedelijke regio (U16 excl. stad Utrecht) in twee scenario's, \* 1.000 m<sup>2</sup> vvo t/m 2040**



Bron: Stec Groep, 2020

### Vervanging van kantoorruimte als gevolg van onttrekkingen

Wanneer de kantorenvoorraad in gebruik afneemt als gevolg van onttrekkingen, komt dit vaak doordat een object niet meer voldoet aan de wensen van de eindgebruiker. Het pand staat dan vaak al meerdere jaren (structureel) leeg. Hierboven concludeerden we dat in de stedelijke regio kantoorruimte moet worden onttrokken om toename van leegstand te voorkomen. De prognoses laten zien dat de kantorenvoorraad in gebruik in 2040 afneemt in de stedelijke regio (zie figuur hierboven). Het onttrekken van kantoorruimte in de stedelijke regio zorgt niet snel voor grote toekomstige tekorten aan metrage verwachten we.

Voor de stad Utrecht gaat dit niet op: de stad heeft behoefte aan toevoeging van nieuwe meters. Tegelijkertijd is er in de stad in de periode 2014-2018 meer dan 310.000 m<sup>2</sup> vvo onttrokken aan de voorraad. Na het recordjaar 2017, waarin meer dan 100.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte is onttrokken, werd er in 2018 en 2019 gemiddeld iets minder dan 8.000 m<sup>2</sup> vvo onttrokken aan de kantorenvoorraad. Dit was een bewuste strategie van de gemeente Utrecht: het aanbod van kantoorruimte lag op en onder het gewenste frictieniveau. Het onttrekken van kantoorruimte zou dit aanbod verder doen afnemen. Voor de stad Utrecht geldt dat bij onttrekken van kantoorruimte het vloeroppervlak moet worden vervangen (op een courante plek, bij voorkeur op een knooppuntlocatie) om tekort aan economie te voorkomen. Wat de precieze omvang van deze vervanging is, is lastig in te schatten.

Wanneer we een selectie maken van kantoorruimte op locaties buiten de OV-knooppunten (zoals Lage Weide, Rijsweerd en Oudenrijn/Rijnzathe) met een leeftijd van tussen de 30 en 60 jaar oud, volgt hieruit een totaal volume van iets meer dan 660.000 m<sup>2</sup> vvo. Dat is circa 25% van de huidige totale kantorenvoorraad in de stad Utrecht. Stel dat dit volume in de periode tot en met 2040 volledig wordt onttrokken, dan betekent dit tegelijkertijd ook een vervangingsopgave van circa 30.000 m<sup>2</sup> vvo per jaar (ongeveer 1,2% van de voorraad in gebruik)<sup>22</sup>. Daarmee ligt de vervanging van kantoorruimte boven de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag in de stad in zowel scenario 'basis' als scenario 'intensief' tot en met 2040. Het intensief monitoren van onttrekkingen en rekening houden met vervanging in toekomstige programmering van knooppuntlocaties is dan ook zeer belangrijk om (toekomstig) tekort aan kantoorruimte in de stad te voorkomen.

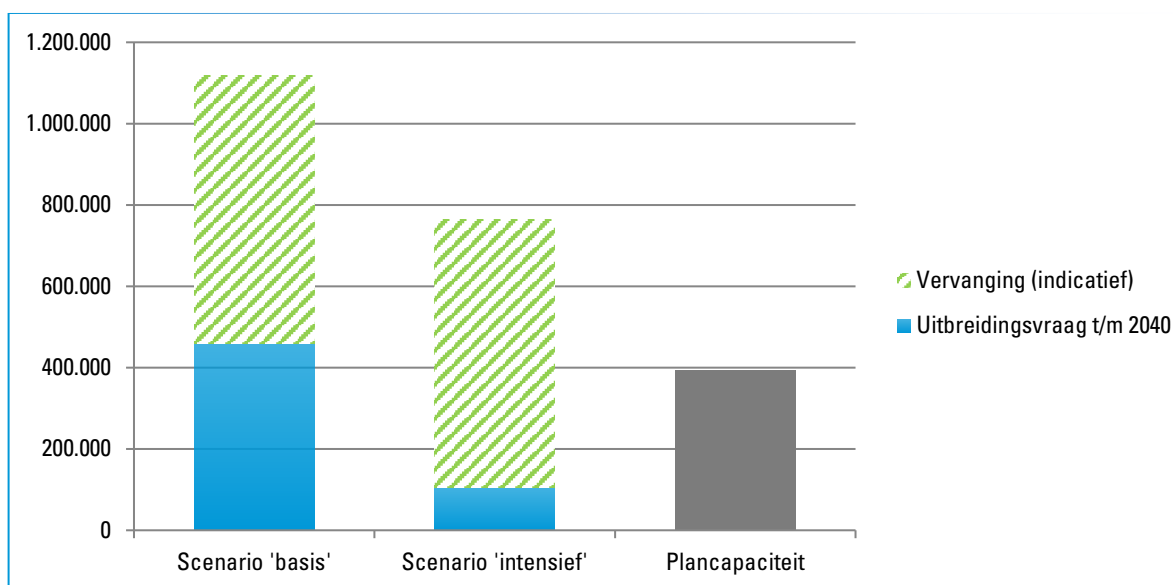
<sup>22</sup> In de provinciale vraagaming (2015) van de kantorenmarkt is gerekend met een jaarlijkse vervanging t/m 2027 van 1,5 tot 2,1%

### Confrontatie vraag en (plan)aanbod

Om de behoefte naar kantoorruimte te bepalen confronteren we de kwantitatieve vraag in beide scenario's ('basis' en 'intensief') met het huidige (plan)aanbod voor zowel de stad Utrecht als regio U16 (exclusief stad Utrecht). We kijken daarbij naar leegstand boven frictieniveau (5%); immers enige leegstand en daarmee schuifruimte is noodzakelijk voor het goed functioneren van de kantorenmarkt. In de berekening nemen we ook plancapaciteit voor nieuwe kantoorruimte mee (zie figuur 23 hieronder).

#### Confrontatie vraag-aanbod voor stad Utrecht

**Figuur 23: confrontatie van totale vraag met (plan)aanbod<sup>23</sup> van kantoorruimte in stad Utrecht t/m 2040 (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: gemeente Utrecht, 2019; Stec Groep, 2019;

**Tabel 13: overzicht plancapaciteit kantoorruimte gemeente Utrecht (inclusief objecten 'in aanbouw')**

| Gemeente | Locatie               | Plan capaciteit (m <sup>2</sup> bvo)  |
|----------|-----------------------|---------------------------------------|
| Utrecht  | Stationsgebied        | 246.000 <sup>24</sup>                 |
| Utrecht  | Leidsche Rijn Centrum | 80.000                                |
| Utrecht  | Papendorp             | 138.000                               |
| Totaal   |                       | 464.000 (≈394.000 m <sup>2</sup> vvo) |

Bron: gemeente Utrecht, 2019

Uit de confrontatie van vraag en planaanbod in de stad Utrecht volgt dat het planaanbod alleen in het scenario 'intensief', waarin (zeer) intensief wordt omgegaan met ruimte (afname van het kantoorquotiënt naar 75% in 2050), voldoende is om in de uitbreidingsvraag te voorzien. Maar, wanneer ook de indicatieve vervanging (als gevolg van onttrekkingen van incurante objecten, ingeschat op circa 30.000 m<sup>2</sup> vvo per jaar) wordt meegerekend, dan volgt hieruit dat de plancapaciteit ook in het scenario 'intensief' onvoldoende is om in de behoefte te voorzien. Let op: de vervanging is berekend op basis van een eerste inschatting. Desalniettemin kunnen we concluderen dat een tekort aan plancapaciteit in de stad Utrecht dreigt tot en met 2040. Om onttrekkingen (transformatie) te kunnen faciliteren, is schuifruimte nodig om in de benodigde vervanging van kantoorruimte te kunnen voorzien.

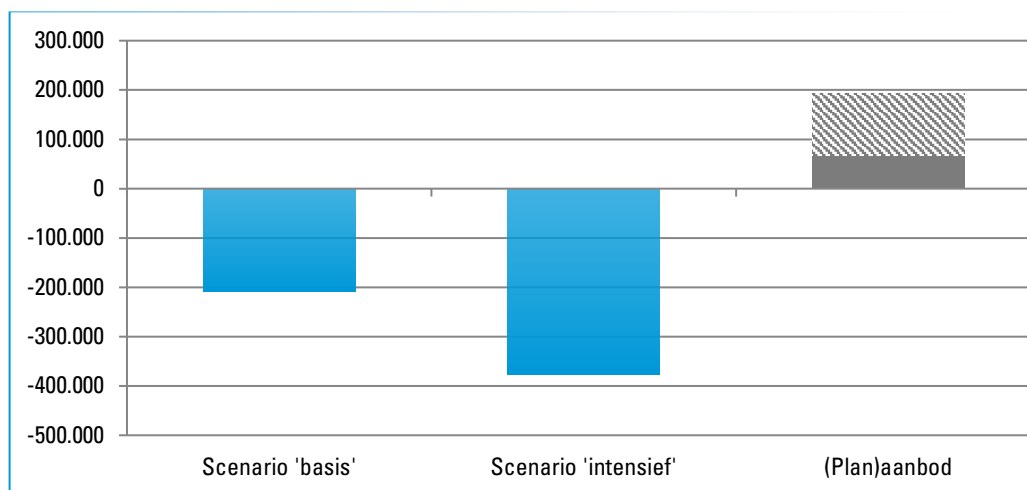
<sup>23</sup> In de stad Utrecht ligt de leegstand onder frictieniveau, dat maakt dat bestaand aanbod (leegstand) niet wordt meegerekend in de confrontatie.

<sup>24</sup> Uitgaande van de nog te realiseren en geplande kantoorruimte in het Stationsgebied en Beurskwartier-Lombokplein en inclusief uitbreidingsruimte voor Rabobank.

Kwalitatief valt op dat naast plancapaciteit op knooppuntlocaties (Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum) een fors deel van het planaanbod (iets meer dan 30%) is beoogd op de locatie Papendorp. Dit is een locatie, die in tegenstelling tot het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum, niet beschikt over de nabijheid van een treinstation. Momenteel is deze locatie per bus bereikbaar, in de toekomst zijn plannen voor het verbinden via een sneltram. Dit is markttechnisch minder aantrekkelijk dan een directe verbinding per trein (door voor- en na transport naar station). De plancapaciteit op deze locatie lijkt dan ook fors, terwijl de plancapaciteit op de sterkste OV-knooppuntlocaties (Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum) beperkt lijkt. Toevoeging van meer metrage op deze plekken (of een mogelijk alternatieve locatie met een treinstation, zoals het toekomstig station Lunetten-Koningsweg) lijkt zeker wenselijk voor de toekomst.

*Confrontatie vraag-aanbod voor Stedelijke regio (U16 exclusief stad Utrecht)*

**Figuur 24: confrontatie van totale vraag met (plan)aanbod<sup>25</sup> van kantoorruimte in Stedelijke regio t/m 2040 (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Inpassingsplan Kantoren provincie Utrecht, 2018; Stec Groep, 2019;

**Tabel 14: overzicht (theoretische) plancapaciteit kantoorruimte Stedelijke regio (U16 exclusief stad Utrecht)**

| Gemeente   | Locatie                  | Plancapaciteit (m² bvo) |
|------------|--------------------------|-------------------------|
| Houten     | Houten Centrum           | 4.000                   |
| Houten     | Loerik VI / De Koppeling | 46.000                  |
| Nieuwegein | Binnenstad               | 21.000                  |
| Woerden    | Snellerpoort             | 8.000                   |
| Zeist      | Huis ter Heide           | 1.000                   |
| Totaal     |                          | 80.000 (≈68.000 m² vvo) |

Bron: gemeente Utrecht, 2019

In de Stedelijke regio (U16 exclusief stad Utrecht) zijn kwantitatief voldoende kantoorruimtes. De uitbreidingsvraag is negatief, wat betekent dat kantoorruimtes onttrokken moeten worden om de groei van toekomstige leegstand te voorkomen. Dit maakt ook dat we voor de Stedelijke regio niet rekenen met vervanging van kantoorruimte. De (theoretische) plancapaciteit in de regio is gebaseerd op recente metrages die zijn opgenomen in het provinciale inpassingsplan (provincie Utrecht, 2018). Deels zijn dit ook kantoorruimtes die via een wijzigingsbevoegdheid of afwijkingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt. Daarnaast is ook het bestaand aanbod (leegstand) meegerekend, exclusief 5% gewenste frictieleegstand (grijs gearceerd in figuur). Het ontwikkelen van nieuwe kantoorruimtes in de Stedelijke regio vraagt om extra onttrekkingen, zodat leegstand niet verder toeneemt. Overigens, dat uit de confrontatie op het niveau

<sup>25</sup> In de stad Utrecht ligt de leegstand onder frictieniveau, dat maakt dat bestaand aanbod (leegstand) niet wordt meegerekend in de confrontatie.

van de Stedelijke regio volgt dat er kwantitatief voldoende kantoormeters beschikbaar zijn, hoeft niet te betekenen dat op lokaal niveau geen ruimte is voor (beperkte) uitbreiding van kantoorruimte.

### **Kwalitatief: locatievoorkeuren en huisvestingswensen veranderen**

De kantoorgebieden van de nieuwe economie moeten vanuit economisch perspectief voldoen aan (onder meer) de volgende voorwaarden:

- multifunctioneel met een stedelijke mix van wonen, werken/leren en verblijven;
- goed vormgegeven en geprogrammeerde interactiemilieus;
- gebaseerd op een omgeving waarin (bestaande) (middel)grote bedrijven, scale-ups en startups elkaar gemakkelijk in het netwerk kunnen vinden;
- fysiek en qua netwerken goed aangesloten op de rest van de wereld;
- aanwezigheid van kleinschalige voorzieningen, horeca en services;
- flexibel genoeg om ruimte te laten voor experimenten en aanpassingen;
- authenticiteit met een sterke identiteit die doorbouwt op bestaande kwaliteiten.

Daarnaast is uitstekende bereikbaarheid via hoogwaardig OV essentieel. Ook bereikbaarheid per auto (met voldoende parkeermogelijkheden) is van belang, al verwachten we dat dit vestigingscriterium in de toekomst aan belang zal afnemen. Voor kantoorgebruikers is het gebied direct nabij een treinstation (loopafstand, max circa 500 m, <5 min lopen) met meest interessant, vooral wanneer hier ook wordt ingezet op de combinatie met wonen en voorzieningen. Deelgebieden op grotere afstand, zijn markttechnisch minder interessant. Goede routing (en aantrekkelijke wandelroutes) zorgen voor toename van de aantrekkelijkheid op enige afstand. Hierbij speelt ook de omvang van het knooppunt een belangrijke rol, omdat dit voor- en natransport kan doen afnemen (zo is vanuit het Stationsgebied van Utrecht nagenoeg heel Nederland goed bereikbaar, zonder dat eerst met een tram of bus moet worden gereisd). Het gebied rondom het station is bij uitstek ook de locatie voor toevoegen van voorzieningen, door combinatie van passanten, werknemers en bewoners.

Werknemers zijn daarbij meer dan ooit op zoek en bereid om werk en leven te integreren. De grenzen tussen werk en leven (vrije tijd) vervaagt. Daarbij blijft het belang van flexibiliteit op het werk groeien. Medewerkers willen de flexibiliteit om op afstand te werken, hun uren te beheersen en meer verschillende werkplekken te hebben. Communitybuilding wordt steeds belangrijker. Dat in een gebouw allerlei soorten bedrijven zitten, klein en (middel)groot, zzp'ers. En dat in de plint van een gebouw ook een stomerij zit, of een bloemist of kinderopvang. Vermenging van functies en daarmee ook creëren van kleinschaligheid (in een hoogstedelijke omgeving) heeft absoluut toekomst.

## **Conclusies**

### **Tweekoppigheid op kantorenmarkt in U16 neemt toe: groei in stad Utrecht, krimp buiten stad Utrecht**

Net als op de winkelmarkt zien we grote verschillen binnen de U-16. In de stad Utrecht is behoefte aan toevoeging van nieuwe kantoormeters, terwijl buiten de stad Utrecht (in de Stedelijke regio) meer dan voldoende kantoormeters beschikbaar zijn. In de Stedelijke regio is het voorzetten van de transformatie van kantoorruimte de belangrijkste opgave. Ook is kwalitatief een trend zichtbaar waarbij de voorkeur van eindgebruikers meer en meer uit gaat naar knooppuntlocaties. We verwachten dat knooppuntlocaties met een mix van functies de meeste toekomstpotentie hebben. De markttechnisch meest aantrekkelijke knooppuntlocaties zijn gevestigd in de stad Utrecht.

### **Intensief benutten van ruimte noodzakelijk om in behoefte te voorzien**

Doelstelling van stad Utrecht en U16 is om zorgvuldig met ruimte om te gaan en elke vierkante meter zo optimaal mogelijk te benutten. Met het intensief benutten van kantoormeters daalt het kantoorquotiënt (aantal m<sup>2</sup> per werkzame persoon). In de stad Utrecht en regio U16 is het optimaliseren van het ruimtegebruik een mogelijkheid: met 22 a 23 m<sup>2</sup> vvo ligt het kantoorquotiënt gemiddeld nog relatief hoog voor een dichtbevolkt gebied. Een kantoorquotiënt van circa 17 a 18 m<sup>2</sup> vvo is zeker niet onrealistisch en vormt een goed uitgangspunt voor prognoses. Met de komst van Smart Building die met technologische

ontwikkelingen het gebruik van vloeroppervlak precies kunnen bijhouden (en daarmee zo efficiënt mogelijk benutten), toename van het aandeel flexibele kantoorconcepten (met bovengemiddeld ruimtegebruik), maar ook grotere vloervelden (minder ranke torens) is onze verwachting dat deze ambitie haalbaar is. Juist op knooppuntlocaties is zo zorgvuldig mogelijk omgaan met elke vierkante meter noodzaak, gezien vaak beperkte ontwikkelruimte en veelvoud aan functies met een ruimteclaim.

### **Tekort aan kantoorruimte op knooppuntlocaties dreigt in stad Utrecht**

Uit de confrontatie van vraag en (plan)aanbod volgt ook in het scenario 'intensief' een tekort aan kantoorruimte. De plancapaciteit is onvoldoende om in de vraag (inclusief beoogde vervanging) te kunnen voorzien. De potentiële vervanging van incurante objecten (naar schatting kan dit al snel oplopen naar circa 30.000 m<sup>2</sup> vvo per jaar) heeft hier een sterke rol in. Wanneer op monofunctionele locaties (zoals Lage Weide, Rijnsweerd en Oudenrijn/Rijnzathe) kantoorruimte wordt onttrokken (door transformatie), zal elders (bij voorkeur op knooppuntlocaties) meters moeten worden toegevoegd. Van belang is om de onttrekkingen goed te monitoren en tijdig in te spelen op afname van de kantorenvoorraad in gebruik in de programmering van nieuwe ontwikkellocaties. Ook de toekomstige ontwikkellocatie Lunetten-Koningsweg kan hier, gezien de uitstekende OV-bereikbaarheid per trein in de toekomst, op inspelen.

## **Bedrijventerreinen**

### **Trends en ontwikkelingen**

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie' (industrie 4.0). De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren.

De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. We gaan hieronder in op vier prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen gaan hebben.

### **Duurzaamheid en energietransitie**

Bedrijven op bedrijventerreinen gebruiken relatief veel energie (stroom, aardgas, et cetera.). In Nederland zijn bedrijventerreinen goed voor circa 20% van het energieverbruik. Op bedrijventerreinen is dus veel potentie om stappen te maken in het klimaatakkoord. Er wordt steeds meer van bedrijven (soms vanuit internationale moederconcerns) verwacht dat ze hun bedrijfsvoering duurzaam inrichten en meebewegen met de energietransitie door bijvoorbeeld duurzaam stroom op te wekken of in te kopen en energiebesparende maatregelen te treffen.

### **Circulaire economie**

Circulaire economie heeft als doel het – zo hoogwaardig mogelijk – hergebruiken van producten, onderdelen en grondstoffen en daarmee het zo ver mogelijk minimaliseren van afval. Steeds meer bedrijven leggen zich hierop toe, ook in Utrecht. Bijvoorbeeld door hergebruik van (composiet)materialen of recycling. Tegelijkertijd staat de transitie naar circulaire economie nog wel in de kinderschoenen. Het vraagt een forse verandering in businessmodellen, waardoor deze trend echt tijd nodig heeft om tot wasdom te komen. Verder is het nu nog vooral een zaak van pioniers en grootbedrijf. De gemiddelde MKB-ondernemer is er niet echt mee bezig door gebrek aan tijd, kennis en geld. Door de opkomst van circulaire initiatieven zien we een toenemende belangstelling voor locaties met een hoge milieucategorie, een multimodale bereikbaarheid en op plekken waar veel reststromen aanwezig of bereikbaar zijn. Ook wordt het voor bedrijven in de keten interessanter om te clusteren, omdat circulair ondernemen meer samenwerking vergt.

### Automatisering en robotisering: smart industry & logistics

Bedrijven automatiseren in toenemende mate. Denk aan de inzet van robots en 3D-printers in het bedrijfsproces. De meest recente data van CBS laten zien dat in 2018 7% van de bedrijven in Nederland robots gebruikt, zoals lasrobots, zelfrijdende voertuigen in magazijnen, et cetera. Bedrijven koppelen daarnaast ook steeds meer (big) data aan hun bedrijfsprocessen om zo slimmer en efficiënter te kunnen werken. Vooral de industrie is koploper wat betreft automatisering. Inmiddels zetten drie op de tien industriële bedrijven robots in en ruim een op de tien maakt gebruik van 3D-printers. Het merendeel van de bedrijven gebruikt deze printers om prototypes en modellen te maken, maar nog niet voor grootschalige productie. De automatisering van de productie is een van de redenen waarom de (maak)industrie een ware revival beleeft in Nederland. Het accent komt daarbij steeds meer te liggen op heel hoogwaardige producten en productieprocessen, gecombineerd met R&D. In tegenstelling tot de verwachtingen leidt deze automatisering voornamelijk niet tot banenverlies, zo blijkt uit het onderzoek CBS. Dit wordt bevestigd in ons eigen industrie-onderzoek<sup>26</sup>. Wel zijn verschuivingen zichtbaar in het type banen. Ook in Utrecht zien we dit alles terug.

