

## Bijlage Regionaal Convenant Bedrijventerreinen

### Regionale planning

In haar advies genaamd "Kansen voor Kwaliteit" (2009) heeft de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen aangegeven dat de regio bij uitstek het kader is waarbinnen de planning, programmering en uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid, inclusief de herstructurering, gestalte moet krijgen. Als belangrijkste voordelen van de regionale aanpak worden genoemd:

- Passende schaal voor kwantitatief, kwalitatief en qua ruimtelijke spreiding afgewogen aanbod van bedrijventerreinen;
- Passende schaal voor conditionering van de bedrijventerreinenmarkt (verzakelijking), gericht op hoge kwaliteit (ook ruimtelijk) tegen zo laag mogelijke kosten;
- Risicospreiding bij de realisering van een gedifferentieerd en hoogwaardig terreinaanbod;
- Schaalvoordelen (expertise, professionaliteit, continuïteit in langjarig perspectief, bedrijfsvoering) en daardoor hogere effectiviteit en efficiëntie in de ontwikkeling en uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid.

In de regio Utrecht wordt reeds vele jaren nauw samengewerkt, onder andere op het gebied van bedrijventerreinen. Dit omdat door de samenwerkende gemeenten onderkend wordt dat het voor de groei van onze economie en daarmee voor de welvaart en het welzijn van onze inwoners, van groot belang is dat er voldoende ruimte is voor bedrijvigheid, ruimte die bovendien van de juiste kwaliteit moet zijn en op de juiste plaats moet zijn gelegen. Tevens is er het besef dat we op een zorgvuldige manier met onze ruimte om moeten gaan. Mede om deze redenen heeft de regio Utrecht in 2011 een marktanalyse uit laten voeren<sup>1</sup>. En is in dit verband tevens de herstructureringsopgave geïnventariseerd en geanalyseerd<sup>2</sup>. Hierdoor wordt een zo optimaal mogelijk inzicht verkregen op enerzijds de mate waarin en de wijze waarop we als regio kunnen voldoen aan de (kwantitatieve en kwalitatieve) ruimtebehoefte van het bedrijfsleven en op de wijze waarop de SER-ladder op regionaal niveau kan worden toegepast.

De kwantitatieve marktanalyse is gebaseerd op zoveel mogelijk feitelijke gegevens voor de regio Utrecht, aangevuld met prognoses voor het Transatlantic Market scenario uit de Bedrijfslocatiemonitor van het CPB. Dit conform het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 dat is afgesloten tussen Rijk, IPO en VNG. Opgemerkt moet hier worden dat de huidige economische situatie van invloed is op de vraag naar bedrijfsruimte. Zo liggen de uitgiftecijfers betreffende bedrijfskavels op bedrijventerreinen lager dan waarvan conform de prognoses werd uitgegaan. Maar ook de uitvoering van de transformatieopgave laat een duidelijke vertraging zien. Prioritering, fasering en monitoring zijn dan ook essentieel.

In de totale periode 2010-2025 bedraagt de totale uitbreidingsvraag 159,3 hectare netto<sup>34</sup>. In de periode 2010-2015 zal de uitbreidingsvraag bijna 80 hectare beslaan. In de periode daarna (2016-2020) zal deze iets stijgen en wel naar bijna 92 hectare, waarna de vraag af zal nemen in de periode 2021-2025 en wel met ruim 12 hectare.

Naast de kwantitatieve vraag wordt juist de kwalitatieve vraag steeds belangrijker. In de marktanalyse is, mede ingegeven door de geïnventariseerde en geanalyseerde maatschappelijke, ruimtelijke en economische trends en ontwikkelingen, de volgende segmentering aangehouden:

<sup>1</sup> Marktanalyse bedrijventerreinen BRU-gebied, Doorakkers Advies i.s.m. Bureau Buiten, Utrecht 2011.

<sup>2</sup> Herstructureringsopgave BRU-gebied nader onder de loep, Doorakkers Advies, Utrecht 2011.

<sup>3</sup> De gemeente IJsselstein is meegenomen in de onderliggende analyses en inventarisaties.

<sup>4</sup> Uit de resultaten van de 'Enquete Utrecht Noordwest' uitgevoerd door STOGO blijkt dat er in de gemeente Stichtse Vecht een lokale behoefte van 3 ha bestaat.

