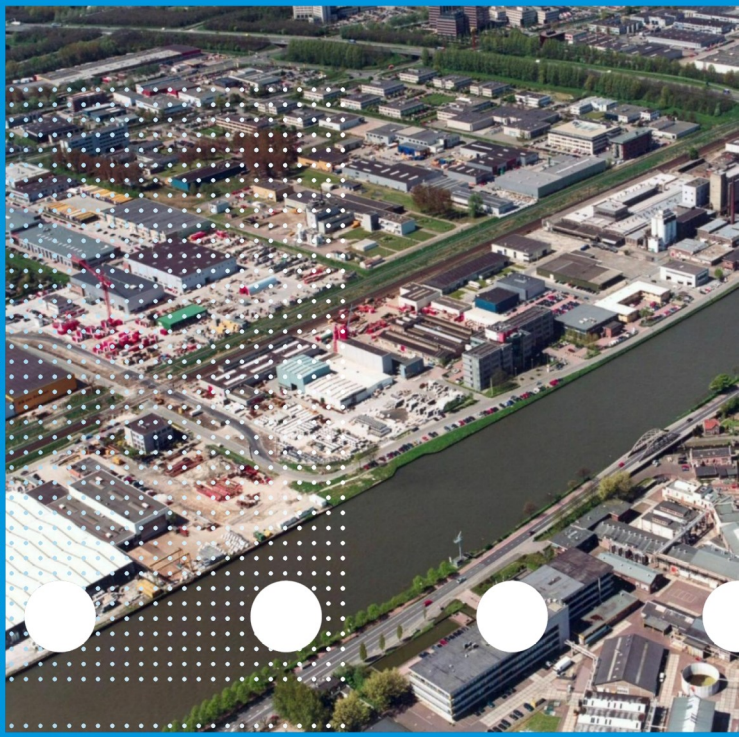
stec
groep

Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen

Concept resultaten



Stec Groep aan provincie Utrecht
Esther Geuting, Jasper Beekmans, Peter Stopel & Beer Janssens

stec
groep

Aanpak onderzoek

stec groep

Stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik

stec groep

Verschillende instrumenten in te zetten

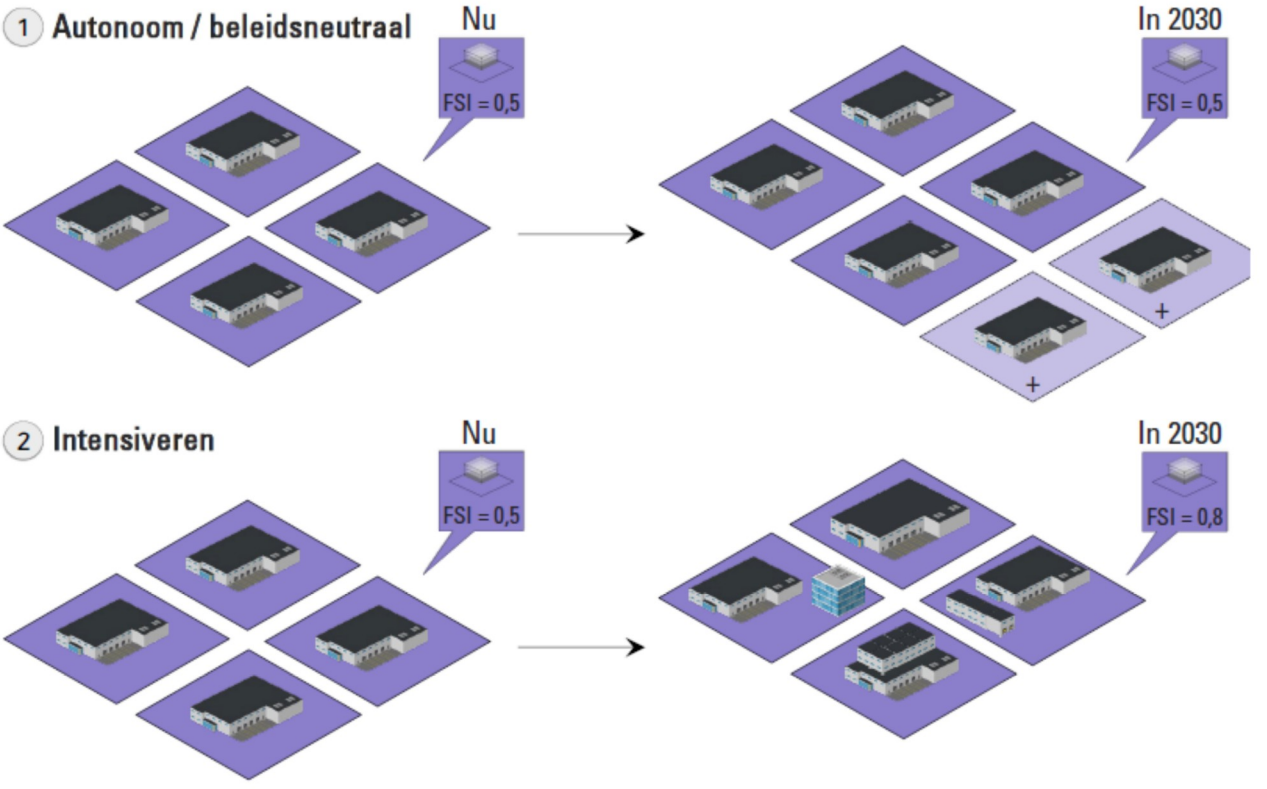
Instrumenten	Effect op intensief en meervoudig ruimtegebruik	Effect op voorkomen van oneigenlijk ruimtegebruik	Effect op milieubewust ruimtegebruik
Stapelen van bedrijfsruimte			
Optimaal gebruik van bouwvlak (schakelen)			
Parkeren			
Selectief vestigingsbeleid			
Zon op daken			
Parkeren op daken of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