### E-commerce en XXL logistiek

De groei van het online winkelen blijft doorzetten. Daarbij verwacht de consument een snelle bezorging; online aanbieders spelen daarop in en bieden steeds kortere leveringsvensters aan. De groeiende e-commerce is ruimtelijk zichtbaar door de enorme toename van het aantal distributiecentra (en krimpende winkelcentra). Deze distributiecentra worden ook steeds groter. Het zwaartepunt van de logistieke vestigingsdynamiek ligt buiten Utrecht. Vooral West- en Midden-Brabant en de regio Venlo/Venray zijn echte logistieke hotspots. Echter, de provincie Utrecht is dankzij haar centrale ligging in Nederland een belangrijke vestigingsplaats voor logistieke partijen met een nationale oriëntatie en marktafzet. In 2019 werd Utrecht-Nieuwegein-Vianen wederom verkozen tot de nationale distributiehottspot en nationale e-fulfilment hottspot. In recente jaren vonden logistieke partijen op onder andere Het Klooster in Nieuwegein, Gaasperwaard en De Biezen in Vianen, Lage Weide in Utrecht een nieuwe vestigingslocatie. Een deel van deze distributiecentra zijn gericht op e-commerce activiteiten, denk aan het E-fulfilment center van Jumbo in Nieuwegein en FonQ op Lage Weide.

### Kerngegevens bedrijventerreinenmarkt U16

#### Voorraad

In totaal telt de regio 111 bedrijventerreinen waar grond is uitgegeven. De gezamenlijke oppervlakte (netto uitgegeven) van deze terreinen is circa 1.689 hectare. Bedrijventerreinen in de U16 huisvesten ruim 8.000 vestigingen die goed zijn voor bijna 137.000 banen. Daarmee is zo'n 25% van alle werkgelegenheid in de regio gevestigd op een bedrijventerrein.

**Tabel 15: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen U16**

|  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.130<br>bedrijfsvestigingen                                                        | 136.900<br>werkzame personen                                                        | 1.689<br>netto uitgegeven hectare                                                     |

Bron: PAR, 2019; IBIS, 2019.

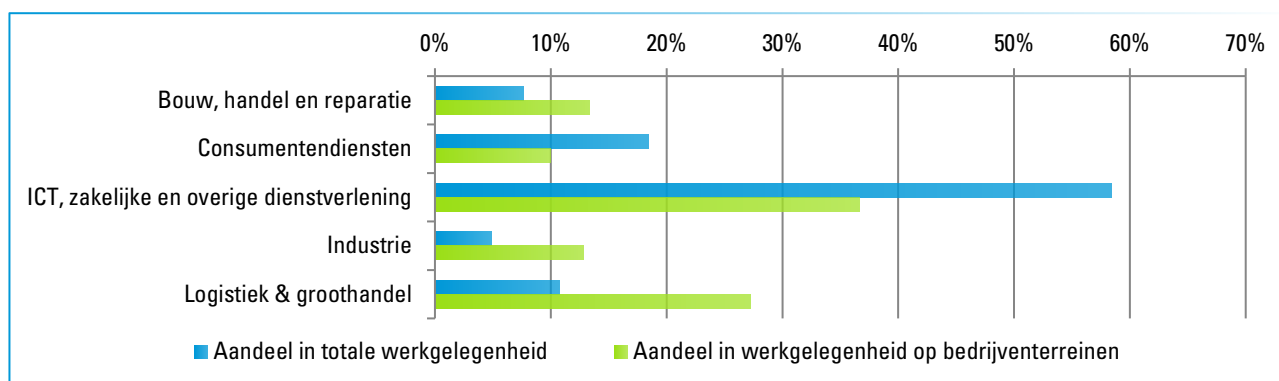
#### Sectoren

In de U16 zijn dienstensectoren verantwoordelijk voor een relatief groot deel van de werkgelegenheid. Denk daarbij op bedrijventerreinen met name aan beveiligingsbedrijven, schoonmaakbedrijven en facilitaire diensten, industrieel ontwerp, ingenieurs en technisch ontwerp, leasebedrijven, verhuur van machines en uitzendbureaus, maar ook ICT-bedrijven, financiële en zakelijke diensten.

<sup>26</sup> Langetermijn ruimtevraag en trends in de industrie. Onderzoek met 10 provincies, waaronder Utrecht (Stec, 2018)

Andere sectoren die sterk vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen zijn logistiek & groothandel, industrie, en bouw, handel en reparatie. Dit zijn sectoren die van oudsher veelal op bedrijventerreinen zijn gevestigd, vanwege functionaliteit (o.a. beschikbare ruimte, ontsluiting) en bijvoorbeeld geluid- en hindercirkels.

**Figuur 25: Aandeel sectoren in werkgelegenheid op bedrijventerreinen**



Bron: PAR, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2019.

### Leegstand

In totaal stond er per januari 2019 circa 875.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte op de bedrijventerreinen in provincie Utrecht in aanbod<sup>27</sup>. Dat is zo'n 5,3% van de totale voorraad, en daarmee ligt het leegstandspercentage op een gezond frictieniveau.

### Planaanbod

In onderstaande tabel staat het uitgeefbare aanbod in de U16 weergegeven. Peildatum is 1 januari 2019.

**Tabel 16: uitgeefbare bedrijventerreinen in regio U16 (hard planaanbod), in netto ha**

| Gemeente            | Kern               | Bedrijventerrein                   | Netto omvang | Uitgeefbaar |
|---------------------|--------------------|------------------------------------|--------------|-------------|
| De Ronde Venen      | Mijdrecht          | Bedrijventerrein Mijdrecht         | 150          | 1,8         |
| Houten              | Houten             | Sport en werklandschap de Meerpaal | 10           | 8,5         |
| Houten              | Houten             | De Meerpaal                        | 35           | 3,3         |
| Lopik               | Lopik              | De Copen                           | 26           | 1,0         |
| Nieuwegein          | Nieuwegein         | Het Klooster                       | 73           | 36,8        |
| Stichtse Vecht      | Breukelen          | Breukelerwaard                     | 12           | 0,2         |
| Utrecht             | De Meern           | Haarrijn                           | 12           | 6,0         |
| Utrecht             | Utrecht            | De Wetering Noord+Zuid             | 46,5         | 10,5        |
| Utrecht             | Utrecht            | Oudenrijn                          | 75,2         | 3,4         |
| Utrecht             | Utrecht            | Hooggelegen                        | 2            | 2,1         |
| Utrecht             | Utrecht            | Nieuw Overvecht                    | 36           | 0,7         |
| Utrechtse Heuvelrug | Maarsbergen        | Maarsbergen Oost                   | 6            | 5,7         |
| Vijfheerenlanden    | Lexmond            | Kortenhoeven-Oost                  | 2            | 1,8         |
| Vijfheerenlanden    | Lexmond            | Kortenhoeven                       | 2            | 0,3         |
| Vijfheerenlanden    | Meerkerk           | Meerkerk IV                        | 6            | 0,2         |
| Vijfheerenlanden    | Vianen             | Gaasperwaard                       | 24           | 2,5         |
| Wijk bij Duurstede  | Wijk bij Duurstede | Broekweg Noord                     | 3            | 1,9         |
| Wijk bij Duurstede  | Wijk bij Duurstede | Langshaven                         | 9            | 0,2         |
| Woerden             | Harmelen           | De Putkop                          | 22           | 0,2         |

Bron: IBIS Provincie Utrecht, 2019.

In onderstaande tabel staat het 'zachte' planaanbod. Hierbij gaat het om plannen met een vastgesteld bestemmingsplan (maar nog geen onherroepelijk bestemmingsplan), ontwerp bestemmingsplan of een plan dat is opgenomen in een gemeentelijke of provinciale structuurvisie. Peildatum is 1 januari 2019. In de

<sup>27</sup> Bron: Funda in Business, peildatum 1 januari 2019.

concept POVI (Provinciale Omgevingsvisie) is het gebied tussen knooppunt Lunetten en knooppunt Oudenrijn ('A12-zone') opgenomen als zoekgebied voor wonen, werken en verblijven. Dit biedt mogelijk ook ruimte voor ontwikkeling van bedrijventerrein.

**Tabel 17: 'zacht' planaanbod bedrijventerreinen in regio U16, in netto ha**

| Gemeente            | Kern        | Bedrijventerrein                | Netto omvang | Uitgeefbaar |
|---------------------|-------------|---------------------------------|--------------|-------------|
| Montfoort           | Linschoten  | Van Rietlaan                    | 3,4          | 1,5         |
| Stichtse Vecht      | Loenersloot | Uitbreiding de Werf             | 1,0          | 1,0         |
| Utrecht             | De Meern    | Strijkviertel                   | 19,0         | 19,0        |
| Utrechtse Heuvelrug | Leersum     | Leersum / Uitbreiding Amerongen | 2,0          | 2,0         |
| Vijfheerenlanden    | Meerkerk    | Meerkerk IVA                    | 5,0          | 5,0         |
| Vijfheerenlanden    | Leerdam     | Nieuw Schaik, uitbreiding       | 5,0          | 5,0         |
| Woerden             | Woerden     | Voortuin II                     | 10,0         | 10,0        |
| IJsselstein         | IJsselstein | Bedrijventerrein de Kroon       | 9,0          | 9,0         |
| <b>Totaal</b>       |             |                                 | <b>54,4</b>  | <b>52,5</b> |

Bron: IBIS Provincie Utrecht, 2019.

## Behoefteraming

### Methodiek

De prognose voor bedrijventerreinen berekent de toename van het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen. Hoeveel extra bedrijventerrein is er nodig ten opzichte van de huidige uitgegeven voorraad aan bedrijventerreinen? De extra ruimte die nodig is ten opzichte van de huidige bedrijventerreinenvoorraad wordt ook wel de uitbreidingsvraag genoemd. De uitbreidingsvraag is feitelijk het saldo van het ruimtebeslag aan bedrijventerreinen, door groei en krimp van bedrijven en door bedrijven die van en naar bedrijventerreinen verhuizen.

In 2019 is in opdracht van provincie Utrecht een nieuwe behoefteraming voor bedrijventerreinen opgesteld. De prognose van de uitbreidingsvraag is hierin berekend met een afgeleide methode van de oorspronkelijke Bedrijfslocatiemonitor (BLM, opgesteld door CPB/PBL in 2001). De basis voor deze zogenaamde terreinquotiëntenmethodiek is dat werkgelegenheid (en het ruimtegebruik per werknemer) een graadmeter is voor de ruimtebehoefte van bedrijven. De methode kent drie parameters:

1. Werkgelegenheid: met hoeveel banen neemt de werkgelegenheid toe?
2. Locatievoorkeur: welk deel (%) daarvan komt op bedrijventerreinen terecht?
3. Terreinquotiënt: hoeveel ruimte (in m<sup>2</sup> kavel) heeft elke baan op een bedrijventerrein nodig?

**Figuur 26: schematische weergave methodiek prognose uitbreidingsvraag**



### Uitbreidingsvraag regio U16

In onderstaande tabel hebben we de uitbreidingsvraag voor regio U16 weergegeven, uitgesplitst naar sector. De uitbreidingsvraag in de U16 in de periode 2019 tot en met 2030 is 196 hectare in het WLO hoog

scenario. Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 16 hectare. Het grootste deel van de uitbreidingsvraag in de regio komt voort uit de logistiek en de industrie.

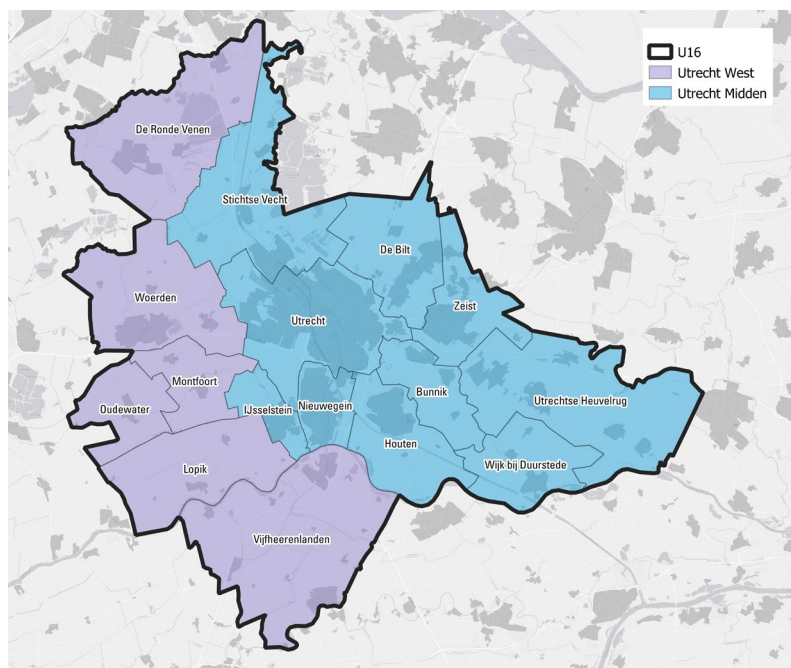
**Tabel 18: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 in U16 naar sector**

| Sector ▼                                     | Scenario ► | WLO - Hoog |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Bouw, handel en reparatie                    |            | 18         |
| Consumentendiensten                          |            | 26         |
| ICT, zakelijke en overige dienstverlening    |            | 31         |
| Industrie                                    |            | 30         |
| ... waarvan HTSM <sup>28</sup>               |            | 18         |
| ... waarvan VGM <sup>29</sup>                |            | 8          |
| ... waarvan Overige maak- en procesindustrie |            | 3          |
| Logistiek & groothandel                      |            | 91         |
| <b>Totaal</b>                                |            | <b>196</b> |
| <i>per jaar</i>                              |            | <i>16</i>  |

De ruimtevraag neemt in de periode na 2030 af in regio U16. Gelet op de onzekerheid in de prognose op langere termijn moet deze doorkijk met enige terughoudendheid gezien worden.

**Tabel 19: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 in regio U16**

|                             | WLO - Hoog |
|-----------------------------|------------|
| <b>Totaal 2031 t/m 2040</b> | <b>+93</b> |



#### Uitbreidingsvraag per subregio

In onderstaande tabel hebben we de uitbreidingsvraag voor regio U16 verdeeld in twee subregio's: Utrecht-Midden en Utrecht-West. Deze indeling is in lijn met die uit de provinciale behoefte-raming. In de figuur hiernaast hebben we deze indeling weergegeven.

Uitgaande van het WLO Hoog scenario volgt hieruit een totale uitbreidingsvraag tot en met 2040 van circa 183 hectare netto voor Utrecht Midden en circa 106 hectare netto voor Utrecht West.

<sup>28</sup> High Tech Systemen en Materialen  
<sup>29</sup> Voedings- en genotmiddelenindustrie

**Tabel 20: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 in U16 naar sector, WLO Hoog**

| Sector ▼                                     | Regio ► | Utrecht Midden | Utrecht West | Regio U16  |
|----------------------------------------------|---------|----------------|--------------|------------|
| Bouw, handel en reparatie                    |         | 5              | 14           | 18         |
| Consumentendiensten                          |         | 20             | 6            | 26         |
| ICT, zakelijke en overige dienstverlening    |         | 30             | 1            | 31         |
| Industrie                                    |         | 4              | 26           | 30         |
| ... waarvan HTSM <sup>30</sup>               |         | 4              | 15           | 18         |
| ... waarvan VGM <sup>31</sup>                |         | -3             | 6            | 8          |
| ... waarvan Overige maak- en procesindustrie |         | 3              | 5            | 3          |
| Logistiek & groothandel                      |         | 62             | 29           | 91         |
| <b>Totaal</b>                                |         | <b>120</b>     | <b>76</b>    | <b>196</b> |
| <i>per jaar</i>                              |         | <i>10,0</i>    | <i>6,3</i>   | <i>16</i>  |

**Tabel 21: Uitbreidingsvraag 2031 tot en met 2040 naar subregio in U16**

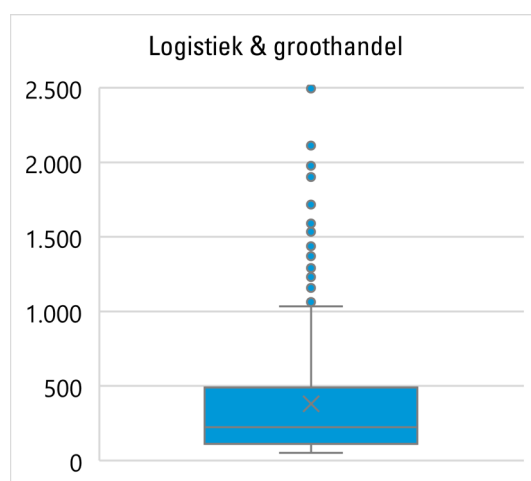
|                             | Utrecht Midden | Utrecht West | Regio U16 |
|-----------------------------|----------------|--------------|-----------|
| <b>Totaal 2031 t/m 2040</b> | <b>63</b>      | <b>30</b>    | <b>93</b> |

#### Scenario: verdichten op bedrijventerreinen

De provinciale behoefteraming is beleidsneutraal. Dat wil zeggen dat de prognose ervan uit gaat dat er geen significante wijzigingen in het bedrijventerreinenbeleid plaatsvinden. We rekenen daarnaast ook, in lijn met ons advies om te verdichten op werklocaties, een scenario door waarbij we uitgaan van intensiever ruimtegebruik op bedrijventerreinen.

Sturen op intensiever ruimtegebruik op bedrijventerreinen betekent dat ingezet wordt op minder vierkante meter ruimte per werknemer. Dat betekent dus dat de huidige terreinquotiënten omlaag zullen gaan. Om een inschatting te maken van realistische terreinquotiënten in geval van verdichten, hebben we een analyse uitgevoerd op de huidige terreinquotiënten. Voor het opstellen van de behoefteraming voor de provincie is in beeld gebracht wat het huidige ruimtegebruik is op bedrijventerreinen, door een koppeling te maken tussen het PAR (bedrijvenregister, inclusief aantal werknemers) en bedrijfskavels (kadastrale percelen). Zo hebben we per bedrijf inzichtelijk wat het gemiddelde aantal vierkante meters kavel is per werknemer.

Op deze manier kunnen we dus ook in beeld brengen hoe de (statistische) verdeling van de terreinquotiënten is. Met behulp van kwartielen weten we tussen welke waardes de terreinquotiënten van bijvoorbeeld de 25% meest intensieve bedrijven liggen. Zo zien we voor de sector logistiek & groothandel dat een kwart van de bedrijven een terreinquotiënt tussen circa 50 en 110 m<sup>2</sup> kavel per werkzaam persoon heeft. We hanteren voor het scenario van intensiever ruimtegebruik de aanname dat het 1e kwartiel een realistisch beeld geeft van intensief ruimtegebruik. Immers, een kwart van de bedrijven heeft al een intensiever ruimtegebruik. Voor logistiek & groothandel betekent dat dus dat we 110 m<sup>2</sup> kavel per werkzaam persoon als intensief ruimtegebruik hanteren.



<sup>30</sup> High Tech Systemen en Materialen

<sup>31</sup> Voedings- en genotmiddelenindustrie

**Tabel 22: Terreinquotiënten per sector bij intensiever ruimtegebruik**

| Sector ▼                                     | Terreinquotiënten ► | Provinciale prognose | Scenario verdichten (1e kwartiel) |
|----------------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Bouw, handel en reparatie                    |                     | 151                  | 121                               |
| Consumentendiensten                          |                     | 154                  | 123                               |
| ICT, zakelijke en overige dienstverlening    |                     | 86                   | 72                                |
| Industrie - HTSM                             |                     | 145                  | 119                               |
| Industrie - VGM                              |                     | 228                  | 121                               |
| Industrie - Overige maak- en procesindustrie |                     | 278                  | 96                                |
| Logistiek & groothandel                      |                     | 150                  | 112                               |

Deze analyse hebben we voor alle sectoren uitgevoerd. Hieruit volgt dat er per sector een ruimtewinst te behalen is van circa 20 tot 30%, met een enkele uitschieter. Wanneer we deze ‘moderne’, intensieve terreinquotiënten doorrekenen in de prognose dan zien we dat de totale uitbreidingsvraag in de periode 2019 t/m 2030 afneemt naar circa 149 hectare. In de periode t/m 2040 daalt de uitbreidingsvraag naar maximaal 69 hectare.

