

stec  
groep

# MEERwaarde bedrijventerreinen

De brede waarde van uw bedrijventerreinen in beeld

# Werken aan een nieuwe generatie bedrijventerreinen

Er komt veel op onze samenleving af. We worstelen met onze klimaatdoelen en willen onze huidige lineaire economie circulair maken. De toenemende digitalisering en elektrificatie van onze samenleving stuit door aanhoudende netcongestie op problemen. Ook hebben we een enorme woningbouwopgave in Nederland. De huidige stikstofproblematiek maakt het lastig om broodnodige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Daarnaast worden we elke dag herinnerd aan de geopolitieke spanningen in de wereld.

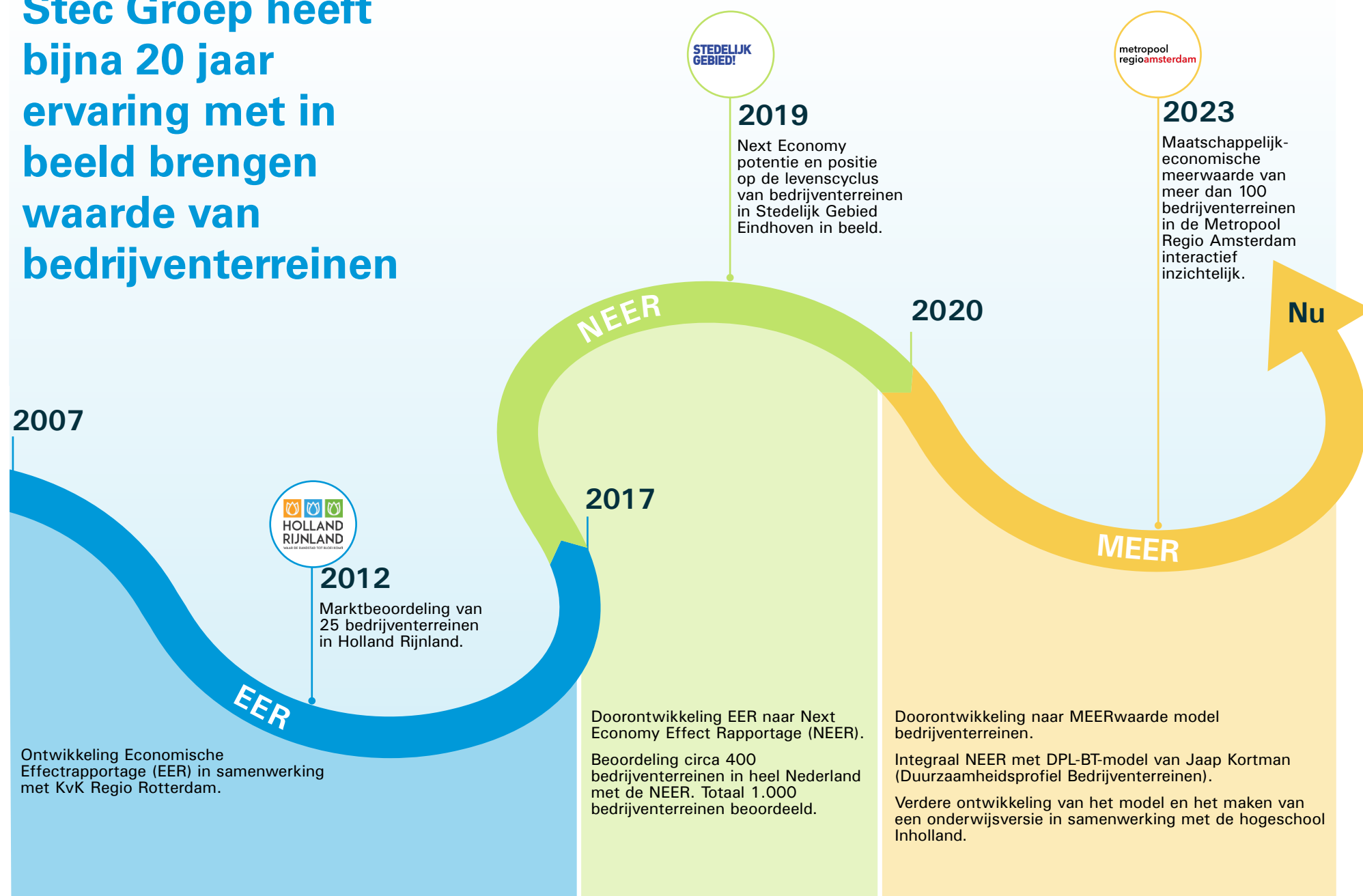
Bedrijventerreinen hebben een centrale rol in het navigeren tussen deze grote maatschappelijke uitdagingen. Enerzijds omdat ze kunnen bijdragen aan oplossingen, anderzijds omdat er dingen moeten veranderen op onze bedrijventerreinen. De economische waarde van onze bedrijventerreinen is evident. Met 30% van de banen, 40% van het BBP en 60% van alle R&D investeringen zijn bedrijven motoren voor onze economie. Maar bedrijven hebben een veel bredere meerwaarde voor Nederland dan alleen op economisch vlak. Zo kunnen ze een bijdrage leveren aan de opwek van duurzame energie, betere klimaatadaptatie en meer biodiversiteit. Bedrijventerreinen worden door inzet op dit soort thema's ook mooiere en gezondere plekken om te werken. Ook zijn

