

Actualisatie cijfers ruimte voor economie

Analyse bedrijventerreinen en industrieclusters 2025

10 juni 2025

Inhoudsopgave

1. Kernboodschappen	3
2. Inleiding	5
2.1 Aanleiding	5
2.2 Waaruit bestaat de actualisatie?	5
3. Omvang en waarde van bedrijventerreinen en industrieclusters	7
3.1 Huidige omvang	7
3.2 Ontwikkelingen in ruimte	9
3.3 Economische waarde van bedrijventerreinen en industrieclusters	12
3.4 Rol van bedrijventerreinen en industrieclusters in maatschappelijke opgaven	13
4. Bedrijventerreinenmarkt en dynamiek	15
4.1 Bedrijfsverhuizingen	15
5. Ruimtebehoefte werklocaties	19
5.1 Ruimte vraag bedrijventerreinen tot en met 2040	19
5.2 Aanbod bedrijventerreinen tot en met 2040	25
5.3 Behoeft e bedrijventerreinen tot en met 2040	28
5.4 Behoeft e industrieclusters tot en met 2050	30
5.5 Beter benutten bedrijventerreinen	32
Bijlage 1 Factsheets per provincie	34
1.1 Drenthe: bedrijventerreinen en industriecluster	34
1.2 Flevoland: bedrijventerreinen	35
1.3 Friesland: bedrijventerreinen	36
1.4 Gelderland: bedrijventerreinen	37
1.5 Groningen: bedrijventerreinen en industriecluster	38
1.6 Limburg: bedrijventerreinen en industriecluster	39
1.7 Noord-Brabant: bedrijventerreinen en industriecluster	40
1.8 Noord-Holland: bedrijventerreinen en industriecluster	41
1.9 Overijssel: bedrijventerreinen	42
1.10 Utrecht: bedrijventerreinen	43
1.11 Zeeland: bedrijventerreinen en industriecluster	44
1.12 Zuid-Holland: bedrijventerreinen en industriecluster	45

1. Kernboodschappen

De druk op ruimte in Nederland is groot. Verschillende opgaven zoals woningbouw, natuur, defensie, energie infrastructuur en economische activiteiten hebben gelijktijdig ruimte nodig. Het Rijk neemt de leiding in de ruimtelijke ordening en zet in de nieuwe Nota Ruimte de ruimtelijke koers uiteen. Om goede afwegingen te maken, moeten de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven helder zijn. Zo ook de ruimtebehoefte vanuit economie; in het bijzonder voor bedrijventerreinen en industrieclusters. Voorliggende notitie geeft hiervan een actueel beeld en een duiding van hoe de bedrijventerreinenmarkt werkt. We destilleren hieruit de volgende kernboodschappen:

Kernboodschappen

1. Bescherm bestaande bedrijventerreinen

Het is belangrijk om prioriteit te geven aan het behouden en beschermen (en beter benutten, zie boodschap 2) van de bestaande bedrijventerreinenvoorraad. Bedrijventerreinen zijn namelijk cruciaal voor de verduurzaming van Nederland, het zijn de plekken waar MKB'ers innoveren en waar werkgelegenheid is voor alle opleidingsniveaus. Toch is er structureel ruimtetekort en staan bestaande bedrijventerreinen regelmatig onder druk, met name door woningbouw. Het gaat dan vooral om de meer binnenstedelijk gelegen bedrijventerreinen, terreinen aan het water en/of met vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in (zwaar) milieubelastende activiteiten. Dit zijn immers vaak aantrekkelijke plekken om te wonen door hun ligging.

De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen stuit echter op knelpunten zoals ruimtetekort, concurrerende ruimteclaims, gebrek aan geschikte locaties, lange en complexe planprocedures, netcongestie en stikstofproblemen. Vooral terreinen voor milieubelastende activiteiten zijn moeilijk te realiseren door ruimtelijke inpassingsproblemen, maatschappelijke en bestuurlijke weerstand en een minder aantrekkelijke businesscase voor gemeenten en ontwikkelaars.

Bovendien zijn bedrijven vaak honkvast en blijven ze graag op hun huidige locatie. Bij verhuizing is de acceptabele zoekregio voor het gros van de bedrijven beperkt tot ongeveer 10 kilometer, vanwege de herkomst van werknemers, klantrelaties, afzetmarkt en de woonplaats van de ondernemer. Bedrijven waarbij het kapitaal in (unieke) specialistische bebouwing of machines zit, zoals de maakindustrie, vinden verplaatsing zeer kostbaar. Als overheden hier actief op verplaatsing wil inzetten, dan is dit eveneens kostbaar voor de overheid.

Daarom is het aantrekkelijker om bestaande plekken te borgen en in te zetten op extra ruimte op reguliere bedrijventerreinen en het toevoegen van ruimte voor economie in gemengde gebieden.

2. Zet in op beter benutten van de bestaande voorraad

Bestaande bedrijventerreinen worden niet altijd optimaal benut. Er zijn restruimtes, toegestane bouwhoogtes en bebouwingspercentages worden vaak niet gebruikt, lichte bedrijvigheid zit op plekken voor hoge milieucategorie en droge bedrijfsactiviteiten zitten op kavels aan het water. Dit onbenutte potentieel kan in de ruimtevraag helpen voorzien. Op een gemiddeld regulier bedrijventerrein is 5 tot 10% meer ruimte te benutten binnen de vigerende planregels.

Realistisch zijn over de mogelijkheden is daarbij belangrijk. Beter benutten kost veel capaciteit en middelen. Overheden moeten hier actief op sturen om succes te boeken. Dit vraagt om een combinatie van beleidsmaatregelen (duidelijke visie en kaders in omgevingsvisie/plan), financiële prikkels (grondprijzen, subsidies, fondsen), planologische aanpassingen (parkeernormen, bouwregels, vergunningsprocedures), samenwerking met marktpartijen (pps, actieve

grondverwerving en herontwikkeling) en het bieden van schuifruimte om bestaande plekken aan te pakken. Daarnaast is het belangrijk om aan te sluiten bij natuurlijke investeringsmomentums van bedrijven. Dit alles maakt dat aanbod binnen de bestaande voorraad niet van de ene op de andere dag is gerealiseerd en antwoord kan bieden op de ruimtevraag van vandaag.

3. Ga parallel hieraan ook door met ontwikkelen van nieuwe plannen

Belemmeringen zoals netcongestie, stikstof en de arbeidsmarkt, en de tegenwind voor de Nederlandse industrie, kunnen de indruk wekken dat er geen extra ruimte voor bedrijven nodig is. Het tegendeel is waar. Netcongestie en stikstofproblematiek zijn tijdelijke fenomenen. Prognoses laten zien dat er (ook) na 2030 juist een aanzienlijke ruimtevraag is, gestuwd door transitie zoals de circulaire economie. In de periode 2030-2035 is naar verwachting al het aanbod aan bedrijventerreinen in de provincies uitverkocht. Gezien de gemiddelde planvormingstijd voor bedrijventerreinen (7 tot 15 jaar) is het essentieel om door te gaan met de voorbereiding van plannen voor bedrijventerreinen. Zo kan de ruimtevraag landen en kunnen de transitie slagen. Dit is nodig voor de vernieuwing van onze economie en het toekomstige verdienvermogen van Nederland.

4. Hou daarbij rekening met (toenemend belang) schuifruimte

De ruimtevraagprognoses gaan ervan uit dat vrijvallende ruimte, bijvoorbeeld doordat bedrijven verhuizen of stoppen, moeiteloos ingevuld kan worden door een nieuwe ruimtevrager. In de praktijk is dat niet altijd zo. De ruimtevraag van bedrijven verandert en daardoor passen vraag en aanbod kwalitatief niet altijd op elkaar. Er is bijvoorbeeld eerst een verbouwing of complete herontwikkeling nodig. Feitelijk is dit een herstructureringsopgave om rekening mee te houden.

Als er een gezonde frictieleegstand is, kan dit proces soepel plaatsvinden. Er is echter sprake van een structurele schaarste aan bedrijventerrein en bedrijfsruimte. Bovendien is het aannemelijk dat deze kwalitatieve mismatch een belangrijkere factor wordt gezien de transitie waarin onze economie zit. Zo vraagt de transitie van lineair naar circulair om kwalitatieve ombouw van bestaande plekken. Lineaire activiteiten bestaan tijdelijk nog terwijl circulaire worden opgebouwd.

Daardoor is het belangrijker dan voorheen om rekening te houden met enige schuifruimte om nieuwe, opkomende economische functies te laten landen en economische flexibiliteit te hebben. De precieze ruimtelijke impact van de transitie kent nog onzekerheden. En het is nooit 100% nauwkeurig te plannen wat op welk moment nodig is.

Hoeveel schuifruimte nodig is, hangt sterk af van allerlei factoren zoals de mate van veroudering en gebruik van het huidige areaal, economische structuur, vraag-aanbodsituatie, et cetera. Dit verschilt per plek (gemeente, regio, provincie) en situatie. Om hier een uitspraak over te doen, is nader onderzoek nodig.

5. Beleidskeuzes hebben invloed op de ruimtevraag; zorg dat u hier grip op heeft

De ruimtevraagverwachtingen voor bedrijventerreinen zijn beleidsneutraal. Ze gaan uit van een voortzetting van het bekende beleid. De prognoses veronderstellen dat er geen grote wijzigingen plaatsvinden in de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van bedrijventerreinen. Koerswijzigingen in beleid kunnen echter impact hebben op de ruimtevraag. Deze kan groter of kleiner worden en veranderen qua samenstelling. U kunt als Rijk, samen met provincies en gemeenten, invloed uitoefenen op de uiteindelijke ruimtevraag. U zit dus in belangrijke mate zelf aan de knoppen. Het is belangrijk om u hiervan bewust te zijn en de effecten op de ruimtevraag van eventuele keuzes in bijvoorbeeld de Ruimtelijk Economische Visie en de Nota Ruimte scherp te krijgen.

2. Inleiding

2.1 Aanleiding

De druk op ruimte is fors

De druk op de ruimte in Nederland is groot. Verschillende maatschappelijke opgaven hebben gelijktijdig ruimte nodig, wat leidt tot een complexe ruimtelijke puzzel. Denk aan ruimte voor woningbouw, natuur, defensie, energie infrastructuur en economische activiteiten.

Naar nieuwe Nota Ruimte: wat zijn de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven?

Om tot goede, evenwichtige ruimtelijke keuzes te komen neemt de Rijksoverheid de leiding in de ruimtelijke ordening. In de nieuwe Nota Ruimte zet de Rijksoverheid de ruimtelijke koers in hoofdlijnen in Nederland uiteen. Om de juiste afwegingen te maken, moeten de opgaven kwantitatief en kwalitatief helder zijn.

Ruimtebehoefte vanuit economie verhelderen

Na de zomer moet de ontwerp Nota Ruimte klaar zijn. Daarna volgt ter inzage legging en het toewerken naar de definitieve Nota. In de laatste fase, maar ook daarna (keuzes in REV), is het belangrijk dat de ruimtebehoefte vanuit economie helder is en recht doet aan de actuele en verwachte situatie op de bedrijventerreinenmarkt.

Vanuit die optiek is er behoefte aan een actualisatie van de situatie (vraag/aanbod) op de bedrijventerreinenmarkt en duiding over hoe deze markt werkt. Daarbij hoort onder meer ook een duiding van het onderzoek “ruimte vraag verduurzaming industrieclusters” in kader van het Nationaal Programma Verduurzaming Industrieclusters (NPVI) en het onderzoek naar de ruimte vraag vanuit de circulaire economie op de bedrijventerreinen buiten de clusters.

2.2 Waaruit bestaat de actualisatie?

De notitie gaat in op het onderwerp ruimte voor economie, met een focus op de vraag-aanbod situatie op de bedrijventerreinen¹. We hebben de notitie opgebouwd aan de hand van vragen die zijn afgestemd met de opdrachtgever. In deze notitie beantwoorden we de vragen en tonen ondersteunende tabellen, kaartbeelden of andere data. Voor de volledigheid is het goed om de volgende twee punten te onderkennen:

- De notitie omvat geen nieuw onderzoek. De notitie is een bundeling van bestaande onderzoeken van de afgelopen jaren en aangevuld met informatie uit onze eigen databases. Wel is de data waar mogelijk geactualiseerd en is het basisjaar aangepast naar 2025.
- De resultaten in deze notitie zijn niet afgestemd met derden, zoals provincies. Afstemming met bijvoorbeeld provincies vond plaats ten tijde van het opstellen van de behoefteramingen.

Noot: overlap in data

Het is onvermijdelijk dat er hier en daar overlap zit tussen de cijfers in dit rapport. Het is niet te voorkomen. Dit komt enerzijds omdat we werken op basis van bestaande informatie met al gemaakte indelingen die onderdeel uitmaken van losse analyses, en anderzijds omdat er een zekere ‘natuurlijke’ overlap zit tussen verschillende IBIS¹ gebieden.

¹ We hanteren IBIS (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem) als afbakening voor de bedrijventerreinen en zeehaventerreinen.

In de raming naar ruimtebehoefte voor industrieclusters die we opstelde voor het ministerie van Klimaat en Groene Groei zitten terreinen die zijn aangemerkt – door zowel IBIS en/of de betrokken provincie/regio/gemeente – als regulier bedrijventerrein:

- Chemelot: het gehele cluster
- Moerdijk: Logistiek Park Moerdijk
- Rotterdam: verschillende terreinen Vlaardingen (Benelux Workpark, Buitenhaven, Deltaweg, Koggehaven, Het Scheur), Dordrecht (Glazenstraat, Gravendeelsedijk e.o. en Louterbloemen) en Hoek van Holland (Slachthuisweg DSM)
- Noordzeekanaalgebied: verschillende terreinen Amsterdam (Alfa-Driehoek, Buiksloterham/Klaprozenbuurt en Sloterdijk I), Beverwijk (Kagerweg), Oostzaan (Ambacht) en Zaanstad (Aris van Broekweg en Houthavenkade).