**Tabel 23: Scenario verdichten - uitbreidingsvraag bedrijventerreinen U16**

| Totale uitbreidingsvraag | WLO - Hoog |
|--------------------------|------------|
| 2019 t/m 2030            | 149        |
| 2031 t/m 2040            | 69         |

### Vervangingsvraag

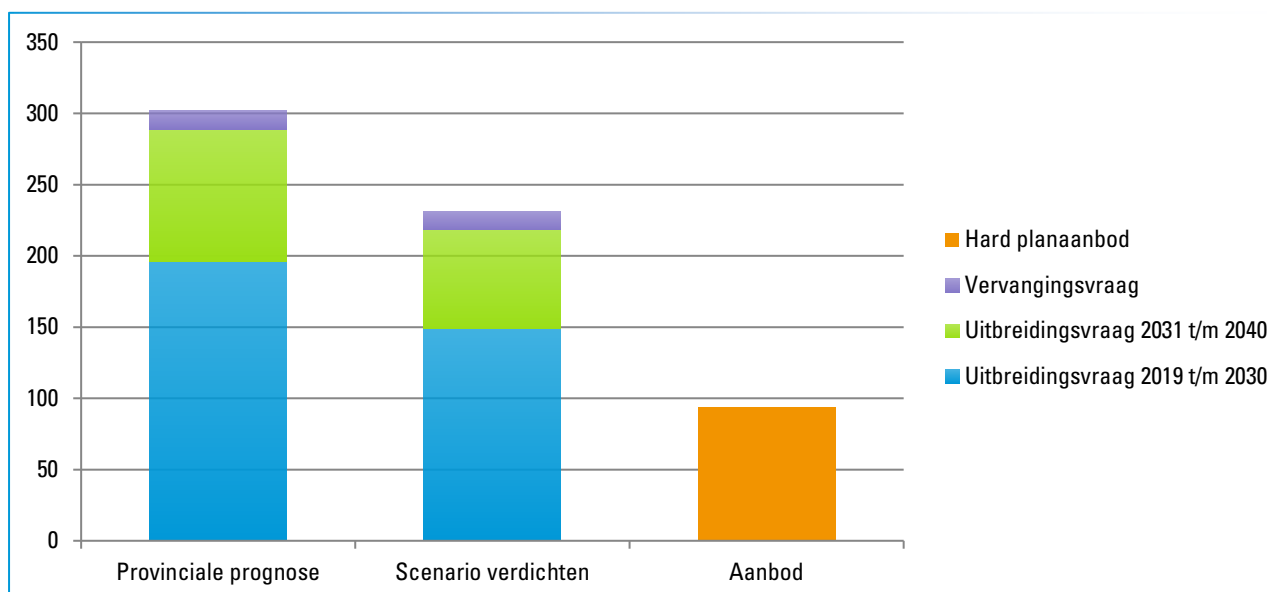
Er is voor de provinciale behoefteraming een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijke beleidsambities in provincie Utrecht om bedrijventerrein te transformeren of onttrekken aan de (bestaande) voorraad. Dit betekent dat er plannen worden gemaakt om bestaand, uitgegeven bedrijventerrein te transformeren naar een andere functie (bijvoorbeeld wonen of een andere werkfunctie). Dit wordt ook wel vervangingsvraag genoemd.

Op basis van de opgave van gemeenten is er een mogelijke extra vervangingsvraag in regio U16 van circa 57 hectare te verwachten. We merken daarbij op dat de status van de plannen nog veelal onzeker is. Er is in veel gevallen nog geen overeenstemming met bedrijven over de uitvoering van de plannen; bijvoorbeeld een koopovereenkomst met gevestigde bedrijven. De vervangingsvraag met een ‘harde’ status (er is al overeenstemming bereikt of het is al in uitvoering) is circa 13 hectare in de U16.

### Confrontatie vraag en aanbod

Aan de vraagzijde rekenen we de uitbreidingsvraag en de vervangingsvraag met een ‘harde’ status (plannen waarover overeenstemming is bereikt of waar uitvoering is gestart) mee. De totale vraag in de U16 komt daarmee uit op circa 302 hectare tot en met 2040. Daar staat een aanbod van uitgeefbare bedrijventerreinen (hard planaanbod) van circa 87 hectare tegenover. Dat betekent dat er in het WLO hoog scenario een **kwantitatief** tekort (behoefte) van 215 hectare. In het scenario ‘verdichten’ is de totale vraag in de U16 circa 231 hectare tot en met 2040. Dat betekent dat er in het WLO hoog scenario een **kwantitatief** tekort (behoefte) is van 144 hectare.

**Figuur 27: Confrontatie vraag en aanbod t/m 2040 in regio U16 in twee scenario's**



Bron: Stec Groep, 2020

#### Wat betekent verdichten voor bestaande voorraad?

Bovenstaande berekeningen geven inzicht in wat verdichten betekent voor de uitbreidingsvraag. We kunnen daarnaast ook doorrekenen wat verdichten betekent voor de bestaande voorraad. Wanneer we de 'moderne', intensieve terreinquotiënten ook doorrekenen voor de bestaande voorraad, betekent dit dat er in de U16 circa 400 hectare minder bedrijventerreinenvoorraad nodig is. Dat zou, puur theoretisch gezien, betekenen dat de uitbreidingsvraag volledig opgevangen kan worden in de bestaande voorraad.

We maken daarbij een aantal kanttekeningen. Het stimuleren van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen is een langdurig proces, en niet van de ene op de andere dag gerealiseerd. Dat betekent dat ruimte pas op langere termijn mogelijk vrij gaat vallen. Het is te verwachten dat in de huidige hoogconjunctuur een aanzienlijk deel van de uitbreidingsvraag zich in de eerstkomende jaren voor zal doen. Wil je deze uitbreidingsvraag faciliteren, dan is er wel extra bedrijventerrein nodig. Daarnaast is het de vraag of de vrijkomende ruimte ook kwalitatief past bij de uitbreidingsvraag. Kortom, in de programmering moet ook rekening gehouden worden met een bepaalde 'schuifruimte': beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief passend aanbod om in de behoefte van bedrijven te kunnen voorzien terwijl ondertussen de vrijgevallen ruimte vraaggericht en passend bij de kwaliteiten van de vraag wordt herontwikkeld.

#### Kwalitatieve vraag

##### Huisvestingswensen van belangrijkste doelgroepen

Hieronder zetten we de belangrijkste vraagkenmerken van de verschillende sectoren op een rij, op basis van de recente uitgiftecijfers (uitvraag gemeenten, kwalitatief), transactiedata, verhuisgegevens (PAR) en bureauexpertise (op basis van onder andere langjarige monitoring locatiedynamiek). We voegen de industriële sectoren samen tot één doelgroep, en hetzelfde geldt voor de dienstensectoren. Zo komen we tot een programma van eisen voor vier doelgroepen. Dit geeft richting en gevoel bij de kwalitatieve interpretatie van de prognose. Vanzelfsprekend hebben verschillende branches, zoals kennisclusters, stadslogistiek en de creatieve sector eigen specifieke eisen.

| Bouw, handel en reparatie       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Impressie                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Marktgebied                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal.</li> <li>• Vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.</li> </ul> |
| Verhuisdynamiek bedrijven       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemiddelde verhuisafstand circa 5 kilometer.</li> <li>• Range van verhuisafstand varieert van grofweg 0,5 tot 7,5 kilometer, uitzonderingen daargelaten.</li> <li>• Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad, omdat deze doelgroep relatief weinig specifieke eisen heeft aan bedrijfspand en/of installaties.</li> </ul>                             |
| Locatiefactoren                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bereikbaarheid weg              | Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bereikbaarheid multimodaal      | Voor deze doelgroep geen relevant criterium.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bereikbaarheid OV               | Bereikbaarheid OV wordt steeds belangrijker, met name voor personeel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Omvang kavel en milieucategorie | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare.</li> <li>• Milieucategorie veelal t/m 3.2.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Arbeidsmarktomvang              | Kwantitatieve omvang van de beschikbare arbeidspool niet primair relevant. Opleidingsniveau, arbeidsethos en/of flexibele inzetbaarheid van groter belang.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Belang van interactie           | Mate van interactie is relatief laag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| Consumentendiensten             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Impressie                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Marktgebied                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primair (boven)lokaal of subregionaal, in enkele grotere gevallen regionaal.</li> <li>• Brede doelgroep met gevarieerde oriëntaties. Kleinere consumentendiensten en zakelijke/overige dienstverlening wordt in iedere gemeente teruggevonden, terwijl grootschalige zakelijke dienstverlening en consumentendiensten als PDV/GDV selectiever is in het voordeel van (sub)regionale centra.</li> </ul> |
| Verhuisdynamiek bedrijven       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemiddelde verhuisafstand circa 7 kilometer.</li> <li>• Range van verhuisafstand varieert van grofweg 1,5 tot 10 kilometer, uitzonderingen daargelaten.</li> <li>• Dynamiek speelt zich bovengemiddeld af in bestaande voorraad. Wel heeft de doelgroep vaak specifieke eisen waar het gaat om zichtbaarheid en uitstraling.</li> </ul>                                                                |
| Locatiefactoren                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bereikbaarheid weg              | Vestiging aan doorgaande wegen (radialen) is in veel gevallen voldoende; directe bereikbaarheid aan N-wegen of A-wegen is een pré.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bereikbaarheid multimodaal      | Voor deze doelgroep geen relevant criterium.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bereikbaarheid OV               | Bereikbaarheid OV is van bovengemiddeld belang. Een aantrekkelijk en goed bereikbare vestiging voor hoogopgeleide beroepsbevolking is een eis voor deze groep bedrijven                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Omvang kavel en milieucategorie | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gros van de bedrijven gebruikt kavel tot 1 hectare, PDV af en toe in grotere omvang.</li> <li>• Milieucategorie veelal t/m 3.1.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Arbeidsmarktomvang              | Hoewel de sector gekenmerkt wordt door kleinschaligheid is de kwaliteit en omvang van arbeidspool zeer belangrijk, vooral vanwege de toenemende ICT-gerelateerde werkzaamheden. Ook de flexibele inzetbaarheid van arbeid is van groter belang.                                                                                                                                                                                                 |
| Belang van interactie           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van interactie is relatief hoog, zowel tussen bedrijven als met omgeving.</li> <li>• Synergievorm tussen bedrijven is veelal rondom kennis, interactie met omgeving zit in het feit dat bedrijven uit deze doelgroep bovengemiddeld vaak behoefte hebben aan een multifunctionele omgeving (stedelijk gebied).</li> </ul>                                                                         |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Industrie</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Impressie                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Marktgebied                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaak regionaal tot (inter)nationaal, met toeleveranciers en afnemers die wijdverspreid zijn gevestigd. In enkele gevallen primair een regionaal epicentrum van toeleveranciers en afnemers.</li> <li>• Mits in Nederlands eigendom, in de regel in het geval van familiebezit, vaak een sterke lokale binding, vanwege onder andere herkomst werknemers, locatie leveranciers, primaire afzetmarkt. Maar ook vanwege zachte factoren als historie, inbedding in de lokale gemeenschap en verbondenheid van eigenaar/directeur met plaats en gemeente.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| Verhuisdynamiek bedrijven       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemiddelde verhuysafstand circa 5 kilometer.</li> <li>• Range van verhuysafstand varieert van grofweg 0,5 tot 7 kilometer.</li> <li>• De industrie is een zeer kapitaalintensieve sector. Er wordt bovengemiddeld vaak gekozen voor een uitbreiding op of naast de bestaande kavel, vanwege reeds gedane investeringen in vaste activa (vastgoed 'op maat') en arbeidspotentieel. Verhuysgeneigdheid mede daardoor relatief laag.</li> <li>• Wanneer verplaatst wordt over een grotere afstand (o.a. strategische relocatie; reshoring) of wanneer het gaat om nieuwvestiging, zijn de vestigingsmogelijkheden breed. Specifieke proposities rondom toeleveranciers, afnemers, bereikbaarheid, arbeidspotentieel en mogelijkheden voor circulaire ketens zijn dan voornamelijk relevant.</li> </ul> |
| <b>Locatiefactoren</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bereikbaarheid weg              | Bereikbaarheid aan hoogwaardige hoofdontsluitingen of N-wegen is minimaal, maar een sterke voorkeur voor locaties aan A-wegen, in het bijzonder bij buitenlandse vestigingsverzoeken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bereikbaarheid multimodaal      | Nabijheid is een pré voor huidige of toekomstige vervoersstromen. In enkele gevallen, zoals specifieke recycling, beton/afval en veelal in procesindustrie (bijvoorbeeld diervoeders, chemische bedrijven) een noodzakelijkheid voor aanlevering van grondstoffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bereikbaarheid OV               | Bereikbaarheid OV wordt steeds belangrijker, met name voor personeel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Omvang kavel en milieucategorie | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kavelomvang is zeer divers en sterk afhankelijk van positie in de productieketen (van R&amp;D tot volledige productie). Uitgifte in recente jaren veelal tot 2 hectare.</li> <li>• Milieucategorie oplopend tot 4.2, in uitzonderingen tot 5.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Arbeidsmarktomvang              | Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant voor cases waar strategische relocatie, reshoring of nieuwvestiging een rol spelen. Voor de gehele industrie geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van relatief grotere waarde wordt. Specifieke gevallen, zoals locatie van de R&D-activiteiten, daarbij in het bijzonder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Belang van interactie           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mate van interactie is relatief hoog, met name tussen bedrijven.</li> <li>• Synergievorm tussen bedrijven is afhankelijk van positie in productieketen. Aan het begin van de productieketen (R&amp;D) vindt synergie plaats rondom kennis. In ontwikkel- en opschalingsfase vindt synergie veelal plaats rondom proces (delen van proefopstellingen, faciliteiten, etc.). Bij volledige productie vindt synergie veelal plaats rondom product: door fysieke koppeling kunnen bedrijven gebruik maken van elkaars (bij)producten, en zo bijvoorbeeld circulaire ketens vormen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |

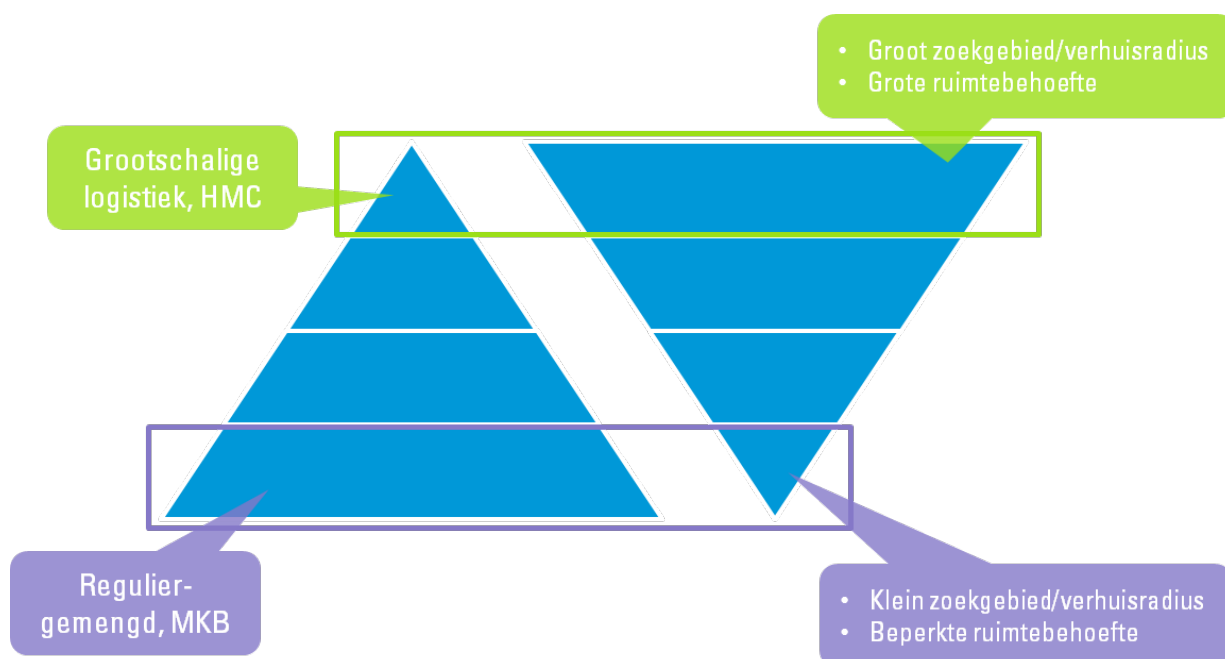
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Logistiek en groothandel</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Impressie                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Marktgebied                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaak regionaal tot (inter)nationaal, afhankelijk van corebusiness (bijv. e-commerce, B2B en/of logistieke dienstverlening) een regionaal epicentrum van verladingscapaciteit en/of distributie.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Verhuisdynamiek bedrijven       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het gros van de verhuisdynamiek betreft strategische relocatie (samenvoeging van meerdere locaties, of uitbreiding met nieuwe vestigingen), veelal ingegeven door omnichanneling en/of risicoreductie. Verplaatsing van één locatie naar een andere komt relatief weinig voor en betreft veelal kleinschalige en lokale vraag, een relatief kleiner deel van de totale locatiedynamiek.</li> <li>• Bij verplaatsing is de gemiddelde verhuysafstand circa 7 kilometer.</li> <li>• Range van verhuysafstand varieert van grofweg 1 tot 10 kilometer.</li> </ul> |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>In recente jaren wordt relatief vaak gekozen voor nieuwbouw (in plaats van verhuizing naar ander pand in bestaande voorraad). Bestaande voorraad (aanbod) voldoet vaak niet aan eisen om schaalvergroting en efficiëntieslag te realiseren.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Locatiefactoren</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bereikbaarheid weg              | Direct ontsluiting op A-weg of een vierbaans N-weg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bereikbaarheid multimodaal      | Nabijheid is een grote pré; er is een groeiend belang van multimodale ontsluitingsmogelijkheden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bereikbaarheid OV               | Bereikbaarheid OV wordt steeds belangrijker, met name voor personeel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Omvang kavel en milieucategorie | <ul style="list-style-type: none"> <li>Grotere kavels (vanaf 1 hectare) domineren de ruimtevraag van deze doelgroep. In recente jaren oplopend tot zo'n 8 hectare per kavel in provincie Utrecht.</li> <li>Milieucategorie oplopend tot 4.2, gros tot 4.1.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Arbeidsmarktomvang              | Zowel kwantiteit als kwaliteit (opleidingsniveau, flexibiliteit) zeer relevant. Voor de gehele logistiek geldt dat het belang van een hoogwaardige (hbo+) arbeidsmarkt van grotere waarde wordt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Belang van interactie           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mate van interactie is gemiddeld.</li> <li>Er liggen grote kansen op gebied van circulaire economie voor de logistiek. In een circulaire economie ontstaan meer/grotere retourstromen, worden grondstoffen hergebruikt en is er een noodzaak voor logistiek met een lagere <i>footprint</i>. Logistiek (dienstverleners) en producenten zullen dichter op elkaar kruipen. Immers, goederen moeten voor hergebruik terug naar de oorspronkelijke/nieuwe schakel in de keten. Omdat de producenten en verwerkende bedrijven veel volumestromen gaan realiseren is het voor logistieke bedrijven van belang om in de directe nabijheid gevestigd te zijn. Een trend die we nu bijvoorbeeld al zien bij grote e-commerce distributiecentra. Post- en pakketbedrijven zijn graag in de direct omgeving gevestigd gelet op het volume en <i>cut-off</i>tijden.</li> </ul> |

### Marktoriëntatie van bedrijven als ecosysteem

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen komt vanuit een heterogene groep aan bedrijven: zowel vanuit reguliere (MKB-)bedrijvigheid als vanuit zeer specifieke sectoren en activiteiten. De eisen die aan een vestigingslocatie gesteld worden verschillen dan ook sterk binnen deze groep. Daardoor zijn er ook verschillen in de oriëntatie van bedrijven (het zoekgebied waarbinnen zij zich oriënteren op een nieuwe locatie).

**Figuur 28: Marktoriëntatie bedrijven als ecosysteem**



Het zoekgebied van bedrijven kan gezien worden vanuit een ecosysteem: er is een grote groep bedrijven (de regulier-gemengde bedrijvigheid, MKB-bedrijven) die veelal een klein zoekgebied en verhuisradius heeft, en tegelijkertijd een kleine, specifieke groep bedrijven met een groot zoekgebied. De grote groep regulier-gemengde bedrijvigheid bestaat veelal uit lokale ondernemers die een sterke binding hebben met de stad/plaats waar zij gevestigd zijn doordat zij er zelf vandaan komen of woonachtig zijn, sterk lokaal

verankerd zijn doordat personeel veelal uit de directe omgeving komt en/of belangrijke leveranciers in de nabijheid zijn gevestigd, en/of een bedrijf hebben die een relatief kleine (lokale tot regionale) afzetmarkt heeft.

Het grootste deel van de bedrijven verhuist daardoor ook over een relatief korte afstand. Uit CBS-cijfers (2013) blijkt dat het grootste gedeelte (2/3<sup>e</sup>) van de bedrijven binnen de gemeentegrens verhuist. Voor de bedrijventerreinenprognose in de U16 heeft een uitgebreide analyse van verhuisbewegingen naar bedrijventerreinen plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat circa 70% van de bedrijven die naar een bedrijventerrein verhuist, binnen de eigen gemeente blijft. Gemeten in werkgelegenheid gaat het om iets minder dan 80%.

Daarnaast is er dus een kleine groep bedrijven die niet per se gebonden is aan de huidige vestigingsplaats en/of –gemeente. Hierbij gaat het vaak om bedrijven waarvoor de vestigingslocatie moet voldoen aan specifieke eisen. Denk daarbij aan bereikbaarheid, kavelomvang en gebruiksmogelijkheden van de kavel (milieucategorie, bouwhoogte). Voor dit soort bedrijven is de specifieke propositie van de locatie van primair belang voor hun (bedrijfseconomisch) functioneren, en speelt de gebondenheid aan de huidige locatie daardoor een minder prominente rol wanneer een locatiebeslissing wordt genomen. In de volgende paragraaf maken we een realistische inschatting van het aandeel van deze doelgroep binnen de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen.