- **Zwaar industrieel:** Productieactiviteiten met (veelal) hoge milieuhindercategorieën, op goed ontsloten (weg en water) locaties;
- **Logistiek:** Logistieke bedrijvigheid, op uitstekend bereikbare (zoveel mogelijk modaliteiten) en ruime (knooppunt)locaties;
- **Gemengd:** Grote diversiteit aan bedrijvigheid, met zowel lage als matige milieuhinder, met vraag om goede weg- (bij voorkeur ook OV-) bereikbaarheid en gemiddelde tot goede uitstraling;
- **CELS-concept:** Care, Education, Leisure, Shop: voorzieningenlocatie nieuwe stijl voor zorg, onderwijs, consumentendiensten, uitgaan. Goede weg- en OV-ontsluiting. Uitstraling functioneel tot uitstekend;
- **Campus:** Grote diversiteit aan (kennisintensieve) bedrijvigheid, met lage milieuhinder en sterke behoefte aan een duurzame en parkachtige uitstraling. Goede weg- en OV-ontsluiting;
- **Binnenstedelijk bedrijventerrein:** Kleinschalig bedrijventerrein, aan wijkontsluitingsweg, gemengd profiel, accent stedelijke business-to-business bedrijvigheid.

De grootste vraag zal naar verwachting gericht zijn op de segmenten Gemengd (35%) en Campus (20%). Zwaar industrieel zal naar verwachting nog slechts 2% van de uitbreidingsvraag (kunnen) huisvesten. De vraag vanuit de markt naar meer kwaliteit en representativiteit en de invloed van vestigingsmogelijkheden van meerdere functies / activiteiten op de aantrekkelijkheid van bepaalde terreinen, zullen naar verwachting doorzetten.

De onttrekking van bestaande bedrijventerreinen (transformatieopgave) leidt tot een extra vraag, de vervangingsvraag. Deze vraag moet dan ook bij de uitbreidingsvraag worden opgeteld. De vervangingsvraag over de gehele periode 2010-2025 bedraagt 67 hectare netto. In de periode 2010-2015 gaat het om bijna 9 hectare, in de periode 2016-2020 om ruim 24 hectare en in de periode 2021-2025 om bijna 34,5 hectare. De vervangingsvraag is het grootst voor het segment Gemengd (35%), gevolgd door de segmenten Campus (19%) en Logistiek (17%).

Uit het geïnventariseerde planaanbod blijkt dat er in totaal tot 2025 in de regio Utrecht zo'n 164,8 hectare netto beschikbaar is en komt (zie tabel 2 in de bijlage). Het betreft (direct) uitgeefbaar bedrijventerrein en zogenoemde harde plannen voor nieuwe terreinen. Veruit het merendeel van het aanbod bestaat uit Gemengd (50%) en Logistiek (32%) terrein. Bij het aanbrenge van de segmentering is uitgegaan van de segmentering zoals die door de gemeenten wordt aangehouden en zoals die is opgenomen in het landelijke IBIS-bestand. In overleg met de betrokken gemeenten is voor een aantal terreinen de segmentering aangepast. Dit is voornamelijk gebeurd op basis van de activiteiten die men op het terrein wil gaan huisvesten (lees: bestemmingsplantechnisch mogelijk maken) en op basis van het type bedrijvigheid dat zich daadwerkelijk op het terrein vestigt. Het betreft de bedrijventerreinen: Sport- en werklandschap Meerpaal-Zuid in Houten, De Wetering (Zuid) in Utrecht, Nieuwerijn in Utrecht en Gaasperwaard in Vianen.

Op basis van de gegevens omtrent de uitbreidingsvraag, de vervangingsvraag en het planaanbod kan de planningsopgave voor de regio Utrecht worden bepaald:

	2010-2015	2016-2020	2021-2025	Totaal
Uitbreidingsvraag	79,8	91,6	-12,1	159,3
Vervangingsvraag	8,6	24,1	34,4	67,0
Planaanbod	71,4	67,2	26,2	164,8
<b>Uitbreidingsvraag + Vervangingsvraag – Planaanbod =</b>				<b>61,5</b>

**De totale planningsopgave voor de periode 2010-2025 bedraagt dus 61,5 hectare netto.**

Naast dit zogenoemde harde aanbod (zie tabel 2 in de bijlage) zijn er in de regio zachte plannen voor in totaal 111 hectare netto. Het betreft de locaties Rijnenburg en Strijkviertel in Utrecht en Galecopperzoom en Nieuwraven in Nieuwegein (A12-zone). Dit zachte planaanbod kan kwantitatief voorzien in de planningsopgave.