Toelichting kleuren

Niet van toepassing	Klein / beperkt	Groot

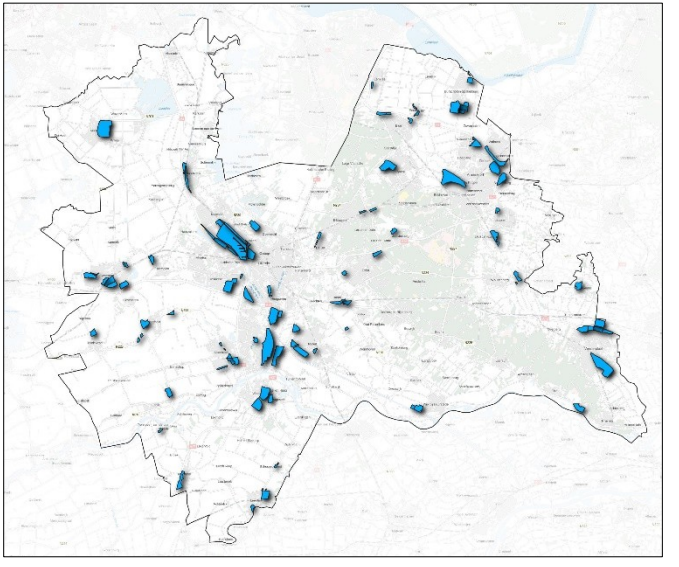
stec
groep

Wat is ruimtewinst?



stec
groep

Dataset

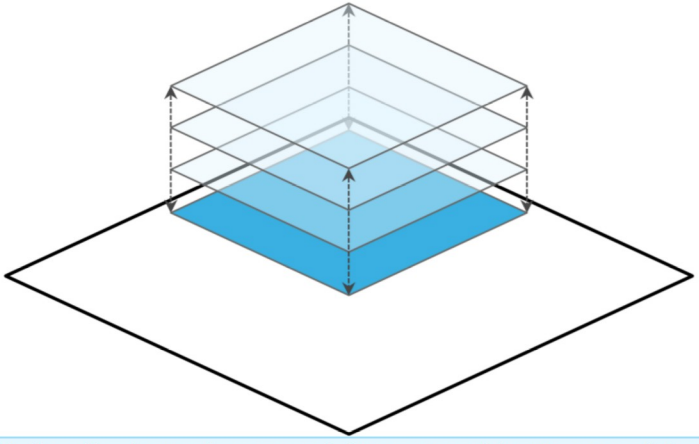
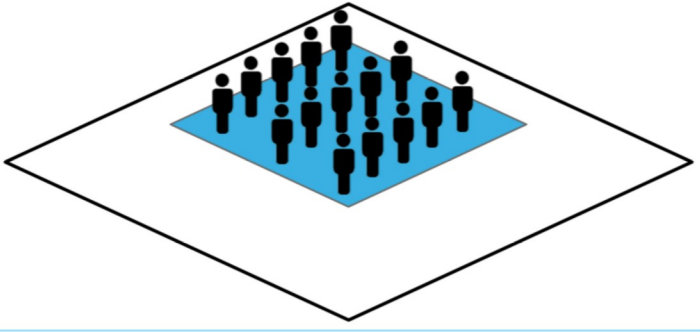


- Selectie van 88 bedrijventerreinen (> 5 hectare, samenvoeging deelgebieden)
- 95% van totale uitgegeven voorraad in provincie

stec
groep

Indicatoren (1)

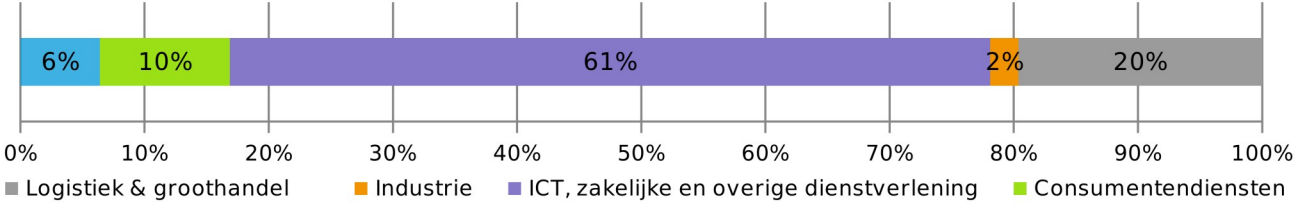
Belangrijkste twee:

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

stec groep

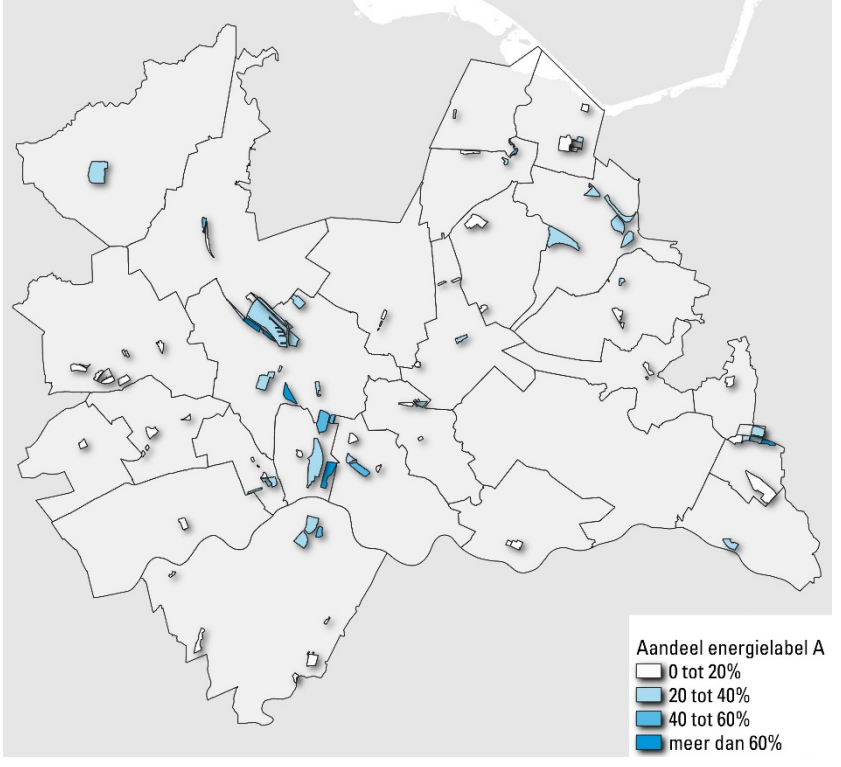
Indicatoren (2)