#### **Analyse vraag naar kavelomvang per sector**

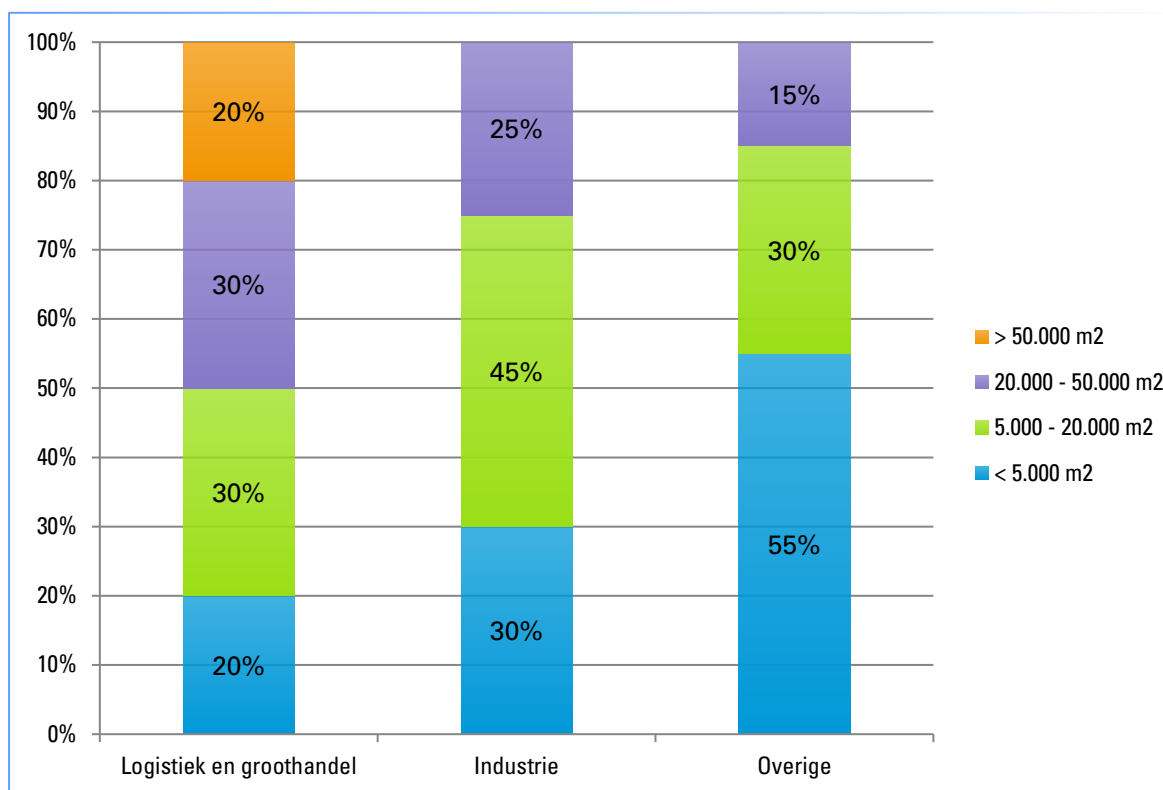
In de praktijk zien we dat omvang en activiteit bepalend zijn voor de mate waarin bedrijven op zoek zijn naar een specifieke propositie. Het gros van de bedrijven (zo'n 65 tot 75%) kan uit de voeten met een kavel tot 5.000 m<sup>2</sup> omvang. Vanaf een kavelomvang van circa 2 hectare spreken we voor de regio U16 van grootschalige vraag. Deze vraag kan veelal maar op een beperkt aantal locaties gefaciliteerd worden. Ook omdat het aanbod aan dit soort kavels vaak beperkt is, maar belangrijker nog is dat deze grootschalige ruimtevragers ook andere specifieke eisen aan een locatie stellen. Denk aan een ruime bouwhoogte, hogere milieucategorie en een uitstekende ontsluiting (in sommige gevallen ook multimodaal). Dit hangt ook samen met de activiteit van deze bedrijven. Het gaat voornamelijk om logistieke en/of productieactiviteiten. Voor dit soort bedrijven zijn deze locatiekenmerken van primair belang om bijvoorbeeld een specifiek product te kunnen produceren, om schaalvergroting te kunnen faciliteren, om hun logistieke keten zo efficiënt mogelijk in te richten, et cetera.

Om een inschatting te maken van het aandeel van de grootschalige vraag (en daarmee veelal vraag met een meer regionale oriëntatie) binnen de totale (uitbreidings)vraag in de regio U16 analyseren we een sectoren en hun (kavel)omvang. We gebruiken daarbij drie bronnen:

1. De uitgifte van de afgelopen vijf tot tien jaar (op basis van een inventarisatie onder gemeenten, uitgevoerd als input voor de prognose bedrijventerreinen, maar ook op basis van analyse van uitgiftecijfers uit de IBIS database).
2. Een koppeling van kadastrale percelen en het PAR (bron: Stec Groep & Provincie Utrecht, analyse uitgevoerd als basis voor prognose bedrijventerreinen).
3. Gerealiseerde transacties in de bestaande vastgoedmarkt (bron: Vastgoeddata.nl).

Uit analyse van deze drie bronnen volgt onderstaande figuur met daarin onze expertmatige inschatting van de indeling naar kavelomvang en sector.

**Figuur 29: indicatieve verdeling van toekomstige vraag naar kavelomvang en sector in de regio U16**



Bron: Stec Groep, 2020.

### Locatietynologie voor werkmilieus voor bedrijfsruimtegebruikers

De in deze paragraaf beschreven trends en ontwikkelingen en de verdeling van de vraag naar sector en kavelomvang, vormen de basis voor de kwalitatieve benadering in deze prognose. Door de verdergaande fragmentatie van de productieketen en toenemende verwevenheid tussen verschillende sectoren en bedrijven in de economie, gaat de vraag naar bedrijventerreinen steeds meer dwars door 'traditionele' terreintypen heen. Het verschil tussen sectoren wordt diffuser. Zo wordt het onderscheid tussen logistiek en productie minder duidelijk (bijvoorbeeld assemblage in distributiecentra) en halen productiebedrijven steeds vaker (kantoorachtige) activiteiten als R&D, engineering of kwaliteitscontroles in huis. Hierdoor is het lastiger om locaties 'sec' te segmenteren naar bijvoorbeeld type sector, milieucategorie of uitstraling/verschijningsvorm. Steeds vaker is bijvoorbeeld relevant of op de locatie veel of minder interactie met de omgeving kan plaatsvinden. Daarvoor is onder andere de ligging relevant; ligt de locatie in stedelijk gebied nabij de (woon)bebouwing of juist hier buiten.

In plaats van een indeling naar traditionele terreintypen (zoals een industrieterrein of logistiek terrein) kiezen we voor een indeling waarbij omvang en (mate van) interactie met de omgeving centraal staan. Dit leidt tot onderstaande indeling qua type werkmilieus:

- Functioneel werkmilieu: klein/middelgroot, grootschalige en XXL.
- Stedelijk werkmilieu: klein/middelgroot.

Daarnaast maken we onderscheid in thematische locaties (zoals 'wetenschap', het USP(B) voor life sciences, health en duurzaamheid) en gemengde gebieden met bedrijfsruimte (zowel in de woonwijk als op solitaire locaties). De vraagraming voor zowel wetenschap als informele bedrijfsruimte in gemengde gebieden leest u in de paragrafen hieronder.

| Functioneel werkmilieu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type gebruikers        | B2B terreinen voor zowel MKB als meer grootschalige & hogere milieucategorie (HMC) bedrijvigheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Type locatie           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werklocaties zonder (of weinig) menging met andere functies, zowel meer generieke locaties als locaties met een specifieke branching. Dominant is de bedrijfsmatige insteek van de locatie, de interactie met bijvoorbeeld de consument ontbreekt grotendeels (in de vorm van dienstverlening, retail of anderszins).</li> <li>• Aan de rand van de stad of stedelijk gebied, bij snelweg of andere modaliteiten, zoals water en spoor.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
| Segmentering           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hierbij maken we onderscheid in (1) kleinschalige tot middelgrote locaties en (2) grootschalige locaties. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kleinschalig tot middelgroot: locaties met overwegend bedrijven en vestigingsmogelijkheden tot 5.000 m<sup>2</sup>, al dan niet aangevuld met enkele grotere vestigers van een paar hectare.</li> <li>2. Grootschalig: locaties met bedrijven en vestigingsmogelijkheden vanaf twee hectare oplopend tot 5 hectare, al dan niet aangevuld met enkele kleinschalige vestigers.</li> <li>3. XXL: locaties voor grootschalige logistiek en/of industrie, met kavels groter dan 5 hectare netto.</li> </ol> </li> </ul> |
| Voorbeelden regio U16  | Lage Weide (Utrecht), Bedrijventerrein Mijdrecht (De Ronde Venen), Broekweg (Wijk bij Duurstede), Maarsbergen-Oost (Utrechtse Heuvelrug), Breukelerwaard (Stichtse Vecht), Barwoutswaarder (Woerden).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Stedelijk werkmilieu  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type gebruikers       | Vooral B2C en C2C-gerichte werklocaties voor MKB, creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Type locatie          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaties in of direct aan de rand van de stad, en die veel interactie hebben met de omgeving. Het gaat om werkomgevingen die zijn blootgesteld aan stedelijkheid. Denk aan stedelijke voorzieningen, informele ontmoetingsplekken. Het gaat om locaties waar vaak bovengemiddeld startups en ZZP'ers vestigen en die (in potentie) een brede attractiviteit hebben om te werken en te bezoeken.</li> <li>• Daarnaast gaat het om hoogwaardige werkmilieus met consumentendiensten, waaronder ook combinaties met PDV/GDV, gezondheidszorg en onderwijs.</li> <li>• Regelmatig komt op deze locaties menging met andere werkfuncties voor, incidenteel ook met wonen (bv aan de randen van het gebied).</li> </ul> |
| Segmentering          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor stedelijke werkmilieus onderscheiden we één segment: kleinschalig tot middelgroot. (locaties met overwegend bedrijven en vestigingsmogelijkheden tot 5.000 m<sup>2</sup>, al dan niet aangevuld met enkele grotere vestigers van een paar hectare).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Voorbeelden regio U16 | Werkspoor (Utrecht), De Wetering (Utrecht), Rembrandtlaan (De Bilt), Bedrijvenpark Seyst (Zeist), Oud-Zandbergen (Zeist), De Corridor (IJsselstein).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

De hierboven beschreven indeling is natuurlijk nooit precies met een schaar te knippen. Regelmatig zullen locaties qua kenmerken in elkaar overlopen, zeker waar het bestaande locaties betreft en waarop feitelijk tot 90 à 95% van de toekomstige marktdynamiek zich zal afspelen. Dat geldt overigens voor elke indeling in typen terreinen: in de praktijk zal die nooit helemaal overeenkomen met de theoretische categorisering. De gepresenteerde indeling is vooral bedoeld als denkkader en als kwalitatief handvat om komende jaren in de U16 en subregio's te werken aan het waar nodig versterken van de bestaande bedrijventerreinen en het duidelijk vraaggericht kunnen positioneren (doelgroepen, ligging, kwalitatieve kenmerken) van te ontwikkelen nieuwe terreinen.

#### Vraag naar deze werkmilieus komt vanuit verschillende sectoren

De vraagprognose voor bedrijventerreinen in de U16 is bottom-up opgebouwd. Per sector/segment zijn de indicatoren individueel doorgerekend en bepaald. Hiermee bedoelen we; de prognose houdt rekening met trends en ontwikkelingen in diverse sectoren en binnen een verscheidenheid aan sectoren. Op functioneel grote terreinen kan een mix zitten van grotere logistiek en diverse typen industrie. Dit is ook de samenstelling die we in de praktijk op de terreinen in de U16 zien. Puur industriële of puur logistieke terreinen zijn er bijna niet. Overigens betekent dit dus ook dat er enige overlap zit tussen de typen milieus en de vraag daarnaar. Deze zijn niet 100% keihard van elkaar te scheiden; er is een bepaalde uitwisselbaarheid tussen de milieus. Zo kan de vraag naar functioneel terrein soms best landen op/in stedelijke werkmilieus. Om een verdeling te maken van de vraag naar typen werkmilieus, hebben we gebruik gemaakt van de sectorale verdeling van de vraag (inclusief verdeling naar kavelomvang), de huisvestingswensen van de belangrijkste doelgroepen en analyse gemaakt van de bestaande voorraad (en locatietypen die we daarin onderscheiden). Op deze grondslag is onderstaande indicatieve verdeling gehanteerd in de vraag naar de typen werkmilieus op de formele bedrijfsruimtemarkt.

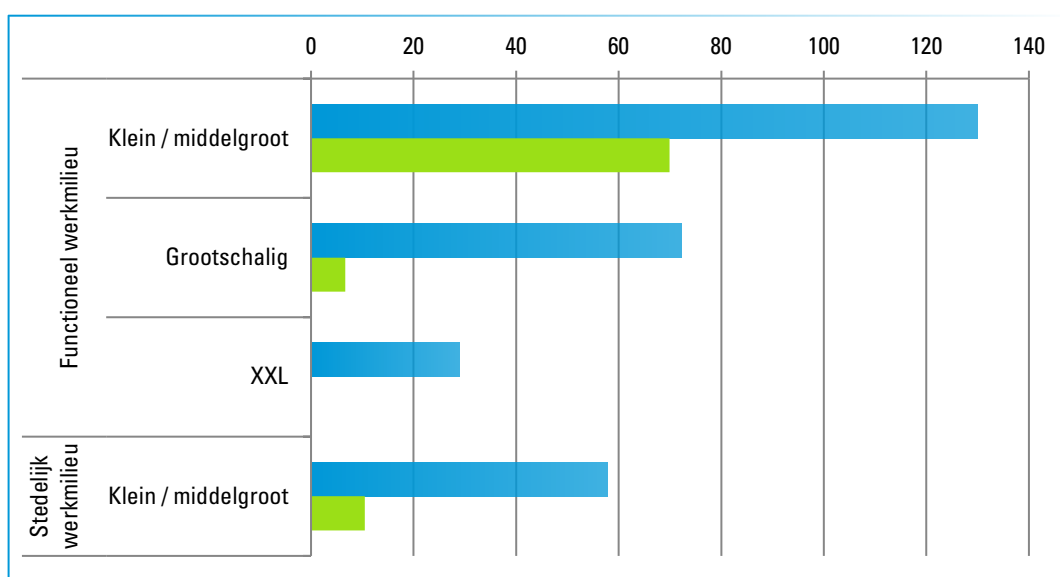
**Tabel 24: indicatieve verdeling uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen U16 naar locatietype**

| Locatietype            |                     | Aandeel in uitbreidingsvraag U16 |
|------------------------|---------------------|----------------------------------|
| Functioneel werkmilieu | Klein / middelgroot | 45%                              |
|                        | Grootschalig        | 25%                              |
|                        | XXL                 | 10%                              |
| Stedelijk werkmilieu   | Klein / middelgroot | 20%                              |

Bron: Stec Groep, 2020

In de figuur hieronder is de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de regio U16 verdeeld over de werkmilieus / naar locatietype en geconfronteerd met het uitgeefbaar aanbod (zie figuur 31).

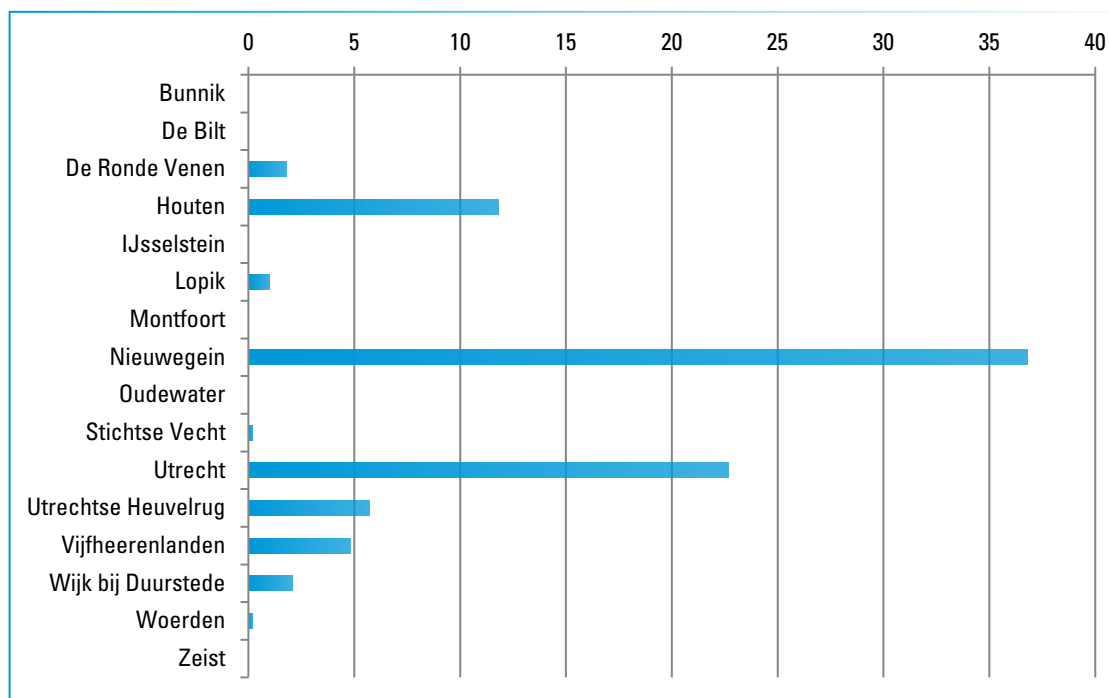
**Figuur 30: confrontatie van vraag en uitgeefbaar aanbod in U16 naar type werkmilieu**



Bron: Stec Groep, 2020

Uit de kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod volgt dat er in alle segmenten een tekort aan ruimte is tot en met 2040. Daarbij speelt ook dat de locatie 'Het Klooster' in Nieuwegein met 36,8 hectare (inclusief aanbod van circa 7 hectare aan kavels > 2ha) een flink aandeel heeft binnen het totale uitgeefbare aanbod (van circa 87 hectare). Een groot aantal gemeenten in de regio (zie ook figuur hieronder) beschikt over onvoldoende aanbod voor lokaal MKB. In de regio zijn momenteel geen kavels groter dan 5 hectare (XXL) beschikbaar. Ook het aanbod aan stedelijke werkmilieus is beperkt. Met de beoogde ontwikkeling van Strijkviertel (zacht plan, circa 19 ha) in Utrecht wordt hierop ingespeeld.

**Figuur 31: uitgeefbaar aanbod van bedrijventerreinen per gemeente in netto ha (peildatum 1 januari 2019)**



Bron: IBIS, 2019

Overigens zal de verdeling van de vraag op subregionaal en/of lokaal niveau kunnen afwijken van de bovenstaande verdeling. Zo verwachten we namelijk dat de vraag naar stedelijke werkmilieus in Utrecht-Midden (inclusief stad Utrecht) groter is dan in de regio Utrecht-West. De uitgifte op de diverse locaties, maar ook de bestaande voorraad, bewijst dit.

## Conclusies

### Tekort aan ruimte voor lokaal MKB: meer vraag dan aanbod voor functionele en stedelijke werkmilieus

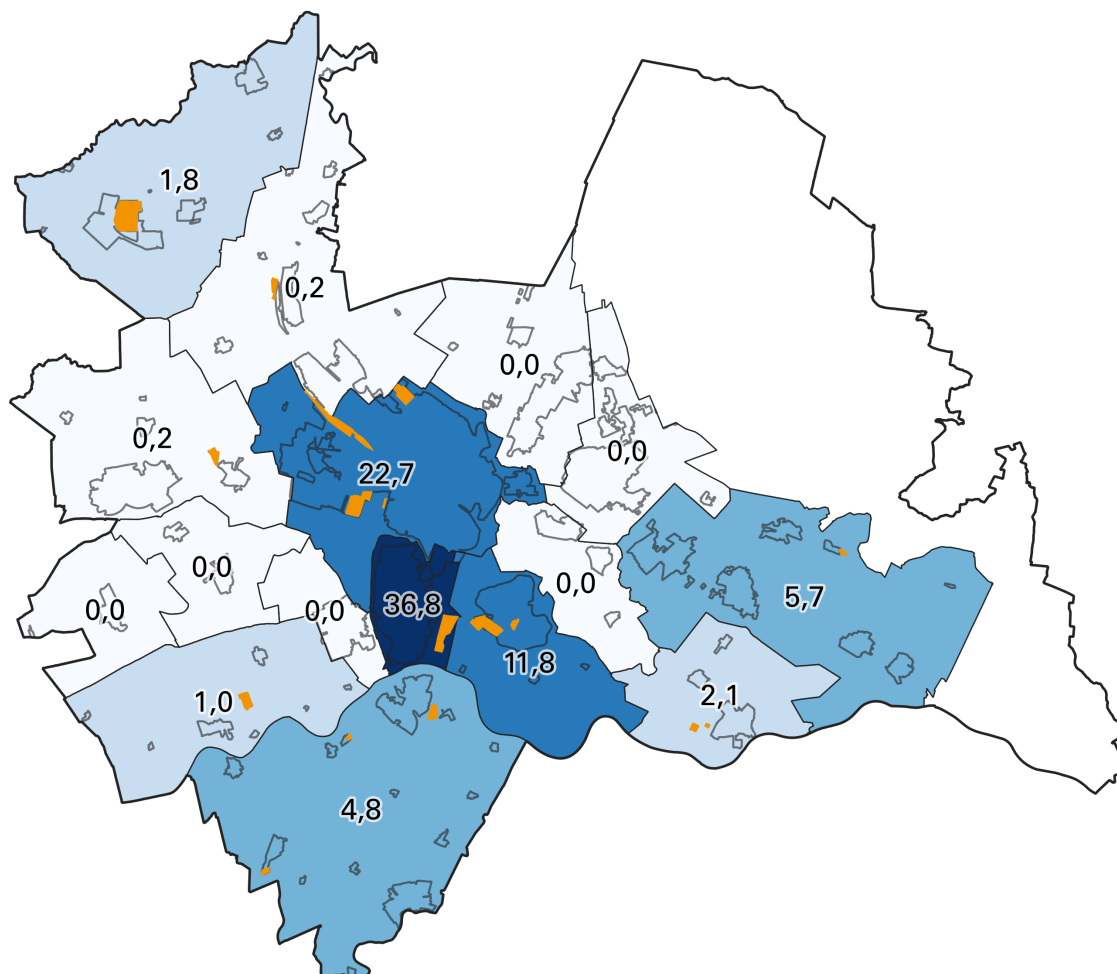
Op korte termijn is er nog beperkt ruimte voor lokale MKB-bedrijven in de regio. Functionele en stedelijke werkmilieus met kleine/middelgrote kavels zijn goed voor circa 65% van de vraag tot en met 2040. Er is een tekort van circa 120 hectare (inclusief vervanging) in de U16 aan bedrijventerreinen met dit locatietype. Maar, er zijn nu al meerdere gemeenten die niet meer beschikken over noodzakelijke uitbreidingsruimte voor het lokale bedrijfsleven. Dit kan naar verwachting op korte termijn (slechts) gedeeltelijk worden opgelost door verder te verdichten (intensief ruimtegebruik). In de praktijk zien we dat bedrijven ook bedrijfsruimte binnen de gemeente huren (bijvoorbeeld als tijdelijke opslag) en/of investeren in de herontwikkeling van bestaande bedrijfsruimte. Dit maakt ook dat de leegstand van bedrijfsruimte steeds verder afneemt. Er zijn meerdere gemeenten in de U16 waar de leegstand onder het gewenste frictieniveau van 5% ligt. Feitelijk is daar al sprake van schaarste (tekort) aan bedrijfsruimte. Dit maakt dat de toevoeging van nieuwe bedrijventerreinen in veel gemeenten noodzakelijk is om in de economische groei van het lokale bedrijfsleven te voorzien.