bedrijventerreinen door de banen die ze bieden en de aansluiting met het onderwijs van groot sociaal belang. Tot slot zijn bedrijventerreinen bij uitstek de plekken waarop we de circulaire economie praktisch vorm kunnen geven. Naast hun grote meerwaarde zijn er ook belangrijke aandachtspunten op de bedrijventerreinen. Ze zijn nu nog grote energievragers. Bedrijventerreinen zijn vaak versteend met waterhinder bij hevige neerslag en hittestress bij zomers weer. Niet alle bedrijven op bedrijventerreinen maken goed gebruik van de beschikbare ruimte. Ook is het vastgoed vaak verouderd en daarmee van mindere (beeld)kwaliteit. Tot slot is ondermijning nog altijd een risico op veel bedrijventerreinen.

Ons MEERwaarde model biedt inzicht in de huidige toekomstbestendigheid en de potentie van bedrijventerreinen door onder andere bovenstaande aspecten tegen elkaar af te wegen. Hiermee formuleren we een helder beeld van de (positieve en negatieve) effecten van een bedrijventerrein op onze brede welvaart. Ons MEERwaarde model kan uitgevoerd worden op het niveau van een individueel bedrijventerrein of een hele portefeuille, bijvoorbeeld voor een gehele gemeente of regio. Ons MEERwaarde model biedt een stevige onderbouwing voor het komen tot concrete acties voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Daarnaast biedt het model een helder totaalbeeld van bedrijventerreinen waarmee het model als bouwsteen kan fungeren voor verschillende trajecten zoals een visie bedrijventerreinen, een actieplan voor revitalisering of afspraken met ondernemers en overheden.