De Batterijen, Veenendaal



stec groep

Indicatoren (3)



Meer dan 60% van BAG energielabel A	40 tot 60% van BAG energielabel A
Papendorp/ Nieuwerijn, Utrecht	Eembrugge, Eemnes
De Wetering Noord + Zuid, Utrecht	De Meerpaal, Houten
Het Klooster, Nieuwegein	Gaasperwaard, Vijfheerenlanden
Compagnie Oost, Veenendaal	Laaggraven-Liesbosch, Nieuwegein
	Breukelerwaard, Stichtse Vecht

stec
groep

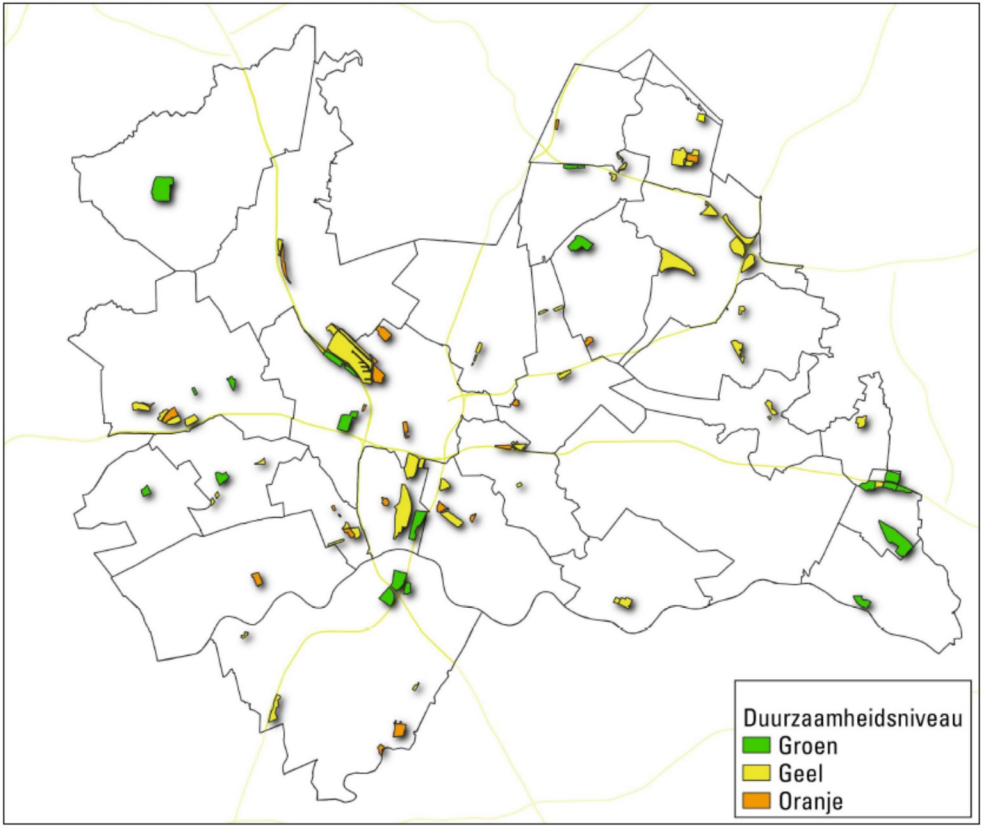
Indicatoren (4)

Aandeel geschakeld	Gemiddeld FSI	Gemiddeld TQ	Gemiddeld groen %
Minder dan 25%	0,56	419	42%
25% tot 50%	0,66	186	42%
50% tot 75%	0,66	207	36%
Meer dan 75%	0,64	206	41%

stec groep

Indicatoren (5) duurzaamheidsniveau

Figuur 8: Duurzaamheidsniveau per terrein



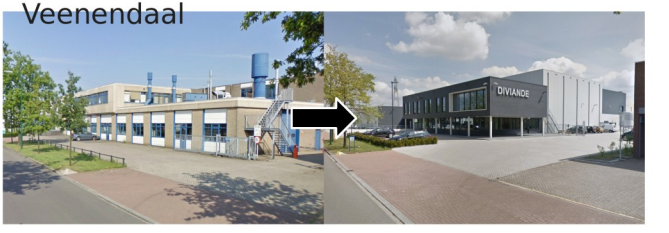
Bron: Classificatie Stec Groep, o.b.v. BAG (2020), CBS (2019), RVO, SDE-subsidies (2020).