CONCEPT

3. Omvang en waarde van bedrijventerreinen en industrieclusters

3.1 Huidige omvang

3.1.1 Hoeveel ruimte in hectares neemt economie op reguliere bedrijventerreinen en industrieclusters nu in beslag?

- Reguliere bedrijventerreinen in Nederland hebben een totale omvang van circa 91.300 hectare **bruto**². Dit is ongeveer 2,8% van het totale landoppervlakte van ons land.
- Reguliere bedrijventerreinen in Nederland hebben een totale omvang van circa 68.500 **netto**² uitgegeven hectare. Dit is ongeveer 2% van het totale landoppervlakte van ons land.

Tabel 1: Oppervlakte reguliere bedrijventerreinen per provincie (in hectare)

Provincie	Bruto oppervlakte	Netto uitgegeven oppervlakte	Aantal terreinen
Drenthe	3.476	2.705	120
Flevoland	4.688	2.687	111
Friesland	4.904	3.858	275
Gelderland	10.928	8.887	496
Groningen	3.663	2.896	209
Limburg	9.463	7.516	283
Noord-Brabant	17.410	13.718	606
Noord-Holland	10.094	6.883	297
Overijssel	8.523	6.346	348
Utrecht	4.033	2.899	162
Zeeland	2.524	1.978	204
Zuid-Holland	11.584	8.078	545
Totaal Nederland	91.290	68.452	3.656

Bron: IBIS (2023)

² Het bruto oppervlakte omvat het hele bedrijventerrein inclusief wegen, groen en openbare ruimte, terwijl het netto oppervlakte alleen de bouwkvavels betreft.

Werkwijze en bronnen

- 1 We baseren ons bij het in beeld brengen van het oppervlakte van reguliere bedrijventerreinen op IBIS 2023. De Provincies en gemeenten vullen deze database.

Noot: het CBS brengt periodiek het bodemgebruik in beeld. Het CBS baseert zich daarbij op verschillende bronnen en rekent een variatie aan terreinen toe aan de categorie bedrijventerreinen. Denk hierbij aan: fabrieksterrein, haventerrein, veilingterrein, beurs/tentoonstellingsterrein, veemarkt, et cetera (zie [link](#)). IBIS gebruikt daarentegen onder meer het bestemmings- of omgevingsplan als bron voor de afbakening. Door de andere benadering kunnen er verschillen in aantallen (ofwel: het oppervlakte bedrijventerrein) ontstaan.

- De vijf industriecusters in Nederland hebben een totale omvang van circa 20.700 hectare **bruto**. Dit is ongeveer 0,6% van het totale landoppervlakte van ons land. Een deel van dit oppervlakte overlapt met reguliere bedrijventerreinen.
- De vijf industriecusters in Nederland hebben een totale omvang van circa 16.400 **netto** uitgegeven hectare. Dit is ongeveer 0,5% van het totale landoppervlakte van ons land.

Tabel 2: Bruto en netto uitgegeven oppervlakte (hectares) per industriecuster

Industriecuster	Bruto oppervlakte	Netto uitgegeven oppervlakte	Deelgebieden
Noord-Nederland	2.373	1.756	3
Noordzeekanaalgebied	4.313	3.548	6
Rotterdam	8.176	6.785	5
Moerdijk	1.903	1.333	1
Zeeland-West Brabant	3.105	2.488	4
Chemelot	820	491	3
Totaal Nederland	20.690	16.401	22

Werkwijze en bronnen

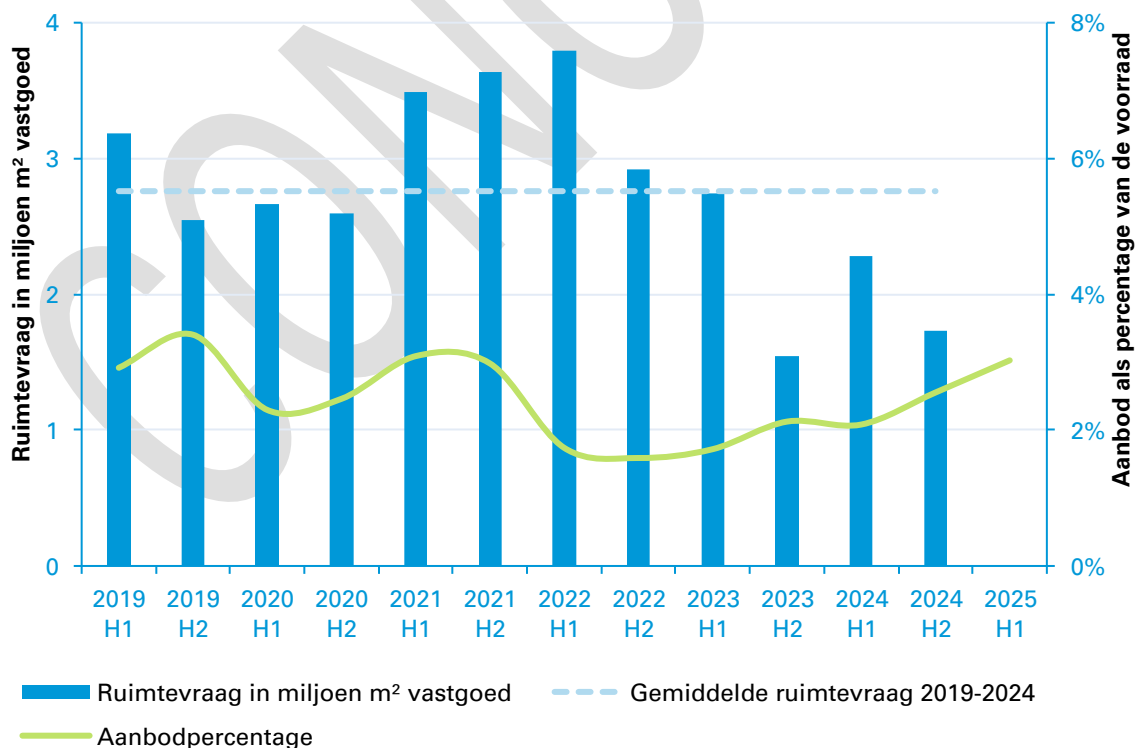
- 1 Bovenstaande cijfers voor industriecusters zijn afkomstig uit het onderzoek naar ruimtebehoefte voor industriecusters die we opstelde voor het ministerie van Klimaat en Groene Groei. Deze wordt binnenkort gepubliceerd.
- 2 In dat onderzoek nemen we de cijfers en berekening voor Moerdijk op in een apart hoofdstuk. Dit doen we ondanks dat het cluster Rotterdam-Moerdijk nu als één geheel gezien wordt. Redenen hiervoor: (a) de ruimtelijk economische profielen van Rotterdam en Moerdijk verschillen van elkaar, (b) de input voor onze prognose van de ruimtevraag kent andere uitgangspunten ten aanzien van toegevoegde waarde – dit op basis van de input vanuit onderzoeken van het Economisch Instituut voor de Bouw en Planbureau voor Leefomgeving en (c) om een goed beeld te krijgen van de ruimtevraag voor dit specifieke deelgebied binnen het grotere cluster, welke anders zouden anderszins in de grote getallen van Rotterdam.

3.2 Ontwikkelingen in ruimte

3.2.1 Welke tendens en eventuele trendbreuken zijn waarneembaar in uitgiftes en herontwikkeling?

- Bedrijven hebben in 2024 ongeveer evenveel ruimte op bedrijventerreinen in gebruik genomen³ als in 2023⁴. In beide jaren was sprake van een totale ruimtevraag van ruim 4 miljoen m² vastgoed (zie figuur 1). Het gaat hierbij om zowel uitgiftes op nieuwe bedrijventerreinen (greenfields), herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen (brownfields) als opname in de bestaande vastgoedvoorraad, gemeten in omvang van alle transacties. Na een sterke vraagterugval – voornamelijk veroorzaakt door een beperkt aanbod – in het tweede half jaar van 2023, is er nu sprake van stabilisatie. De locatiedynamiek ligt daarmee voor het tweede jaar op rij op een significant lager niveau dan in de topjaren daarvoor (zie onderstaand figuur).
- Belangrijke oorzaak voor de afname is het opdrogen van (nieuw en kwalitatief passend) aanbod. Afgelopen jaren is veel bedrijventerrein uitgegeven, maar is er nauwelijks nieuw aanbod bijgekomen. Netcongestie en de stikstofcrisis zijn grote knelpunten in het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein.
- De krappe markt en allerlei belemmeringen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen maken dat marktpartijen hun focus steeds meer verleggen naar de bestaande voorraad¹. In 2024 werd zo'n 55% van alle in gebruik genomen ruimte binnen de bestaande voorraad gerealiseerd, via huur/koop van bestaande panden, intensivering van bestaande kavels en herontwikkeling. Daarmee is het deel van de ruimtevraag dat in de bestaande voorraad landt voor het eerst in de afgelopen vijf jaar groter dan het deel dat op nieuwe uitgifbare terreinen landt.

Figuur 1: Gerealiseerde ruimtevraag en aanbodpercentage op bedrijventerreinen



³ Dit betreft zowel ontwikkelingen waarbij ruimte op bestaande (brownfield) als nieuwe plekken (greenfield) is ingenomen.

⁴ Zie [Marktupdate bedrijventerreinen 2025 'Tegenwind voor transitie, onrust op bedrijventerreinenmarkt'](#)

Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland & Aanbodmonitor Bedrijfsruimte op Bedrijventerreinen, Stec Groep.

- Logistieke activiteiten zijn goed voor zo'n 65% van de totale gerealiseerde ruimtevraag op bedrijventerreinen in 2024 en voeren daarmee (nog steeds) de boventoon¹.
- Onderzoek uit 2024 toont aan dat vooral op nieuwe bedrijventerreinen steeds meer ruimte wordt ingevuld door kleinschalige bedrijfsruimte zoals opslagunits en garageboxen⁵. Sinds 2018 zijn units tot 100 m² in aantal met 70% gegroeid. Bovendien landt een aanzienlijk deel (30%) van deze kleine units op kavels waar ook (grotere) bedrijven in een hoge milieucategorie zich hadden kunnen vestigen. Daardoor moeten andersoortige, grotere ruimtevragers – waarvoor bedrijventerreinen oorspronkelijk bedoeld zijn – het doen met een beperkter en minder kwalitatief aanbod. Het effect op de totale ruimtebehoefte is momenteel niet te kwantificeren. Dit neemt niet weg dat kleinschalige units voorzien in een vraag, maar passen vaak prima in gemengde gebieden. Zo blijft op bedrijventerreinen ruimte voor doorgroeiende bedrijven en circulaire activiteiten in een hogere milieucategorie (zie ook paragraaf 3.2 over beter benutten bedrijventerreinen).

3.2.2 Wat is de gemiddelde ruimte-intensiteit per sector op bedrijventerreinen?

Toelichting begrippen

- **Ground Space Index (GSI):** Het bebouwingspercentage (ook wel GSI genoemd) geeft het percentage bebouwde grondoppervlakte van een bedrijventerrein weer (ten opzichte van het netto uitgegeven areaal bedrijventerrein).
- **Floor Space Index (FSI):** De FSI geeft de verhouding tussen de bebouwde bruto vloeroppervlakte (van een bedrijfspand) en de netto uitgegeven kaveloppervlakte weer.
- **Terreinquotiënt (TQ):** De terreinquotiënt toont het gemiddelde oppervlakte dat één baan in beslag neemt. De terreinquotiënt bestaat dus uit twee componenten: 1) het aantal werkzame personen en 2) een oppervlakte. Dat oppervlakte kan een kavel of een voltallig bedrijventerrein (netto) zijn.

Noot: bovenstaande indicatoren kwantificeren het ruimtegebruik op een bedrijfskavel of per baan. Deze indicatoren staan los van de bruto/netto-verhouding op een bedrijventerrein. De bruto/netto-verhouding duidt het aandeel dat uitgeefbaar (netto) is op een bedrijventerrein ten opzichte van het totale oppervlakte (bruto). De bovenstaande indicatoren duiden op hun beurt hoe dit uitgeefbare oppervlakte wordt benut.

- De gemiddelde GSI op de reguliere terreinen is circa 0,4. Dit betekent dat ongeveer 40% van de uitgeefbare kavels op bedrijventerreinen is bebouwd en dat 60% open (onbebouwde) ruimte is, voor bijvoorbeeld parkeren, opslag of groenvoorziening.
- We zien op de reguliere bedrijventerreinen gemiddeld een FSI van 0,46. Dit betekent dat de verhouding tussen de totale bruto vloeroppervlakte en de bijbehorende terreinoppervlakte gemiddeld 0,46 is.
- Het huidige ruimtegebruik per werknemer geeft een indicatie hoe intensief het terrein op economisch vlak wordt benut. Gemiddeld is het ruimtegebruik circa 235 m² per werknemer. We zien dat de terreinquotiënt in Noord-Holland en Zuid-Holland relatief laag is en dat in Zeeland en Friesland de terreinquotiënt relatief hoog is. Dit betekent dat het ruimtegebruik per werknemer in deze provincies hoger is. Dit is te verklaren door de hogere ruimtedruk in die provincies, hogere grondprijzen, en scheefvestiging van diensten/kantoren op

⁵ Zie [Explosieve toename kleine units op bedrijventerreinen \(2024\)](#)

bedrijventerreinen (die veel minder ruimte per baan innemen en daardoor een lagere TQ hebben).