# Stec Groep heeft bijna 20 jaar ervaring met in beeld brengen waarde van bedrijventerreinen

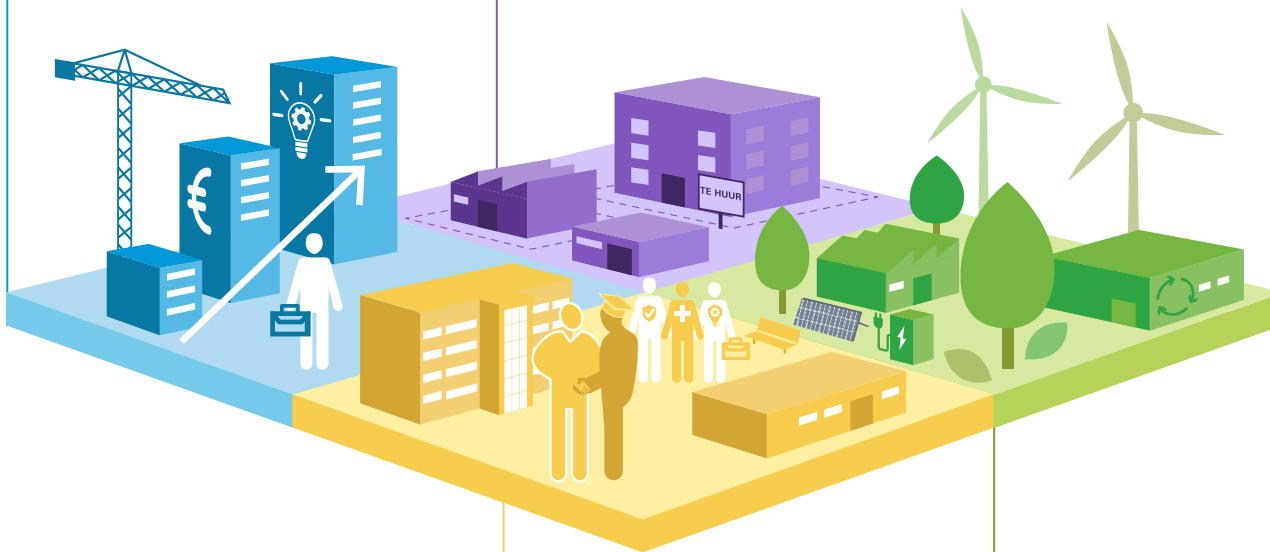


### Economie

- Banen
- Toegevoegde waarde
- Innovatie
- Marktdynamiek

### Ruimte

- Ruimtegebruik
- Vastgoed en private kavel
- Bereikbaarheid en infrastructuur
- Openbare ruimte



### Sociaal en maatschappelijk

- Onderwijs en arbeidsmarkt
- Veiligheid en gezondheid
- Werkomgeving
- Organisatiegraad

### Klimaat en energie

- Energie
- Bodem en water
- Circulaire economie
- Groen

# MEERwaarde model bedrijventerreinen

Het MEERwaarde model bestaat uit vier pijlers. Elke pijler bestaat uit vier indicatoren waaronder weer verschillende subindicatoren hangen. In totaal omvat het model zo'n vijftig indicatoren.

De indicatoren uit de vier verschillende pijlers kennen een sterke onderlinge samenhang. Kwaliteit en beschikbaarheid van vastgoed (onderdeel ruimte) heeft bijvoorbeeld impact op de marktdynamiek (verhuisbewegingen van bedrijven), onderdeel economie. Klimaatadaptieve maatregelen op een terrein kunnen van invloed zijn op de gezondheid van werknemers. Tegelijkertijd kunnen onderdelen negatieve effecten hebben op elkaar. Intensivering van het ruimtegebruik kan op gespannen voet staan met klimaatadaptatie. Met het MEERwaarde model brengen we juist deze afruil tussen indicatoren in beeld, zodat u uw afwegingen scherp in beeld krijgt en de juiste keuzes kunt maken.

Het model vertelt u hoe het terrein nu functioneert en welke kant het zich op ontwikkelt zonder ingrijpen. Door onze uitgebreide ervaring met het meten en beoordelen van terreinen hebben we een robuuste benchmark ontwikkeld waarmee we elk terrein kunnen afzetten tegen vergelijkbare typen terreinen in vergelijkbare delen van het land.

## Voorbeeld uitwerking onderdeel Economie

### Groeiopotentie en kwetsbaarheid

We analyseren de groeiopotentie van een bedrijventerrein door sectorprognoses op regioniveau te vertalen naar locatieniveau. We kijken naar zowel de groeiverwachting voor werkgelegenheid als naar de toegevoegde waarde. Op deze manier brengen we indicatief de toekomstbestendigheid en kwetsbaarheid van de sectorstructuur van een bedrijventerrein in beeld.

In de regio Utrecht zijn onder andere de groothandel en de bouw sectoren met een zeer positieve groeiverwachting op zowel werkgelegenheid als toevoegde waarde. Deze sectoren zijn sterk vertegenwoordigd op bedrijventerrein Lage Weide. Circa één op de vijf bedrijven op Lage Weide is actief in een sector met een zeer positieve groeiverwachting. Andersom beredeneerd, kijken we ook naar waar kwetsbare sectoren zich op het terrein bevinden.