De planningsopgave per segment leert ons dat er over de gehele periode bezien een overschot zou kunnen ontstaan aan Logistieke en Gemengde terreinen. De planningsopgave concentreert zich vooral rond de segmenten Campus, Binnenstedelijk bedrijventerrein en CELS. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijke ontwikkeling van het RIVM/Schapevelderterrein in De Bilt die met de betrokken ministeries en het Utrecht Science Park wordt onderzocht. Tevens moet hier worden opgemerkt dat de mismatches worden veroorzaakt door de aanname dat de kwalitatieve vraag vanuit de bedrijven wijzigt en verschuift in de richting van terreinen waar zich een grotere diversiteit aan functies / activiteiten bevindt en naar terreinen met een meer representatieve uitstraling.

In nauwe samenwerking met de gemeenten en het (georganiseerde) bedrijfsleven is de herstructureringsopgave zoals opgenomen in het Provinciaal Herstructureringsplan, nader uitgewerkt. Dit resulteerde in 13 bedrijventerreinen die tezamen de regionale herstructureringsopgave vormen. Hiervan zijn twee terreinen, te weten Laagraven / Liesbosch in Nieuwegein en Keulschevaart in Stichtse Vecht in hun geheel in private handen. In het kader van de planningsopgave is onderzocht in welke mate de herstructurering van deze bedrijventerreinen bij kan dragen aan het accommoderen van een deel van de ruimtebehoefte. Bijvoorbeeld door een intensivering van het ruimtegebruik, het (her)ontwikkelen van leegstaande panden of braakliggende kavels, etc.

Uit de inventarisatie blijkt dat de regionale herstructureringsopgave lager uitkomt dan waarvan in het PHP werd uitgegaan. Voor de regio Utrecht komen we uit op tussen de 385 en de 420 hectare bruto. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat een aantal bedrijventerreinen (nog) niet verouderd bleek te zijn en op een aantal terreinen geen sprake was van herstructurering maar van transformatie. Anderzijds bleek de veroudering op slechts 4 bedrijventerreinen betrekking te hebben op het gehele terrein. Op alle andere terreinen heeft de herstructurering betrekking op een deel van het terrein.

Wat betreft de segmentering moet geconstateerd worden dat het merendeel van de bedrijventerreinen tot het segment Gemengd moet worden gerekend. Vooral op de grotere terreinen zijn meerdere segmenten van toepassing. Het gaat dan vooral om de segmenten Zwaar industrieel en Logistiek. Door de ontwikkeling van het stedelijk gebied (oprukkende woonbebouwing) en de veranderende aard en omvang van de bedrijven, kunnen een aantal bedrijventerreinen inmiddels tevens worden aangeduid als zijnde Binnenstedelijk bedrijventerrein.

Voorbeelden hiervan zijn onder andere de terreinen Overvecht in Utrecht en Rembrandtlaan in De Bilt. Bovendien kan het terrein Overvecht op basis van het nieuwe bestemmingsplan tevens (deels) als CELS-terrein worden aangeduid. Ook een deel van het bedrijventerrein De Hagen / De Biezen kan door de recente bestemmingsplanaanpassing en de gerealiseerde woningbouw aan de overzijde van het kanaal (mogelijk) worden aangeduid als CELS en/of Binnenstedelijk bedrijventerrein.

Mede in het kader van het inzetten van de SER-ladder is uitgebreid aandacht besteed aan de leegstand op de verouderde bedrijventerreinen. Hoewel in de literatuur vaak wordt aangegeven dat verouderde bedrijventerreinen veelal kampen met hoge leegstandspercentages, strookt dit niet geheel met het beeld van de in deze inventarisatie meegenomen terreinen. Op 5 bedrijventerreinen ligt het leegstandpercentage onder de 5%, op 3 terreinen ligt het tussen de 5 en 15%. De overige terreinen hebben te maken met aanzienlijke leegstandspercentages. Gemeenten onderschrijven het beeld dat uit de inventarisatie naar voren komt en zien mogelijkheden om in een aantal gevallen het ruimtegebruik op bedrijventerreinen te intensiveren en ruimtewinst te boeken. Echter de betreffende panden zijn in handen van particuliere partijen, dit maakt het op dit moment onmogelijk in te schatten wanneer tot herontwikkeling overgegaan kan worden. Tevens kan pas wanneer daadwerkelijk tot herontwikkeling wordt overgegaan aangegeven worden hoeveel ruimtewinst hierdoor kan worden geboekt. De (financiële en procesmatige) ondersteuning van de OMU is hierbij van cruciaal belang.