Tabel 3: Intensiteitsindicatoren reguliere bedrijventerreinen per provincie

Provincie	GSI (Ground Space Index)	FSI (Floor Space Index)	TQ (Terreinquotiënt)
Drenthe	0,34	0,39	320
Flevoland	0,38	0,48	240
Friesland	0,28	0,30	400
Gelderland	0,37	0,42	235
Groningen	0,35	0,40	310
Limburg	0,33	0,41	305
Noord-Brabant	0,42	0,49	245
Noord-Holland	0,46	0,64	185
Overijssel	0,33	0,38	255
Utrecht	0,46	0,59	140
Zeeland	0,31	0,34	430
Zuid-Holland	0,44	0,59	170
Totaal Nederland	0,38	0,46	235

Bron: Stec Groep aan RLI – Feiten en cijfers bedrijventerreinen in Nederland (2023)

3.2.3 Hoe heeft verhouding tussen arbeidsplaats en ruimte (de terreinquotiënt) zich ontwikkeld?

- Het netto ruimtebeslag per baan in de sectoren industrie en logistiek is sterk toegenomen. Dit zijn sectoren met een grote ruimtelijke voetafdruk vanwege onder meer de benodigde ruimte voor (buiten)opslag, manoeuvreerruimte, laad- en losruimte, machines en installaties. Dit blijkt onder meer uit onderzoek van Koomen en Claassens (2022)⁶ en de Monitor Nationale Omgevingsvisie 2020⁷. Uit de monitor blijkt dat in de periode 1996-2015 het aantal banen met 24% steeg en het areaal voor werken met 44% toenam. Werken in Nederland is daarmee ruimte-intensiever geworden: het ruimtegebruik per baan stijgt. Ook in onze eigen prognoses tot en met 2024 voor de provincies constateren we een toename van de terreinquotiënt. Onder aan de streep vraagt dit om meer ruimte per baan (ofwel: extensiever ruimtegebruik).
- De automatisering - wat goed is voor de productiviteit - in het bedrijfsleven is een belangrijke oorzaak van de toenemende terreinquotiënt onder. Automatisering leidt tot minder werknemers per vierkante meter, waardoor er relatief meer ruimte nodig is per baan.
- Niet alleen ontwikkelingen als automatisering en digitalisering stuwen de terreinquotiënt, ook verwachten we dat de transitie naar een circulaire in diverse sectoren tot een toename leidt. Nieuwe activiteiten voor onder meer opslag van (secundaire) materialen, reparatie/refurbishment, sortering en eerste bewerking en (chemische of mechanische) recycling vergen (meer) ruimte. We verwachten dat de werkgelegenheid niet evenredig mee groeit, waardoor de terreinquotiënt stijgt.
- In sommige sectoren, zoals de kantoor- en dienstensector, neemt het ruimtebeslag per werknemer af door efficiënter ruimtegebruik en de toename van thuiswerken. Ruimtelijk

⁶ Zie [Ruimte voor werken: trends en mogelijke ontwikkelingen in ruimtebeslag werken](#)

⁷ Zie [Monitor Nationale Omgevingsvisie 2020](#)

bezien nemen sectoren als deze al minder ruimte in op bedrijventerreinen dan sectoren als industrie en logistiek. Een daling van de terreinquotiënt in de kantoor- en dienstensector levert per saldo geen ruimte op.

3.3 Economische waarde van bedrijventerreinen en industrieclusters

3.3.1 Wat is de economische waarde van bedrijventerreinen?

- Reguliere bedrijventerreinen (exclusief de industrieclusters) genereerden in 2020 circa 210 miljard euro aan toegevoegde waarde voor de Nederlandse economie. Dit is circa 30% van de totale toegevoegde waarde in Nederland (zie onderstaand kader voor de toelichting op de werkwijze en bronnen).
- In totaal zijn er circa 2,5 miljoen banen (LISA 2021) op de reguliere terreinen aanwezig. Dit is circa 28% van het totaal aantal banen in Nederland.
- Daarmee ligt de toegevoegde waarde per baan op een regulier bedrijventerrein hoger dan het nationaal gemiddelde.
- Bedrijventerreinen bieden onder meer relatief veel banen voor mensen met een praktische opleiding. Het sociaaleconomisch belang van bedrijventerreinen, zeker voor praktisch opgeleiden in omliggende wijken en buurten, is groot. Voldoende banen (op bedrijventerreinen) in of nabij het stedelijk weefsel is juist belangrijk voor praktisch opgeleiden en mensen met lagere inkomens. Zij zijn vaker afhankelijk van werk op korte afstand; een reisafstand van 10 tot 15 kilometer per fiets of scooter geldt hierbij als veelgebruikte vuistregel.
- Daarnaast zorgen de reguliere bedrijventerreinen voor veel indirecte werkgelegenheid. Denk aan banen bij toeleverende partijen, verwerkers van (deel)producten en zakelijke dienstverlening voor bedrijven. We zien dat de grootste multipliers komen van de industrie sectoren en de bouwnijverheid; deze sectoren zorgen voor relatief veel indirecte werkgelegenheid.
- Bedrijventerreinen in of nabij steden huisvesten een breed scala aan stadsverzorgende bedrijven. Denk hierbij aan loodgieters, stadslogistiek, bouwbedrijven/aannemers, et cetera. Bedrijventerreinen zijn van groot belang voor de stad én het zijn onmisbare schakels in de stadseconomie.

Werkwijze en bronnen

- 1 In het rapport 'Feiten en cijfers bedrijventerreinen in Nederland' die we voor het RLI in 2023 opstelde hebben we een schatting gemaakt van de economische waarde die reguliere bedrijventerreinen aan de Nederlandse economie toevoegen.
- 2 Dit is geen exacte wetenschap, maar het geeft wel een beeld van de mate van toegevoegde waarde op de reguliere terreinen.
- 3 Voor de schatting hebben we de toegevoegde waarde uitgesplitst naar provincie en sector op basis van data van het CBS (2020). Om vervolgens de toegevoegde waarde specifiek op de reguliere terreinen te bepalen hebben we het aandeel van de werkgelegenheid dat aanwezig is op de reguliere bedrijventerreinen in een bepaalde sector berekend. Met dit aandeel weten we de gegenereerde toegevoegde waarde op de reguliere terreinen per provincie per sector.

3.3.2 Wat is de economische waarde van (energie intensieve) industrieclusters?

- De vijf industrieclusters zijn goed voor circa 200.000 banen, waarvan 40% in industriële sectoren. Naast industrie zijn ook logistiek, op- en overslag en overige (toeleverende en dienstverlenende) activiteiten van belang in deze clusters.
- De toegevoegde waarde van de industrieclusters voor de Nederlandse economie bedraagt ruim 26,4 miljard euro.
- Bedrijven en activiteiten in de industrieclusters zijn essentieel voor de Nederlandse economie, met sterke bijdragen vanuit sectoren zoals de chemische industrie, basismetaleen en petrochemie. De clusters fungeren ook als knooppunten in wereldhandel en waardeketens. De industrie draagt substantieel bij aan de Nederlandse export, waarbij bedrijfstakken zoals machinebouw, chemie en voedingsmiddelenindustrie een grote rol spelen.
- Daarnaast tonen multipliereffecten aan dat de indirecte economische impact aanzienlijk is.

3.4 Rol van bedrijventerreinen en industrieclusters in maatschappelijke opgaven

3.4.1 Wat is de rol van bedrijventerreinen in belangrijke, relevante maatschappelijke opgaven?

- Bedrijventerreinen zorgen voor ongeveer een derde van de werkgelegenheid in ons land, op slechts 2% (aan netto oppervlakte bedrijventerreinen) van de totale oppervlakte⁸ in Nederland.
- Bedrijventerreinen bieden voor een belangrijk deel banen voor mensen met een praktische opleiding. Deze bijdrage van bedrijventerreinen aan de inclusieve steden en regio's is belangrijk omdat juist praktisch opgeleiden met veelal lagere inkomens afhankelijker zijn van werk dichtbij huis (10 -15 kilometer).
- Bedrijventerreinen een sleutelrol vervullen in de transitie naar een circulaire economie. Bij de overstap van lineair naar circulair horen locaties waar reststromen worden verzameld, verwerkt en gerecycled. Deze locaties hebben milieuruimte nodig; ze kunnen immers forse hinder veroorzaken. Ze zullen veelal op bedrijventerreinen moeten landen. Op deze manier dragen bedrijventerreinen bij aan een toekomstbestendige economie.
- Daarnaast spelen bedrijventerreinen een belangrijke rol in de energietransitie. Het zijn plekken waar verschillende vormen van energie-infrastructuur kunnen landen: denk aan hoog- en middenspanningsstations, batterijopslag, windturbines, zonnepanelen et cetera. Bedrijventerreinen kennen veel grootverbruikers van energie. Tegelijkertijd bieden bedrijfspanden op bedrijventerreinen kansen voor zonnepanelen op daken en zijn Smart Energy Hubs opkomend. Deze hubs bestaan uit samenwerkingsverbanden tussen bedrijven waarbij bedrijven afspraken maken over het afstemmen van energieverbruik, het opwekken van duurzame energie en het delen en opslaan van energie in gezamenlijke batterijen. Op bedrijventerreinen is kortom grote winst te behalen bij de transitie naar duurzame energie.
- Het kan echter beter: veel bedrijventerreinen zijn momenteel namelijk onvoldoende toekomstbestendig ingericht. Er is weinig groen en blauw op bedrijventerreinen. Dit veroorzaakt hittestress, en draagt niet bij aan belangrijke thema's als biodiversiteit en verblijfskwaliteit. Dit biedt echter ook veel kansen. De laatste jaren is veel aandacht voor vergroening. Denk bijvoorbeeld aan het project Werklandschappen van de Toekomst. Er is veel potentie op bestaande bedrijventerreinen om dit maatschappelijk vraagstuk op te pakken.

⁸ Zie [Programma Ruimte voor Economie](#)

3.4.2 Wat is de rol van (energie intensieve) industrieclusters in belangrijke, relevante maatschappelijke opgaven?

- De vijf industrieclusters zijn cruciaal voor de productie van basisgrondstoffen voor alledaagse producten, zoals voedsel, medicijnen en bouwmaterialen.
- De concentratie van industriële activiteiten in clusters biedt schaalvoordelen, efficiëntere productie en synergie tussen bedrijven, zoals zichtbaar in het chloorcluster in het Botlekgebied in Rotterdam.
- Bovendien spelen de clusters een sleutelrol in de energietransitie. Ze zijn aangewezen locaties voor duurzame energieproductie, zoals aanlanding wind op zee en waterstof(productie).
- De industrieclusters versterken de Nederlandse positie in de wereldhandel en verminderen de afhankelijkheid van buitenlandse leveranciers.
- De industrie(clusters) veroorzaken ook 'lasten' voor de samenleving, zoals op de leefomgeving (aantasting van omgevingskwaliteit door uitstoot). Daarnaast is een uitgebreide transportinfrastructuur (voor doorvoer naar het achterland) noodzakelijk en kleven risico's voor externe veiligheid aan de concentratie van activiteiten in de industrieclusters.

4. Bedrijventerreinen- markt en dynamiek

4.1 Bedrijfsverhuizingen

4.1.1 Hoe vaak verhuizen bedrijven?

Bedrijven zijn heel honkvast. Als het maar even kan investeren bedrijven het liefst in vernieuwing en/of uitbreiding op de huidige vestigingslocatie. Wanneer dat niet lukt dan gaat de voorkeur uit naar een locatie op een zo kort mogelijke afstand. Jaarlijks verhuist gemiddeld zo'n 4 tot 6% van de bedrijven en overheidsinstellingen. Dat komt neer op gemiddeld een verhuizing eens in de ruim 15 tot 20 jaar. Deze cijfers leiden we af uit twee studies:

- Uit een studie van het PBL (2007⁹) blijkt dat jaarlijks ongeveer 18.000 bedrijven en overheidsinstellingen verhuizen in Nederland. Dat komt meer op ongeveer 4% van alle bedrijven. Deze bedrijven nemen gemiddeld 200.000 werknemers mee, wat 3% van de nationale werkgelegenheid vertegenwoordigt
- Een analyse van het CBS (uit 2013¹⁰) laat zien dat in 2011 zo'n 6 procent van de Nederlandse bedrijfsvestigingen verhuisde.

De verhuisfrequentie van bedrijven in Nederland verschilt per sector en type onderneming. Zo verhuizen bedrijven minder vaak in kapitaalintensieve sectoren. Dit zijn sectoren waarin bedrijven grote investeringen moeten doen in onder meer machines en productieprocessen en -faciliteiten om te kunnen opereren. Denk hierbij aan de maak- en procesindustrie. Dit soort bedrijven komen bovengemiddeld voor op bedrijventerreinen en in de industrieclusters. Andere sectoren die veel op bedrijventerreinen voorkomen, zoals de (groot)handel, reparatie, bouw en logistiek zijn doorgaans minder kapitaalintensief.

4.1.2 Wat is de gemiddelde verhuisafstand?

Het overgrote deel (75%) van de bedrijven dat verhuist, verhuist daarom binnen de eigen gemeente, zo blijkt uit eerder genoemd PBL onderzoek. Het gaat daarbij om een gemiddelde verhuisafstand van bedrijven ongeveer 7,5 kilometer (CBS, 2013). Tot zo'n 90% verhuist binnen de eigen regio (tot circa 50 km). De gemiddelde afstand ligt daarbij rond de 19 kilometer (CBS, 2013). Slechts zo'n 10% van de bedrijven verhuist over grote afstand (> 50 kilometer). Het gaat dan al snel om verhuizingen naar een andere regio of zelfs landsdeel.

Het beeld uit deze PBL en CBS studies strookt met het beeld uit onze eigen Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden) waarin we de locatiedynamiek van bedrijven sinds 2000 monitoren. Hieruit blijkt dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven zo'n zeven kilometer is. Circa 75% van alle bedrijven verhuist binnen deze straal.

Er zijn wel wat verschillen zichtbaar in de verhuisafstand van bedrijven (CBS, 2013). Zo is de gemiddelde verhuisafstand in de Randstedelijke provincies korter dan in de overige provincies. Oost-Groningen heeft de grootste gemiddelde verhuisafstand van bijna 13 kilometer. De meest dichtbevolkte gebieden van Nederland kennen de kortste verhuisafstanden.