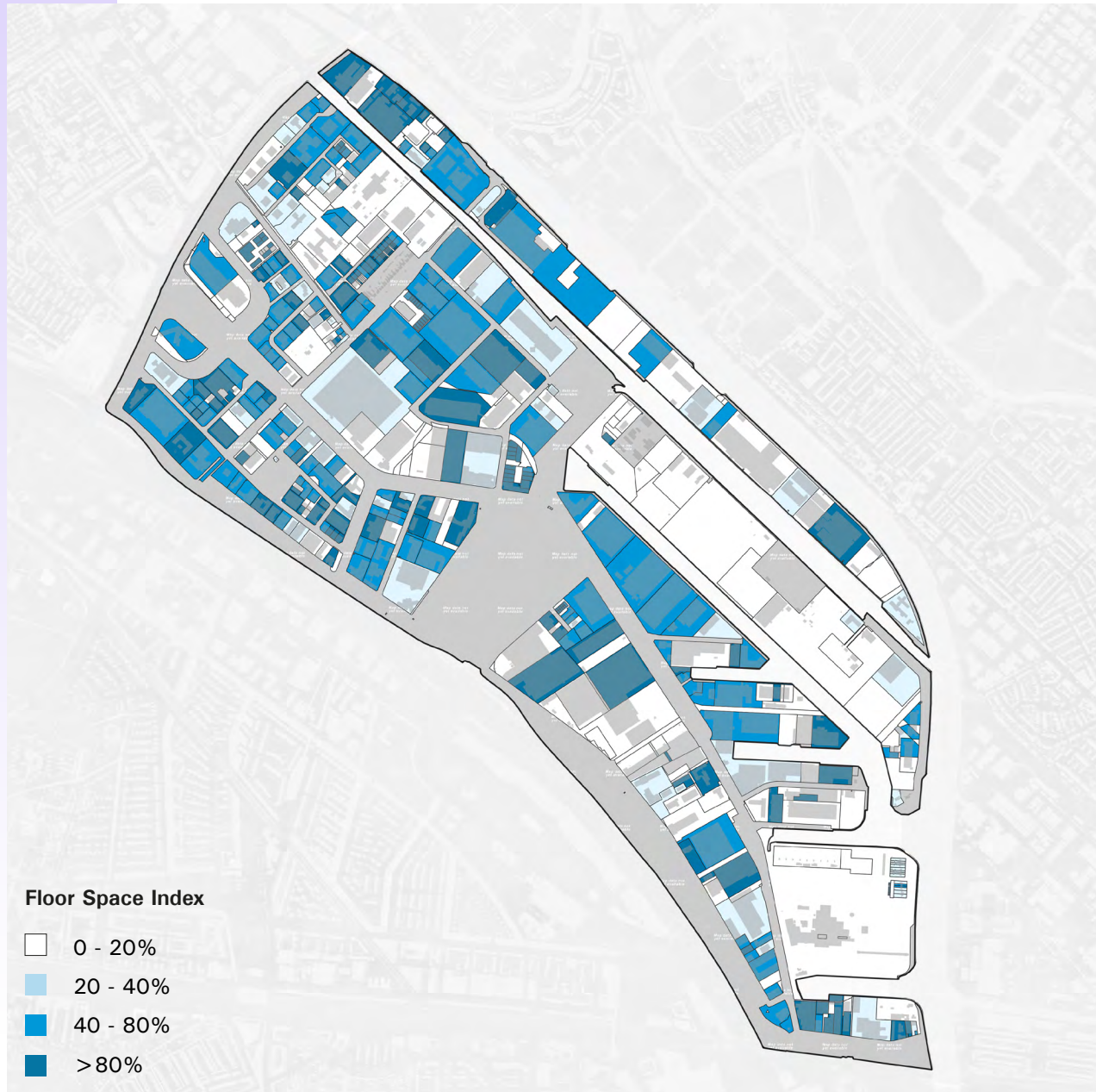


## Voorbeeld uitwerking onderdeel Ruimte

### Optimaal ruimtegebruik

Het beter benutten van bedrijventerreinen is een actuele opgave voor veel regio's en gemeenten. De ruimtedruk is groot en het vinden van nieuwe ontwikkellocaties wordt steeds lastiger. We analyseren in het MEERwaarde model daarom ook het huidige ruimtegebruik op bedrijventerreinen en zetten dit af tegen het ruimtegebruik op vergelijkbare typen bedrijventerreinen. Daarmee krijgen we een globaal inzicht in de intensiveringspotentie van het bedrijventerrein. Op dit onderdeel kunnen we verder verdiepen met onze Beter Benutten Indicator (BBI).