stec groep

Voorbeelden herontwikkeling / intensivering

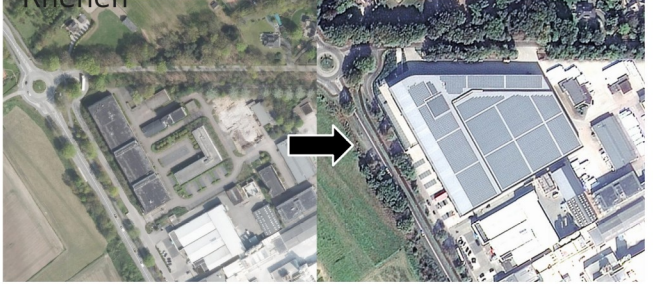
ViaVac in Lopik

Diviande in Veenendaal



Grozette in Woerden

Arbon en Zenith in Rhenen



stec
groep

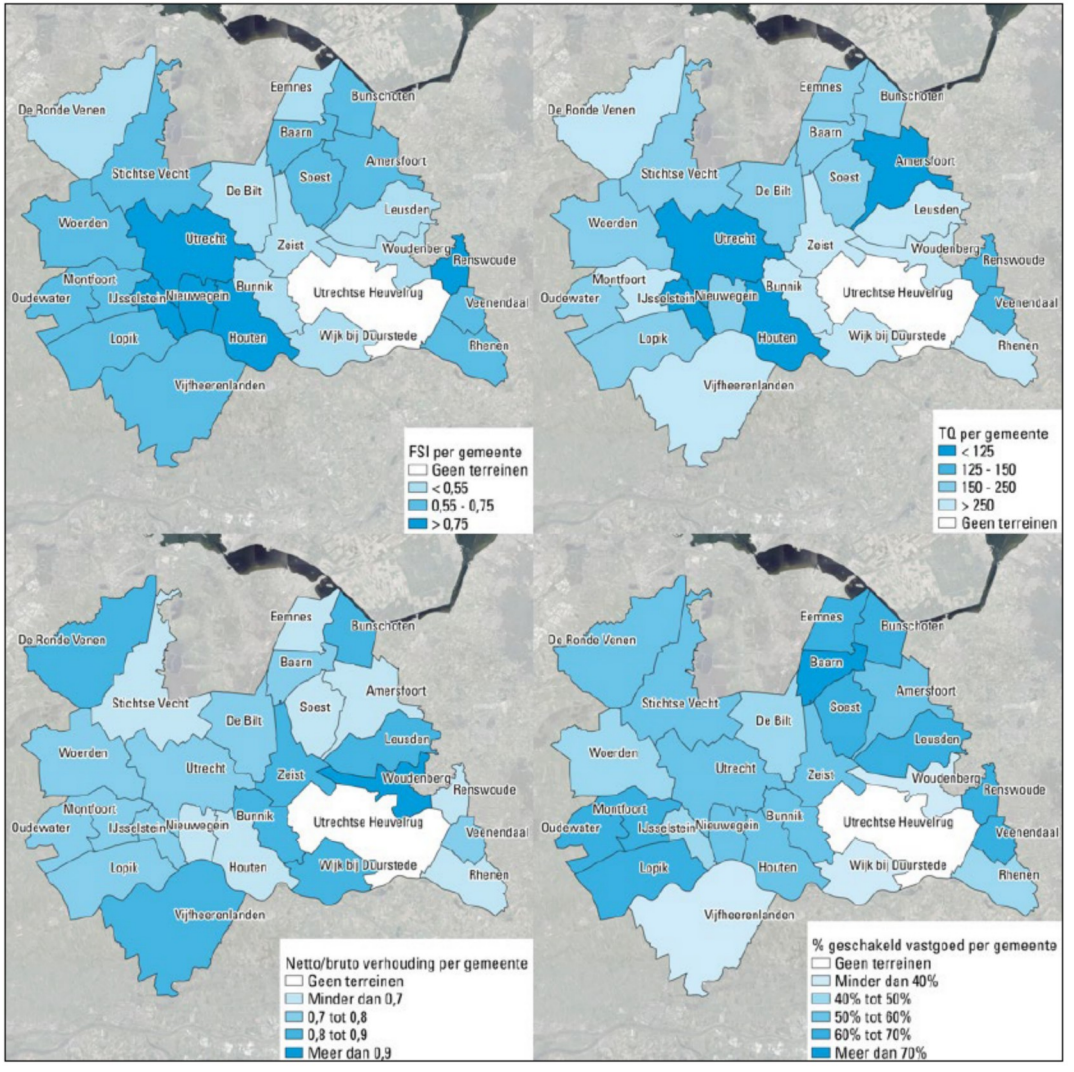
Beschrijving dataset

stec groep

Vier typen terreinen

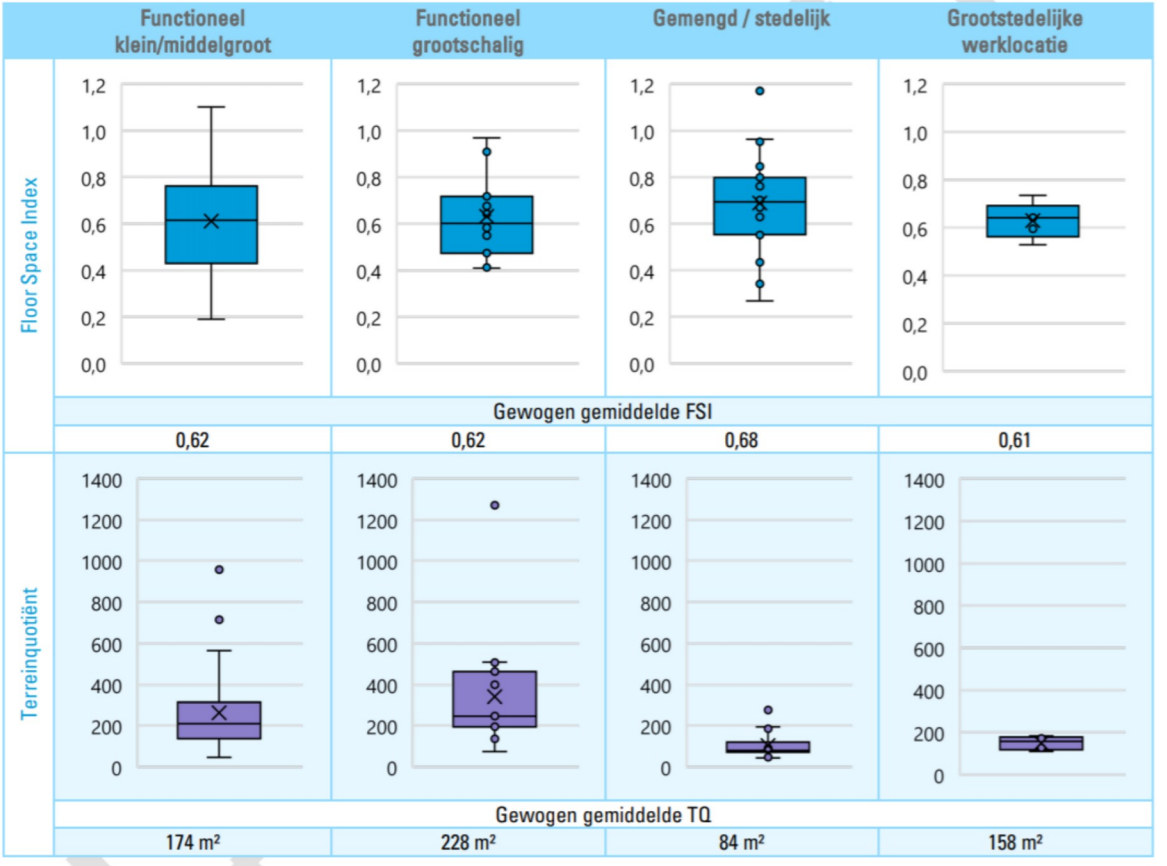
Type	Kernwoorden	Voorbeelden	Aantal	Voorraad in ha
Functioneel klein/middelgroot	Lokaal, MKB, regulier, B2B	Zuidwenk Bunschoten, Nieuw Schaik Leerdam, Breeveld Woerden	42	692
Functioneel grootschalig	Regionaal, grootschalige productie en distributie, HMC	Het Klooster Nieuwegein, Bedrijventerrein Mijdrecht,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