### Tekort aan grootschalige functionele werkmilieus: weinig mogelijkheid voor faciliteren van grotere bedrijven met (boven)regionale oriëntatie

Het aanbod van kavels groter dan 2 hectare en/of met een hogere milieuhindercategorie op functionele werkmilieus (grootschalig) zijn in de U16 schaars. Er is een tekort van circa 65 hectare aan ruimte voor grootschalige functionele werkmilieus (kavelomvang 2 tot 5 hectare). Kavels groter dan 5 hectare (XXL) zijn niet beschikbaar in de regio U16. De vraag naar dit type XXL-kavels bedraagt circa 29 hectare tot en met 2040. Daarmee beschikt de regio over beperkte mogelijkheden om meer regionaal georiënteerde (veelal

grotere) bedrijven in de industrie en logistiek & groothandel te faciliteren. Momenteel kan in deze ruimtebehoefte niet of onvoldoende voorzien worden. Ook is er beperkt aanbod aanwezig voor specifieke segmenten binnen de industrie, zoals ruimte voor productiebedrijven met hogere milieucategorieën (>4.2) en watergebonden bedrijvigheid.

**Figuur 32: uitgeefbaar aanbod van bedrijventerreinen per gemeente in regio U16**



Bron: IBIS, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020

## VOORZET VOOR UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING VOOR NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN U16

1. Zet alleen in op het afmaken en uitbreiden van bestaande, succesvolle bedrijventerreinen, en kies niet voor het ontwikkelen van nieuwe greenfields (die niet aansluiten op bestaande werklocaties). Het clusteren en intensiveren van bedrijventerreinen verdient de voorkeur.
2. Nieuwe uitbreidingslocaties moeten multimodaal ontsloten zijn (per auto, openbaar vervoer, fiets en mogelijk ook per water). Voor grootschalige functionele werkmilieus (voor oa logistiek/industrie) geldt dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer goed moet zijn (voorkeur knooppuntlocaties van openbaar vervoer met minimaal hoogfrequent busvervoer). Voor een functioneel werkmilieu (klein/middelgroot) met vooral lokaal MKB geldt dat de bereikbaarheid per openbaar vervoer redelijk moet zijn (busverbinding).
3. Nieuwe bedrijventerreinen zijn alleen beschikbaar voor bedrijfsruimtefuncties die niet passen in het stedelijk gebied (bijvoorbeeld als gevolg van milieuhindercategorie of oppervlakte) en niet te mengen zijn en bij voorkeur voor sectoren die samenhang hebben met Gezond Stedelijk Leven.
4. Een nieuw kavel op een uitbreidingslocaties is alleen beschikbaar wanneer een bedrijf kan aantonen dat uitbreiden op het bestaande kavel niet mogelijk is en/of geen geschikt bestaand aanbod beschikbaar is in de gemeente of subregio (=uitgifteprotocol).
5. Nieuwe bedrijventerreinen worden intensief uitgegeven (floor space index van minimaal 1). Het gaat om zorgvuldig, intensief ruimtegebruik met hoge bebouwingspercentages, efficiënte netto-bruto verhouding, meervoudig ruimtegebruik, collectieve voorzieningen en duurzaamheidseisen et cetera.
6. De (sub)regio kiest in de programmering voor kwalitatief segmenteren van nieuwe locaties naar kavelomvang, milieucategorie en verschijningsvorm. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het programmeren van ruimte voor uitbreiding van twee tot drie functionele werkmilieus met kavels groter dan 2 hectare en hogere milieucategorieën voor grootschalige bedrijven bij voorkeur nabij de snelweg en stedelijk gebied. Voor functionele en stedelijke werkmilieus (klein/middelgroot) voor lokaal MKB geldt dat kavels kleiner zijn dan 2 hectare (en hindercategorieën minder hoog zijn).
7. Nieuwe terreinen kunnen alleen worden ontwikkeld, wanneer er een herstructureringsplan en/of toekomstvisie (met verdichtingspotentie) voor het bestaande bedrijventerrein is opgesteld en wordt uitgevoerd. Daarin wordt een koppeling van de bestaande en nieuwe terreinen gemaakt (= samenhangend bedrijventerreinenbeleid).
8. Voor nieuwe bedrijventerreinen geldt ook een minimale kavelomvang variërend van 1.000 tot 2.500 m<sup>2</sup>. Dit maakt dat op bestaande bedrijventerreinen grotere bedrijfshallen kunnen worden herontwikkeld tot kleinschalig vastgoed (hogere commerciële waarde) en daarmee meer toekomstpotentie hebben.
9. Voor elk nieuw bedrijventerrein is parkmanagement (of een andere organisatiegraad) een verplichting.

### **Onderscheid lokaal MKB en (boven)regionale vraag neemt verder toe**

Het aandeel van regionaal georiënteerde bedrijven binnen de totale vraag is de laatste jaren toegenomen, zo concluderen we. Het onderscheid tussen de vraag vanuit het lokale MKB (kleine tot middelgrote kavels) en meer grootschalige bedrijfsruimtegebruikers in de logistiek/groothandel en industrie neemt meer en meer toe, ook landelijk. Kavels groter dan 2 hectare hebben een aandeel van circa 35% binnen de totale vraag in de afgelopen vijf tot tien jaar in de provincie Utrecht (binnen de logistiek was 65% van de uitgegeven kavels groter dan 2 hectare<sup>32</sup>). We verwachten dat onderscheid tussen lokaal MKB en grootschalige, meer (boven)regionaal georiënteerde bedrijven verder toeneemt en vraagt om specifieke, grootschalige locaties.

<sup>32</sup> Overigens, binnen de logistiek & groothandel en industrie zijn ook eindgebruikers met behoefte aan kavels kleiner dan 2 hectare, veelal voor meer lokaal georiënteerde bedrijven.

## Wetenschap

### Behoefteraming voor USP: meer groei verwacht

In opdracht van gemeente De Bilt is recent een onderzoek (BCI, juni 2019) uitgevoerd naar de ruimtevraag voor de Schapenweide, het gebied tegenover Utrecht Science Park Bilthoven (USPB). Deze vraag is additioneel ten opzichte van de prognose bedrijventerreinen. De belangrijkste conclusies over de ruimtevraag uit dit onderzoek zijn:

- Op korte termijn (tot en met 2021) bestaat er een aanzienlijk ruimtetekort. Het gaat om een tekort van 18.000 m<sup>2</sup> (42.000 m<sup>2</sup> vraag, 14.000 m<sup>2</sup> aanbod).
- Op lange termijn (tot en met 2030) lijkt het aanbod in kwantitatieve zin ongeveer te kunnen voldoen aan de geprognostiseerde vraag (96.000 m<sup>2</sup> vraag in periode 2019 t/m 2030, 91.000 m<sup>2</sup> aanbod). Hiervan is circa 28.000 m<sup>2</sup> gericht op productie.
- Het merendeel van het aanbod is gevestigd op de locatie in Bilthoven (USPB). Circa 50.000 m<sup>2</sup> komt beschikbaar door de toevoeging van de Schapenweide aan USPB voor R&D, laboratorium en testfaciliteiten, kleinschalige productie en life science kantoorfuncties. Het (toekomstige) meeste beschikbare aanbod op USPB, door het vertrek van RIVM naar Utrecht is vanwege de aanwezige bedrijfsinfrastructuur en milieuvergunning en in de visie van eigenaar van USPB met name geschikt voor bedrijven die zich richten op de specifieke markt van productie en R&D van vaccins en andere biologische geneesmiddelen. Voor de uitgifte van USPB met uitzondering van de Schapenweide wordt een restrictief beleid gevoerd ten aanzien van bedrijven die deze voorzieningen niet nodig hebben.
- Wanneer we uitgaan dat groei van banen in absolute aantallen gelijk blijft, betekent dit circa 1.600 banen extra in de periode 2031-2040. Hieruit volgt een extra ruimteclaim van circa 57.000 m<sup>2</sup> over de periode 2030-2040. Wanneer de jaarlijkse groei uit de afgelopen vijf jaar doorzet, neemt de ruimteclaim fors hoger toe.
- Het (toekomstige) beschikbare aanbod op USPB is vanwege de aanwezige infrastructuur en milieuvergunning met name geschikt voor de productie van vaccins en andere biologische geneesmiddelen. De eigenaar van USPB voert een restrictief beleid ten aanzien van bedrijven die deze voorzieningen niet nodig hebben. Zonder inzet van een alternatief gaan deze life sciences bedrijven, die passen in het Utrechtse ecosysteem, verloren voor de regio.

Huidige marktverwachtingen zijn dat zowel op korte als (middel)lange termijn de groei van banen op USP hoger uitvallen dan uit de prognose volgt. Dit betekent een kwantitatief én kwalitatief tekort aan uitbreidingsruimte. Het verdichten van USP biedt hiervoor mogelijkheden (inclusief verkennen van mogelijkheden van krimp van vastgoedportefeuille van de Universiteit Utrecht), daarnaast kan worden gezocht naar uitbreidingslocaties in de directe nabijheid (met name Daltonlaan op kantoorlocatie Rijnsweerd).

### Satelliet locaties voor USP

Voor een regio waarin een science park is gekoppeld met een aantal neven- of satellietlocaties geldt vaak een bepaalde constellatie van bedrijven. Voor USP gaat het hierbij om de volgende structuur:

1. Top onderzoek / R&D (fundamenteel).
2. a) Secundaire R&D (verdere ontwikkeling).  
b. Testen (testfaciliteiten, proeffabriek en dergelijke).

Er ontstaat de volgende, functioneel-ruimtelijke constellatie voor het USP binnen de regio U16:

1. Utrecht Science Park: locatie voor bedrijven die een sterke focus hebben op vernieuwende top R&D (fundamenteel onderzoek) op het gebied van life sciences, health en duurzaamheid. Ook andere functies, zoals onderwijs en gezondheidszorg, maken deel uit van het USP.
2. Satellieten (waaronder Utrecht Science Park Bilthoven, maar in toekomst mogelijk aanvullende locatie):
  - a. Ontwikkelingscluster: toegepaste R&D en ontwikkeling van producten op basis van de resultaten van fundamenteel onderzoek.
  - b. Testcluster: laboratoria, proeffabrieken en dergelijke.

Voor een testclusters kan de afstand tot het Utrecht Science Park groter zijn, maar is ligging in de regio wel aan de orde. Ook voor een science locatie geldt dat een goed werkklimaat (groenvoorzieningen, horeca, enig winkelaanbod, stedenbouwkundige kwaliteit) belangrijk is. Dit geldt overigens voor een testcluster minder sterk van voor een science park of ontwikkelingscluster (beide meer kantoorachtige omgeving) (bron: Verkenning potentiële satellieten R&D en test locatie Utrecht Science Park, 2016).

## Gemengde gebieden

### Informele bedrijfsruimte

#### Definitie informele locaties

Tot de informele werklocaties behoren alle vestigingen in een bedrijfsruimte buiten een officiële werklocatie (bedrijventerrein en/of kantoorlocatie). Dit is in beeld gebracht door een koppeling van het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR) aan BAG-data. Bedrijven en/of zzp'ers die vanuit huis werken, zitten dus niet in deze afbakening.

#### Kerngegevens informele werklocaties U16

Er zijn zo'n 950 bedrijven op informele werklocaties gevestigd in de U16. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven op solitaire locaties in het buitengebied, of om bedrijven in kleinschalige bedrijfsruimten in de stad. Het zijn veelal dienstverlenende bedrijven en bedrijven in bouw, handel en reparatie. Samen zijn deze bedrijven goed voor bijna 7.400 banen. Dat is 1,3% van de totale werkgelegenheid in de regio. Het totale ruimtegebruik op informele werklocaties, gemeten in vloeroppervlakte (BAG), is ruim 430.000 m<sup>2</sup> bvo. Dat betekent gemiddeld zo'n 58 vierkante meter vloeroppervlakte per werkzaam persoon.

#### Behoefteraming

De prognose voor informele werklocaties is onderdeel van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Voor deze prognose is allereerst een ruimtelijke analyse uitgevoerd om de huidige situatie van informele werklocaties in beeld te brengen. Daarbij hebben we de volgende stappen uitgevoerd:

1. In het PAR is een selectie gemaakt van alle bedrijfsvestigingen buiten een officiële werklocatie (bedrijventerreinen en kantoorlocaties). Hierbij hanteren we de afbakening van werklocaties van provincie Utrecht<sup>33</sup>.
2. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is een selectie gemaakt van alle verblijfsobjecten met enkel het gebruiksdoel 'industriefunctie'. De definitie van industriefunctie in de BAG is: *"gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden"*. Dit komt in de praktijk grotendeels overeen met bedrijfsruimten. Voor 'agrarische doeleinden' voeren we een extra filter uit, zie stap 4b. Verder kan het dus voorkomen dat het een verblijfsobject is met een industriefunctie, dat voorkomt in een pand waarin ook andere gebruiksfuncties (zoals *kantoor*) voorkomen. Een pand kan uit meerdere verblijfsobjecten bestaan.
3. Vervolgens zijn de adressen uit de selectie van stap 1 (PAR) en stap 2 (BAG) aan elkaar gekoppeld, op basis van adres en postcode. Hiermee is een lijst ontstaan van alle bedrijven in een verblijfsobject met een industriefunctie, die buiten een officiële werklocatie zijn gevestigd.
4. Tot slot zijn er op deze selectie nog enkele filters uitgevoerd. Bij elk filter is een steekproef uitgevoerd om te controleren of dit het correcte resultaat oplevert.
  - a. Detailhandel: de bedrijvenlijst is op enkele detailhandelssectoren (SBI-afdeling 47) gefilterd: o.a. bedrijven met een SBI-code 'tankstation', 'tuincentra', 'supermarkt' of 'winkels in keukens'.
  - b. Landbouw: de bedrijvenlijst is op landbouwbedrijven (SBI-afdeling 01) gecheckt en gefilterd. Landbouwbedrijven die overblijven in de lijst zijn landbouwbedrijven in een reguliere bedrijfsruimte.

<sup>33</sup> Zie: <https://webkaart.provincie-utrecht.nl/viewer/app/Webkaart?bookmark=e0f413ac5d8a4c15ad7481a662689037>

- c. Van alle bedrijven met meer dan 50 werkzame personen, of in een verblijfsobject met een BAG-oppervlakte van meer dan 3.000 m<sup>2</sup> is nagegaan of dit daadwerkelijk bedrijven én bedrijfspanden zijn. Op deze manier zijn bijvoorbeeld nog enkele grotere kantoren en zorginstellingen (met per abuis een industrie functie), kazernes en rioolwaterzuiveringen gefilterd uit de lijst.

De ruimtebehoefte voor informele werklocaties berekenen we met dezelfde methodiek als voor de bedrijventerreinen (werkgelegenheid x locatievoorkeur x gemiddeld ruimtegebruik). Deze berekening maken we op het totaalniveau van de regio's. Het gaat om een te beperkte groep aan bedrijven om gedegen en onderbouwde uitspraken te kunnen doen over de ontwikkeling per sector. Een beperking is bovendien de beschikbaarheid van data. De koppeling van het PAR en BAG-data, en daarmee het inzichtelijk maken van de omvang en kenmerken van informele locaties, is voor deze prognose voor het eerst uitgevoerd. Daardoor hebben we geen gegevens over de historische ontwikkeling.

De ruimtebehoefte is berekend op basis van de volgende uitgangspunten:

- Voor de **werkgelegenheidsontwikkeling** hanteren we het WLO-Hoog scenario voor de regio U16. Hierbij gebruiken we dus dezelfde cijfers als voor de bedrijventerreinenprognose. We maken daarnaast een extra berekening voor de stad Utrecht, met een aangepaste werkgelegenheidsprognose (zie paragraaf 3.1).
- Voor de ontwikkeling van **de locatievoorkeur** hanteren we twee scenario's.
  - In het eerste scenario gaan we uit van een daling van de locatievoorkeur voor informele werklocaties. Immers, we zien in de bedrijventerreinenprognose een toename van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (voor alle regio's). Dat betekent in de toekomst een groter aandeel van werkgelegenheid op bedrijventerreinen, ten koste van werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen. Dit is vanuit historisch perspectief een logische ontwikkeling, gezien de beperkte nieuwbouw op informele locaties en de druk vanuit andere functies (zoals wonen) op bedrijfsruimten buiten bedrijventerreinen.
  - In het tweede scenario rekenen we de ruimtebehoefte door wanneer de locatievoorkeur voor informele werklocaties gelijk blijft en daarmee het aantal banen op informele locaties groeit.
- Voor de ontwikkeling van **het gemiddelde ruimtegebruik** hanteren we dezelfde groeicijfers als voor de bedrijventerreinenprognose.

**Tabel 25: Prognose informele werklocaties U16 en stad Utrecht tot en met 2040, in twee scenario's**

| Regio        | Scenario 1:<br>Afnemende locatievoorkeur |               | Scenario 2:<br>Gelijkblijvende locatievoorkeur |               |
|--------------|------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|---------------|
|              | 2019 t/m 2030                            | 2031 t/m 2040 | 2019 t/m 2030                                  | 2031 t/m 2040 |
| Regio U16    | 23.810                                   | -4.430        | 47.740                                         | 20.280        |
| Stad Utrecht | 27.200                                   | -2.600        | 36.880                                         | 7.300         |

Bron: Stec Groep, 2020

In het eerste scenario (afnemende locatievoorkeur) is de ruimtebehoefte in de U16 circa 19.400 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2040. In het tweede scenario (gelijkblijvende locatievoorkeur) gaat het om een ruimtebehoefte van +68.000 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2040. Voor de stad Utrecht hebben we gerekend met de prognose van de werkgelegenheid uit paragraaf 3.1. Hieruit volgt een ruimtebehoefte van maximaal 44.200 m<sup>2</sup> bvo tot en met 2040.

## Werken vanuit de woning

### Definitie

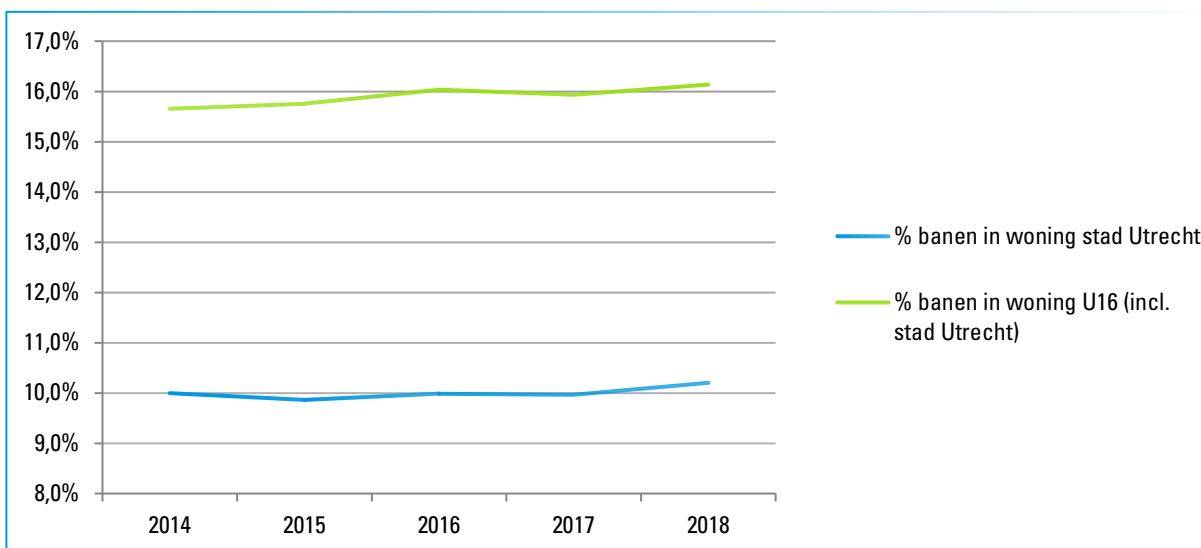
Naast werkzame personen op (in)formele werklocaties in segmenten zoals kantoorruimte, bedrijfsruimte en winkelruimte, zijn er ook werkzame personen en bedrijfsvestigingen geregistreerd in woningen. Om een realistische inschatting te maken van het aantal werkzame personen in woningen in 2040 is een koppeling gemaakt tussen de woonfunctie (Basisregistratie Adressen en Gebouwen, BAG) en het aantal banen

(Provinciaal Arbeidsplaatsen Register, PAR). We gaan ervan uit dat het merendeel van deze groep bestaat uit ZZP'ers. Deze werkzame personen werken vanuit huis (en staan op het woonadres geregistreerd), maar maken om te werken ook gebruik van semi-openbare ruimte, zoals het Stads kantoor, bibliotheek, of commerciële ruimte zoals café, koffiëbar et cetera. Tegelijkertijd zijn er ook werkzame personen die geregistreerd staan op het woonadres, maar in dienst zijn (ingehuurd) bij een organisatie die gevestigd is op een (in)formele werklocatie (bijvoorbeeld een kantoorgebruiker).