Het huidige ruimtegebruik op Lage Weide is met een Floor Space Index van 61% relatief intensief. In de laatste jaren is veel herontwikkeld waarvoor logistiek is teruggekomen op Lage Weide. Mkb en andere stadsverzorgende bedrijven komen hierdoor steeds meer in de knel. Hiermee is het ruimtegebruik intensiever geworden. Tegelijkertijd verandert daarmee ook de samenstelling van het terrein wat betreft typen bedrijven en banen. Met het MEERwaarde model brengen we dit soort afwegingen scherp voor u in beeld.

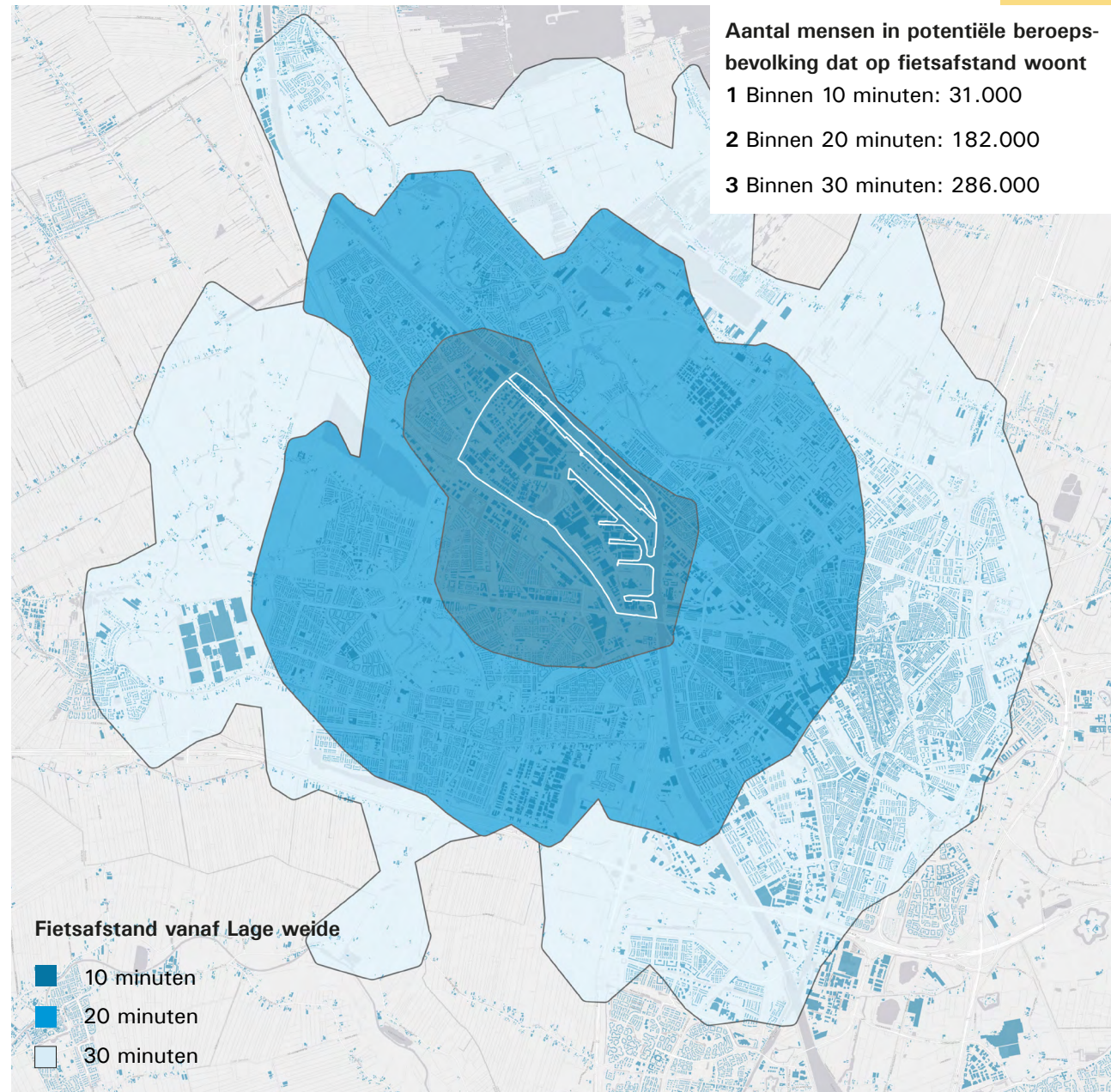


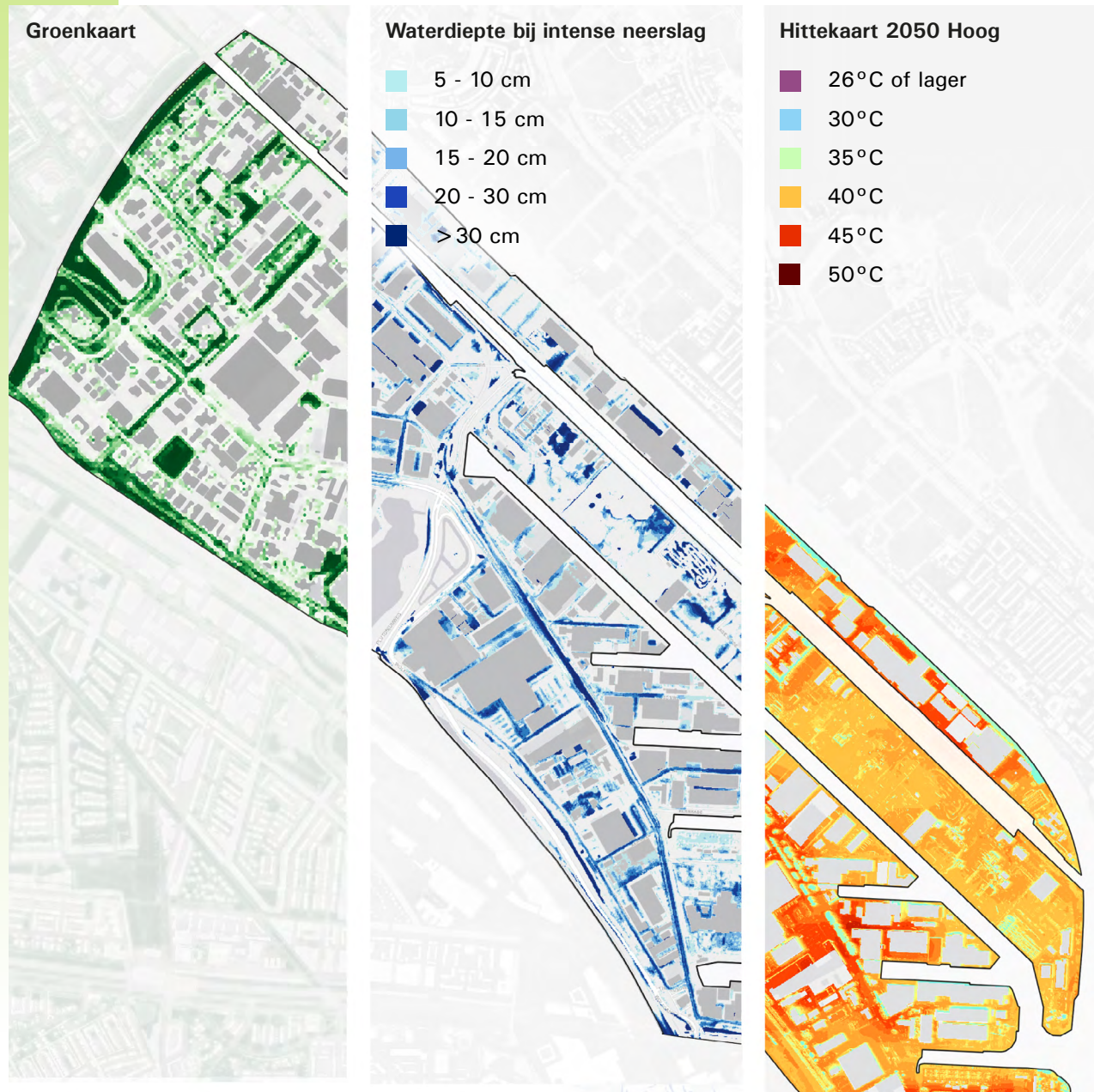
# Voorbeeld uitwerking onderdeel Sociaal en maatschappelijk

## Bereikbaarheid banen

Het wordt steeds belangrijker dat er voldoende banen die passen bij de beroepsbevolking binnen een korte reisafstand beschikbaar zijn. We brengen daarom in beeld wat de bereikbaarheid van banen is. Zo kijken we naar het aantal mensen uit de potentiële beroepsbevolking dat binnen fietsafstand van een bedrijventerrein woont.