⁹ Zie: https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/Verhuizingen_van_bedrijven_en_groei_van_werkgelegenheid_01.pdf

¹⁰ Zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente#:~:text=In%202011%20verhuisde%206%20procent,bedrijven%20verhuist%20vanwege%20priv%C3%A9%20motieven>

Hoewel bedrijven in de industrie en logistiek beperkt verhuis geneigd zijn, verhuizen juist deze bedrijven vaker over grote afstand als eenmaal de verhuisbeslissing is genomen, zo blijkt uit onze Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-heden). Zo komt circa 35-40% van de bovenregionale verhuizingen voor rekening van de logistiek en circa 20-25% voor rekening van industriële en productiebedrijven. Voor deze laatste groep heeft de verplaatsing over grotere afstand te maken met specifieke locatiefactoren waar (sommige) van deze bedrijven van afhankelijk zijn. Denk aan ruimte voor hogere milieucategorie en een multimodale bereikbaarheid. De logistiek verhuist vaak naar strategische locaties nabij havens, snelwegen of spoorwegen en die bijdragen aan een efficiënte distributie van goederen (logistieke zwaartepunt). Binnen Nederland zien we bepaalde regio's die bovengemiddeld bovenregionale verhuizers aantrekken. Het gaat dan bijvoorbeeld om West-Brabant, Midden-Brabant en regio Venlo. Met de steeds verder toegenomen krapte op de bedrijventerreinenmarkt heeft de bovenregionale dynamiek zich de laatste jaren verder uitgespreid over Nederland. Het gaat dan om regio's in bijvoorbeeld Gelderland (Rivierenland, Arnhem-Nijmegen), Flevoland (Almere/Lelystad) en bepaalde gebieden in Overijssel (regio Zwolle).

4.1.3 Wat zijn de belangrijkste drijfveren onder de locatiedynamiek van bedrijven

Bedrijven verhuizen om verschillende redenen. Enerzijds zijn er de harde factoren, zoals:

- Ruimte en groei: als een bedrijf uit zijn huidige locatie groeit en meer ruimte nodig heeft, kan een verhuizing noodzakelijk zijn.
- Kostenbesparing: lagere huisvestings- of operationele kosten kunnen een reden zijn om te verhuizen naar een andere (lees: goedkopere) locatie. Vooral sectoren/bedrijven die te maken hebben met krappe marges worden hierdoor gedreven.
- Betere bereikbaarheid: bereikbaarheid is voor veel bedrijven een top 3 locatiefactor. Een locatie met een betere infrastructuur of die gunstiger ligt ten opzichte van klanten en/of toeleveranciers kan een reden zijn om te verhuizen.
- Duurzaamheid en energie-efficiëntie: de laatste jaren speelt duurzaamheid een steeds grotere rol bij de locatiekeuze van bedrijven. Een groeiende groep bedrijven wil zijn ecologische voetafdruk verkleinen en kiest daarom voor modernere, duurzamere locaties om energie te besparen en milieudoelen te halen. Dit wordt gestimuleerd door onder meer Europese wet- en regelgeving, zoals de CSRD, de EU Taxonomie en de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR).
- Arbeidsmarkt/beschikbaarheid talent: sommige bedrijven verhuizen naar regio's met een groter aanbod van gekwalificeerd personeel om beter talent aan te trekken. Tegelijkertijd zijn de verschillen tussen regio's in Nederland niet zo groot; overal is de arbeidsmarkt krap en zijn er knelpunten in vergelijkbare beroepen. Wel springen sommige regio's er natuurlijk uit wat betreft economisch profiel en arbeidsmarkt.
- Externe factoren: in veel gevallen is bedrijfsvastgoed gehuurd. Gebruikers zijn hierdoor afhankelijk van de keuzes van vastgoedeigenaren. Om uiteenlopende redenen kan een huurovereenkomst worden beëindigd of niet worden verlengd. Daarnaast kan een transformatie voor zowel eindgebruikers als pandeigenaren aanleiding zijn om te verhuizen, al dan niet noodgedwongen.

Anderzijds spelen meer zachte factoren ook een heel belangrijke rol bij de locatiekeuzes en verhuisdynamiek van bedrijven. Denk hierbij aan:

- Herkomst werknemers: bij veel bedrijven komt het personeel uit de vestigingsgemeente of buurgemeenten/regio. Vooral bij bedrijven op bedrijventerreinen wonen veel werknemers op korte afstand. Dit heeft een relatie met het opleidingsniveau van werknemers bij sectoren die vooral op bedrijventerreinen zijn te vinden. Veel banen vereisen een praktische of middelbare opleiding. Kenmerkend voor deze groep werknemers is de beperkte woon-werkafstand. Zo is de gemiddelde woon-werkafstand¹¹ van praktisch opgeleiden een kleine 5 km, voor

¹¹ Zie onder meer: <https://www.kimnet.nl/binaries/kimnet/documenten/rapporten/2019/07/15/ontwikkelingen-in-wonen-en-werken-en-gevolgen-voor-woon-werkverkeer/KiM+rapport+Wonen+en+werken-pdf-A+-1.pdf>

middelbaar opgeleiden zo'n 11 km en voor hoger opgeleiden 15 km (waarbij deze groep vaak over nog grotere afstand pendelt, in bijzonder hoogopgeleide mannen¹²).

- Woonplaats van de directeur/eigenaar. Vooral bij MKB bedrijven speelt deze factor een flinke rol. Aspecten die daarbij invloed hebben zijn het gemak van een korte woon-werkafstand, maar ook de netwerken en lokale binding van de directeur/eigenaar.
- Historie/oorsprong van het bedrijf. Het gaat dan om aspecten als culturele en emotionele binding (waaronder ook mentaliteit/arbeidsethos van de werknemers), lokale netwerken, gespecialiseerde leveranciers of een bepaalde lokale/regionale identiteit die van invloed zijn op de verhuisdynamiek/locatiekeuze.
- Type bedrijf: betreft het een familiebedrijf, is het een solitaire vestiging, gaat het om een hoofdvestiging of om een nevenvestiging van een groter concern? Familiebedrijven zijn bijvoorbeeld veel meer geworteld en verbonden met een plek dan een vestiging van een bedrijf waarvan het hoofdkantoor zich elders bevindt. Bij dit soort bedrijven spelen de eerder genoemde factoren als woonplaats directeur/eigenaar en historie/oorsprong dan ook zwaar.

4.1.4 Hoe ontwikkelen de prijzen zich op de bedrijventerreinenmarkt? En welke rol spelen die in de verhuisdynamiek van bedrijven?

- Parallel aan het opdrogende aanbod zijn de koop- en huurprijzen van bedrijfsruimte de afgelopen jaren flink gestegen. De piek lijkt op dit moment echter wel bereikt. Zo is de mediane huurprijs in het eerste kwartaal van 2025 licht gedaald naar € 87, terwijl die in de laatste maanden van 2024 op € 91 lag¹³. Ook de koopprijs van bedrijfsruimte is gestabiliseerd. Dit alles zien we gepaard gaan met een sinds 2024 oplopend aanbod aan bedrijfsruimte¹⁴. Aanbod en leegstand van bedrijfsruimte zijn echter nog steeds op een zeer laag niveau van circa 3%, dat ver onder een gezond frictieniveau (5%) ligt. De markt is onverminderd krap.
- De prijzen voor bedrijfskavels stijgen ook. Uit de Benchmark Gemeentelijke Grondprijzen 2024-2025¹⁵ blijkt dat in 2024 50% van de gemeenten de grondprijzen verhoogde, gemiddeld met +3,3%. Gemeenten in Noord-Nederland voerden de sterkste stijging door, met +5,3%. Deze trend zet zich door in 2025, met een (verwachte) prijsverhoging van gemiddeld +2,6%. De belangrijkste factor achter deze prijsontwikkeling is de krapte op de markt.
- Tegelijkertijd zien we dat de grondprijzen voor bedrijfskavels nog regelmatig lager zijn dan de marktprijs. Veel gemeenten bepalen de grondprijzen hoofdzakelijk comparatief, waarbij de grondprijs afgeleid wordt van de prijzen die buurgemeenten hanteren. Achterliggend spelen vaak beleidsdoelstellingen een rol zoals werkgelegenheid of vestigingsbeleid: de gemeente wil niet dat bedrijven door te hoge grondprijzen kiezen voor of vertrekken naar de buurgemeente. In de praktijk betekent dit echter dat de grondprijs vaak kunstmatig lager wordt gehouden dan de marktprijs die rolt uit een taxatie en/of residuele waardebeoordeling.
- Bovendien speelt de grondprijs maar een beperkte rol in de locatiebeslissing van bedrijven. De grondprijs staat niet op zichzelf maar wordt door bedrijven gezien in het licht van andere geboden kwaliteiten van gebouw, terrein en omgeving. Maar zelden is de grondprijs een doorslaggevende factor bij vestigingsplaatskeuzes. Daarbij speelt mee dat de grondprijs maar een klein deel (circa 1%) vormt van de totale investeringskosten van bedrijven. Een hogere grondprijs kan bovendien prima zijn als daar een strategische ligging en lagere operationele kosten ('Total Cost of Ownership') voor het bedrijf tegenover staan. Verder verhuizen bedrijven vooral binnen de gemeente. Hierdoor spelen voor een grote groep bedrijven de grondprijzen op andere locaties nauwelijks mee in de locatieafweging.

¹² Zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/25/hoogopgeleide-man-maakt-de-meeste-woon-werkkilometers>

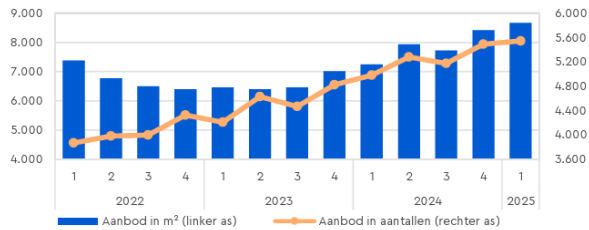
¹³ Bron: [Ontwikkelingen commercieel vastgoed 1^e kwartaal 2025](#), NVM Business

¹⁴ Bron: [Ontwikkelingen commercieel vastgoed 1^e kwartaal 2025](#), NVM Business. En [markupdate bedrijventerreinen 2025 'Tegenwind voor transitie, onrust op bedrijventerreinenmarkt'](#) (Stec Groep, 2025)

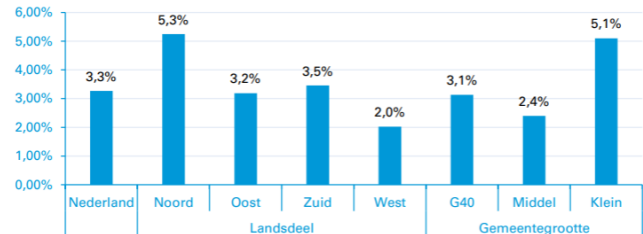
¹⁵ Stec Groep, december 2024: <https://stec.nl/benchmark-gemeentelijk-grondprijsbeleid-2024-2025/>

Figuur 2: Ontwikkeling aanbod en koop- en huurprijzen bedrijfsruimte (links) en ontwikkeling grondprijzen (rechts)

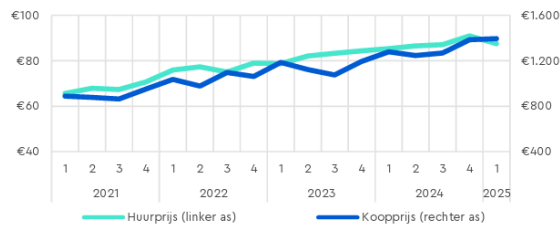
Aanbod * 1.000 m² en aantal bedrijfsruimten in aanbod



Gemiddelde stijging grondprijzen bedrijventerreinen in 2024

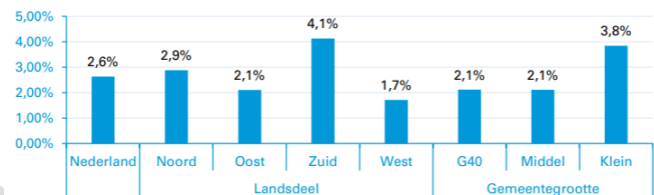


Mediane koop- en huurprijzen bedrijfsruimte per € m²



Bron: NVM/brainbay

Verwachte stijging grondprijzen bedrijventerreinen in 2025



Bron: Ontwikkelingen commercieel vastgoed 1^e kwartaal 2025 (NVM Business, 2025) & Benchmark Gemeentelijk Grondprijsbeleid 2024-2025 (Stec Groep, december 2024)

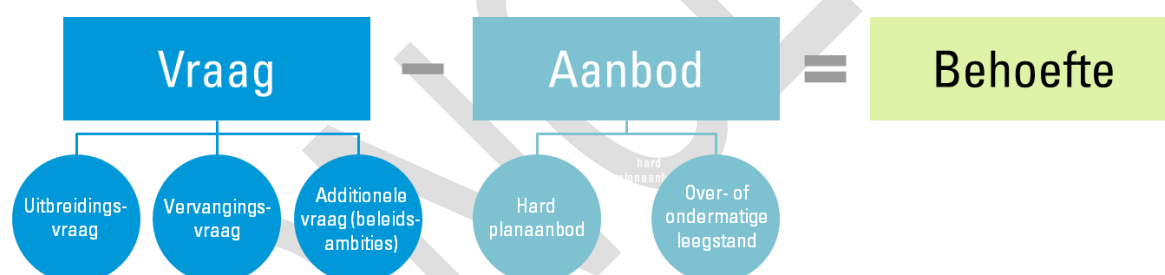
5. Ruimtebehoefte werklocaties

Noot: Voor de bedrijventerreinen hebben we de ruimtevraag t/m 2040 in beeld gebracht. We baseren ons op bestaande provinciale prognoses, waardoor de raming een solide basis heeft. Het doorrekenen van de prognose naar 2050 is echter niet zomaar mogelijk en vraagt aanvullend onderzoek. Op basis van enkele aannames zouden we een eerste grove inschatting voor deze periode kunnen maken, bijvoorbeeld door de jaarlijkse vraag (lineair) door te trekken. De basis hiervoor is echter minder solide. We horen graag hoe u naar dit onderwerp kijkt.

Wat is ruimtebehoefte?