### Kerngegevens 'werken vanuit de woning'

Het aantal werkzame personen dat geregistreerd staat in een woning is zowel in de stad Utrecht als regio U16 relatief constant. Het aandeel werkzame personen in een woning is de afgelopen vijf jaar slechts beperkt toegenomen in de stad (+0,2%) en regio (+0,5%). In absolute aantallen gaat het om een (flinke) groei met circa 3.000 banen (stad Utrecht) en circa 8.400 banen in de regio als geheel (U16) in vijf jaar. Vooral de toename van het aantal ZZP'ers is hiervoor verantwoordelijk. ZZP'ers hebben een aandeel van bijna 70% (U16) tot 80% (stad Utrecht) binnen de totaal aantal banen in woningen (zie ook figuur hieronder).

**Figuur 33: ontwikkeling aandeel werkgelegenheid (banen) in woning binnen totale werkgelegenheid in stad Utrecht en U16**



Bron: BAG, 2019; PAR, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020

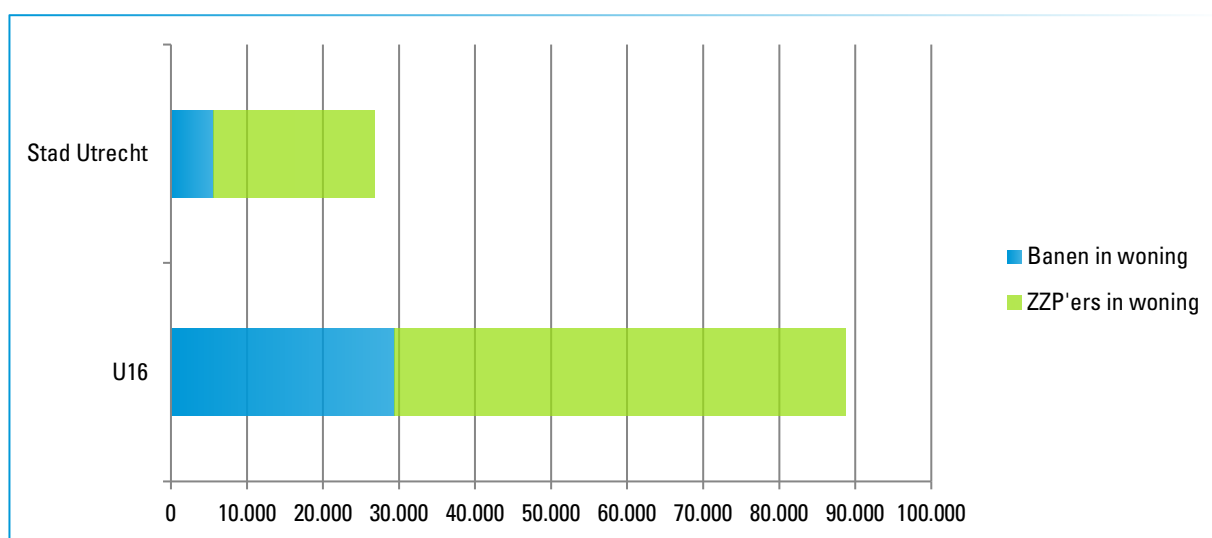
### Opkomst van de gig-economy

Een belangrijke reden achter de groei van de werkgelegenheid in de woning is de opkomst van de zogenaamde 'gig economy'. De term 'gig economy' deed (opnieuw) zijn intrede na de financiële crisis in 2008 en omschrijft de verandering op de arbeidsmarkt waarbij korte termijn contracten en projectmatig werk (oftewel: 'gigs') de boventoon voeren. In plaats van loon, krijgen arbeidskrachten betaald per klus, bijvoorbeeld voor een schoonmaakbeurt of het bezorgen van een bestelling. Via het gebruik van online platforms kunnen vragers en aanbieders van diensten elkaar zonder tussenkomst van intermediaire partijen snel ontmoeten en direct transacties afsluiten.

De groei van de gig economy heeft een paar oorzaken. Zo biedt het organisaties de flexibiliteit om per klus de beste individuen te selecteren en alleen die vaardigheden in te zetten die op dat specifieke moment relevant zijn voor het project of de organisatie als geheel. Door werkers in te zetten, kunnen bedrijven bovendien op (personeels)kosten besparen. Door gebruik te maken van werkers zijn bedrijven alleen verplicht kosten te maken als er ook daadwerkelijk werk is. Een ander belangrijk voordeel voor bedrijven is dat zij door de inzet van werkers niet gebonden zijn aan het ontslagstelsel in Nederland.

Ook werknemers zien voordelen in de gig economy. Zij willen meer flexibiliteit en zijn zo minder gebonden aan vaste werkdagen en werkzaamheden. Met de komst van millennials op de arbeidsmarkt zal de gig economy toenemen. Millennials zijn doorgaans onrustiger en hoppen vaker van baan. Een relevante constatering aangezien in 2020 millennials de grootste groep arbeidskrachten op de arbeidsmarkt zullen zijn. Een andere reden voor de groei van de gig economy is dat overstappers vanuit de traditionele arbeidsmarkt meer controle willen over hun eigen agenda en work-life balance als prioriteit stellen. Daarnaast is een veel gehoorde reden van overstappers dat de loopbaan- en ontwikkelingsmogelijkheden bij hun werkgever beperkt zijn<sup>34</sup>.

**Figuur 34: werken vanuit de woning met onderscheid in ZZP'ers en overige vestigingen in de stad Utrecht en regio U16 (in 2018, in aantal banen)**



Bron: BAG, 2019; PAR, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2020

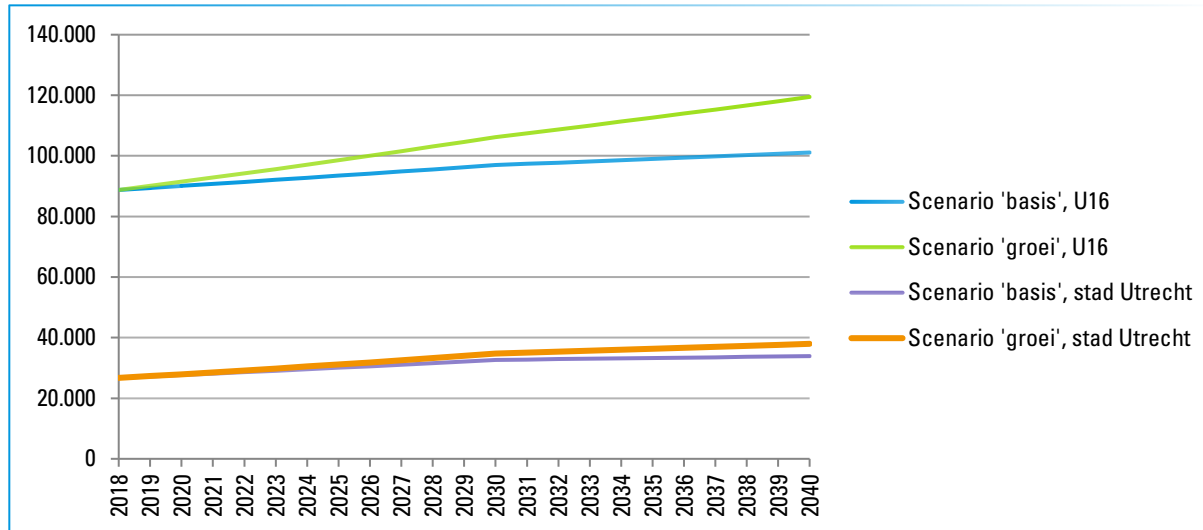
### Behoefteraming

Hieronder maken we een overzicht van de uitgangspunten die we hebben gehanteerd voor de berekening van de vraag naar 'werken in de woning' in de stad Utrecht en regio U16:

- Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid hebben we gebruik gemaakt van uitgangspunten op basis van de prognoses uit paragraaf 3.1. Hierbij wordt uitgegaan van een groei met iets meer dan 70.000 banen in de stad Utrecht tot en met 2040 en een groei met circa 77.000 banen in de regio U16 als geheel.
- Vervolgens hebben we een analyse gemaakt van de ontwikkeling van het aandeel 'werken in de woning' binnen de totale werkgelegenheid. We hanteren hierbij twee scenario's. In het scenario 'basis' gaan we uit van een constant aandeel 'werken in de woning' (binnen totale werkgelegenheid) in zowel de stad als regio. In het scenario 'groei' gaan we uit van een toenemend aandeel 'werken in de woning' (binnen totale werkgelegenheid) in zowel de stad als regio. Hiervoor hanteren we het groeipercentage van de laatste vijf jaar in de stad (+0,5% per jaar) en regio (+0,8% per jaar).

<sup>34</sup> Bron: Van Doorne, maart 2018;

**Figuur 35: prognose 'werken vanuit woning' in twee scenario's voor stad Utrecht en regio U16 in aantal banen t/m 2040**



Bron: Stec Groep, 2020

**Tabel 26: prognose 'werken vanuit de woning' in twee scenario's voor stad Utrecht en regio U16 in aantal banen t/m 2040 en aandeel binnen totale werkgelegenheid**

| Scenario         | Stad Utrecht | %     | U16     | %     |
|------------------|--------------|-------|---------|-------|
| Scenario 'basis' | +7.176       | 10,2% | +12.360 | 16,1% |
| Scenario 'groei' | +11.240      | 11,4% | +30.708 | 19,1% |

Bron: Stec Groep, 2020

Uit de prognose volgt dat in het scenario 'basis' het aantal werkzame personen vanuit de woning toeneemt met iets minder dan 7.200 banen in de stad Utrecht en iets minder dan 12.400 banen in de regio U16. In het scenario 'groei', dat uitgaan van een gelijke groeiverwachting als de laatste vijf jaar, neemt het aantal banen in de stad Utrecht toe met circa 11.200 banen en in de regio U16 met iets meer dan 30.700 banen. In het scenario 'groei' neemt het aandeel van 'werken vanuit de woning' binnen de totale werkgelegenheid tot toe 11,4% (stad Utrecht) en 19,1% (regio U16). Het scenario 'groei' sluit daarmee goed aan bij de verwachting dat de 'gig economy' toeneemt in de toekomst.

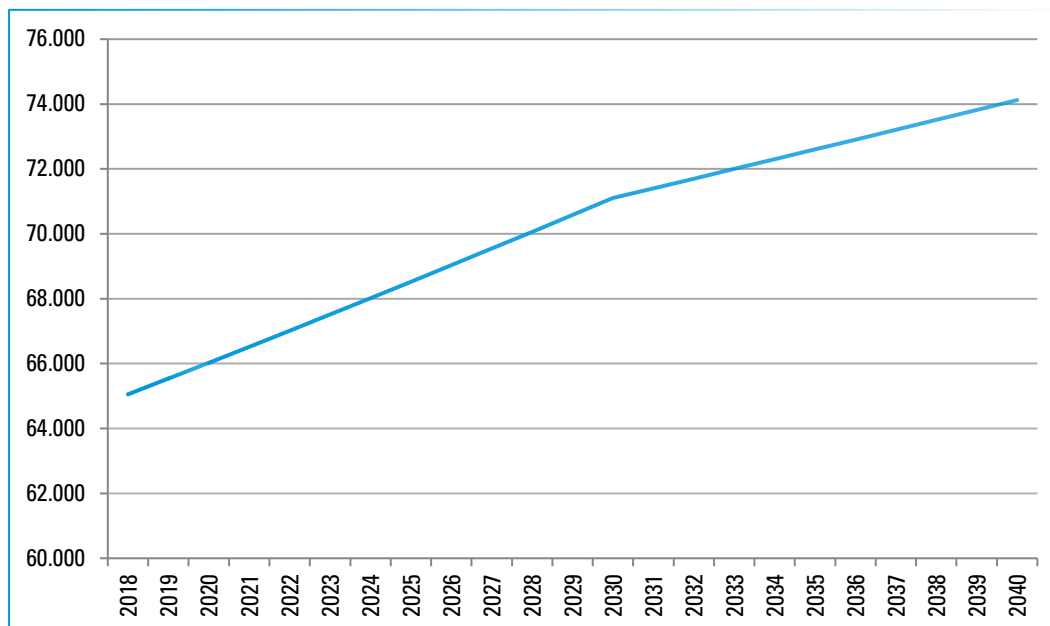
## Overige

In de U16 zijn naast banen op de werklocaties, in informele bedrijfsruimte en banen in de woning, ook banen te vinden op overige (solitaire) locaties in de gemengde gebieden. Denk hierbij aan maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, gezondheidszorg, horeca, sport, leisure, cultuur et cetera. In 2018 heeft de categorie 'overig' een aandeel van circa 12% binnen de totale werkgelegenheid in de regio U16. Het gaat in totaal om circa 65.050 banen (bron: PAR, 2019). Gezien de diversiteit aan functies/sectoren en het feit dat een deel van deze activiteiten ook gevestigd is op werklocaties of in de gemengde gebieden (informele bedrijfsruimte of in de woning), is het lastig om een realistische prognose van de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid te maken voor deze categorie. Zo verwachten we dat er binnen de categorie ook sectoren zijn, zoals gezondheid- en welzijnszorg, die mogelijk bovengemiddeld groeien in aantal banen de komende periode. Hieronder maken we daarom een indicatieve prognose op basis van het aandeel binnen de totale werkgelegenheid en 'algemene' macro-economische groeicijfers.

In onderstaande figuur hebben we op basis van de groeipercentages uit het WLO Hoog scenario de ontwikkeling van de 'overige banen in gemengde gebieden' berekend. Hieruit volgt een totaal aantal banen in deze categorie van iets meer dan 74.000 in 2040. Deze categorie neemt daarmee met meer dan 9.000

banen toe. Daarmee blijft het aandeel van de categorie 'overig' binnen de totale werkgelegenheid in de regio U16<sup>35</sup> nagenoeg gelijk aan dat van 2018 (circa 12%).

**Figuur 36: indicatieve ontwikkeling 'overige banen in gemengde gebieden' in regio U16**



Bron: Stec Groep, 2020

<sup>35</sup> Uitgaande van de bovenkant van de bandbreedte bij ontwikkeling van banen voor (overige) werklocaties en gemengde gebieden

# Bijlage B: beoordeling werklocaties

## Ontwikkelrichting bedrijventerreinen U16

Voor ieder bedrijventerrein in de U16 is een ontwikkelrichting geformuleerd. De ontwikkelrichting vloeit voort uit het locatieprofiel en de toekomststrategie van de gemeente. Het locatieprofiel is opgesteld op basis van sociaaleconomische indicatoren en de ruimtelijke kwaliteit van de locaties. In onderstaande tabellen lichten we de ontwikkelrichting per terrein toe.

De ontwikkelrichting is onderverdeeld in de volgende vier strategische opgaven:

- **Behouden:** voor de locatie is geen strategische opgave. De economische functie als bedrijventerrein blijft behouden in zijn huidige vorm. Indien de locatie beschikt over uitgeefbaar aanbod, dan optimaal aansluiting zoeken bij actuele ontwikkelingen in de markt ('next economy') en de behoefteraming.
- **Opwaarderen:** zet in op een publiek-private aanpak met een actieve rol voor het bedrijfsleven.
  - (1) facelift: lichte verbeteringen in de uitstraling van het terrein, zoals ingrepen in de openbare ruimte (entree van het terrein, groen), stimuleringsmaatregelen voor investeringen in privaat vastgoed (gevels, energie, verduurzaming) en duurzaam beheer en onderhoud (organisatiegraad verhogen)
  - (2) (lichte) revitalisering: grotere ingrepen in de openbare ruimte en op private kavels. Bijvoorbeeld wegonderhoud of private panden (grootschalig) vernieuwen en energetische maatregelen nemen. Herontwikkeling op locatieniveau. Wel ingrepen gericht op het vernieuwen van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en het oplossen van knelpunten zoals parkeerproblematiek, uitbreidingsruimte van bedrijven en dergelijke.
- **Herstructureren:** zet in op zware ingrepen, waarbij een actieve rol van overheid nodig is.
  - (1) (zware) revitalisering<sup>36</sup>: grote ingrepen in de openbare ruimte, zoals vernieuwen ontsluitingswegen en grootschalig onderhoud aan wegen of riolering. En grootschalige herontwikkeling van private kavels en herverkaveling voor een optimaler ruimtegebruik. Geen functiewijziging.
  - (2) herprofilering<sup>37</sup>: gedeelten van het terrein moeten worden herontwikkeld en geherprofileerd: de bedrijventerreinfunctie verandert, bijvoorbeeld lagere/hogere milieucategorieën, kantoorachtige bedrijvigheid in plaats van industrie/bouw of publiekstrekkende functies (zorg, onderwijs).
- **Transformeren:** zet in op mengen of volledige functiewijziging.
  - (1) mengen: (gedeelten) van het terrein verkleuren, waarbij de bedrijventerreinfunctie verandert. De locatie ontwikkelt zich als een gemengde woon-werklocatie.
  - (2) transformatie: de bedrijventerreinfunctie wijzigt in een andere functie (bijvoorbeeld wonen).

<sup>36</sup> Bij dit soort revitalisering kan sprake zijn van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van het proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De werkfunctie van het bedrijventerrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.

<sup>37</sup> bij herprofilering wordt het bedrijventerrein grondig aangepakt (met bijvoorbeeld bedrijfsuitplaatsingen) waardoor het terrein in een ander (hoger) segment gesitueerd kan worden. De kosten voor dit type ingrepen zijn doorgaans hoog.

## Behouden

| Gemeente            | Bedrijventerrein    | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bunnik              | Burgweg (Odijk)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie is in buitengebied gelegen, ver buiten stedelijk gebied.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| De Bilt             | Larenstein          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jong bedrijventerrein (start uitgifte 2009) in groene omgeving. Op delen van het terrein is intensiever gebruik van de ruimte mogelijk. Benut ruimte in het bestemmingsplan. <u>Uitgeven beschikbare kavels</u></li> </ul>                                                                                                                                         |
| Houten              | De Meerpaal         | <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Uitgeven beschikbare kavels</u>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | De Schaft           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie is ingeklemd tussen woonwijken, maar bereikbaarheid is prima. Hoog aandeel kantoorachtige bedrijvigheid. Wel weinig parkeervoorzieningen en nauwelijks groenstructuren aanwezig.</li> </ul>                                                                                                                                                                |
|                     | Rondeel             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie is nagenoeg volgebouwd. Naast behoud, inzetten op het reduceren van kantoren op deze locatie, helemaal wanneer leegstand verder toeneemt. Transformeer bijvoorbeeld naar werkenfuncties.</li> </ul>                                                                                                                                                        |
| IJsselstein         | De Corridor         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuw, hoogwaardig MKB-terrein (vooral kantoorachtige bedrijvigheid). In westelijk deel mogelijk een beperkt aantal parkeerplekken.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                     |
| Montfoort           | Willeskop           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Relatief klein bedrijventerrein bestaande uit twee delen. Weinig intensief ruimtegebruik, maar verklaarbaar vanwege type bedrijvigheid.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| Nieuwegein          | Het Klooster        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie is recent ontwikkeld (start uitgifte 2010). Doelgroep grote logistiek (distributiecentra). <u>Uitgeven beschikbare kavels</u>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| Stichtse Vecht      | Breukelerwaard      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jong bedrijventerrein (start uitgifte 2000). <u>Uitgeven beschikbare kavels</u>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Utrecht             | De Wetering Noord   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Belangrijke hoogwaardige locatie met sterk bereikbaarheidsprofiel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                     | De Wetering Zuid    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Belangrijke hoogwaardige locatie met sterk bereikbaarheidsprofiel. Op locatie zijn verschillende functies mogelijk. <u>Uitgeven beschikbare kavels</u>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 |
|                     | Haarrijn            | <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Uitgeven beschikbare kavels</u></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                     | Oudenrijn           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijventerrein is uitstekend onderhouden, wel relatief weinig groen op locatie aanwezig. <u>Uitgeven beschikbare kavels</u></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| Utrechtse Heuvelrug | Maarsbergen Oost    | <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Uitgeven beschikbare kavels</u>. Tegelijkertijd aandacht voor een grondige facelift en revitalisering op bestaand terrein. Versterk de ruimtelijke kwaliteit breng de basis op orde (openbare ruimte en gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan) en jaag private investeringen (in pand en kavel) aan. Ook intensief ruimtegebruik nastreven.</li> </ul>          |
| Vijfheerenlanden    | Gaasperwaard        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie is recent ontwikkeld (start uitgifte 2010). Doelgroep grote logistiek (distributiecentra). <u>Uitgeven beschikbare kavels</u>.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
|                     | Lingedijk (Leerdam) | <ul style="list-style-type: none"> <li>130 jaar oud en historisch bedrijfscomplex. Ontsluiting vindt plaats via een weg over de dijk, waarover ook veel recreatief verkeer rijdt (fietsers, scooters, etc.).</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |
|                     | Steenoven           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedrijfslocatie bevat één bedrijf.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wijk bij Duurstede  | Broekweg/Langshaven | <ul style="list-style-type: none"> <li><u>Uitgeven beschikbare kavels</u>. Tegelijkertijd aandacht voor een grondige facelift en revitalisering op bestaand terrein.</li> <li>Versterk de ruimtelijke kwaliteit breng de basis op orde (openbare ruimte en gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan) en jaag private investeringen (in pand en kavel) aan. Ook intensief ruimtegebruik nastreven.</li> </ul> |
| Woerden             | Breeveld            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jong bedrijventerrein (start uitgifte 1995) met goede kwaliteit. Locatie ligt wel ver van doorgaande (snel)wegen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |
|                     | Polanen             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie met grootschalige bedrijven. Op delen van het terrein is intensiever gebruik van de ruimte mogelijk. Benut ruimte in het bestemmingsplan.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       |
| Zeist               | Willem Arntzlaan    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie ligt ingeklemd tussen woonwijken en spoor. Interne bereikbaarheid is matig. Inzet op behoud locatie voor werkgelegenheid.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |

## Opwaarderen

| Gemeente       | Bedrijventerrein | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De Bilt        | Rembrandtlaan    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u>. Hoewel de locatie (en met name het westelijk deelgebied) zich, vanwege ligging, veroudering en leegstand vastgoed), op termijn ook leent voor transformatie naar bijvoorbeeld wonen. Let wel: dit is zonder alternatief voor gevestigde bedrijvigheid onverstandig.</li> </ul> |
|                | Weltevreden      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u>. Nastreven intensief ruimtegebruik door de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan te verruimen. Hierdoor private investeringen (in pand en kavel) aanjagen.</li> </ul>                                                                                                   |
| De Ronde Venen | Bedrijventerrein | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u> in het westelijk en zuidelijk deel van het terrein.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |

|                     |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | Mijdrecht                              | Nastreven intensief ruimtegebruik door de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan te verruimen. Hierdoor private investeringen (in pand en kavel) aanjagen.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Houten              | Doornkade                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u> op delen van het terrein. Herontwikkeling op locatie is kansrijk vanwege gunstige ligging aan A27. Versterken ruimtelijke kwaliteit door aanjagen van private investeringen (in pand en kavel).</li> </ul>                                                                                                                      |
| IJsselstein         | IJsseloevers                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u>. Hoewel de locatie (en met name het noordelijk deelgebied) zich, vanwege ligging, veroudering vastgoed), op termijn ook leent voor transformatie. Een alternatieve locatie voor gevestigde bedrijvigheid is dan wenselijk.</li> </ul>                                                                                           |
|                     | Over Oudland / Lage Dijk / Paardenveld | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u> in deelgebieden, met name op Paardenveld. Herontwikkeling op locatie is kansrijk vanwege gunstige ligging t.o.v. A2. Ruimtelijke kwaliteit versterken door aanjagen van private investeringen in pand en kavel).</li> </ul>                                                                                                     |
| Lopik               | De Copen                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>facelift</u>. Nastreven intensief ruimtegebruik: benut ruimte door herontwikkeling en verruim gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan waar dit passend is in de omgeving. En versterk ruimtelijke kwaliteit door aanjagen van private investeringen (in pand/kavel). De Copen wacht nog op een uitbreiding van 3,5 hectare (al geheel vergeven).</li> </ul> |
| Montfoort           | Heeswijk                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op een <u>facelift</u>. Ruimtelijke kwaliteit versterken door aanjagen van private investeringen in pand en kavel).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |
|                     | IJsselveld (incl. Kop)                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op een <u>facelift</u>. Ruimtelijke kwaliteit versterken door aanjagen van private investeringen in pand en kavel).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nieuwegein          | Laagraven-Liesbosch                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op een <u>lichte revitalisering</u> in deelgebieden. Versterk de ruimtelijke kwaliteit door de basis op orde te brengen (zoals de openbare ruimte en gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan) en jaag private investeringen (in pand en kavel) aan.</li> </ul>                                                                                                    |
|                     | Plettenburg-De Wiers Zuid              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op een <u>lichte revitalisering</u> in deelgebieden. Ruimtelijke kwaliteit versterken door aanjagen van private investeringen in pand en kavel).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                     |
| Oudewater           | Tappersheul                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op een <u>lichte revitalisering</u>. Aanpakken parkeerproblematiek, breng de basis op orde (openbare ruimte) en versterk de ruimtelijke kwaliteit door aanjagen van private investeringen in van pand en kavel. Ook intensief ruimtegebruik nastreven.</li> </ul>                                                                                               |
| Stichtse Vecht      | Maarssenbroek                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u> in noordwestelijk deelgebied. Op locatie is herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) vanwege ligging nabij snelweg A2 kansrijk. Versterk de ruimtelijke kwaliteit door de basis op orde te brengen (openbare ruimte en gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan) en jaag private investeringen (in pand en kavel) aan.</li> </ul>         |
|                     | Merwedeweg-Keulschevaart               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u>. Versterk de ruimtelijke kwaliteit door de basis op orde te brengen (zoals de openbare ruimte en gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan) en jaag private investeringen (in pand en kavel) aan.</li> </ul>                                                                                                                        |
| Utrecht             | Demkade                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op een <u>lichte revitalisering</u>. Aanpakken parkeerproblematiek, breng de basis op orde (openbare ruimte) en versterk de ruimtelijke kwaliteit door aanjagen van private investeringen in van pand en kavel.</li> </ul>                                                                                                                                      |
|                     | Lage Weide                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u> in deelgebieden. Versterk de ruimtelijke kwaliteit door de basis op orde te brengen (openbare ruimte) en jaag private investeringen (in pand en kavel) aan.</li> </ul>                                                                                                                                                          |
|                     | Nieuw Overvecht                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op een <u>lichte revitalisering</u> in deelgebieden. Versterk de ruimtelijke kwaliteit door de basis op orde te brengen (zoals de openbare ruimte en gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan) en jaag private investeringen (in pand en kavel) aan.</li> </ul>                                                                                                    |
| Utrechtse Heuvelrug | Amerongen                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u>. Versterken ruimtelijke kwaliteit door aanjagen van private investeringen (in pand en kavel).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
| Vijfheerenlanden    | Aan de Zodeslagen                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u>. Versterken ruimtelijke kwaliteit door aanjagen van private investeringen (in pand en kavel).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
|                     | De Hagen + De Biezen                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u> en gedeeltelijk <u>herprofilering</u> op De Hagen. Het toekomstperspectief van kantoren op een bedrijventerrein is ondergemiddeld. Vooral inzetten op het reduceren van kantoren. Locatie De Biezen behouden in huidige vorm (logische structuur aanwezig).</li> </ul>                                                          |
|                     | Meerkerk                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u>. Versterk de ruimtelijke kwaliteit door de basis op orde te brengen (zoals de openbare ruimte en gebruiksmogelijkheden</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |

|         |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |              | bestemmingsplan) en jaag private investeringen (in pand en kavel) aan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|         | Nieuw Schaik | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op een <u>facelift</u>. Lichte ingrepen om kwaliteit op peil te houden, vooral door aanjagen private investeringen (in pand en kavel).</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| Woerden | De Putkop    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op een <u>facelift</u>. Lichte ingrepen om kwaliteit op peil te houden, vooral door aanjagen van private investeringen in pand en kavel). Ook nastreven intensief ruimtegebruik.</li> </ul>                                                                                                                                            |
|         | Honthorst    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u>, maar een geleidelijke <u>transformatie</u> naar wonen ligt ook voor de hand (met name in het westelijk en noordelijk deel). Het terrein ligt redelijk geïsoleerd tussen woonwijken en spoor. Bij transformatie een actieve rol voor gemeente in begeleiden bedrijven naar andere locaties.</li> </ul> |
| Zeist   | Fornheselaan | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u>. Versterken ruimtelijke kwaliteit is gewenst. Basis op orde en aanjagen van private investeringen (in pand en kavel) voor betere uitstraling en een optimaler ruimtegebruik. Wel huidige functie van bedrijventerrein voor hogere milieucategorie bedrijven behouden.</li> </ul>                       |
|         | Zeist West   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>lichte revitalisering</u>. Versterk de ruimtelijke kwaliteit door de basis op orde te brengen (zoals de openbare ruimte en gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan) en jaag private investeringen (in pand en kavel) aan. Ook nastreven intensief ruimtegebruik.</li> </ul>                                                        |

## Herstructureren

| Gemeente | Bedrijventerrein                                   | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bunnik   | Industriegebied Oost/De Rumpst & Zuid/Kosterijland | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>herprofilering</u>. Voor deelgebied ten noorden van spoorweg kan ook <u>transformatie</u> (functiewijziging) reëel zijn. In deelgebied heeft herontwikkeling plaatsgevonden. Potentie herontwikkeling is ook richting de toekomst goed. Mede vanwege ligging aan A12 op korte afstand van Utrecht. Ook intensief ruimtegebruik nastreven (verruimen gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan).</li> </ul> |
| Utrecht  | Werkspoor                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>herprofilering</u>. Gemeente ondersteunt initiatieven die aansluiten bij doelgroep/segment creatief en duurzaam. Herontwikkeling is vanwege ligging nabij snelweg A2 kansrijk. Dit is in gang gezet met Visie Werkspoorkwartier.</li> </ul>                                                                                                                                                            |
| Woerden  | Barwoutswaarder                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>zware revitalisering</u>. Versterken ruimtelijke kwaliteit: breng basis op orde, verruim gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan en daarmee private investeringen (in pand en kavel) aanjagen. Verbetering openbare ruimte kan incentive zijn voor bedrijven om eigen perceel op te knappen.</li> </ul>                                                                                          |
| Zeist    | Dijnselburg                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op <u>herprofilering</u>. Momenteel terrein met kantoren en grootschalige detailhandel. Op termijn terug naar MKB-terrein. Herontwikkeling is vanwege ligging aan A28 kansrijk. Versterk de ruimtelijke kwaliteit breng de basis op orde (openbare ruimte). Ook intensief ruimtegebruik nastreven.</li> </ul>                                                                                                |

## Transformeren / herprofilieren

| Gemeente   | Bedrijventerrein         | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nieuwegein | Herenstraat-Brugwal      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzette op (gedeeltelijk) <u>mengen</u>. Locatie is ongeschikt voor het huidige type vastgoed (industriële) en er ligt een grote renovatieopgave. Ook een volledige <u>transformatie</u> (functiewijziging) kan reëel zijn.</li> </ul>                                                                                                                                        |
| Utrecht    | Kanaleneiland Merwede    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op (gedeeltelijk) <u>mengen</u>. Locatie is transformatiegebied naar een gemengde locatie (wonen en werken). Actieve rol voor gemeente in begeleiden van niet passende bedrijvigheid naar andere locaties.</li> </ul>                                                                                                                                                |
|            | Park Voorn               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zet in op (gedeeltelijk) <u>mengen en herprofilering</u>. Het toekomstperspectief van kantoren op een bedrijventerrein is ondergemiddeld. Vooral inzetten op het reduceren van kantoren. Transformatie naar wonen en werken is kansrijk (mede vanwege ligging nabij A12).</li> </ul>                                                                                          |
| Woerden    | Middelland-Noord en Zuid | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inzetten op (gedeeltelijk) <u>mengen en herprofilering</u> om de kwaliteit van het terrein te verbeteren. De locatie transformeert naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied waarbij verschillende functies naast elkaar bestaan. Vooral inzetten op het reduceren van kantoren. Transformatie naar wonen en werken is kansrijk (mede vanwege ligging nabij A12).</li> </ul> |

### Verdichten en intensief ruimtegebruik

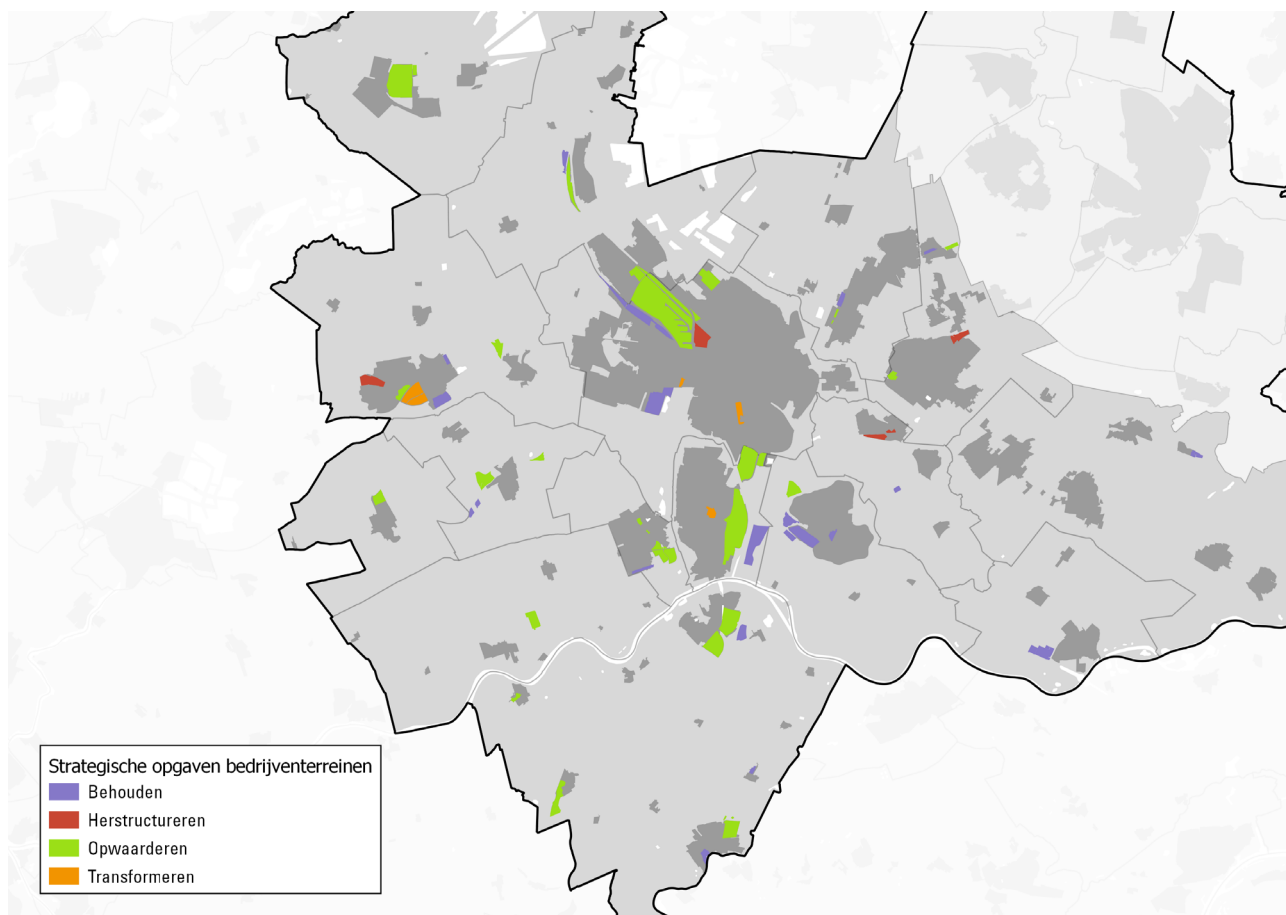
Slim omgaan met de schaarse ruimte is een doorlopend thema voor toekomstbestendige werklocaties in U16. Een belangrijk deel van de opgave ligt op bestaande bedrijventerreinen. Per bedrijventerrein is inzichtelijk gemaakt hoeveel banen aanvullend gerealiseerd kunnen worden op bestaand areaal. De 'banenwinst' staat weergegeven in onderstaande tabel. De locaties die op de nominatie staan te transformeren zijn *cursief* opgenomen.

#### DISCLAIMER: INDICATIEVE BEREKINING OP BASIS VAN TERREIN COËFFICIËNT

Verdichten op bedrijventerreinen zorgt voor een toename van het aantal banen per hectare. Per terrein hebben we indicatief berekend hoeveel extra werkgelegenheid verdichten kan opleveren, op basis van de gemiddelde terreinquotiënten van de bedrijventerreinen in de U16. Daarbij hebben we gekeken naar de statistische verdeling van de gemiddelde terreinquotiënten op de terreinen. Daaruit blijkt dat 50% van de bedrijventerreinen een terreinquotiënt lager dan 150 m<sup>2</sup> kavel per werkzame persoon heeft. Dit hebben we vervolgens als uitgangspunt genomen voor de terreinen die nog niet aan deze norm voldoen. Daarbij hebben we ook rekening gehouden met de sectorverdeling van de terreinen. Let op: wanneer op basis van de berekening hieronder wordt aangegeven dat er geen ruimtewinst ('0' banen) mogelijk is, betekent dit niet dat het optimaliseren van intensief ruimtegebruik op kavelniveau of op (delen van) het terrein niet mogelijk is, maar dat het terreinquotiënt minder dan 150 m<sup>2</sup> kavel per werkzame persoon bedraagt.

| Gemeente            | Bedrijventerrein                                   | Huidig aantal banen<br>Op vijftallen afgerond | Banenwinst (indicatief)<br>Op vijftigtallen afgerond |
|---------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Bunnik              | Burgweg (Odijk)                                    | 15                                            | 0                                                    |
| Bunnik              | Industriegebied Oost/De Rumpst & Zuid/Kosterijland | 1.450                                         | ± 1.200                                              |
| De Bilt             | Larenstein                                         | 385                                           | 0                                                    |
| De Bilt             | Weltevreden                                        | 250                                           | 0                                                    |
| De Bilt             | Rembrandtlaan                                      | 610                                           | 0                                                    |
| De Ronde Venen      | Mijdrecht                                          | 5.810                                         | ± 4.100                                              |
| Houten              | De Meerpaal                                        | 4.520                                         | 0                                                    |
| Houten              | De Schaft                                          | 965                                           | 0                                                    |
| Houten              | Doornkade                                          | 1.190                                         | 0                                                    |
| Houten              | Rondeel                                            | 1.980                                         | 0                                                    |
| IJsselstein         | De Corridor                                        | 1.575                                         | 0                                                    |
| IJsselstein         | Industrieterrein IJsseloevers                      | 460                                           | 0                                                    |
| IJsselstein         | Lage Dijk/Over Oudland/Paardenveld                 | 5.015                                         | 0                                                    |
| Lopik               | de Copen                                           | 1.305                                         | ± 350                                                |
| Montfoort           | BT Willeskop                                       | 430                                           | ± 500                                                |
| Montfoort           | Heeswijk                                           | 255                                           | ± 350                                                |
| Montfoort           | IJsselveld inclusief Kop                           | 1.755                                         | 0                                                    |
| Nieuwegein          | <i>Herenstraat/Brugwal</i>                         | 655                                           | 0                                                    |
| Nieuwegein          | Het Klooster                                       | 585                                           | ± 1.700                                              |
| Nieuwegein          | Laagraven/Liesbosch                                | 5.720                                         | 0                                                    |
| Nieuwegein          | PlettenburgDe Wiers Zuid                           | 6.860                                         | ± 650                                                |
| Oudewater           | Tappersheul                                        | 1.230                                         | 0                                                    |
| Stichtse Vecht      | Breukelerwaard                                     | 1.965                                         | 0                                                    |
| Stichtse Vecht      | Maarssenbroek                                      | 1.065                                         | ± 700                                                |
| Stichtse Vecht      | Merwedeweg/Keulschevaart                           | 685                                           | ± 150                                                |
| Utrechtse Heuvelrug | Amerongen                                          | 345                                           | 0                                                    |
| Utrechtse Heuvelrug | Maarsbergen                                        | 175                                           | ± 100                                                |
| Vijfheerenlanden    | aan de Zodeslagen                                  | 85                                            | ± 350                                                |
| Vijfheerenlanden    | De Hagen + De Biezen                               | 4.970                                         | ± 3.000                                              |
| Vijfheerenlanden    | Gaasperwaard                                       | 165                                           | ± 1.050                                              |
| Vijfheerenlanden    | Lingedijk (Leerdam)                                | 290                                           | ± 700                                                |
| Vijfheerenlanden    | Meerkerk                                           | 1.180                                         | ± 800                                                |
| Vijfheerenlanden    | Nieuw Schaik                                       | 1.650                                         | ± 1.350                                              |

|                    |                                |        |         |
|--------------------|--------------------------------|--------|---------|
| Vijfheerenlanden   | Steenoven                      | 310    | ± 100   |
| Wijk bij Duurstede | Broekweg/Langshaven            | 1.255  | ± 1.050 |
| Woerden            | Barwoutswaarder                | 2.070  | ± 250   |
| Woerden            | Breeveld                       | 695    | ± 150   |
| Woerden            | De Putkop                      | 940    | ± 500   |
| Woerden            | Honthorst                      | 730    | ± 200   |
| Woerden            | <i>Middelland Noord + Zuid</i> | 6.115  | 0       |
| Woerden            | Polanen                        | 3.005  | 0       |
| Zeist              | Fornheselaan                   | 135    | ± 500   |
| Zeist              | Handelscentrum/Dijnselburg     | 2.595  | 0       |
| Zeist              | W. Arntszlaan                  | 530    | 0       |
| Zeist              | Zeist West                     | 220    | ± 350   |
| Utrecht            | De Wetering Noord              | 2.025  | 0       |
| Utrecht            | De Wetering Zuid               | 3.980  | 0       |
| Utrecht            | <i>Kanaleneiland Merwede</i>   | 3.670  | 0       |
| Utrecht            | Overvecht                      | 3.740  | 0       |
| Utrecht            | Werkspoor                      | 2.540  | 0       |
| Utrecht            | Lage Weide                     | 16.810 | ± 3.800 |
| Utrecht            | Demkade                        | 845    | 0       |
| Utrecht            | Haarrijn De Meern              | 415    | 0       |
| Utrecht            | Oudenrijn                      | 6.820  | 0       |
| Utrecht            | <i>Park Voorn</i>              | 715    | 0       |

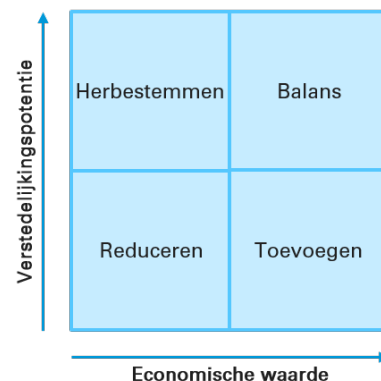


## Strategische opgave kantoorlocaties U16

Voor elke kantoorlocatie in de U16 is een strategische opgave geformuleerd. De strategische opgave vloeit voort uit het locatieprofiel. Het locatieprofiel is opgesteld op basis van sociaaleconomische indicatoren en de ruimtelijke kwaliteit van de locaties. In onderstaande tabel lichten we de strategische opgave per terrein toe. Ook benoemen we enkele maatregelen en acties die nodig zijn.