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



stec
groep

Gemiddelde waardes per locatietype



stec
groep

Verschillen tussen regio's

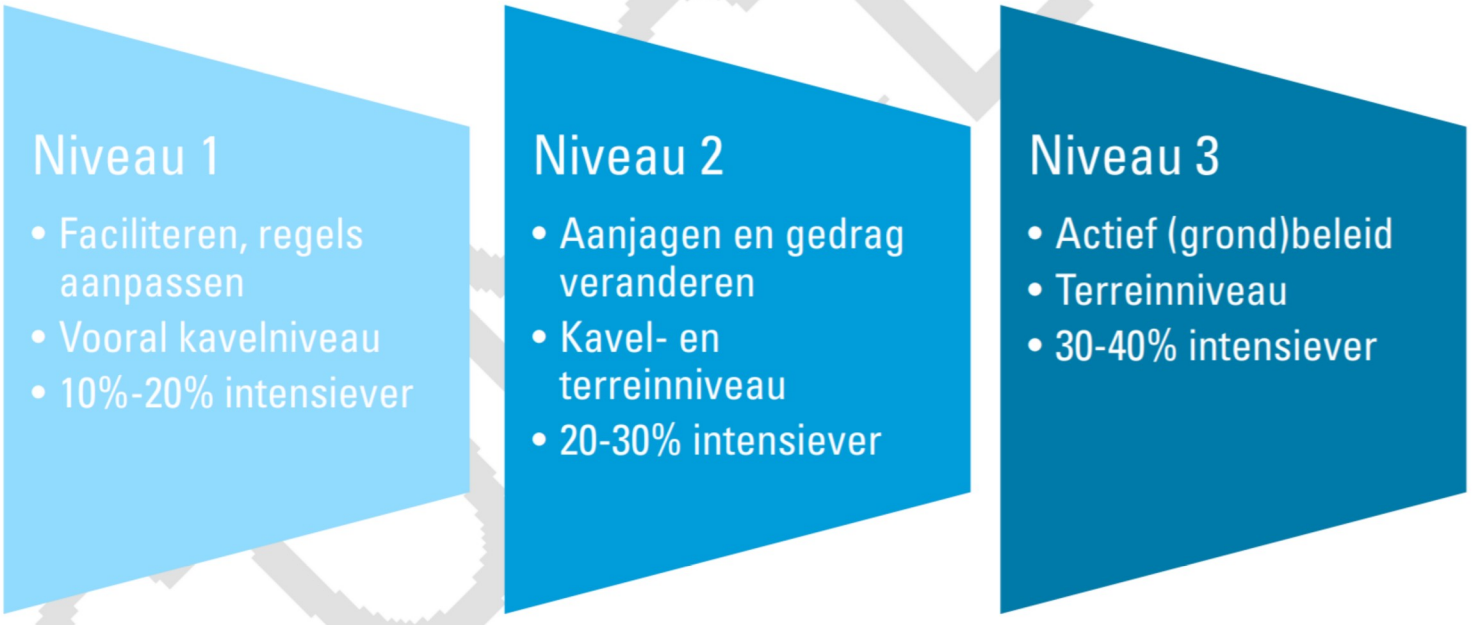
Regio	Gemiddeld FSI	Gemiddeld TQ	Gemiddelde bruto/netto verhouding	Gemiddeld % geschakelde panden
U16	0,67	231	0,75	49%
Regio Amersfoort	0,57	236	0,76	58%
Regio Foodvalley	0,69	158	0,71	61%

stec
groep

Resultaten en conclusies

stec
groep

Onderscheid drie ambitieniveaus



stec groep

Gereedschapskist per ambitieniveau

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

stec
groep

Hoeveel ruimtewinst is er te halen?