De behoefte aan bedrijventerrein is de som van de ruimtevraag minus het beschikbare aanbod (zie figuur 1). De ruimtevraag bestaat uit: autonome uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en eventuele additionele vraag. Het beschikbare aanbod bestaat uit het harde planaanbod, eventueel gecorrigeerd voor over- of ondermatige leegstand. De confrontatie tussen vraag en aanbod brengt de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in beeld.

Figuur 3: Ruimtebehoefte is vraag minus aanbod



Bron: Stec Groep (2024)

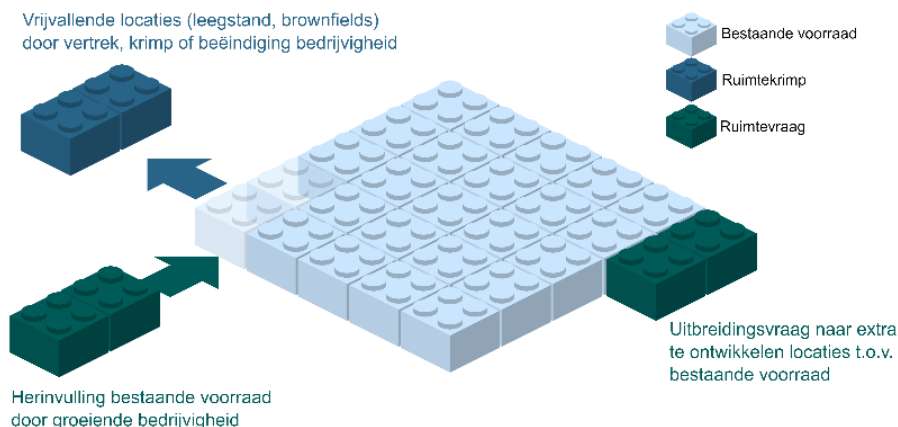
5.1 Ruimtevraag bedrijventerreinen tot en met 2040

5.1.1 Wat is de verwachte uitbreidingsruimtevraag naar bedrijventerreinen tot en met 2040 en wat is het beeld per provincie?

- De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen brengen we in twee perioden in beeld: voor de periode 2025 tot en met 2030 en voor de periode 2031 tot en met 2040.
- We hanteren daarbij twee scenario's: een laag en een hoog scenario. Afhankelijk van de provincie zijn deze gebaseerd op de werkgelegenheidsramingen van het EIB, PBL, ABF of CPB.
- De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Nederland in de periode 2025 t/m 2030 is 2.219 tot 4.048 hectare netto bedrijventerrein, afhankelijk van het lage of het hoge scenario. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 370 tot 675 hectare netto.
- In de periode 2031 t/m 2040 komt er nog circa 1.831 tot 5.184 hectare netto uitbreidingsvraag bij, afhankelijk van het scenario. Dit is een jaarlijkse vraag van circa 183 tot 518 hectare netto.
- Dit betekent dat de totale uitbreidingsvraag in Nederland in de periode 2025 tot en met 2040 circa 4.050 tot 9.230 hectare netto bedraagt.
- Uitgaande van het wel of niet faciliteren van deze uitbreidingsvraag zou dit een groei van het bedrijventerreinenareaal betekenen van circa 6% tot 13,5% in de periode 2025 tot en met 2040. Dit kan lager uitvallen wanneer besloten wordt (ofwel: bestuurlijke keuze) om een deel van de

uitbreidingsvraag niet te faciliteren. Ook kan dit lager uitvallen wanneer een deel van de uitbreidingsvraag als gevolg van intensivering binnen de bestaande voorraad landt.

Figuur 4: Wat is uitbreidingsvraag?



Bron: Stec Groep (2024)

Tabel 4: Uitbreidingsvraag (in ha.) per provincie 2025-2040

Provincie	Uitbreidingsvraag							
	2025-2030		2031-2040		2025-2040		Gem. per jaar	
	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog	Laag	Hoog
Drenthe	60	115	-20	115	40	230	3	14
Flevoland	120	155	215	285	335	440	21	28
Friesland	50	190	70	310	115	500	7	31
Gelderland	375	690	255	1.100	630	1.790	39	112
Groningen	40	115	5	140	45	255	3	16
Limburg	245	460	410	765	655	1.225	41	77
Noord-Brabant	590	825	355	755	945	1.580	59	99
Noord-Holland	195	375	195	540	390	915	24	57
<i>MRA</i>	<i>150</i>	<i>275</i>	<i>245</i>	<i>460</i>	<i>395</i>	<i>740</i>	<i>25</i>	<i>46</i>
<i>NHN</i>	<i>50</i>	<i>100</i>	<i>-50</i>	<i>80</i>	<i>-5</i>	<i>180</i>	<i>0</i>	<i>11</i>
Overijssel	245	430	180	380	425	810	27	51
Utrecht	75	180	85	185	160	365	10	23
Zeeland	60	120	70	180	130	295	8	18
Zuid-Holland	165	400	15	430	175	830	11	52
Totaal Nederland	2.220	4.050	1.830	5.185	4.050	9.230	253	577

Let op: afrondingsverschillen aanwezig

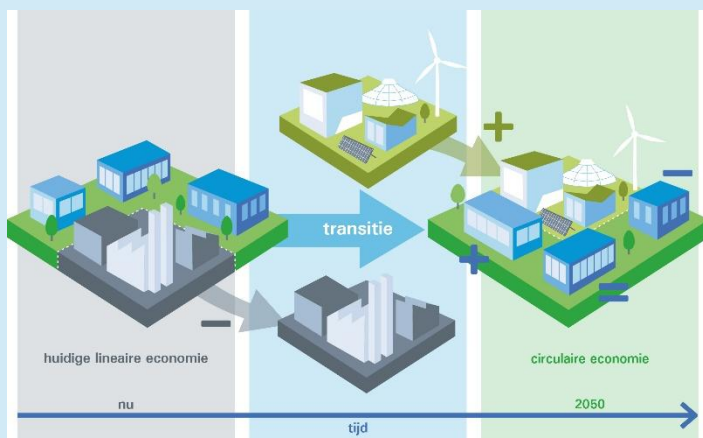
Circulaire economie is factor in ruimtevraag, maar leidt niet tot trendbreuk

De circulaire transitie leidt tot een groeiende ruimtevraag op bedrijventerreinen

Stec Groep deed in opdracht voor de ministeries EZ en I&W onderzoek (2025) naar de ruimtevraag door de circulaire transitie in de ketens bouw, kunststoffen en maakindustrie. Het onderzoek laat zien dat de impact door de circulaire transitie verschilt per keten, maar is wel in alle drie de onderzochte ketens zichtbaar. De toename van het ruimtebeslag voor de drie ketens gezamenlijk komt uit op circa +6% tot +13% tot 2050. Per keten gaat het per saldo om de volgende ruimtevraag:

- Bouwketen: 520 tot 905 hectare netto t/m 2050 (+5-10%)
- Kunststoffen: 80 tot 275 hectare netto t/m 2050 (+5-20%)
- Maakindustrie: 460 tot 1.205 hectare netto t/m 2050 (+5-15%)

De ruimtevraag is niet enkel toe te rekenen aan de circulaire transitie. De ruimtevraag hangt samen met andere transities en ontwikkelingen. Bedrijven worden beïnvloed door digitalisering (robotisering, automatisering, AI), energietransitie, economische ontwikkelingen en werkgelegenheid. Ook beleid, wet- en regelgeving en geopolitieke ontwikkelingen spelen een rol. Dit alles samen resulteert in een ruimtevraag, of juist een afname hiervan. De prognoses voor de provincies (zie hierboven) zijn vanuit dit brede ruimtelijk-economisch perspectief geraamd.



Circulaire economie betekent echter geen radicale trendbreuk in de bedrijventerreinenvraag

We constateren dat de transitie naar een circulaire economie geen radicale trendbreuk is in de ruimtevraag naar bedrijventerreinen. De transitie is deels al in gang gezet en is afgelopen jaren een van de drijvende krachten geweest achter de ruimtevraag op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Dit maakt dat provinciale bedrijventerreinenprognoses vaak al rekening houden met de impact van de circulaire economie¹⁶. Het nieuwe onderzoek voor EZ en I&W geeft een verdieping hierop en aanvullende (methodische) inzichten.

De komende jaren groeit de dynamiek door de circulaire economie, maar dat betekent niet dat alles meer ruimte vraagt. Zo vallen er ook bedrijven af, kunnen sommige circulaire bedrijven intensiveren of juist mengen met andere functies buiten bedrijventerreinen, ontstaat er op bepaalde bedrijventerreinen meer vraag en op andere juist minder (concentratie), et cetera.

¹⁶ Mate waarin hangt af van moment van opstellen en precieze scope van de prognose.

Werkwijze en bronnen

- 1 Alle provincies behalve Limburg hebben een bedrijventerreinenprognose. Noord-Holland raamt niet op provinciaal niveau: voor de Metropoolregio Amsterdam en regio Noord-Holland Noord wordt apart geprognosticeerd.
- 2 Alle cijfers uit bovenstaande tabel zijn waar mogelijk gebaseerd op de provinciale prognoses. De prognoses voor Drenthe, Flevoland, Gelderland, Groningen, Noord-Brabant, Noord-Holland Noord, Overijssel, Utrecht, Zeeland en Zuid-Holland zijn opgesteld door Stec Groep. De prognose van Friesland is opgesteld door Bureau Louter. De prognose van Metropoolregio Amsterdam (MRA) is opgesteld door Bureau Buiten. Voor Limburg is voor het lage scenario uitgegaan van een vijfjaarlijks gemiddelde uitgifte in een periode van laagconjunctuur, en voor het hoge scenario uitgegaan van een vijfjaarlijks gemiddelde uitgifte in een periode van hoogconjunctuur.
- 3 De raming voor MRA is gecorrigeerd voor Almere-Lelystad. De cijfers voor deze regio zijn van de totalen gehaald van de prognose. Dit om dubbeling met de prognose van Flevoland te voorkomen.
- 4 De prognoses hebben elk een andere tijdsspanne. Deze hebben we omgerekend naar de periode 2025-2040 door te werken met de uitbreidingsvraag per jaar. Verstreken jaren sinds het opstellen van de prognoses zijn naar rato van de uitbreidingsvraag afgehaald. Prognoses die lopen tot 2040 zijn met een jaar verlengd om te lopen tot en met 2040. De prognose voor Friesland loopt tot 2035 – deze is met vijf keer de jaarlijkse uitbreidingsvraag van periode 2026-2035 verlengd.

5.1.2 Wat is de vervangingsvraag?

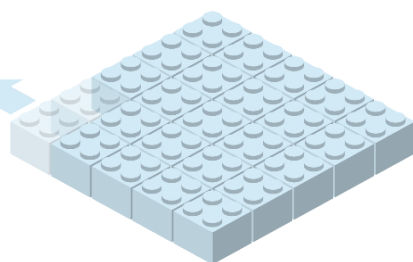
- Door transformaties van bestaande bedrijventerreinen naar andere functies zoals woningbouw verwachten we op basis van de beschikbare informatie een vervangingsvraag van in totaal maximaal 1.329 hectare in Nederland. Dit is circa 1,9% van de huidige uitgegeven voorraad. Dit betekent dat het aanbod – in een toch al krappe markt – nog verder afneemt.
- Een zeer fors aandeel daarvan (bijna 40%) bevindt zich in de MRA. We verwachten dat de daadwerkelijke vervangingsvraag in deze regio (substantieel) lager zal zijn. In de MRA-prognose is de vervangingsvraag slechts op niveau van de gemeente weergegeven waardoor het op basis van de beschikbare informatie voor ons niet mogelijk is een betrouwbare inschatting te maken van de daadwerkelijke omvang.
- Daarnaast zien we in Zuid-Holland, Noord-Brabant en Gelderland een forse vervangingsvraag tussen de circa 150-200 hectare. De overige provincies hebben een vervangingsvraag van circa 75 hectare of minder.
- Cobouw toont in haar onderzoek aan dat het bouwen van woningen op bedrijventerreinen steeds populairder wordt. Het is de verwachting dat deze trend zich de komende jaren voort zet. In 2024 werden volgens Cobouw bijna vijfduizend huizen voltooid op bedrijventerreinen, verspreid over dertig steden. Dat is een groei van 15 procent ten opzichte van een jaar eerder. Cobouw toont aan dat vooral in de grote steden transformatie van bedrijventerreinen naar woningen plaatsvindt. Toenemende bouw van woningen op bedrijventerreinen stuwt de vervangingsvraag en daarmee de ruimtelijke opgave omhoog. Het niet faciliteren van de vervangingsvraag zet de bedrijventerreinenmarkt in Nederland verder onder druk.

Tabel 5: Vervangingsvraag (in ha.) tot 2040 per provincie

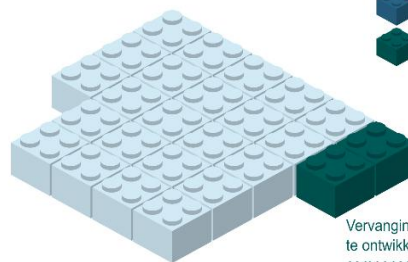
Provincie	Vervangingsvraag	Bron
Drenthe	18	Prognose (2022)
Flevoland	55	Prognose (2025)
Friesland	1	Prognose (2021)
Gelderland	147	Regionale programmeringen (wisselend)
Groningen	51	Prognose (2023)
Limburg	0	-
Noord-Brabant	168	Prognose (2022)
Noord-Holland: MRA	486	Prognose (2022)
Noord-Holland: NHN	66	Prognose (2021)
Overijssel	32	Regionale programmeringen (wisselen)
Utrecht	73	Prognose (2023)
Zeeland	43	Prognose (2023)
Zuid-Holland	189	Prognose (2021)
Totaal Nederland	1.329	

Figuur 5: Wat is vervangingsvraag?