Wat opvalt is dat de leegstand hoofdzakelijk betrekking heeft op de meer grootschalige solitaire kantoorpanden die op de terreinen zijn gesitueerd en op kantoorruimte op de verdieping in bedrijfspanden. In de meeste gevallen zijn deze solitaire kantoorpanden via een ontheffing gerealiseerd, is de oorspronkelijke huurder inmiddels vertrokken, is het pand verouderd en staat het (geheel of gedeeltelijk) leeg. Veel van deze leegstand kan als structureel worden aangeduid. Als het gaat om leegstaande bedrijfspanden dan betreft het veelal frictieleegstand. Daarnaast gaat het in een beperkt aantal gevallen om leegstand van zogenoemde incurante panden. Dit kan voor een deel verklaard worden vanuit de tijd waarin de panden zijn gebouwd. Panden zijn gebouwd in een verhouding kantoor – bedrijfsruimte die toen gangbaar was, maar die heden ten dage niet meer aansluit op de wensen van de bedrijven. Hierdoor staat relatief veel kantoorruimte leeg die niet meer in gebruik is bij de bedrijven, maar die vaak ook niet verhuurd mag worden vanwege het bestemmingsplan. Veel leegstand doet zich dan ook voor op de verdieping. Daarnaast staan op verschillende bedrijventerreinen panden leeg die als zogenoemd maatpak kunnen worden aangeduid. Dit houdt in dat het bedrijfspand destijds is gebouwd op basis van de specifieke eisen van de eigenaar-gebruiker. Indien deze oorspronkelijke eigenaar-gebruiker is vertrokken, blijkt het pand vaak niet of nauwelijks aan te sluiten op de wensen van nieuwe gebruikers. Afhankelijk van de bouwkundige staat van het pand en de marktsituatie kiest de eigenaar van het pand er dan vaak voor het bestaande pand in delen te verhuren of wordt gekozen voor een herontwikkeling.

Ook is onderzocht of er op de terreinen kavels zijn gelegen die nog niet zijn uitgegeven c.q. bebouwd. Slechts op 2 bedrijventerreinen blijkt dit het geval te zijn. Het gaat om twee relatief kleine kavels die bovendien in handen zijn van private partijen. Volgens zowel de gemeente als de betrokken private partij wordt de uitgifte hiervan beïnvloed door de huidige juridische kaders.

## Conclusies

Om de kwaliteit van het aanbod beter aan te laten sluiten op de vraag gaat de regio samen met de gemeenten onderzoeken of plannen voor gemengde terreinen deels omgezet kunnen worden naar meer hoogwaardige terreinen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan (delen van) nieuwe bedrijventerreinen als De Meerpaal in Houten en Kassing / De Raaphof in Bunnik of aan verouderde bedrijventerreinen als De Hagen / De Biezen in Vianen, Doornkade in Houten en Laagraven / Liesbosch in Nieuwegein. Voor logistieke terreinen ligt dit qua ligging minder voor de hand. Om aan de vraag naar Binnenstedelijk bedrijventerrein tegemoet te komen zou meer ingezet moeten worden op een kleinschaligere verkaveling op bestaande en nieuwe terreinen. De herontwikkelingen die plaatsvinden op bedrijventerrein Overvecht in Utrecht zijn hier het meest aansprekende voorbeeld van. Meer rigoureuze oplossingen zouden kunnen zijn het schrappen van bestaande plannen, het ontwikkelen van ruimte in binnenstedelijke milieus en/of het kritisch kijken naar bestaande bedrijventerreinen die nu op de nominatie staan om te worden getransformeerd. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijventerreinen als Moubalterrein in Zeist, De Wiers-Zuid in Nieuwegein en (delen van de terreinen) Merwedekanaalzone, Rotsoord en Cartesiusdriehoek in Utrecht.