1. Alle terreinen van een bepaald type net zo intensief gebruiken als de 25% meest intensieve terreinen.

Ruimtewinst: 613 hectare, circa 24% van huidig ruimtegebruik

2. Alle terreinen van een bepaald type net zo intensief als het gewogen gemiddelde

Ruimtewinst: 372 hectare, circa 14% van huidig ruimtegebruik

3. Alle prioritaire locaties uit ambitieniveau 1,2,3

Ruimtewinst: 204 hectare, circa 8% van huidig ruimtegebruik

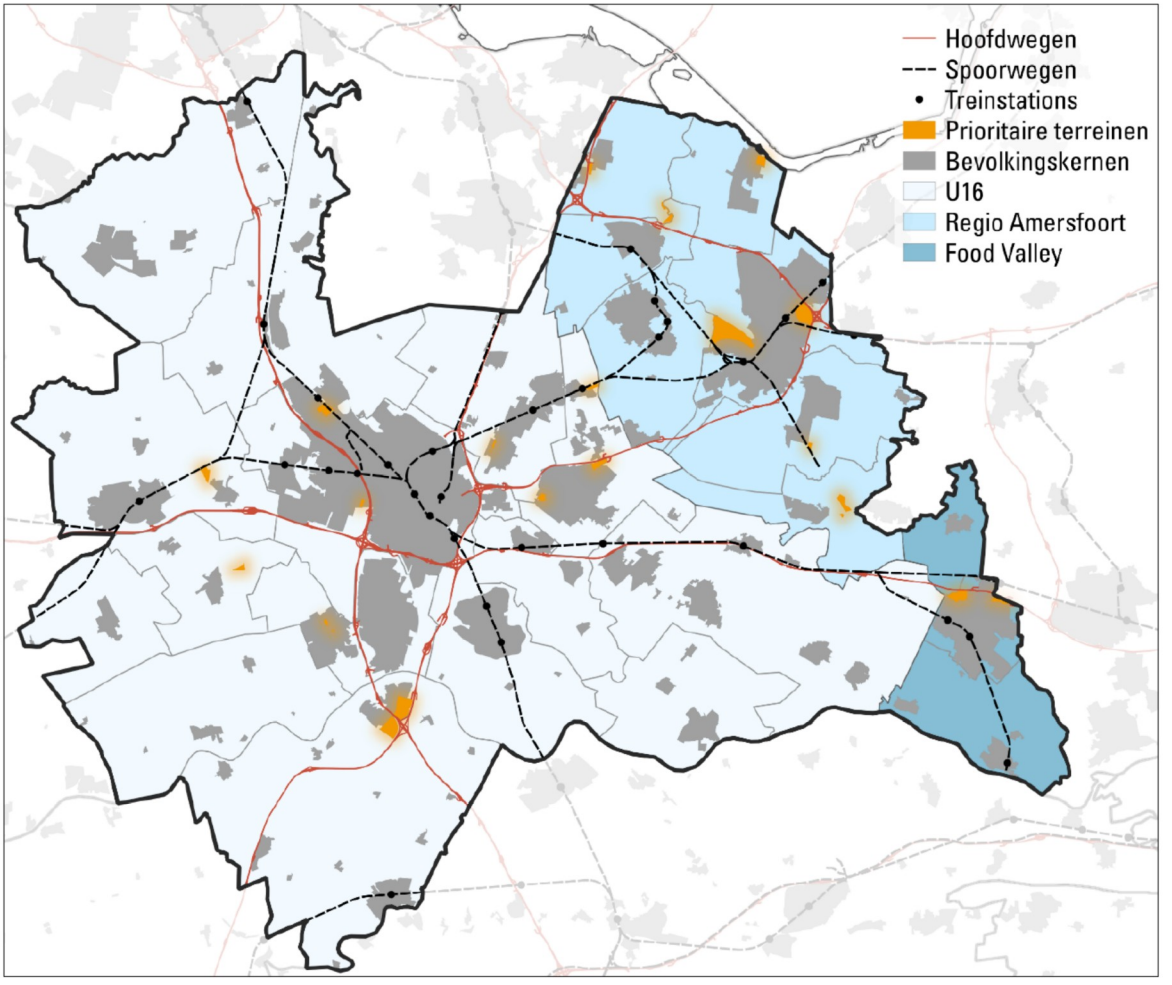
stec groep

Wat valt er aan ruimtewinst te boeken?

Tabel 1: Ruimtewinst per regio en invalshoek (in netto hectare en percentage)

Invalshoek ruimtewinst	Regio Amersfoort		Food Valley (Utrecht)		U16		Totaal provincie	
	Hectare	%	Hectare	%	Hectare	%	Hectare	%
1. Streven naar sterk intensievere terreinen	127	23%	53	17%	433	25%	613	24%
2. Vergelijking met gemiddeld ruimtegebruik	81	14%	26	8%	265	16%	372	14%
3. Prioriaire locaties)[1]	79	14%	21	7%	104	6%	204	8%

stec
groep


Hoofdwegen
Spoorwegen
Treinstations
Prioritaire terreinen
Bevolkingskernen
U16
Regio Amersfoort
Food Valley