Onttrekking aan de voorraad
door transformatie (bv. woningen)



Nu



Toekomst

Bestaande voorraad
Ruimtekrimp
Ruimtevrage

Vervangingsvraag naar extra
te ontwikkelen locaties ter
compensatie onttrekking

Bron: Stec Groep

Werkwijze en bronnen

- 1 De vervangingsvraag is één op één overgenomen uit de prognosetrajecten.
- 2 In de prognosetrajecten waarin geen vervangingsvraag is opgenomen (Gelderland en Overijssel) is de vervangingsvraag overgenomen uit de regionale programmeringsafspraken.
- 3 Voor Limburg is geen vervangingsvraag in beeld omdat zij geen prognoses opstellen en er ook geen regionale programmeringsafspraken gepubliceerd worden.

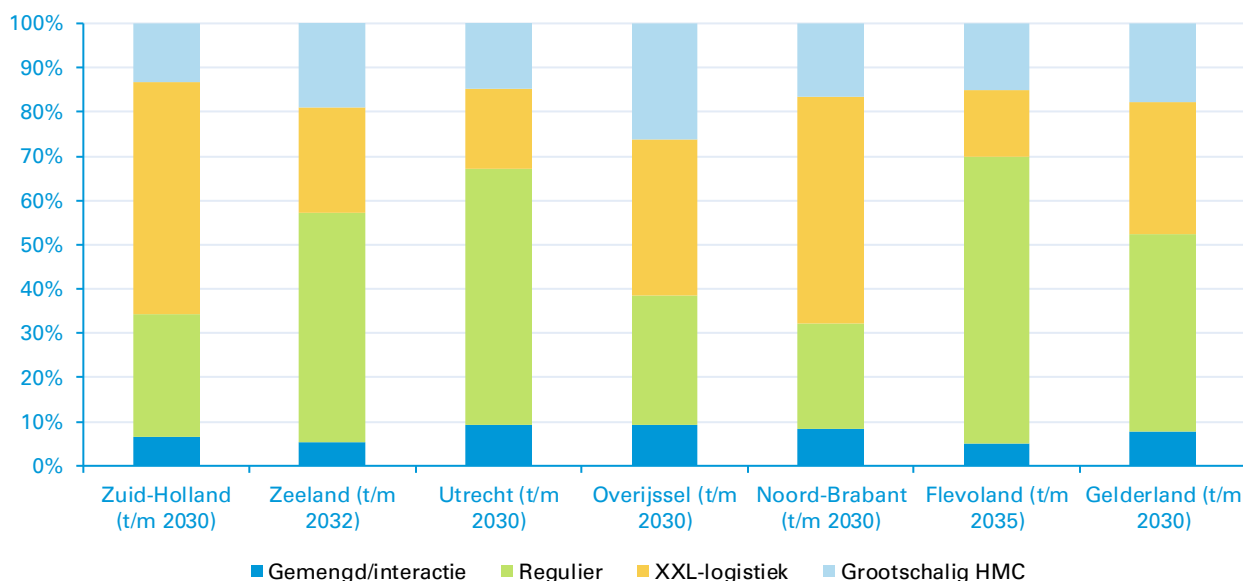
5.1.3 Naar welke typen locaties is vraag?

- In de provincies Zuid-Holland en Noord-Brabant is met name vraag naar locaties voor XXL-logistiek (zie figuur 2). Ook in de provincie Overijssel is de ruimtevraag naar XXL locaties relatief omvangrijk. Daarentegen is de vraag naar XXL-logistiek minder omvangrijk in de provincies Utrecht en Flevoland.
- Naast de ruimtevraag naar logistiek is de vraag naar het reguliere segment relatief groot. Dit varieert grofweg tussen de 25% en 65%: in vrijwel alle provincies, waar data beschikbaar is, richt minimaal een kwart van de ruimtevraag zich op het reguliere segment. Het reguliere segment is geschikt voor het brede mkb. Niet de sector, maar de schaalgrootte en activiteit van een bedrijf bepalen of het in dit segment past.
- De opgave om voldoende kwalitatieve ruimte voor de economie te realiseren, vraagt om de ontwikkeling van een verscheidenheid aan typen werklocaties. Dit is noodzakelijk om in te kunnen spelen op de uiteenlopende ruimtelijke behoeften van verschillende sectoren.
- Het ruimtelijk inpassen van XXL-logistiek en grootschalige HMC is complex(er) en roept discussie op, met name door de impact van deze bedrijvigheid op de leefbaarheid en omgevingskwaliteit. Dit komt door de ruimtelijke randvoorwaarden die bedrijvigheid in deze segmenten nodig heeft. Om ongebreidelde groei tegen te gaan hebben Rijk en provincies eind 2023 afspraken gemaakt over 'grip op grootschalige bedrijfsvestigingen'. Zij willen meer sturing en regie op nieuwe ontwikkelingen krijgen.
- Het grootschalige HMC-segment verliest terrein, ondanks de vraag naar dit segment. De circulaire industrie, zoals hoogwaardige recycling en maakindustrie, heeft HMC-locaties nodig. Om deze activiteiten te faciliteren, moet ruimte voor HMC-bedrijven minimaal behouden blijven, maar in de praktijk neemt deze ruimte af. VNO-NCW Midden en West waarschuwen dat HMC-ruimte in vijf provincies onder druk staat of niet optimaal benut wordt. Vaak zitten lichte bedrijfsactiviteiten op locaties die geschikt zijn voor hogere milieucategorieën, of worden watergebonden kavels niet goed benut. Dit is zorgwekkend, zeker gezien de complexiteit en tijdrovendheid van de realisatie van nieuwe HMC-terreinen.

Toelichting werkmilieus

1. **Gemengd/interactie:** lichte bedrijvigheid, stadsverzorgend, klein tot middelgroot. Denk aan kleinschalige aannemers, loodgieters en installatiebedrijven. Maar ook kleinschalige stadsdistributie of andere last mile logistiek kan hierbinnen passen.
2. **Regulier:** reguliere bedrijventerreinactiviteiten als handel, bouw, productie, logistiek en transport (denk aan stadsdistributie, PostNL en DHL hubs). Overwegend (boven)lokale bedrijvigheid van kleine tot middelgrote omvang.
3. **XXL-logistiek (> 3 ha):** grootschalige distributie en warehousing, (boven)regionaal.
4. **Grootschalige HMC:** grootschalige (overwegend vanaf 1 ha) productie, assemblage, recycling, et cetera. In toenemende mate circulair, veelal regionaal georiënteerd, maar gaat ook om hoogwaardige bedrijven die internationale oriëntatie hebben. Deze ruimtevraag bestaat voor een groot deel uit Hoge Milieucategorie (HMC) bedrijven.

Figuur 6: Indicatieve verdeling autonome uitbreidingsvraag naar werkmilieus



Werkwijze en bronnen

- 1 De verdeling naar werkmilieus is één op één overgenomen uit de prognosetrajecten waarbij dit direct beschikbaar was. Dit was enkel mogelijk voor de provincies: Gelderland, Flevoland, Noord-Brabant, Overijssel, Utrecht, Zeeland en Zuid-Holland.
- 2 Aangezien de verdeling naar werkmilieus is gebaseerd op een verdeelsleutel van relatieve waarden, was aanpassing van het basis- en eindjaar niet nodig.

5.2 Aanbod bedrijventerreinen tot en met 2040

5.2.1 Hoeveel hard planaanbod is per provincie nog beschikbaar?

- Er is in Nederland nog circa 4.180 hectare aan hard planaanbod uitgeefbaar.
- Het beeld per provincie wisselt enorm. Noord-Holland, Noord-Brabant, Zuid-Holland en Limburg hebben meer dan 500 hectare aan harde plannen. Ook Gelderland heeft met circa 450 hectare een relatief fors hard planaanbod.

Tabel 6: Hard planaanbod per provincie

Provincie	Hard planaanbod	Bron
Drenthe	299	Prognose (2022)
Flevoland	371	Prognose (2025)
Friesland	214	IBIS 2023
Gelderland	444	Prognose (2023)
Groningen	227	Prognose (2023)
Limburg	504	Rapport Werklocaties (2023)
Noord-Brabant	579	Monitor bedrijventerreinen Noord-Brabant (2024)

Noord-Holland	733	IBIS 2023
Overijssel	137	IBIS 2023
Utrecht	56	Prognose (2023)
Zeeland	68	Prognose (2023)
Zuid-Holland	549	IBIS 2023
Totaal Nederland	4.180	

Werkwijze en bronnen

- 1 In de prognosetrajecten vind een grondige analyse van het harde planaanbod plaats. De recente prognoses geven hierdoor een beter beeld van de daadwerkelijke omvang van het harde planaanbod dan IBIS.
- 2 Vooral bij de oudere prognoses merken we dat de gegevens over het harde planaanbod zoals in de prognose opgenomen inmiddels achterhaald zijn. Waar dit het geval is gebruiken we het aanbod zoals in IBIS 2023 is opgenomen, na expertbeoordeling van de geloofwaardigheid van de data.
- 3 Voor Noord-Brabant geldt dat de provincie zeer scherp is in de monitoring van bedrijventerreinen. Daarom gaan we uit van hun meest recente monitor bedrijventerreinen, aangezien de cijfers daarin afwijken van de (verouderde) prognose en IBIS 2023. De cijfers uit de monitor zijn het meest recent.
- 4 Voor de provincies waarbij we uitgaan van IBIS 2023 nemen we zowel terreinen met planfase 1 (onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan) als planfase 2 (vastgesteld bestemmingsplan) mee. Terreinen in planfase 2 verstaan we normaliter onder zachte plannen. Veel terreinen in IBIS met planfase 2 zijn echter harde plannen, en in verschillende gevallen zelfs al lang in uitgifte.
- 5 Limburg stelt geen prognoses op. Tweejaarlijks verschijnt het Rapport Werklocaties. De meest recente versie dateert uit 2023. We houden de cijfers aan uit het meest recente rapport.

5.2.2 Hoeveel zacht planaanbod zit per provincie in de pijplijn?

- In totaal ligt er in Nederland voor circa 2.548 hectare aan zacht planaanbod in de pijplijn.
- De zachte planvoorraad is zeer uiteenlopend per provincie. Noord-Brabant heeft bijna 1.000 hectare aan zachte plannen (strategische reserves maken hier een substantieel deel van uit). Zuid-Holland, Gelderland en Flevoland hebben ook een omvangrijk zacht planaanbod (circa 300-500 hectare). Overijssel, Utrecht, Noord-Holland en Friesland hebben tussen de circa 70-140 hectare aan zachte plannen liggen. De overige provincies hebben weinig tot geen zachte plannen.
- Het zacht planaanbod is als indicatief te beschouwen. Er zit enorme variatie in de concreetheid van de plannen: het spectrum loopt van plannen die bijna een vastgesteld bestemmingsplan hebben, tot strategische reserves waar nog alles mogelijk is. De data is dan ook veel dynamischer van aard en daardoor minder accuraat: er kan nog van alles in veranderen.

Tabel 7: Zacht planaanbod per provincie

Provincie	Zacht planaanbod	Bron
Drenthe	0	IBIS 2023 en prognose (2022)
Flevoland	310	Prognose (2025)
Friesland	67	Inventarisatie ruimte voor werken EZK (2022)
Gelderland	337	Prognose (2023)
Groningen	19	IBIS 2023
Limburg	0	IBIS 2023
Noord-Brabant	955	Monitor bedrijventerreinen Noord-Brabant (2024)
Noord-Holland	74	IBIS 2023
Overijssel	136	Prognose (2023)
Utrecht	126	Prognose (2023)
Zeeland	0	IBIS 2023 en prognose (2023)
Zuid-Holland	524	Prognose (2021)
Totaal Nederland	2.548	

Werkwijze en bronnen

- 1 De omvang van het zachte planaanbod kan substantieel variëren afhankelijk van de databron. In prognosetrajecten vind er een gedetailleerde analyse plaats van het (zachte) planaanbod aan de hand van input van de provincies, en de verschillende regio's en gemeenten daarbinnen. We gaan daarom in principe uit van het zachte planaanbod dat in de prognosetrajecten in beeld is gebracht.
- 2 Voor Noord-Brabant geldt dat de provincie zeer scherp is in de monitoring van bedrijventerreinen. Daarom gaan we uit van hun meest recente monitor bedrijventerreinen, aangezien de cijfers daarin afwijken van de (verouderde) prognose en IBIS 2023. De cijfers uit de monitor zijn het meest recent.
- 3 Noord-Holland: in de prognose voor de MRA is geen rekening gehouden met zacht planaanbod. Voor regio Noord-Holland Noord komt er een iets hogere vervangingsvraag uit de prognose dan uit IBIS komt, maar deze prognose is in 2021 opgesteld en dus inmiddels iets verouderd. Daarom gaan we voor Noord-Holland uit van IBIS 2023.
- 4 Voor Groningen is geen zacht planaanbod meegenomen in de prognose, daarom gaan we uit van IBIS 2023.
- 5 Voor Friesland is geen zacht planaanbod benoemd in de prognose, en is er geen zacht planaanbod in IBIS 2023 opgenomen. Bij de inventarisatie naar ruimte voor werken die Stec Groep uitvoerde voor het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat in 2022 is echter wel vervangingsvraag opgenomen. Hiervan zijn we uitgegaan.
- 6 Voor de provincies Drenthe en Zeeland geldt dat er geen vervangingsvraag is opgenomen in zowel de prognoses als in IBIS 2023. Limburg heeft ook geen vervangingsvraag in IBIS 2023.

5.3 Behoefte bedrijventerreinen tot en met 2040

5.3.1 Wat is de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen tot en met 2030?

- In 2030 is in zes van de twaalf provincies zowel in het lage als hoge scenario al het harde planaanbod volledig uitgegeven.
- In het totaal leidt de vraag-aanbodconfrontatie in het lage scenario tot een ruimteoverschot van circa 635 hectare in de periode tot en met 2030. In het hoge scenario is er in die periode een ruimtebehoefte van circa 1.200 hectare. Het beeld wisselt sterk per provincie.
- Gelderland, Noord-Brabant, Noord-Holland, Overijssel, Utrecht en Zeeland hebben in zowel het lage als het hoge scenario een ruimtebehoefte. In deze provincies is er dus op de korte termijn een acute behoefte aan nieuw bedrijventerreinareaal.
- Zuid-Holland heeft in het lage scenario een ruimteoverschot tot en met 2030. In het hoge scenario is er een beperkte behoefte van circa 40 hectare. In deze provincie is er dus op de korte termijn waarschijnlijk voldoende aanbod om de ruimtevraag te faciliteren.
- Drenthe, Flevoland, Friesland, Groningen en Limburg hebben in de periode tot en met 2030 een overschot in zowel het lage als het hoge scenario. Op de korte termijn is hier dus meer dan voldoende ruimte voor bedrijventerreinen.