Wat betreft de segmentering moet hier nadrukkelijk worden opgemerkt dat deze nu hoofdzakelijk is ingegeven door het bestemmingsplan. In de praktijk blijken er echter grote verschillen te bestaan tussen verschillende bedrijventerreinen die vallen binnen eenzelfde segment. Bijvoorbeeld als het gaat om de typen economische activiteiten die er zich mogen vestigen (bestemmingsmogelijkheden / functies), maar zeker ook als we kijken naar toegestane milieucategorieën, zoning, bebouwingspercentages en bouwhoogten. Om zo optimaal mogelijk aan de kwalitatieve vraag te kunnen voldoen zetten we in de regio Utrecht in op het hanteren van een segmentering die we beleidsmatig wenselijk en noodzakelijk achten. Vervolgens is het aan de gemeenten om te bezien of er juridisch gezien aanpassingen nodig zijn om deze segmentering te kunnen realiseren. Hierdoor kan een groot deel van de huidige leegstand worden teruggedrongen, m.n. de kantoorruimtes die op de verdieping zijn gesitueerd en die uiterst aantrekkelijk zijn voor kleinschalige kantoorachtige activiteiten en andere functies. Het moge duidelijk zijn dat dit leidt tot een intensivering van het ruimtegebruik, maar dat het niet mogelijk is dit een op een te vertalen in hectaren te boeken ruimtewinst.

Kwantitatief en over de gehele periode bekeken overtreft het aanbod, inclusief zachte plannen, de planningsopgave. Dit vraagt om het maken van keuzes: prioritering en fasering. Overigens acht de regio het altijd raadzaam om een zekere reservevoorraad aan zachte plannen te hebben. In de achterliggende jaren is immers zo'n 50 hectare oorspronkelijk gepland aanbod niet gerealiseerd. Fasering en prioritering zijn vooral aan het einde van de periode aan de orde. In de perioden 2010-2015 en 2016-2020 heeft de regio immers te maken met een kwantitatief tekort aan bedrijventerreinen en moet onderzocht worden welke plannen in de tijd naar voren gehaald kunnen worden om aan de vraag te kunnen voldoen. Aangezien de meeste zachte plannen deel uitmaken van een grootschalige integrale gebiedsontwikkeling is het zeer de vraag of de realisatie van deze bedrijventerreinen qua tijd naar voren kan worden gehaald. Het is dan ook van groot belang dat in samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht het herstructureringsproces extra wordt gestimuleerd zodat mogelijk tot een intensivering van het ruimtegebruik kan worden gekomen. Door de gemeenten Utrecht en Vianen zijn ten aanzien van de 4 kansrijke herstructureringsprojecten hiervoor reeds financiële middelen beschikbaar gesteld en zijn/worden de juridisch planologische kaders aangepast. Deze inzet heeft op de verschillende

terreinen reeds tot diverse projecten geleid die een aanzienlijke ruimtewinst hebben weten te realiseren.

In dit verband moet ook goed gekeken worden naar de locatie / ligging van het aanbod. Met name de zachte plannen concentreren zich in het centraal-westelijk deel van de regio. Zeker voor de meer lokaal georiënteerde vraag vanuit het oostelijk deel van de regio Utrecht vormen deze bedrijventerreinen niet of nauwelijks een alternatief. Zowel vanuit oogpunt van geografische situering als vanuit oogpunt van segmentering is de ontwikkeling van bedrijventerreinen als Kassing / De Raaphof in Bunnik en Sport- en werklandschap Meerpaal-Zuid in Houten dan ook essentieel voor het accommoderen van een deel van de toekomstige vraag.