stec groep

Prioriteraire locaties

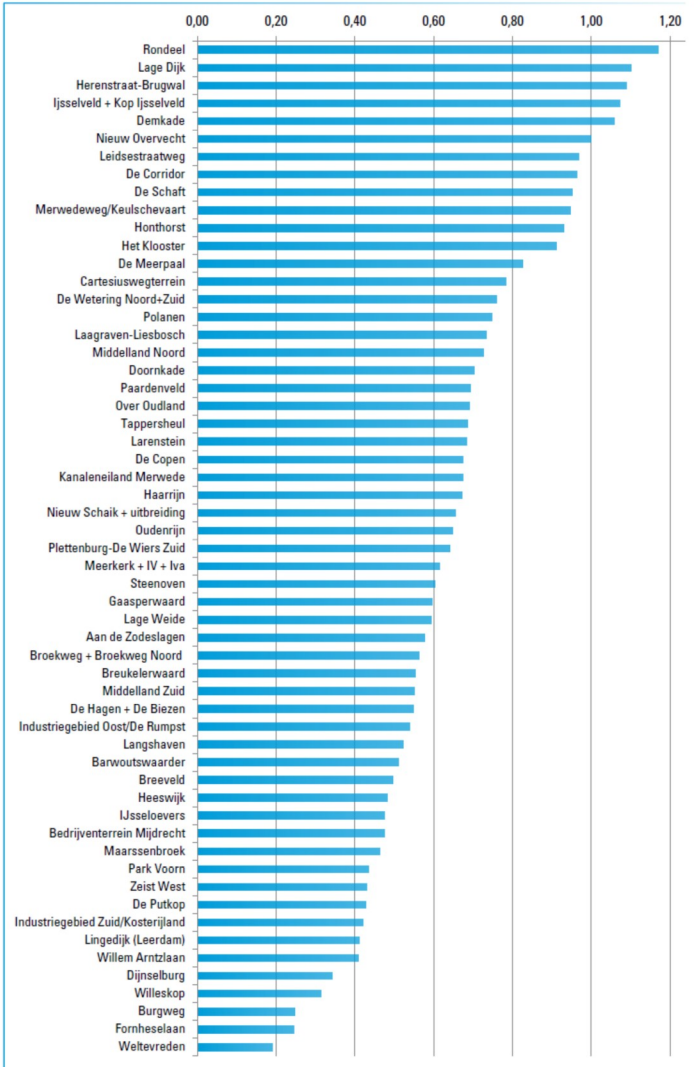
Tabel A4: Prioritaire bedrijventerreinen voor aanjagen zorgvuldig ruimtegebruik (alfabetisch)

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

stec
groep

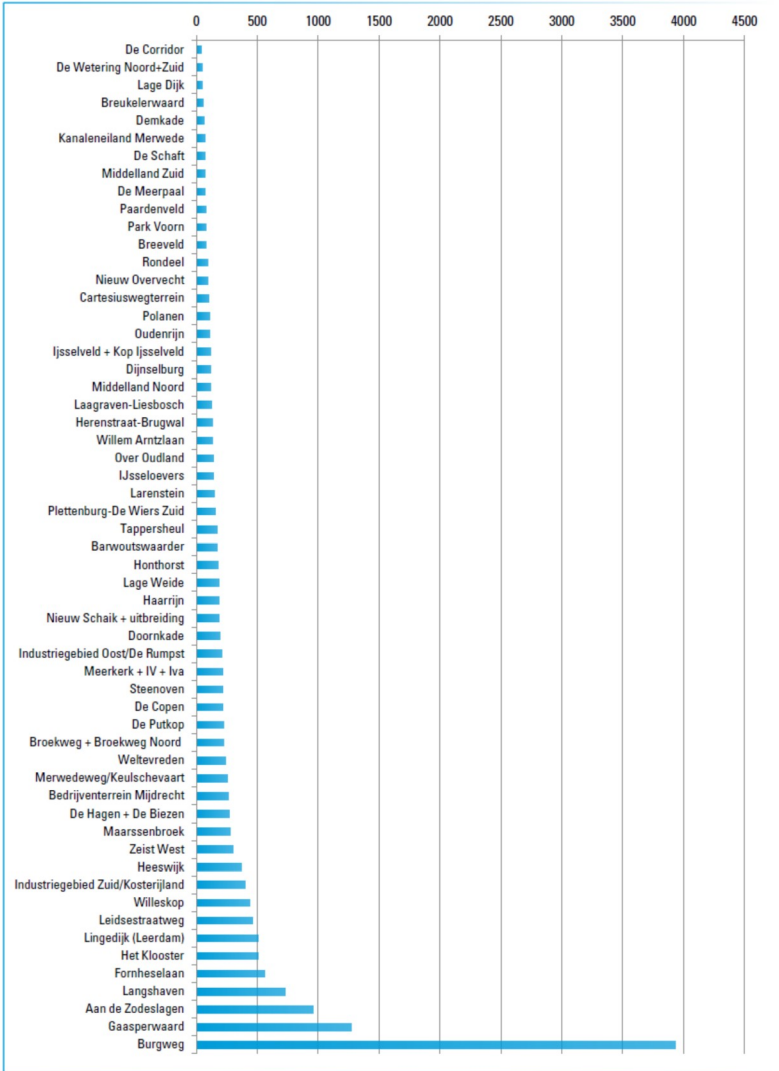
FSI en TQ naar regio

Figuur A3: Floor Space Index per bedrijventerrein in de U16



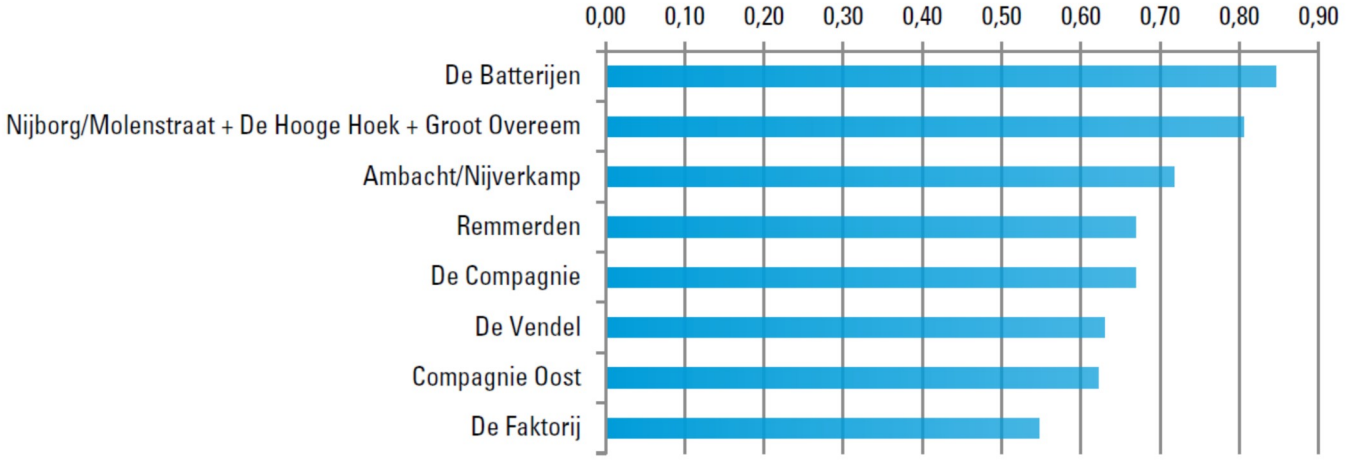
Bron: BAG (2020), IBIS (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