Tabel 8: Vraag-aanbodconfrontatie tot en met 2030

	Uitbreidingsvraag		Vervanging- svraag	Hard planaanbod	Behoefte	
	Laag	Hoog			Laag	Hoog
Drenthe	60	115	20	300	-220	-165
Flevoland	120	155	55	370	-195	-160
Friesland	50	190	1	215	-165	-25
Gelderland	375	690	145	445	75	390
Groningen	40	115	50	225	-135	-60
Limburg	245	460	0	505	-260	-45
Noord-Brabant	590	825	170	580	180	415
Noord-Holland	195	375	550	735	10	190
Overijssel	245	430	30	135	140	325
Utrecht	75	180	75	55	95	200
Zeeland	60	120	45	70	35	95
Zuid-Holland	165	400	190	550	-195	40
Nederland	2.220	4.050	1.330	4.180	-635	1.200

Let op: afrondingsverschillen aanwezig. Negatief getal betekent een negatieve behoefte, ofwel ruimteoverschot.

5.3.2 Wat is de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen tot en met 2040?

- In 2040 zijn acht van de twaalf provincies zowel in het lage als hoge scenario volledig uitverkocht op bedrijventerreinen.
- Nederland heeft op basis van onderstaande vraag-aanbodconfrontatie in het lage scenario een ruimtebehoefte van circa 1.200 hectare in de periode tot en met 2040. In het hoge scenario kan de ruimtebehoefte oplopen tot circa 6.380 hectare. Het beeld wisselt sterk per provincie.
- Driekwart van de provincies hebben in deze periode in zowel het lage als het hoge scenario een ruimtebehoefte. In deze provincies is er op de middellange termijn sowieso behoefte aan nieuw bedrijventerreinareaal. De behoefte loopt per provincie uiteen. Gelderland heeft in het

hoge scenario een zeer grote behoefte van bijna 1.500 hectare. Ook Noord-Brabant, Noord-Holland, Overijssel en Limburg hebben een forse ruimtebehoefte in het hoge scenario.

- Zuid-Holland, Friesland en Groningen hebben in het lage scenario een ruimteoverschot tot en met 2040. In het hoge scenario is er een behoefte, die per provincie qua omvang uiteenloopt. In Zuid-Holland en Friesland is een ruimtebehoefte in de periode tot en met 2040 waarschijnlijk. In Groningen is de huidige planvoorraad mogelijk voldoende, maar is een beperkte aanvullende behoefte ook goed mogelijk.
- Alleen Drenthe heeft in de periode tot en met 2040 een overschot in zowel het lage als het hoge scenario. Ook op de middellange termijn is hier dus meer dan voldoende aanbod op de vraag naar bedrijventerreinen te faciliteren.

Tabel 9: Vraag-aanbodconfrontatie tot en met 2040

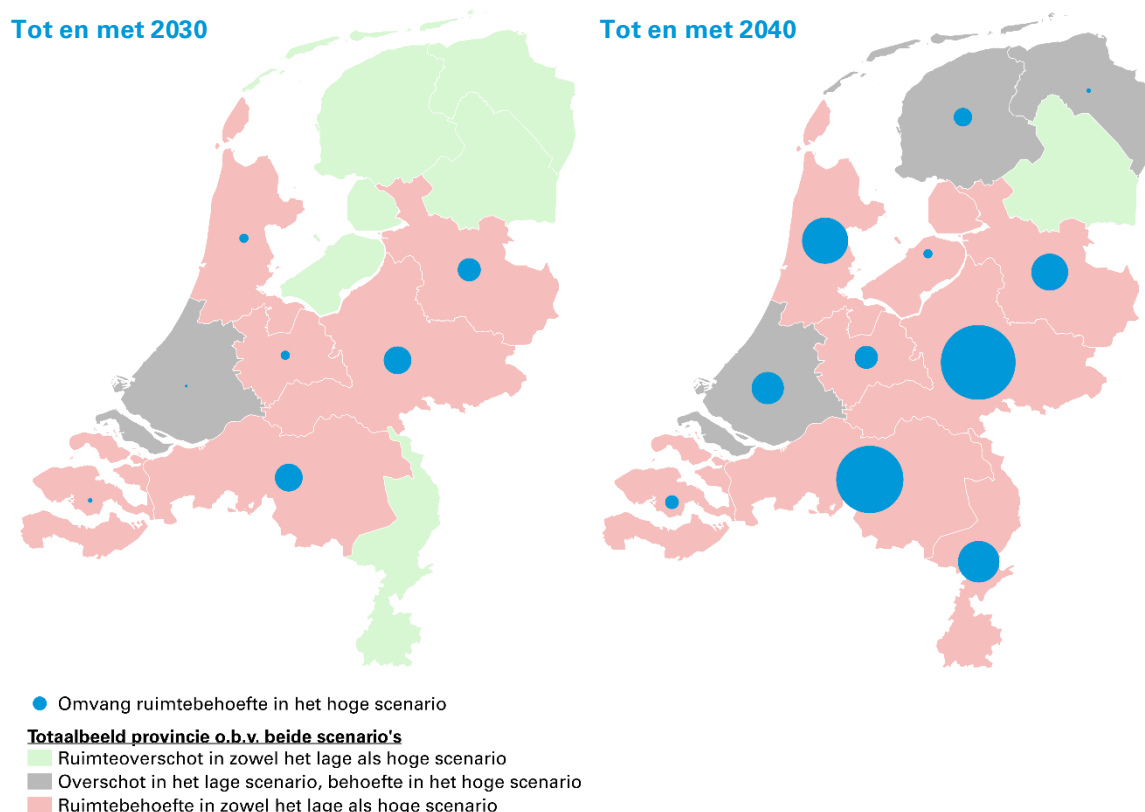
	Uitbreidingsvraag		Vervanging- svraag	Hard planaanbod	Behoefte	
	Laag	Hoog			Laag	Hoog
Drenthe	40	230	20	300	-240	-50
Flevoland	335	440	55	370	20	125
Friesland	115	500	1	215	-95	285
Gelderland	630	1.790	145	445	335	1.490
Groningen	45	255	50	225	-130	80
Limburg	655	1.225	0	505	150	720
Noord-Brabant	945	1.580	170	835	280	910
Noord-Holland	390	915	550	735	210	735
Overijssel	425	810	30	135	320	705
Utrecht	160	365	75	5	180	380
Zeeland	130	295	45	70	105	270
Zuid-Holland	175	830	190	550	-180	470
Nederland	4.050	9.230	1.330	4.180	1.200	6.380

Let op: afrondingsverschillen aanwezig. Negatief getal betekent een negatieve behoefte, ofwel ruimteoverschot.

5.3.3 Hoe lang kunnen de provincies nog vooruit?

- Onderstaand figuur laat zien dat op de korte termijn (tot en met 2030) veel provincies al een acute behoefte hebben aan nieuw bedrijventerrein, uitgaande van het hoge scenario.
- Het beeld op de middellange termijn (tot en met 2040) laat zien dat – uitgaande van het hoge scenario – de behoefte zeer fors kan oplopen wanneer geen nieuw areaal wordt ontwikkeld.
- Daarnaast is te zien dat driekwart van de provincies sowieso behoefte heeft aan nieuw bedrijventerrein tot en met 2040. Nog eens drie provincies hebben in het hoge scenario een behoefte. Alleen Drenthe heeft op de middellange termijn geen nieuw bedrijventerreinareaal nodig.

Figuur 7: Totaalbeeld ruimtebehoefte op bedrijventerreinen per provincie



5.4 Behoeftte industrieclusters tot en met 2050

5.4.1 Wat is de verwachte extra ruimtevrage naar industrieclusters tot en met 2050 en wat is het beeld per cluster?

- De uitbreidingsvraag voor de industrieclusters brengen we voor de periode tot en met 2050 in beeld.
- De ruimtevrage naar industrieclusters is geraamd in vier scenario's. Deze vier scenario's zijn het resultaat van enerzijds de bandbreedte voor toekomstige ruimtevrage voor energie (robuust – maximaal), en anderzijds de bandbreedte voor toekomstige ruimtevrage voor economie (laag – hoog).
- We gaan bij het calculeren van de benodigde ruimtevrage uit van het gemiddelde van de twee middenscenario's (robuust-hoog en maximaal-laag). Het gaat dan om een bandbreedte van enerzijds een maximaal energiescenario en een lage economische groeiverwachting en anderzijds om een robuuste energievraag en een hoge economische groeiverwachting.
- De ruimtevrage naar industrieclusters is in onderstaande tabel weergegeven. In totaal is de ruimtevrage naar industrieclusters circa 3.315 hectare tot en met 2050.
- Het grootste deel daarvan (ongeveer een derde) is in de cluster Rotterdam. Verder zijn Noord-Nederland en het Noordzeekanaalgebied beide goed voor circa een zesde van de ruimtevrage.

Tabel 10: Ruimte vraag in industriecusters tot en met 2050, in netto hectares

Industriecluster	Scenario Robuust-Laag	Scenario Robuust-Hoog	Scenario Maximaal-Laag	Scenario Maximaal-Hoog	Benodigde ruimte op basis van de gemiddelde ruimte vraag in scenario's 'Robuust-Hoog en Maximaal-Laag'*
Noord-Nederland	200	640	570	1.010	605
Noordzeekanaalgebied	245	480	535	770	505
Rotterdam	515	1.190	885	1.555	1.040
Moerdijk	140	270	310	440	290
Zeeland-West Brabant	430	800	665	1.035	735
Chemelot	105	170	105	170	140
Totaal industriecusters	1.635	3.550	3.070	4.980	3.315

*in de som van de benodigde ruimte houden we in zowel Noordzeekanaalgebied en Rotterdam rekening met vervangingsvraag als gevolg van transformatie van bedrijfskavels op middellange termijn. Technisch krimpt dan ook het aanbod, maar dit komt in de som niet tot uitdrukking.

5.4.2 Hoeveel aanbod is er in de industriecusters aanwezig?

- In onderstaande tabel brengen we het aanbod op de industriecusters in beeld. De uitgeefbare ruimte is de som van de beschikbare ruimte (netto uitgeefbaar) minus de al uitgegeven ruimte. Daar tellen we het concrete plaan aanbod bij op.
- Er is momenteel in de industriecusters circa 2.305 hectare aan uitgeefbare ruimte.
- Het beeld per cluster loopt sterk uiteen. Ruim 40% van het aanbod staat in de cluster Noord-Nederland. In de clusters Rotterdam, Zeeland-West Brabant en het Noordzeekanaalgebied is ook nog substantieel aanbod.

Tabel 11: Beschikbare ruimte in industriecusters, in netto hectares

Industriecluster	Beschikbare ruimte (1)	Uitgegeven ruimte (2)	Nog beschikbaar (1 - 2)	(Concreet) plaan aanbod	Uitgeefbare ruimte (excl. opties)
Noord-Nederland	1.755	1.205	550	400	950
Noordzeekanaalgebied	3.550	3.260	290	15	305
Rotterdam	6.785	6.295	490	-	490
Moerdijk	1.330	1.250	80	-	80
Zeeland-West Brabant	2.490	2.150	340	-	340
Chemelot	490	400	90	50	140
Totaal industriecusters	16.400	14.560	1.840	465	2.305

5.4.3 Hoe groot is de ruimtebehoefte naar industriecusters?

- Nederland heeft op basis van onderstaande vraag-aanbodconfrontatie behoefte aan circa 1.000 hectare extra ruimte in de industriecusters. Het beeld wisselt sterk per cluster.
- Cluster Rotterdam heeft de meest omvangrijke behoefte met circa 550 hectare. Zeeland-West Brabant heeft met circa 400 hectare ook een aanzienlijke behoefte. Moerdijk en het Noordzeekanaalgebied hebben beide een behoefte van ruim 200 hectare.

- Cluster Chemelot heeft voldoende aanbod om in de vraag tot en met 2050 te voorzien.
- Alleen de cluster Noord-Nederland heeft op de lange termijn een ruimteoverschot. Het aanbod is circa 345 hectare hoger dan de geraamde ruimtevraag tot en met 2050.

Tabel 12: Vraag-aanbodconfrontatie industriecusters o.b.v. middenscenario's

	Ruimtevraag	Planaanbod	Behoefte
Noord-Nederland	605	950	-345
Noordzeekanaalgebied	505	305	200
Rotterdam	1.040	490	550
Moerdijk	290	80	210
Zeeland-West Brabant	735	340	395
Chemelot	140	140	0
Totaal industriecusters	3.315	2.305	1.010

Werkwijze en bronnen

- 1 Bovenstaande cijfers voor industriecusters zijn afkomstig uit de prognose die we uitvoerden voor het onderzoek naar ruimtebehoefte voor industriecusters. Deze stelden we op voor het ministerie van Klimaat en Groene Groei. Dit onderzoek wordt binnenkort gepubliceerd.
- 2 In dat onderzoek nemen we de cijfers en berekening voor Moerdijk op in een apart hoofdstuk. Dit doen we ondanks dat het cluster Rotterdam-Moerdijk nu als één geheel gezien wordt. Redenen hiervoor: (a) de ruimtelijk economische profielen van Rotterdam en Moerdijk verschillen van elkaar, (b) de input voor onze prognose van de ruimtevraag kent andere uitgangspunten ten aanzien van toegevoegde waarde – dit op basis van de input vanuit onderzoeken van het Economisch Instituut voor de Bouw en Planbureau voor Leefomgeving en (c) om een goed beeld te krijgen van de ruimtevraag voor dit specifieke deelgebied binnen het grotere cluster, welke anders zouden anderszins in de grote getallen van Rotterdam.