Zoals eerder reeds aangegeven wordt in de literatuur vaak aangegeven dat verouderde bedrijventerreinen veelal kampen met hoge leegstandspercentages, een constatering die niet strookt met het beeld van de in deze inventarisatie meegenomen terreinen. De structurele leegstand doet zich in de regio Utrecht voornamelijk voor op de verdieping van bedrijfspanden en in solitaire kantoorgebouwen en in slechts een beperkt aantal gevallen in grootschalige bedrijfspanden (maatpak). Onderzocht moet worden in hoeverre het mogelijk is deze leegstand terug te dringen. Hierbij spelen meerdere aspecten een rol. Denk hierbij bijvoorbeeld aan bestaande (gemeentelijke) beleidskaders van waaruit bezien het lang niet altijd wenselijk wordt geacht op bedrijventerreinen de vestiging van kantooractiviteiten en/of van andere functies toe te staan. Maar denk ook aan het verdringingsproces dat op kan treden indien de vestiging van andere functies op bedrijventerreinen juist wel mogelijk wordt. In feite is in een dergelijke situatie sprake van een gedeeltelijke transformatie van het bedrijventerrein; een deel van het terrein wordt immers aan het bedrijventerreinenareaal onttrokken. Deze hectaren / vierkante meters moeten bij de vervangingsvraag worden opgeteld. Dit laat onverlet dat juist de vestiging van andere functies en activiteiten leidt tot een, ook door de bedrijven gewenste, meerwaarde voor het gehele bedrijventerrein. Het bevordert de levendigheid op het terrein, het leidt tot minder leegstand en het leidt veelal tot een waardestijging van het bestaande vastgoed. Zie ook de toenemende vraag naar het segment CELS.

Het vraagstuk van de leegstaande vaak grootschaligere solitaire kantoorpanden is zo mogelijk nog ingewikkelder. De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, de individuele gemeenten, het bedrijfsleven en de betrokken vastgoedeigenaren zullen hun verantwoordelijkheid moeten nemen. Pas als daadwerkelijk tot herontwikkeling van kavels dan wel panden wordt overgegaan kan de mogelijk te boeken ruimtewinst gekwantificeerd worden. Zeker daar waar de bedrijventerreinen in de loop der tijd meer binnenstedelijk zijn komen te liggen doen zich kansen voor. Een steeds groter deel van de vraag naar bedrijfsruimte zal zich immers richten op deze terreinen. Middels het nieuwe bestemmingsplan betreffende de Utrechtse bedrijventerreinen Lage Weide en Cartesiusweg wordt hier reeds nadrukkelijk op ingespeeld. Om leegstand van overtollige kantoorruimte te voorkomen en investeringen te stimuleren wordt namelijk onder voorwaarden doorverhuur van kantoorruimte toegestaan. Het gaat hier om panden ouder dan 3 jaar waar maximaal 70% van de aanwezige kantoorruimte aan derden verhuurd mag worden tot een maximale oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>. Met deze regeling blijft voor Lage Weide de link kantoor- en bedrijfsruimte gehandhaafd en worden nieuwe (grote) solitaire kantoorontwikkelingen voorkomen. Ditzelfde kan wordt opgemerkt ten aanzien van het Utrechtse terrein Overvecht en het terrein De Hagen / De Biezen in Vianen. Op verschillende met name kleinschaligere bedrijventerreinen biedt het bestaande bestemmingsplan reeds de mogelijkheid voor vestiging van een grotere diversiteit aan economische activiteiten.

Om de SER-ladder op een goede en regiospecifieke wijze te kunnen hanteren is meer inzicht nodig in de beleidsmatige en vervolgens juridisch planologische en financiële wenselijkheden en mogelijkheden. Ruimtewinst is op de te herstructureren bedrijventerreinen in de regio Utrecht mogelijk te behalen indien de structureel leegstaande grootschalige solitaire kantoorpanden worden herontwikkeld. Het gegeven dat het veelal om solitaire panden gaat maakt herontwikkeling echter tot een exploitatietechnisch uitermate ingewikkelde opgave. Maatwerk is dan ook vereist. De regio Utrecht en de betreffende gemeenten zullen in nauwe samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht en de vastgoedeigenaren de mogelijkheden van herontwikkeling en de eventueel hierdoor te boeken ruimtewinst inventariseren en analyseren. Een kwantificering van de hierdoor mogelijk te realiseren ruimtewinst is dan ook op dit moment niet te geven. Dat geldt uiteraard tevens voor de periode waarin dit mogelijk gerealiseerd zou kunnen worden.