De strategische opgave is gebaseerd op het figuur hiernaast. De Y-as geeft de verstedelijkingspotentie van een locatie aan en de X-as de economische waarde. Wanneer deze waarden gecombineerd worden valt de kantoorlocatie onder één van de volgende vier opgaven:

- **Herbestemmen:** transformeer (delen) van de kantoorlocatie naar een andere bestemming.
- **Balans:** zet op deze locaties in op het behoud van de kantoorfunctie.
- **Reduceren:** zet in op het verminderen van de kantorenvoorraad op deze locaties.
- **Toevoegen:** voeg op deze locaties extra kantoorruimte toe.



### Toevoegen

| Gemeente | Kantoorlocatie                  | Maatregelen en acties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utrecht  | Leidsche Rijn – Papendorp       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwaliteit van de kantoorgebouwen en locatie door de ruime en groene opzet uitstekend. Ook zijn er verschillende voorzieningen (zoals horeca) aanwezig op het terrein.</li> <li>• Locatie is goed per auto en bus bereikbaar, van belang is dat OV-bereikbaarheid wordt verbeterd ('wiel met spaken'). Een snelle tramverbinding heeft daarbij prioriteit.</li> <li>• Speel in op de behoefte van kantoorgebruikers en toevoeging van extra meters op deze locatie, maar in een mix met wonen en verblijven.</li> </ul> |
|          | Leidsche Rijn – Centrum         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwaliteit van de locatie goed door de goede auto en ov bereikbaarheid en goede mix van functies uitstekend.</li> <li>• Hiermee speelt het terrein in op de behoefte van kantoorgebruikers en is toevoeging van extra meters op deze locatie wenselijk.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |
|          | Utrecht Stationsgebied          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het stationsgebied van Utrecht heeft een tekort aan kantoorruimte, de vraag naar kantoorruimte in de buurt van intercystations neemt toe. Slechts 3% van de voorraad wordt aangeboden. Hiermee is er te weinig beweegruimte/verhuisruimte voor kantoorgebruikers.</li> <li>• Stationsgebieden worden steeds meer gemixte gebieden waar gewoond, gewerkt en verbleven wordt. Meer kantoorruimte in het stationsgebied sluit daarom goed aan bij de wensen van kantoorgebruikers.</li> </ul>                             |
|          | Galgenwaard                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Komst van lijn 22 (tram tussen Utrecht CS en Science Park met stop bij Galgenwaard), heeft bereikbaarheid van locatie verbeterd.</li> <li>• Ondanks de hoge leegstand (ook in courante gebouwen zoals 'Galghenwert' en 'Velox') heeft locatie potentie. Verken mogelijkheden voor uitbreiding van kantoorruimte op deze locatie in combinatie met ontwikkeling voor hele gebied.</li> </ul>                                                                                                                            |
|          | Deelgebied 6 Merwede-kanaalzone | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Onderdeel van kantoorlocatie Kanaleneiland. Locatie met beperkte leegstand.</li> <li>• Zet in op toevoeging van kantoorruimte (verdichten/herontwikkelen) mede als vervanging voor te onttrekken kantoorruimte in deelgebied 4 en 5 van Merwedekanaalzone. Kies voor mix met wonen en verblijven om aantrekkelijk woon-werkmilieu te creëren.</li> <li>• Verbeteren van bereikbaarheid per OV heeft daarbij prioriteit, afstand tot Utrecht Centraal is nu te lang.</li> </ul>                                         |

### Balans

| Gemeente | Kantoorlocatie      | Maatregelen en acties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bunnik   | De Twaalf Apostelen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Twaalf Apostelen heeft een belangrijke sociaaleconomische waarde voor de gemeente Bunnik (30% van totale werkgelegenheid in de gemeente). Zet daarom in op behoud van kantoorfunctie.</li> <li>• De locatie zou door de ligging tegen woonwijk aan op termijn interessant kunnen zijn voor (deels) transformatie naar wonen/werken.</li> </ul> |
|          | Kosterijland        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Panden op Kosterijland zijn goed onderhouden, maar de sociaal-economische waarde van Kosterijland neemt de laatste jaren af (daling in aantal banen). Zet in op behoud van</li> </ul>                                                                                                                                                             |

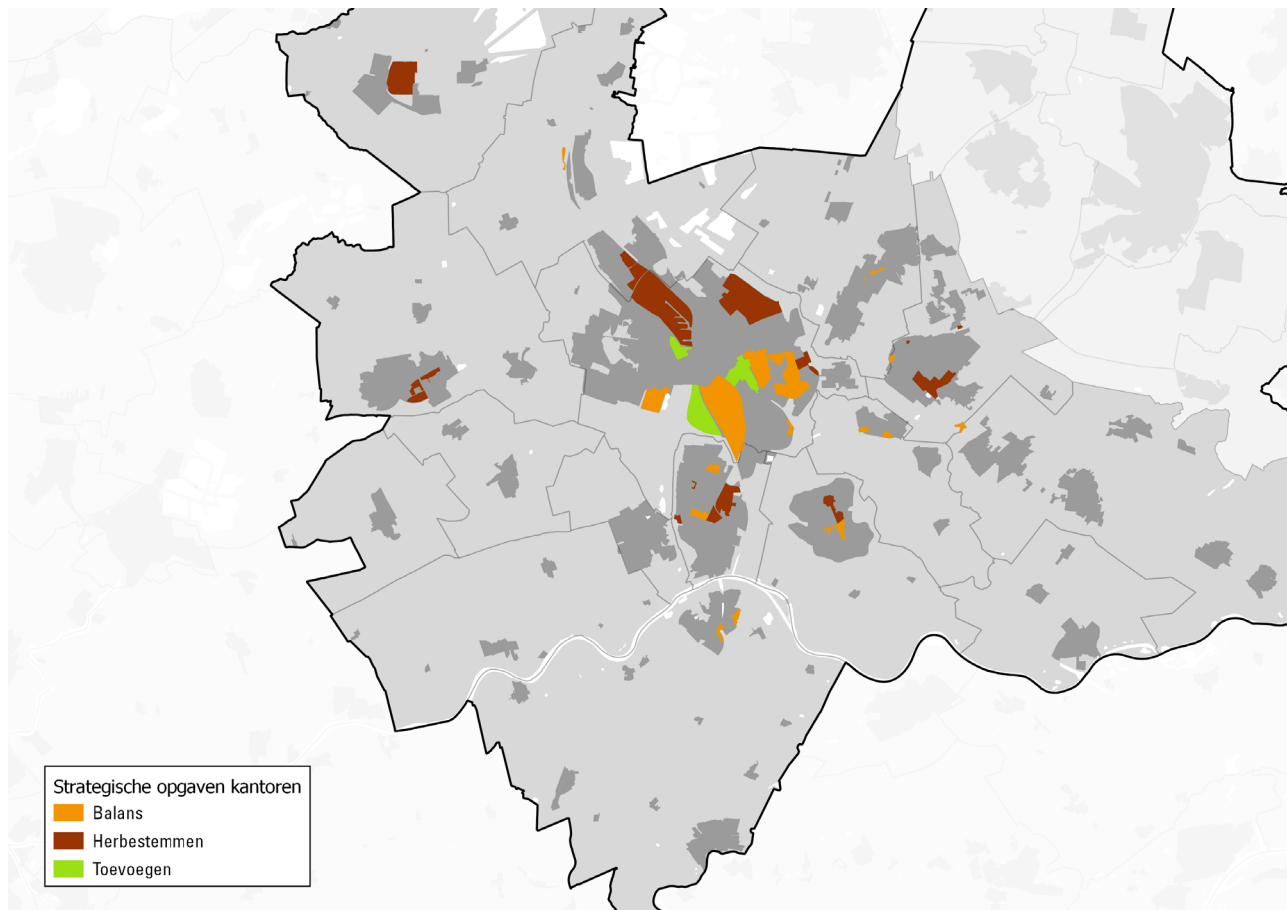
|                |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                |                                     | kantoorfunctie, maar monitor ook de werkgelegenheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| De Bilt        | Leijenseweg                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Leijenseweg kent geen of nauwelijks leegstand en heeft al langjarig een stabiele (sociaal-)economische waarde. Behoud kantoorfunctie.</li> <li>Leijenseweg zou door de ligging tegen (nieuwe) woonwijk aan (hoge verstedelijkingspotentie) op termijn interessant kunnen zijn voor transformatie naar woningen. Kies hier alleen voor als het aantal banen en vestigingen daalt en/of leegstand toeneemt.</li> </ul>   |
|                | Rembrandtlaan                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente de Bilt beschikt over beperkte clustering van kantoren: door toenemend sociaaleconomisch belang in eerste instantie inzetten op behoud van locatie als kantoorgebied.</li> <li>Rembrandtlaan zou door de ligging tegen woonwijk aan op termijn interessant kunnen zijn voor transformatie naar woningen. Kies hier alleen voor als het aantal banen en vestigingen daalt en/of leegstand toeneemt.</li> </ul> |
| Houten         | Loerik VI / De Koppeling            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Veel onbenutte plancapaciteit beschikbaar. Voeg hier geen kantoren meer toe, maar behoud wel (bestaande) kantoren op deze locatie.</li> <li>Ontwikkel hier woningen en andere functies/voorzieningen. Zorg voor een goede mix van wonen, werken en verblijven.</li> </ul>                                                                                                                                              |
| Nieuwegein     | Blokhoeve                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Blokhoeve kent geen of nauwelijks leegstand en heeft al langjarig een stabiele (sociaal-)economische waarde. Behoud kantoorfunctie.</li> <li>Kies alleen voor (gedeeltelijk) transformeren als het aantal banen en vestigen daalt en/of leegstand toeneemt op Blokhoeve.</li> </ul>                                                                                                                                    |
|                | Nieuwegein Binnenstad               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Werkgelegenheid afgelopen jaren gegroeid. Ook is locatie goed bereikbaar met auto en openbaar vervoer.</li> <li>De mix van functies in gebied maakt het aantrekkelijk voor de kantoorgebruiker. Behoud daarom de kantoren in de binnenstad en voeg (beperkt) kantoorruimte toe.</li> </ul>                                                                                                                             |
|                | Ringwade                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zet in op behoud van kantoorfunctie. De Ringwade heeft een belangrijke sociaaleconomische waarde voor Nieuwegein.</li> <li>De kwaliteit en uitstraling van de locatie zijn goed, maar er staat relatief veel kantoorruimte leeg. Ligging (tegen A12 en op bedrijventerrein) maakt locatie minder geschikt voor transformatie.</li> </ul>                                                                               |
| Stichtse Vecht | Breukelerwaard / De Corridor        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Breukelerwaard / De Corridor kent geen of nauwelijks leegstand en heeft al langjarig een stabiele (sociaal-)economische waarde.</li> <li>Dankzij de goede auto én OV bereikbaarheid, uitstraling en multifunctionaliteit van de locatie voldoet deze locatie aan veel eisen van kantoorgebruikers. Locatie daarom behouden als kantoorlocatie.</li> </ul>                                                              |
| Utrecht        | Kanaleneiland                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kanaleneiland kent nauwelijks leegstand en zou door de ligging tegen woonwijken aan interessant kunnen zijn voor transformatie naar woningen.</li> <li>Kies alleen voor (gedeeltelijk) transformeren als het aantal banen en vestigen daalt en/of leegstand toeneemt op Kanaleneiland. Verticale menging past dan ook goed</li> </ul>                                                                                  |
|                | Lunetten                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie biedt voldoende (gebieds)kwaliteit en is goed bereikbaar. Hierdoor aantrekkelijk voor kantoorgebruikers.</li> <li>Bij goed gebiedsprofiel met wonen, werken en verblijven heeft de locatie richting de toekomst potentie (ook wanneer de locatie verder ontwikkeld wordt tot een multimodaal knooppunt).</li> </ul>                                                                                            |
|                | Oudenrijn en Rijnzathe / Molensteyn | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie is goed bereikbaar met de auto en de bus. Ook de kwaliteit van het overgrote deel van de kantoorgebouwen is goed.</li> <li>Ligging tussen snelweg en bedrijventerrein maakt locatie minder geschikt voor herbestemming naar bijvoorbeeld wonen. Behoud daarom de kantoorfunctie en zet in op de toekomstbestendigheid van de locatie.</li> </ul>                                                               |
|                | Oudwijk                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Weinig leegstand en goede (gebied/gebouw)kwaliteiten. Zet daarom in op behoud van kantoorfunctie in dit gebied.</li> <li>Oudwijk zou door de ligging in centrum Utrecht op termijn interessant kunnen zijn voor (deels) transformatie naar woningen.</li> </ul>                                                                                                                                                        |
|                | Utrecht Centrum                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Het centrum van Utrecht kent geen tot nauwelijks leegstand en heeft al jaren een stabiele economische waarde voor de stad.</li> <li>Kies alleen voor transformeren als het aantal banen en vestigingen daalt en/of de leegstand toeneemt in het centrum van Utrecht.</li> </ul>                                                                                                                                        |
|                | Utrecht Overvecht – Station         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Station Overvecht kent nauwelijks leegstand en heeft al langjarig een stabiele (sociaal-)economische waarde.</li> <li>Kies alleen voor (gedeeltelijk) transformeren als het aantal banen en vestigen daalt en/of leegstand toeneemt op Station Overvecht.</li> </ul>                                                                                                                                                   |

|                     |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondanks aanwezigheid van treinstation lijkt toevoeging van nieuwe kantoorruimte op deze locatie markttechnisch weinig aantrekkelijk.</li> </ul>                                                                                                                                    |
| Utrechtse Heuvelrug | Station Driebergen-Zeist           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zet in op behoud kantoorfunctie en voeg (beperkt) kleine volumes toe. Komst van Triodos geeft positieve impuls aan stationsgebied Driebergen-Zeist. Daarnaast staat weinig leeg en is de locatie (door de nieuwe tunnel) zowel per auto als met het ov goed bereikbaar.</li> </ul> |
| Vijfheeren-landen   | Lage Biezenweg / Sportlaan         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkeling aantal banen en vestigingen is laatste jaren positief. Ook de kwaliteit van gebouwen en de gebiedsuitstraling is prima op orde.</li> <li>• Zet daarom in op het behoud van de verschillende kantoren op deze locatie.</li> </ul>                                      |
|                     | Lange Dreef / Ir. D.S. Tuijnmanweg | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zet in op behoud kantoorfunctie. Lange Dreef / Ir. D. S. Tuijnmanweg heeft een belangrijke – en al jaren stabiele – sociaaleconomische waarde voor de kern Vianen.</li> </ul>                                                                                                      |
| Zeist               | PGGM                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• PGGM heeft een belangrijke sociaaleconomische waarde voor de gemeente Zeist en de kwaliteit en uitstraling van de locatie is goed.</li> <li>• Zet daarom in op het behoud van PGGM en behoud het gebied als kantoorlocatie.</li> </ul>                                             |

## Herbestemmen

| Gemeente       | Kantoorlocatie                     | Maatregelen en acties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De Ronde Venen | Bedrijventerrein Mijdrecht         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zet in op het verminderen van de kantorenvoorraad op deze locatie.</li> <li>• Behoud kantoren die goed functioneren, maar zet daarnaast in op het reduceren van (plan)aanbod en de leegstand. Transformeer bijvoorbeeld naar werkenfuncties.</li> </ul>                                                                                                                                                                                |
| Houten         | Houten Centrum                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het centrum van Houten is een gemixt gebied van functies. De hoge verstedelijkingspotentie biedt kansen om verschillende kantoorpanden in het centrum te transformeren naar wonen.</li> <li>• Zet daarom (als werkgelegenheid daalt/leegstand toeneemt) in op (deels) herbestemmen. Behoud rest van kantoren als kantoorfunctie.</li> </ul>                                                                                            |
|                | Molenzoom                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De economische waarde van locatie Molenzoom neemt laatste jaren af. Door hoge verstedelijkingspotentie geschikt voor herbestemming.</li> <li>• Transformeer niet al het kantoorvastgoed, behoud ook een deel van de kantoren. Zorg voor een goede mix van wonen, werken en verblijven.</li> </ul>                                                                                                                                      |
| Nieuwegein     | Merwestein                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformeer (delen) van de kantoorlocatie naar andere bestemming. Door hoge verstedelijkingspotentie (locatie wordt omringd door woonwijken) geschikt voor herbestemmen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                | Muntplein                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformeer (delen) van de kantoorlocatie naar een andere bestemming. Hoge verstedelijkingspotentie en omliggende woonwijken maken locatie daarvoor geschikt.</li> <li>• In omgeving al veel voorzieningen aanwezig, maar zorg bij herbestemming ook voor een goede mix van functies.</li> </ul>                                                                                                                                      |
|                | Poort van Nieuwegein               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relatief veel leegstand op kantoorlocatie. Kies voor (gedeeltelijk) transformeren naar wonen als aantal banen en vestigingen afneemt en/of leegstand verder toeneemt. Behoud rest van kantoren.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             |
|                | Rijnhuizen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformeer (delen) van de kantoorlocatie naar andere bestemming. Door hoge verstedelijkingspotentie (locatie wordt omringd door woonwijken) geschikt voor herbestemmen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stichtse Vecht | Bisonspoor                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoge verstedelijkingspotentie en omliggende woonwijken maken locatie geschikt voor (deels) herbestemming.</li> <li>• In omgeving al enkele voorzieningen aanwezig, maar zorg bij herbestemming ook voor een goede mix van wonen, werken en verblijven.</li> </ul>                                                                                                                                                                      |
|                | Planetenbaan / Het Kwadrant        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoge verstedelijkingspotentie en omliggende woonwijken maken locatie geschikt voor herbestemming.</li> <li>• In omgeving al enkele voorzieningen aanwezig, maar zorg bij herbestemming ook voor een goede mix van wonen, werken en verblijven.</li> </ul>                                                                                                                                                                              |
| Utrecht        | Rijnsweerd                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Panden op Rijnsweerd zijn goed onderhouden, maar er staan ook relatief veel kantoorruimtes leeg. Monitor en zet in op behoud van de werkgelegenheid en kies voor (gedeeltelijk) transformeren naar wonen/werken als het aantal banen en vestigingen de komende jaren daalt en/of als de leegstand verder toeneemt.</li> <li>• Zorg voor een goede mix van wonen, werken en verblijven. Verticale menging past dan ook goed.</li> </ul> |
|                | Utrecht Overvecht                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Door hoge verstedelijkingspotentie en beperkte economische waarde geschikt voor herbestemming. Zorg bij herbestemming voor een goede mix van wonen, werken, voorzieningen en verblijven.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
|                | Einsteindreef / A. Schweitzerdreef | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoge verstedelijkingspotentie en omliggende woonwijken maken locatie geschikt voor herbestemming.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|         |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>In omgeving al enkele voorzieningen aanwezig, maar zorg bij herbestemming ook voor een goede mix van wonen, werken en verblijven.</li> </ul>                                                                                                                                                                  |
|         | Kaap Hoorndreef     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Door hoge verstedelijkingspotentie (locatie wordt omringd door (vernieuwde) woningen) en beperkte economische waarde geschikt voor herbestemming.</li> </ul>                                                                                                                                                  |
|         | Lage Weide          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zet in op het verminderen van de kantorenvoorraad op deze locatie.</li> <li>Behoud kantoren die goed functioneren, maar zet daarnaast in op het reduceren van (plan)aanbod en de leegstand. Transformeer bijvoorbeeld naar werkenfuncties.</li> </ul>                                                         |
| Woerden | Middelland-Noord    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Door laag (en slechter wordende) economische waarde en de hoge verstedelijkingspotentie is de locatie geschikt voor herbestemmen. Zorg voor een goede mix van wonen, werken en voorzieningen.</li> </ul>                                                                                                      |
|         | Middelland-Zuid     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Door laag (en slechter wordende) economische waarde en de hoge verstedelijkingspotentie is de locatie geschikt voor herbestemmen. Zorg voor een goede mix van wonen, werken en voorzieningen.</li> </ul>                                                                                                      |
|         | Snellerpoort        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie Snellerpoort is opgenomen in het Provinciaal Inpassingsplan Kantoren van de provincie Utrecht. Volgens het PIP mag er nog maximaal 3.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor worden toegevoegd op de locatie.</li> </ul>                                                                                        |
| Zeist   | Huis ter Heide      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie van GSK. GSK vertrekt naar Amersfoort. Zet daarom in op transformatie naar andere functies.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |
|         | Laan van Vollenhove | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ondanks multifunctionaliteit voldoet de locatie in beperkte mate aan de eisen van kantoorgebruikers.</li> <li>Kies voor (gedeeltelijk) transformeren naar wonen als het aantal banen en vestigingen de komende jaren verder blijft dalen en/of als de leegstand verder toeneemt.</li> </ul>                   |
|         | Zeist Centrum       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gezien de beperkte leegstand en de goede kwaliteit van de verschillende kantoorgebouwen kan de kantoorfunctie in een groot deel van het centrum behouden blijven.</li> <li>Transformeer eventueel enkele kantoorgebouwen naar wonen. De verstedelijkingspotentie in het centrum van Zeist is hoog.</li> </ul> |



- Factsheets beoordeling werklocaties (kantoorlocaties, bedrijventerreinen inclusief NEER-analyse) en advies en factsheets winkelgebieden in regio U16, zie separaat document.

**Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16**

In opdracht van Bestuurlijke Tafel Economische Positionering U16

Ambtelijk opdrachtgever: Edwin Koster (gemeente Utrecht)

Begeleidingsgroep

Gerben Vat en Jessica Offenberg (projectleiding – gemeente Utrecht)

Astrid Renne, Ruud Nijveld (gemeente Utrecht)

Marius Zweedijk (gemeente Wijk bij Duurstede)

Simon Bremmer (gemeente De Bilt)

Martin Streefkerk (gemeente Vijfheerenlanden)

Met dank voor de inzet van alle leden van het AO Economie.