Figuur A4: Terreinquotiënt per bedrijventerrein in de U16

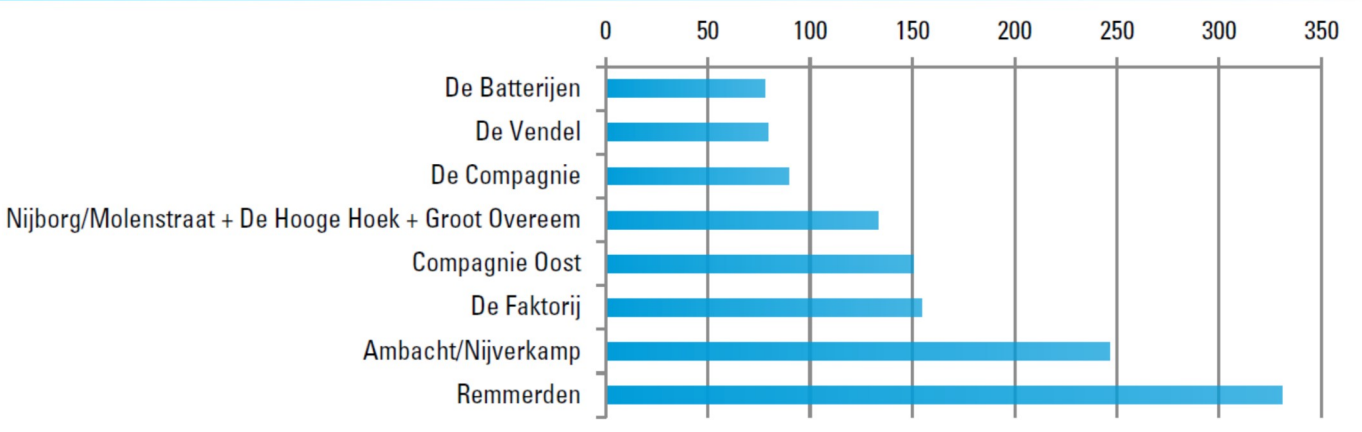


Bron: PAR (2020), IBIS (2019). Bewerking Stec Groep (2020).

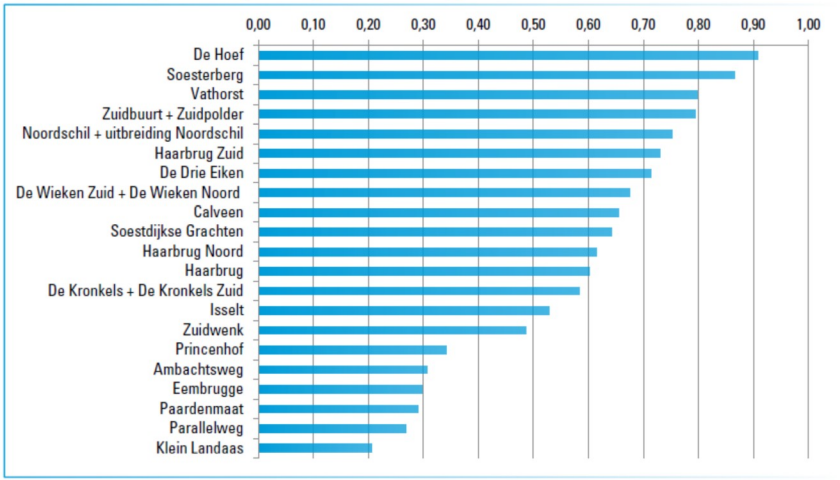
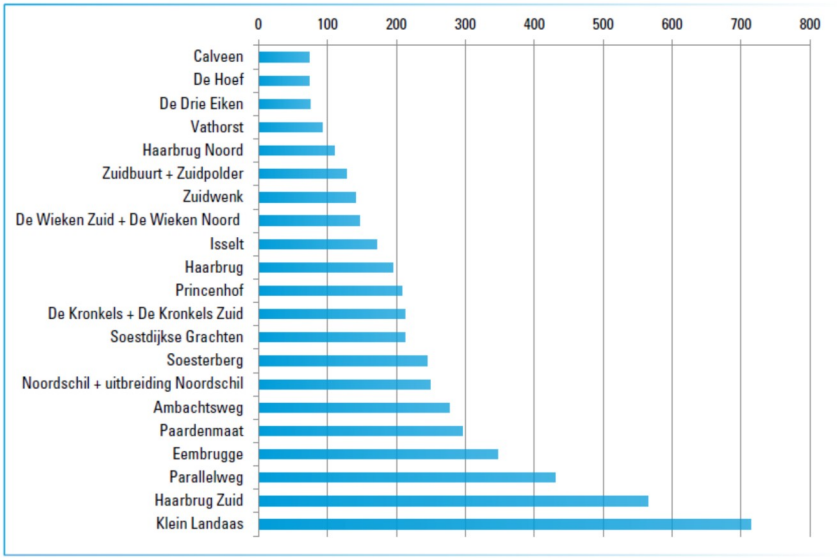
Figuur A7: Floor Space Index per bedrijventerrein in Food Valley



Figuur A8: Terreinquotiënt per bedrijventerrein in Food Valley



Figuur A5: Floor Space Index per bedrijventerrein in Regio Amersfoort



Figuur A6: Terreinquotiënt per bedrijventerrein in Regio Amersfoort