**Tabel 1: Inventarisatie vervangingsvraag**

gemeente	Locatie	Onttrekking				Onttrekking NETTO	Vervangings- vraag (netto)
		2011-2015	2016-2020	2021-2025	2011-2025	2011-2025	
<b>De bilt</b>	Molenkamp	1,2			1,2	1,0	0,6
	Ambachtstraat	1,5			1,5	1,1	0,5
	<b>totaal</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,1</b>	<b>1,1</b>
<b>Bunnik</b>	t Zand (Odijk)		1,0		1,0	0,6	0,6
	Singel Odijk		0,6		0,6	0,6	0,6
	Van Dam terrein		4,5		4,5	3,5	3,5
	<b>totaal</b>	<b>0,0</b>	<b>6,1</b>	<b>0,0</b>	<b>6,1</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>
<b>Stichtse Vecht</b>	Hof van Breukelen/Merwedeweg		9,0	9,0	18,0	12,2	12,2
	Garsten-Noord		3,0		3,0	2,0	2,0
	Driessen Vreeland	0,5		3,5	4,0	4,0	4,0
	Mijndensedijk 34-36	0,2			0,2	0,2	0,2
	<b>totaal</b>	<b>0,7</b>	<b>12,0</b>	<b>12,5</b>	<b>25,2</b>	<b>18,4</b>	<b>18,4</b>
<b>Nieuwegein</b>	Herenstraat-Kruyderlaan		-	4,0	4,0	3,08	3,08
	De Wiers Zuid			19,0	19,0	14,62	14,62
	<b>totaal</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>23,0</b>	<b>23,0</b>	<b>17,7</b>	<b>17,7</b>
<b>Utrecht</b>	Merwedekanaalzone	7,0	24,0		31,0	22,0	5,8
	Rotsoord	9,0			9,0	5,0	3,8
	Cartesiusdriehoek			18,0	18,0	15,0	7,7
	Daalsedijk		12,5		12,5	12,5	6,2
	<b>totaal</b>	<b>16,0</b>	<b>36,5</b>	<b>18,0</b>	<b>70,5</b>	<b>54,5</b>	<b>23,5</b>
<b>IJsselstein</b>	IJsseloevers	1,5	-	-	1,5	1,5	1,5
	<b>totaal</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Totaal</b>	<b>BRU</b>	<b>20,9</b>	<b>54,6</b>	<b>53,5</b>	<b>129,0</b>	<b>98,9</b>	<b>66,8</b>

**Tabel 2: Inventarisatie ‘harde’ planaanbod (ha netto)**

Gemeente	Locatie	Logistiek			Gemengd			CELS			Campus			Opmerking
		10-'15	16-'20	21-'25	11-'15	16-'20	21-'25	10-'15	16-'20	21-'25	10-'15	16-'20	21-'25	
De Bilt	Iarenstein				0,7									
Bunnik	Bunnik / MOB				1,4	1,4								
	Kassing / De Raaphof				4	3,5								
Houten	De Meerpaal				4	3								Gemengd. Is niet gezoneerd, maar ontstaat wel vanzelf meer retail-bedrijvigheid aan noordkantzuidkant
	Sport- en werklandschap Meerpaal Zuid							2	4	4				CELS of Campus (nu gezet bij CELS)
Stichtse Vecht	De Werf				1									Conform DB-besluit 21 november
	Breukelerwaard				0,8	0,8								
Nieuwegein	Galecopperzoom													
	Klooster	11	11	1	24	24	2							Logistiek en gemengd (gezoneerd)
	Nieuwraven													
Utrecht	De wetering (zuid)							1,2	1,5	3,4	1,2	1,5	3,4	
	Haarrijn				2	3	6,7							
	Nieuwerijn										3	3	0,7	
	Strijkviertel													
	Oudenrijn				1									
	Rijnenburg													
Vianen	Gaasperwaard	15	10	5										Is een gemengd terrein, maar ontwikkelt zich als logistiek terrein.
<b>Totaal</b>		<b>26</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>36</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>164,8</b>

\*Het segment zwaar industrieel en binnenstedelijk zijn niet vermeld in deze tabel omdat hiervoor geen planaanbod bestaat.

**Tabel 3: Inventarisatie ‘zachte’ planaanbod (ha netto)**

Gemeente	Locatie	Oppervlakte (netto ha)
Nieuwegein	Galecopperzoom	10
	Nieuwraven (afslag A12)	16
Utrecht	Strijkviertel	30
	Rijnenburg	55
<b>Totaal</b>		<b>111</b>