Utrecht wil een inclusieve stad zijn. Hiervoor is het belangrijk om voldoende banen voor alle typen werkenden in de buurt te hebben. Als we kijken naar Lage Weide zien we dat binnen dertig minuten fietsafstand bijna 290.000 mensen in de leeftijd tussen 15 en 65 jaar wonen. Vanuit een groot deel van de stad is Lage Weide bereikbaar per fiets. Lage Weide is juist een terrein dat voor een stad als Utrecht een belangrijke plek is voor (v)mbo-geschoold werk. Circa zes op de tien banen wordt ingevuld door (v)mbo-geschoolden ten opzichte van ongeveer de helft van de banen in de gehele gemeente.





## Voorbeeld uitwerking onderdeel Klimaat en energie

### Klimaatadaptatie

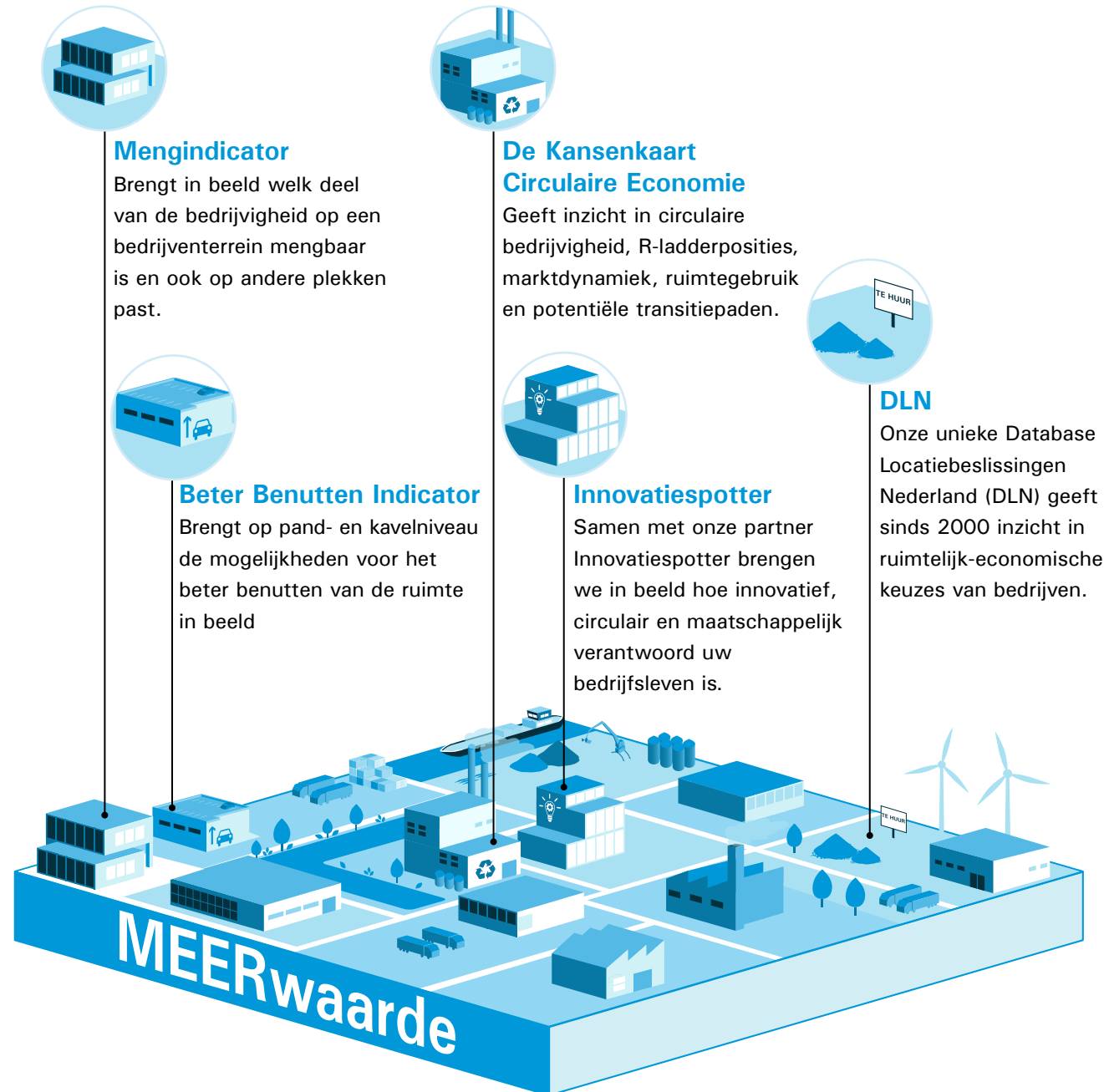
Het is belangrijk de sterk versteende bedrijventerreinen tot klimaatbestendige, gezonde en prettige werkomgevingen te maken. Zo loopt nu 87% van het bedrijventerreinenoppervlak onder water bij hevige neerslag en zijn het ware hitte-eilanden in de zomer. We analyseren daarom verschillende aspecten van klimaatadaptatie. Welk deel van het terrein bestaat uit groen en welke kwaliteit heeft het groen? Op bedrijventerrein Lage Weide bestaat bijvoorbeeld op dit moment 14% van het oppervlakte uit groen. Ook bekijken we op welke plekken overlast ontstaat bij extreme neerslag en wat de gevoelstemperatuur wordt bij een scenario van sterke klimaatverandering (op basis van de Klimateffectatlas). Overigens wordt er op Lage Weide al gewerkt aan een Green Deal waarin klimaatadaptatie een belangrijk onderdeel is.

# Toolbox Toekomst- bestendige Bedrijventerreinen

Het MEERwaarde model vormt de basis van onze uitgebreide toolbox bedrijventerreinen. We beschikken over verschillende unieke tools om op bepaalde onderdelen de diepte in te gaan.

Met onze toolbox helpen wij u om deze vragen te beantwoorden:

- Zit het juiste bedrijf op de juiste plek?
- Wordt milieuruimte optimaal benut?
- Welke circulaire activiteiten zijn er al?
- En welke circulaire activiteiten passen bij het bedrijventerrein?
- Waar zit de dynamiek op het bedrijventerrein?
- Welke clusters van innovatieve bedrijven zijn zichtbaar?



## De zeven MEERwaarden van ons model:



Objectief inzicht in maatschappelijk en economisch presteren van uw bedrijventerrein(en).



Inzicht in ontwikkelrichting terrein zonder ingrijpen maakt urgentie gerichte acties duidelijk.



Sterke positionering van het belang van uw bedrijventerrein(en) als concrete input voor ruimtelijke discussies.



Landelijke benchmark naar type terrein en landsdeel zorgt voor resultaten op maat.



Stevige basis om als gemeente en ondernemers met elkaar in gesprek en aan de slag te gaan.



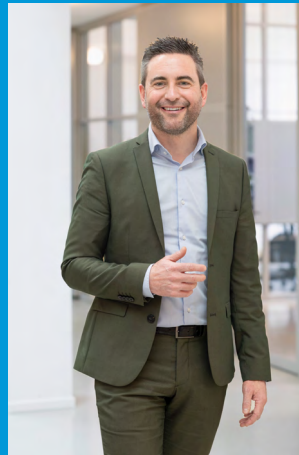
Ideaal startpunt voor een toekomstvisie en/of concreet verbeterplan voor uw bedrijventerrein(en).



Gebaseerd op bijna twintig jaar ervaring en analyses op circa 1.250 bedrijventerreinen.

## Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Heeft u vragen over de productsheet MEERwaardemodel? Of heeft u andere vragen rondom uw ruimtelijk-economische strategie of opgaven op uw werklocaties? Neem contact op met Evert-Jan, Callum of Anneloes:



**Evert-Jan de Kort**

Senior partner  
e.dekort@stec.nl



**Callum Lewis**

Medior adviseur  
c.lewis@stec.nl



**Anneloes Bouma**

Medior adviseur  
a.bouma@stec.nl

026 – 751 41 00

[www.stec.nl](http://www.stec.nl)