5.5 Beter benutten bedrijventerreinen

5.5.1 Wat is een realistische 'beter benutten ambitie'? Is daar een concreet getal aan te koppelen?

- Doordat de uitbreiding van bedrijventerreinen bij ruimtevraag geen vanzelfsprekend (meer) is, verleggen overheden en marktpartijen de aandacht naar optimaal ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen. Deze bestaande terreinen worden niet altijd optimaal benut. Denk aan restruimtes, toegestane bouwhoogtes en bebouwingspercentages die niet worden gebruikt, lichte bedrijvigheid op plekken voor hoge milieucategorie en droge bedrijfsactiviteiten op kavels aan het water.
- Op het gemiddelde reguliere bedrijventerrein is 5 tot 10% meer ruimte te benutten binnen de vigerende planregels. Als we uitgaan van het maximale dan gaan de theoretische ruimtewinsten meer richting de 20%. Op bedrijventerreinen aan het water/binnenhaven wordt 30 tot 40% van de kavels aan het water gebruikt door niet-watergebonden bedrijven blijkt uit onderzoek van Stec Groep. In zo'n driekwart van de gevallen zijn deze kavels gezien ligging, vorm, omvang, milieucategorie en bereikbaarheid prima in te zetten voor watergebonden

(circulaire) activiteiten. Hier blijft dus een circulair potentieel onderbenut wat zeker aangeboord moet worden. Het verzilveren van mogelijkheden voor intensivering is echter casus specifiek en vergt de nodige inzet van middelen en capaciteit. Bovenal is schuifruimte nodig om de ruimtelijk dynamiek op gang te brengen. Nu gevestigde bedrijven moeten bijvoorbeeld verplaatsen en er is schuifruimte nodig voor de ombouw van lineair naar circulair. Dit maakt het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen een proces van de lange adem; eventuele ruimtewinst is pas na langere tijd te realiseren.

5.5.2 Welke inspanning vraagt beter benutten (in capaciteit, beleidsinzet, middelen, etc.)

- Het beter benutten van bedrijventerreinen is in de basis een complexe opgave. Keer op keer zijn het unieke gevallen; vrijwel geen enkele beter benutten casus is gelijk. Bij iedere casus verschilt het vastgoed, de relevante partijen en kansen die te verzilveren zijn. Dat vereist een hoge mate van maatwerk van (lokale) overheden. Onze praktijkervaring leert dat een projectmatige aanpak, al dan niet in samenwerking met een (her)ontwikkelingsmaatschappij, goed werkt. De Rijksoverheid kan een rol spelen bij het opzetten van regionale (her)ontwikkelingsmaatschappijen en/of het verlenen van subsidies.
- Werk maken van optimaal ruimtegebruik vraagt structurele inzet, vooral op provinciaal en lokaal schaalniveau. Dit geldt met name voor provincies of gemeenten waar uitbreidingen van bedrijventerreinen niet mogelijk zijn. Onze ervaring leert dat het belangrijk is om een trekker/ aanjager aan te stellen (minimaal 0,5 FTE).

Bijlage 1 Factsheets per provincie

1.1 Drenthe: bedrijventerreinen en industriecluster

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
3.476 hectare	2.705 hectare	120
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,34	0,39	320 m ² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	60 hectare	115 hectare
Vervangingsvraag	20 hectare	20 hectare
Hard planaanbod	300 hectare	300 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Overschot: 220 hectare	Overschot: 165 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	*40 hectare	230 hectare
Vervangingsvraag	20 hectare	20 hectare
Hard planaanbod	300 hectare	300 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Overschot: 240 hectare	Overschot: 50 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Er is sprake van een overschot. In de periode tot en met 2040 raakt de provincie Drenthe vermoedelijk niet uitverkocht.	

*Vraag in het lage scenario is lager t/m 2040 vanwege een negatieve behoefte in het lage scenario tussen 2031-2040

Omvang industriecluster		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal deelgebieden
2.373 hectare	1.756 hectare	3
Ruimtebehoefte tot en met 2050		
Ruimtevrage		605 hectare
Planaanbod		950 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040		Overschot: 345 hectare

1.2 Flevoland: bedrijventerreinen

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
4.688 hectare	2.687 hectare	111
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,38	0,48	240 m ² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	120 hectare	155 hectare
Vervangingsvraag	55 hectare	55 hectare
Hard planaanbod	370 hectare	370 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Overschot: 200 hectare	Overschot: 160 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	335 hectare	440 hectare
Vervangingsvraag	55 hectare	55 hectare
Hard planaanbod	370 hectare	370 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Tekort: 20 hectare	Tekort: 125 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Flevoland vanaf 2036 (scenario hoog) uitverkocht. In het lage scenario is de provincie in 2039 uitverkocht.	

1.3 Friesland: bedrijventerreinen

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
4.904 hectare	3.858 hectare	275
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,28	0,30	400 m ² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	50 hectare	190 hectare
Vervangingsvraag	1 hectare	1 hectare
Hard planaanbod	215 hectare	215 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Overschot: 165 hectare	Overschot: 20 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	115 hectare	500 hectare
Vervangingsvraag	1 hectare	1 hectare
Hard planaanbod	215 hectare	215 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Overschot: 95 hectare	Tekort: 285 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Friesland vanaf 2031 (scenario hoog) uitverkocht. In het lage scenario heeft de provincie Friesland vermoedelijk genoeg aanbod t/m 2040.	

1.4 Gelderland: bedrijventerreinen

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
10.928 hectare	8.887 hectare	496
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,37	0,42	235 m ² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	375 hectare	690 hectare
Vervangingsvraag	145 hectare	145 hectare
Hard planaanbod	445 hectare	445 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Tekort: 75 hectare	Tekort: 395 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	630 hectare	1.790 hectare
Vervangingsvraag	145 hectare	145 hectare
Hard planaanbod	445 hectare	445 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Tekort: 335 hectare	Tekort: 1.490 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Gelderland vanaf 2027 (scenario hoog) uitverkocht. In het lage scenario is de provincie in 2029 uitverkocht.	

1.5 Groningen: bedrijventerreinen en industriecluster

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
3.663 hectare	2.896 hectare	209
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,35	0,40	310 m² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	40 hectare	115 hectare
Vervangingsvraag	50 hectare	50 hectare
Hard planaanbod	225 hectare	225 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Overschot: 135 hectare	Overschot: 60 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	45 hectare	225 hectare
Vervangingsvraag	50 hectare	50 hectare
Hard planaanbod	225 hectare	225 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Overschot: 130 hectare	Tekort: 80 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Groningen vanaf 2035 (scenario hoog) uitverkocht. In het lage scenario heeft de provincie Groningen vermoedelijk genoeg aanbod t/m 2040.	
Omvang industriecluster		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal deelgebieden
2.373 hectare	1.756 hectare	3
Ruimtebehoefte tot en met 2050		
Ruimtevrraag		605 hectare
Planaanbod		950 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040		Overschot: 345 hectare

1.6 Limburg: bedrijventerreinen en industriecluster

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
9.463 hectare	7.516 hectare	283
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,33	0,41	305 m² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	245 hectare	460 hectare
Vervangingsvraag	Geen vervangingsvraag	Geen vervangingsvraag
Hard planaanbod	505 hectare	505 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Overschot: 260 hectare	Overschot: 45 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	655 hectare	1.225 hectare
Vervangingsvraag	Geen vervangingsvraag	Geen vervangingsvraag
Hard planaanbod	505 hectare	505 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Tekort: 150 hectare	Tekort: 720 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Limburg vanaf 2031 (scenario hoog) uitverkocht. In het lage scenario is de provincie Limburg naar verwachting in 2037 uitverkocht.	
Omvang industriecluster		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal deelgebieden
820 hectare	491 hectare	1
Ruimtebehoefte tot en met 2050		
Ruimte ­ vraag		140 hectare
Plaan ­ aanbod		140 hectare
Ruimte ­ behoefte t/m 2040	Vraag en aanbod in balans	

1.7 Noord-Brabant: bedrijventerreinen en industriecluster

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
17.410 hectare	13.718 hectare	606
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,42	0,49	245 m² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	590 hectare	825 hectare
Vervangingsvraag	170 hectare	170 hectare
Hard planaanbod	579 hectare	579 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Tekort: 181 hectare	Tekort: 413 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	945 hectare	1.580 hectare
Vervangingsvraag	170 hectare	170 hectare
Hard planaanbod	579 hectare	579 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Tekort: 280 hectare	Tekort: 910 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Noord-Brabant vanaf 2027 (scenario hoog) uitverkocht. In het lage scenario is de provincie naar verwachting in 2028 uitverkocht.	
Omvang industriecluster Moerdijk		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal deelgebieden
1.903 hectare	1.333 hectare	1
Ruimtebehoefte tot en met 2050		
Ruimtevrage		290 hectare
Planaanbod		80 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040		Tekort: 210 hectare
Omvang industriecluster Zeeland - West-Brabant		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal deelgebieden
3.105 hectare	2.488 hectare	5
Ruimtebehoefte tot en met 2050		
Ruimtevrage		735 hectare
Planaanbod		340 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040		Tekort: 395 hectare

1.8 Noord-Holland: bedrijventerreinen en industriecluster

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
10.094 hectare	6.883 hectare	297
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,46	0,64	185 m² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	195 hectare	375 hectare
Vervangingsvraag	550 hectare	550 hectare
Hard planaanbod	735 hectare	735 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Tekort: 15 hectare	Tekort: 195 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	390 hectare	915 hectare
Vervangingsvraag	550 hectare	550 hectare
Hard planaanbod	735 hectare	735 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Tekort: 210 hectare	Tekort: 735 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Noord-Holland vanaf 2027 (scenario hoog) uitverkocht. In het lage scenario is de provincie Noord-Holland naar verwachting in 2030 uitverkocht.	
Omvang industriecluster		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal deelgebieden
4.313 hectare	3.548 hectare	6
Ruimtebehoefte tot en met 2050		
Ruimtevrraag		505 hectare
Planaanbod		305 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040		Tekort: 200 hectare

1.9 Overijssel: bedrijventerreinen

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
8.523 hectare	6.346 hectare	348
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,33	0,38	255 m ² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	245 hectare	430 hectare
Vervangingsvraag	30 hectare	30 hectare
Hard planaanbod	135 hectare	135 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Tekort: 140 hectare	Tekort: 325 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	425 hectare	810 hectare
Vervangingsvraag	30 hectare	30 hectare
Hard planaanbod	135 hectare	135 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Tekort: 320 hectare	Tekort: 705 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Overijssel vanaf 2026 (scenario hoog) uitverkocht. In het lage scenario is de provincie Overijssel naar verwachting in 2027 uitverkocht.	

1.10 Utrecht: bedrijventerreinen

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
4.033 hectare	2.899 hectare	162
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,46	0,59	140 m ² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	75 hectare	180 hectare
Vervangingsvraag	75 hectare	75 hectare
Hard planaanbod	5 hectare	5 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Tekort: 90 hectare	Tekort: 195 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	160 hectare	365 hectare
Vervangingsvraag	75 hectare	75 hectare
Hard planaanbod	5 hectare	5 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Tekort: 180 hectare	Tekort: 380 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Utrecht vanaf 2025 in zowel het hoge als lage scenario uitverkocht.	

1.11 Zeeland: bedrijventerreinen en industriecluster

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
2.524 hectare	1.978 hectare	204
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,31	0,34	430 m² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	60 hectare	120 hectare
Vervangingsvraag	45 hectare	45 hectare
Hard planaanbod	70 hectare	70 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Tekort: 35 hectare	Tekort: 95 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	130 hectare	295 hectare
Vervangingsvraag	45 hectare	45 hectare
Hard planaanbod	70 hectare	70 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Tekort: 105 hectare	Tekort: 270 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Zeeland vanaf 2026 (scenario hoog) uitverkocht. In het lage scenario is de provincie Zeeland naar verwachting in 2027 uitverkocht.	
Omvang industriecluster		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal deelgebieden
3.105 hectare	2.488 hectare	5
Ruimtebehoefte tot en met 2050		
Ruimtevrraag		735 hectare
Planaanbod		340 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040		Tekort: 395 hectare

1.12 Zuid-Holland: bedrijventerreinen en industriecluster

Omvang bedrijventerreinenareaal		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal terreinen
11.584 hectare	8.078 hectare	545
Intensiteit van benutting		
Ground Space Index	Floor Space Index	Terreinquotiënt
0,44	0,59	170 m² per baan
Ruimtebehoefte tot en met 2030		
	EIB laag	EIB hoog
Uitbreidingsvraag t/m 2030	165 hectare	400 hectare
Vervangingsvraag	190 hectare	190 hectare
Hard planaanbod	550 hectare	550 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2030	Overschot: 195 hectare	Tekort: 40 hectare
Ruimtebehoefte tot en met 2040		
Uitbreidingsvraag t/m 2040	175 hectare	830 hectare
Vervangingsvraag	190 hectare	190 hectare
Hard planaanbod	550 hectare	550 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040	Overschot: 180 hectare	Tekort: 470 hectare
Indicatie moment uitverkocht	Bij een evenredige verdeling van de uitbreidingsvraag en volledige inlossing van de vervangingsvraag, is de provincie Zuid-Holland vanaf 2030 (scenario hoog) uitverkocht. In het lage scenario heeft de provincie vermoedelijk genoeg aanbod t/m 2040.	
Omvang industriecluster		
Bruto oppervlakte	Netto oppervlakte	Aantal deelgebieden
8.176 hectare	6.785 hectare	5
Ruimtebehoefte tot en met 2050		
Ruimtevrraag		1.040 hectare
Planaanbod		490 hectare
Ruimtebehoefte t/m 2040		Tekort: 550 hectare

CONCEPT

Colofon

Datum: 10 juni 2025

Projectnummer: 25.084

Opdrachtgever: Ministerie van Economische Zaken

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Evert-Jan de Kort, Jorik van der Wiel en Robin Brooke

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl