

## Feiten en cijfers bedrijventerreinen in Nederland



**Stec Groep aan Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) in het kader van Rli-advies  
verduurzaming bedrijventerreinen ([klik hier](#))**

**Evert-Jan de Kort & Marijn Gradussen  
12 april 2023**

0. Inleiding	#3
1. Ruimtelijke impact	#4
2. Economische impact	#11
3. Sociale impact	#14
4. Ecologische impact	#18
5. (Na)beschouwing en suggesties voor Rli	#22

---

## Aanleiding

### Naar toekomstbestendige, duurzame bedrijventerreinen

Sinds kort groeit de aandacht voor bedrijventerreinen bij het Rijk, provincies en gemeenten. Echter, deze aandacht gaat voornamelijk naar de landschappelijke effecten van grootschalige distributiecentra en de concurrentie van de ruimtevaart van bedrijventerreinen met andere ruimteclaims zoals woningbouw. Er is geen beleid gericht op de verduurzaming van bedrijventerreinen zelf waarin de verschillende duurzaamheidsopgaven worden geïntegreerd.

Dit terwijl de verduurzaming van bedrijventerreinen een impuls nodig heeft. Vermindering en vergroening van het energiegebruik en mobiliteit blijven achter, net als het bevorderen van circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteitsherstel. Er zijn vragen over de efficiëntie van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen en over de bereikbaarheid ervan.

Er liggen grote kansen op bedrijventerreinen op al deze thema's waarmee de terreinen hun positieve impact kunnen vergroten en negatieve impact kunnen verlagen. Niet alleen economisch en in termen van werkgelegenheid maar ook op het gebied van duurzame energie, klimaat, ecologie en een gezonde en prettige werkomgeving. Zo kunnen bedrijventerreinen de verduurzaming van de Nederlandse samenleving en economie versnellen en de brede welvaart in Nederland vergroten.

### Weinig aandacht voor reguliere terreinen

Om een goed beeld te krijgen van de kansen en uitdagingen rondom de verduurzaming van bedrijventerreinen, is het van belang dat we het hebben over de juiste feiten en cijfers. Voor duurzaamheid is er de laatste tijd voornamelijk gefocust op de industriële clusters van Nederland. Aan de reguliere terreinen wordt relatief weinig aandacht besteedt terwijl het merendeel van de bedrijventerreinen in Nederland in deze categorie valt.

### Afbakening

Om zo zorgvuldig mogelijk uitspraken te doen is er aan de voorkant een duidelijke afbakening gemaakt wat we verstaan onder reguliere terreinen binnen dit onderzoek. De term regulier slaat hier op de mix van bedrijvigheid op een bedrijventerrein of cluster van bedrijventerreinen. Hiermee bedoelen we dat het gros van de bedrijventerreinen die binnen het kader van dit onderzoek vallen meerdere bedrijven en een verscheidenheid aan soort bedrijvigheid huisvest. We weten dat er een aantal terreinen in de afbakening zitten die één bedrijf huisvesten (het gaat hier om enkele tientallen bedrijventerreinen). We hebben er voor gekozen om ook deze terreinen binnen de afbakening te laten vallen aangezien het gros van deze selectie gestueerd is in de nabijheid van een ander bedrijventerrein. Geografisch gezien liggen deze bedrijven dus helemaal niet zo solitair als de afbakening van het Integraal Bedrijventerreinen. Informatie Systeem (IBIS) doet vermoeden. Dit betekent dat ook de bedrijven die vallen onder het '6<sup>e</sup> cluster' en gesitueerd zijn op een bedrijventerrein in de selectie zitten, aangezien deze vaak een relatie hebben met de omliggende terreinen. Als basis hebben we gebruik gemaakt van de definitie zoals gehanteerd in de Landelijke Informatie IBIS Bedrijventerreinen.

De volgende terreinen vallen niet binnen de afbakening van een regulier terrein en deze hebben we expliciet uit de selectie gelaten:

- Campussen (volgens de definitie van Buck Consultants International).
- Kantoorlocaties (locaties waar meer dan 80% van het vastgoed wordt gebruikt als kantoorfunctie).
- De vijf industriële clusters (alle bedrijventerreinen die binnen dit cluster vallen volgens de definitie van EZK).
- Solitaire cluster 6 bedrijven zonder bedrijventerreincontour (volgens IBIS). Dit is zo'n 40% van alle cluster 6 bedrijven in Nederland.

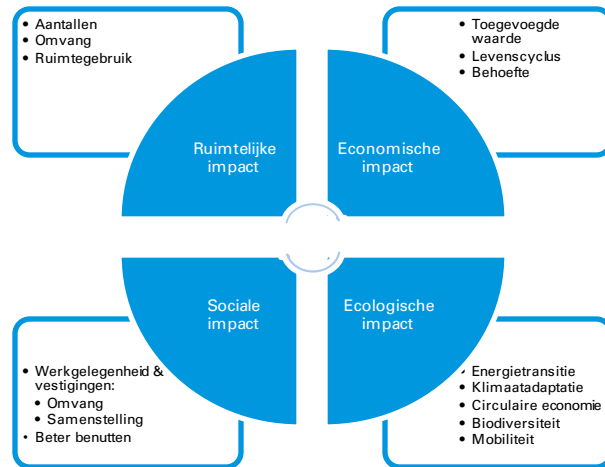
## Aanpak

### Informatie over feiten en cijfers

We verzamelen op verschillende vlakken informatie over de reguliere terreinen. We verdelen de informatie in vier verschillende onderwerpen:

- Ruimtelijke impact
- Economische impact
- Sociale impact
- Ecologische impact

Bij alle verschillende onderwerpen geven we een landelijk beeld, voornamelijk kwalitatief en kwantitatief indien mogelijk. We plaatsen de cijfers telkens in perspectief en komen met sprekende voorbeelden. Zo gaan de cijfers en begrippen direct leven en krijgt u een helder beeld van de diverse bijdragen die reguliere terreinen leveren.



<sup>1</sup>De grootste industriële uitstoters in Nederland zijn grofweg verdeeld in vijf regionale clusters/regio's. De 'kleinere uitstotende' bedrijven zijn verspreid door heel Nederland. Het 6<sup>e</sup> cluster bestaat uit negen verschillende sectoren, onder andere de levensmiddelenindustrie, papier- en kartonindustrie, keramische industrie, afvalverwerkers en datacenters.

# 1. Ruimtelijke impact



**Tabel 1: Kerngetallen reguliere bedrijventerreinen in Nederland (in netto hectares)**

Provincie	Aantal reguliere terreinen	Netto opp.	% netto opp.	Uitgeeven even opp.	% uitgeeven even opp.	Gemiddelde omvang (netto)
Drenthe	115	2.065	3%	1.770	86%	18
Flevoland	100	2.130	3%	1.765	83%	21
Friesland	265	3.895	6%	3.640	93%	15
Gelderland	465	8.565	14%	8.010	94%	18
Groningen	185	2.675	4%	2.355	88%	15
Limburg	255	6.760	11%	6.115	90%	26
Noord-Brabant	565	12.370	20%	11.625	94%	22
Noord-Holland	270	5.180	8%	4.450	86%	19
Overijssel	315	6.230	10%	5.675	91%	20
Utrecht	150	2.850	5%	2.775	97%	19
Zeeland	200	1.780	3%	1.675	94%	9
Zuid-Holland	540	7.795	13%	7.295	94%	14
<b>Totaal</b>	<b>3.425</b>	<b>62.295</b>	<b>100%</b>	<b>57.145</b>	<b>92%</b>	<b>18</b>

## Omvang

### Circa 62.295 hectare netto regulier bedrijventerrein in Nederland

In Nederland is circa 81.090 hectare bruto regulier bedrijventerrein aanwezig. Dit is het totale oppervlakte van de werklocatie met bedrijfsbestemming. Oftewel het totaal bruto oppervlakte werklocatie (in hectare), inclusief binnen de contour aanwezige andere functies (infrastructuur en groen). Het netto oppervlakte (de som van alle uitgeefbare kavels in hectares, zowel nog niet-uitgegeven als uitgegeven kavels) hiervan is 62.295 hectare. Daarmee maken de reguliere terreinen ongeveer 75% (in netto hectare) uit van alle bedrijventerreinen in Nederland volgens IBIS. Ter vergelijking, de vijf industriële clusters hebben een omvang van circa 16.865 hectare netto.

De provincie Noord-Brabant heeft verreweg de meeste hectare netto regulier bedrijventerrein, namelijk 20% van alle reguliere terreinen. Ook Gelderland (14%), Zuid-Holland (13%) en Limburg (11%) hebben een relatief groot aandeel in de hoeveelheid reguliere terreinen. Drenthe, Flevoland en Zeeland hebben het minst aantal hectare regulier terrein in hun provincie. Zie ook tabel 1.

### Circa 2,4% van Nederland bestaat uit regulier bedrijventerrein

Ten opzichte van het totale landoppervlakte van Nederland (circa 3,4 miljoen hectare) beslaan de reguliere terreinen 2,39%. Echter is lang niet alle grond in Nederland bebouwd. In Nederland wordt circa 0,8 miljoen hectare gebruikt als (semi) bebouwd terrein. Hiervan bestaat circa 10% uit reguliere terreinen.

### 92% van het netto oppervlakte is al uitgegeven

In totaal is er op de reguliere terreinen in Nederland 92% uitgegeven. Dit is de oppervlakte van de bedrijventerreinen (in netto hectare) die uitgegeven is aan de (toekomstige) gebruikers van het terrein. De locaties worden als uitgegeven beschouwd als een koopovereenkomst/erpachtovereenkomst bij de notaris is gepasseerd. In totaal was er in begin 2022 nog circa 5.150 hectare over aan ontwikkelruimte.

### In totaal zijn er circa 3.425 reguliere terreinen

In de selectie zoals omschreven gaan we uit van 3.425 bedrijventerreinen. Het gaat hier over 90% van alle bedrijventerreinen zoals genoteerd in IBIS (in totaal 3.800). Ook qua aantallen zijn er in de provincie Noord-Brabant de meeste bedrijventerreinen aanwezig. Zuid-Holland heeft ook relatief veel reguliere terreinen. Zie ook het figuur op de volgende pagina voor de spreiding van de reguliere terreinen en het netto hectare oppervlakte bedrijventerrein per provincie.

### Historische ontwikkeling moeilijk nauwkeurig te duiden, betere monitoring vereist

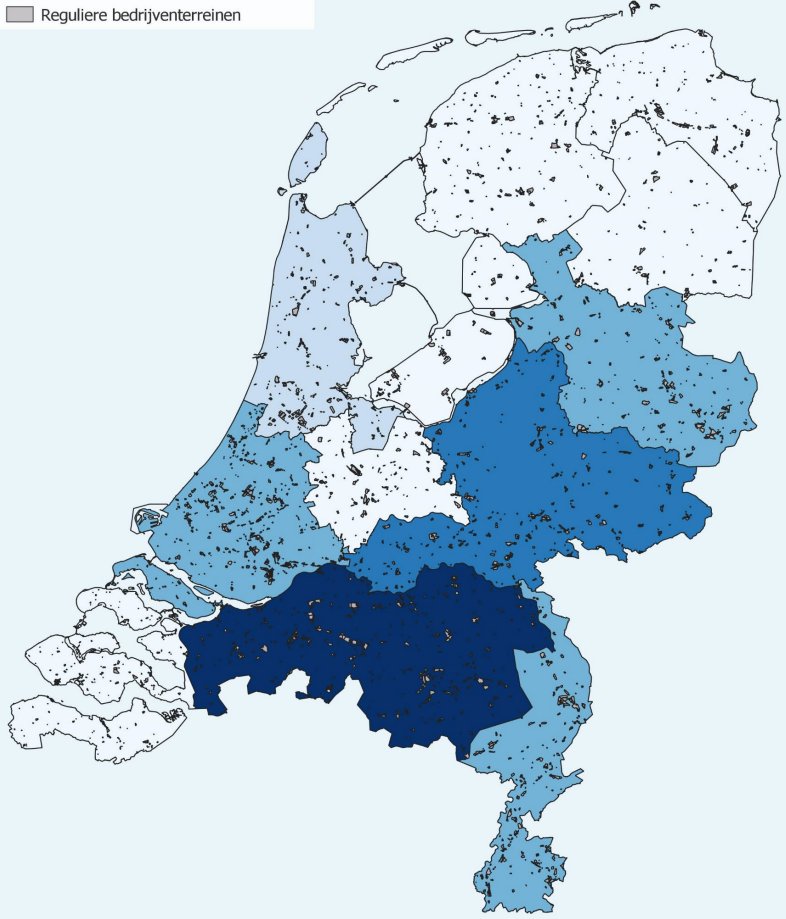
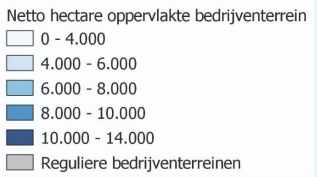
*Door administratieve wijzigingen is het op geaggregeerd niveau gecompliceerd om de historische ontwikkeling (van o.a. de omvang van de terreinen) jaar op jaar nauwkeurig uit te zetten. We verwachten op basis van regionale en provinciale prognosetrajecten dat het ruimtegebruik van reguliere terreinen met circa 5 – 10% is gegroeid de afgelopen tien jaar.*

*Om naar de toekomst toe de ontwikkelingen steeds nauwkeuriger in kaart te kunnen brengen is het van belang om de monitoring van de bedrijventerreinmarkt te verbeteren. De meeste provincies maken gebruik van het informatiesysteem van IBIS, waar de gemeenten zorgen voor de input. Dit zal echter actiever, meer uniform en met meer kwalitatieve informatie moeten gebeuren om nog preciezere historische data te genereren en ontwikkelingen te monitoren.*

### Gemiddelde omvang van een regulier terrein is 18 hectare netto

Gemiddeld hebben de reguliere terreinen in Nederland een oppervlakte van 24 hectare bruto en 18 hectare netto. In de provincie Limburg zijn de bedrijventerreinen gemiddeld het grootst met een oppervlakte van 26 hectare netto. Ook in Noord-Brabant en Flevoland zijn de reguliere terreinen gemiddeld groter dan 20 hectare. In de provincie Zeeland zijn de reguliere terreinen gemiddeld het kleinst met circa 9 hectare per regulier terrein. In vergelijking met de bedrijventerreinen die horen bij de 5 industriële clusters zijn de reguliere terreinen relatief klein in omvang. Zo is de gemiddelde bruto omvang van de cluster 5 bedrijventerreinen circa 170 hectare en is de gemiddelde netto omvang circa 130 hectare. Dit komt voornamelijk door een aantal extreem grote bedrijventerreinen zoals de Maasvlakte, Moerdijk, het Sloegebied en Oosterhorn, Eemshaven met alle minimaal 500 hectare aan netto oppervlakte.

Slechts 7% van het aantal reguliere bedrijventerreinen is groter dan 50 hectare (gemeten als netto uitgegeven areaal). 34% van het aantal reguliere terreinen is tussen de 10 en 50 netto uitgegeven hectare groot. Verreweg de meeste terreinen (circa 60%) zijn dus kleiner dan 10 netto uitgegeven hectare. De 7% terreinen groter dan 50 hectare netto uitgegeven hectare vormen echter wel bijna 40% van het totale uitgegeven netto areaal, terwijl de grote groep terreinen kleiner dan 10 hectare netto uitgegeven hectare slechts een kleine 15% van het totale netto uitgegeven areaal uitmaken.



## Veroudering

In het kader van verduurzaming van de bedrijventerreinen is het nuttig om te weten wat de gemiddelde staat is van de reguliere bedrijventerreinen in Nederland. Veroudering hangt namelijk sterk samen met verduurzaming. Op verouderde terreinen zien we veelal een hoger energieverbruik door bedrijven, lagere energielabels van vastgoed en een relatief versteende omgeving (weinig groen).

### Leeftijd van de bedrijventerreinen

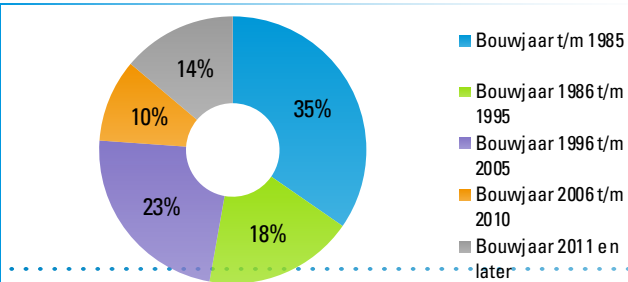
In IBIS wordt aangegeven wat het startjaar is van het betreffende bedrijventerrein. Niet van alle bedrijventerreinen is een startjaar bekend. Als we inzoomen op de reguliere bedrijventerreinen van waar een startjaar van bekend is (dat is circa 70% van alle reguliere terreinen), zien we dat het gemiddelde startjaar 1980 is. Het mediaan startjaar is 1988. We kunnen dus concluderen dat een regulier bedrijventerrein gemiddeld 30 tot 40 jaar oud is.

### Verouderde bedrijventerrein volgens IBIS

In IBIS wordt aangegeven of een bedrijventerrein verouderd is. Volgens IBIS is 18% van de reguliere terreinen verouderd, het gaat hier om circa 620 bedrijventerreinen. 60% is volgens IBIS niet verouderd en van 22% terreinen is er geen informatie bekend. Zie ook figuur 2. IBIS geeft ook inzichten in de soort veroudering die optreedt op het terrein. IBIS maakt daarbij onderscheid in de volgende categorieën.

- Technische veroudering: Dit betreft de fysieke en niet-fysieke infrastructuur, die niet langer past bij de vestigingseisen van bedrijven, zoals gebrek aan (grootschalig) onderhoud, maar ook het ontbreken van bijvoorbeeld glasvezelkabel, een te smal wegprofiel.
- Economische veroudering: Is het afnemen van de bijdrage, die het terrein levert aan de economische ontwikkeling van een gemeente/regio (bruto regionaal product, aantal arbeidsplaatsen), maar ook afname van de grondwaarde en technologische veroudering van het bedrijfsomroerend goed doordat perceel en gebouw incourant zijn geworden.
- Maatschappelijke veroudering: Betreft sociale veiligheid en andere aspecten van leefbaarheid, bijvoorbeeld door gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden).
- Ruimtelijke veroudering: Betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein en de ruimtelijke inpassing in de omgeving. Hierbij speelt ook een eventueel conflict tussen verschillende grondgebruiksfuncties c.q. veranderde omgeving waardoor de locatie niet meer passend is voor de functie c.q. het type van bedrijventerrein. Bijvoorbeeld het ontbreken van openbaar vervoer voor arbeidsintensieve bedrijven.

**Figuur 1: Vastgoed naar bouwjaar op alle reguliere terreinen**



Volgens IBIS zijn de voornaamste vormen van veroudering technische veroudering (34% van de verouderde terreinen) en ruimtelijke veroudering (35% van de verouderde terreinen). Economische veroudering speelt op 25% van alle verouderde terreinen. Maatschappelijke veroudering is niet aan de orde (slechts op 2% van alle terreinen is hier sprake van).

Een belangrijke kanttekening hierbij is dat deze analyse op basis van het IBIS-bestand niet heel erg betrouwbaar is. Gemeenten leveren de data aan en per gemeente wordt veroudering anders geïnterpreteerd. Zo verschilt het per gemeente of de veroudering gaat over private terreindelen of over de openbare ruimte. Ook zijn er voor gemeenten, naast fysieke (zichtbare) veroudering op een terrein, nog andere argumenten om een terrein als verouderd te beschouwen en eventueel tot herstructurering over te gaan (denk bijv. aan klachten van ondernemers en beschikbare subsidies). We zien in de praktijk dat vaak maar een bepaald deel van een bedrijventerrein ook daadwerkelijk verouderd is.

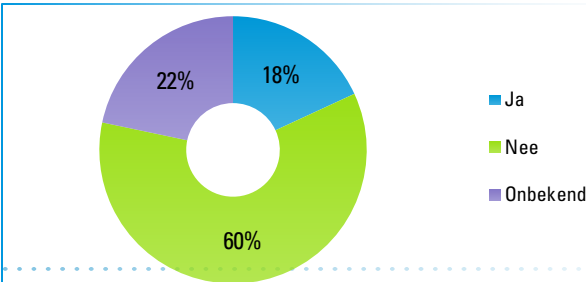
### Bouwjaren van het vastgoed op de bedrijventerreinen

Circa een derde van het vastgoed op de reguliere terreinen is gebouwd voor 1985. De laatste jaren is er relatief veel bedrijfsvastgoed bijgekomen. Circa 14% van de totale voorraad vastgoed is gebouwd tussen 2011 en nu en is dus relatief nieuw.

### Aanbod op bedrijventerreinen blijft laag

De leegstand van alle bedrijfsruimte op bedrijventerreinen is gezakt tot 1,8% van de voorraad (aanbodmonitor Stec Groep, 2023). Het percentage aangeboden bedrijfsruimte op bedrijventerreinen blijft consequent ver onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Het percentage aangeboden panden op bedrijventerreinen in Nederland ligt nu zelfs meer dan een jaar onder 2%. Tussen provincies is het verschil in aanbod minimaal. Begin 2023 werd circa 36% van het totale aanbod structureel aangeboden. Aanbod wordt als structureel aangemerkt als het pand op drie achtereenvolgende meetmomenten aangeboden wordt. Circa een derde van de aangeboden panden staat dus een jaar of langer leeg. Dit impliceert dat, van het weinige aanbod dat beschikbaar is, een derde van de panden niet (geheel) voldoet aan de marktvraag. Ondanks dat we hier geen uitsplitsing maken naar reguliere bedrijventerreinen verwachten we dat het genoemde aandeel ook geldt voor de reguliere terreinen.

**Figuur 2: Verouderd volgens IBIS**



# stec groep Ruimtelijke impact

## Huidige ruimtegebruik

### Bruto-netto verhouding is gemiddeld 77%

Een manier om het ruimtegebruik te meten is de bruto-netto verhouding. De bruto oppervlakte is de totale oppervlakte van een terrein (inclusief infrastructuur en groen). De netto oppervlakte is de oppervlakte die aan bedrijven kan worden of is uitgegeven. Hoe groter de bruto-netto verhouding hoe efficiënter het terrein is ingericht. Gemiddeld is op de reguliere terreinen de bruto-netto verhouding 77%. Deze verhouding varieert per provincie. Zo kent Flevoland een relatief lage bruto-netto verhouding van 59%. De provincies Gelderland en Noord-Brabant kennen een relatieve hoge bruto-netto verhouding van 81%. Het landelijk gemiddelde van 77% is aan verandering onderhevig. Over het algemeen geldt dat voor moderne terreinen de bruto-netto verhouding lager ligt, deze terreinen zijn ruim opgezet en er zijn relatief veel groenstructuren aanwezig.

Het enige wat de bruto-netto verhouding weergeeft is welk deel van de oppervlakte van een terrein door economische functies wordt gebruikt. Het zegt niets over hoe intensief dit deel wordt gebruikt. Om daar iets over te kunnen zeggen kan beter worden gekeken naar het bebouwingspercentage en de Floor Space Index (FSI). We zien namelijk dat op moderne terreinen de kavels juist intensiever benut worden (hogere FSI).

### Gemiddelde Ground Space Index van 0,4 op de reguliere terreinen

Het bebouwingspercentage (ook wel Ground Space Index [GSI] genoemd) geeft het percentage bebouwde grondoppervlakte van een bedrijventerrein weer (ten opzichte van het uitgegeven areaal bedrijventerrein). De gemiddelde GSI op de reguliere terreinen is circa 0,4. Dit betekent dat ongeveer 40% van de bedrijventerreinen is bebouwd en dat 60% open (onbebouwde) ruimte is. Dit gaat specifiek over de ruimte op een bedrijfskavel. Veelal is deze ruimte in gebruik als parkeerplaats.

### Gemiddelde Floor Space Index van circa 0,5 op de reguliere terreinen

De GSI zegt echter niets over hoe het bebouwde oppervlakte wordt gebruikt en/of is bebouwd. De FSI komt hier gedeeltelijk aan tegemoet door de totale vloeroppervlakte van de gebouwen te delen door de (uitgegeven) oppervlakte van het terrein. De Floor Space Index (FSI) geeft de verhouding tussen de bebouwde bruto vloeroppervlakte en de netto uitgegeven kaveloppervlakte weer. De FSI is een maat voor de ruimtelijke intensiteit; het ruimtelijk benutten van kavels en terreinen (bebouwing, hoogte, et cetera). Het geeft dus inzicht in de fysieke dichtheid maar is onafhankelijk van de programmatische invulling van een terrein. Het verschilt namelijk of op een regulier terrein ook enkele kantoorpanden aanwezig zijn of dat een regulier terrein alleen bestaat uit bedrijfshallen.

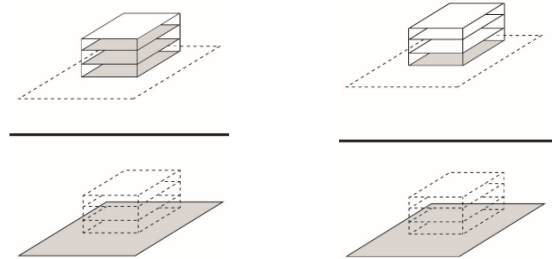
We zien op de reguliere bedrijventerreinen gemiddeld een FSI van 0,46. Dit betekent dat de verhouding tussen de totale bruto vloeroppervlakte en de bijbehorende terreinoppervlakte gemiddeld 0,46 is. Als we de kijken naar de mediaan constateren we een FSI van 0,43. De intensiteit van de bedrijventerreinen loopt sterk uiteen. Gelet op schaarse ruimte (en beperkte ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen) is het optimaal benutten van de bestaande vierkante meters bedrijventerrein een logische strategie voor het merendeel van de bedrijventerreinen. Er zijn grote verschillen tussen bepaalde type locaties. Zo zijn er bepaalde terreinen waar bedrijven zijn (zoals bedrijven uit de logistieke sector) die baat hebben bij buitenruimte voor onder andere opslag en manoeuvreerruimte. De intensiteit van het ruimtegebruik is dan logischerwijs lager om goed te kunnen functioneren. Kortom, het is niet altijd mogelijk en wenselijk om intensiever ruimtegebruik te ambiëren.

Efficiënter ruimtegebruik kan gaan over intensiever bouwen, meervoudig ruimtegebruik en/of stapelen. Op de volgende pagina duiden we aan de hand van een aantal voorbeelden wat intensief ruimtegebruik exact is en hoe dit samengaat met bijvoorbeeld verduurzaming/vergroening.

### Ruimtegebruik in vierkante meter per werknemer

Het huidige ruimtegebruik per werknemer geeft een indicatie hoe intensief het terrein op economisch vlak wordt benut. Gemiddeld is het ruimtegebruik circa 235 m<sup>2</sup> 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.

Figuur 3: Berekening van de Floor Space Index (links) en de Ground Space Index (rechts)



De getallen gepresenteerd in de tabel zitten tussen het gemiddelde en de mediaan in. Let wel. Dit zijn totaalcijfers op provinciaal niveau. Deze kunnen regionaal en lokaal erg van elkaar afwijken.

Provincie	GSI (Ground Space Index)	FSI (Floor Space Index)	TO (Terrein uitiënt)
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
<b>Totaal</b>	<b>0,38</b>	<b>0,46</b>	<b>235</b>



## Ruimtwinst

Een ideaal bebouwingspercentage verschilt enorm per soort bedrijventerrein en regio. Daar waar reguliere terreinen met een vervoersprofiel relatief veel ruimte nodig hebben voor mobiliteitsbewegingen op de eigen kavel hebben reguliere terreinen met relatief veel dienstverlening (en wellicht kantoorpanden met meerdere verdiepingen) een hogere dichtheid aan bebouwing.

Op het eerste oog lijken bedrijventerreinen vaak goed benut. Bedrijventerreinen kunnen echter op veel verschillende manieren beter benut worden. Op basis van circa honderd onderzochte bedrijventerreinen in Brabant, Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland constateren we dat op vrijwel elk 'gemiddeld' terrein significante ruimtwinst is te behalen. Veelal gaat het om het zo intensief mogelijk benutten van terreinen voor de functie waar ze oorspronkelijk voor bedoeld zijn. Dat wil zeggen: voor het bieden van werkgelegenheid, idealiter voor soorten werkgelegenheid die niet op een andere plek in het stedelijk gebied kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld vanwege de omvang, veel verkeer, geuroverlast, et cetera. Intensiever benutten van bedrijventerreinen kan ook tegenstrijdig zijn aan andere cruciale randvoorwaarden om bedrijventerreinen toekomstbestendiger of gebruiksvriendelijker te maken. Denk aan voldoende parkeerruimte, groen en mogelijkheden voor waterberging.

We zien dat de intensiveringspotentie op bestaande bedrijventerreinen sterk uiteenloopt. Er zijn grote verschillen tussen gemeenten maar ook tussen type locaties en type bedrijven. Een schatting van de gemiddelde ruimtwinst van de door ons onderzochte terreinen is gemiddeld zo'n 5 - 10%. We zien voornamelijk potentiële ruimtwinsten door het beter benutten van de huidige planologische mogelijkheden binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan (denk aan het beter benutten van het bouwvlak & bouwhoogte). Als we uitgaan van het maximale dan gaan de theoretische ruimtwinsten meer richting de 20%. Dit betekent dat de planologische mogelijkheden optimaal benut worden waar bedrijvigheid past bij de aangewezen maximale milieucategorie. In de praktijk is dit percentage eigenlijk niet realistisch omdat de maximale mogelijkheden nooit overal op een terrein kunnen worden benut (bijvoorbeeld: bedrijven die de maximale milieucategorie qua bedrijvigheid niet volledige benutten kunnen niet zomaar worden uitgeplaatst), zeker niet zonder negatieve effecten op andere randvoorwaarden. Het scenario geeft wél inzicht in de potentie voor het geval er een nieuwe vestiger landt en/of herontwikkeling plaatsvindt.

Efficiënter ruimtegebruik gaat verder dan alleen het intensiever en beter benutten van de bouwvlakken. Het gaat ook over het creëren van meervoudig ruimtegebruik. Dit gaat bijvoorbeeld om het combineren van functies, denk aan parkeren of sporten op bedrijfsdaken. Maar dit gaat ook over het delen van facilitaire voorzieningen op het bedrijventerrein.

In de onderstaande tabel benoemen we een aantal praktijkvoorbeelden hoe de bestaande voorraad beter benut kan worden. Hier is het ruimtegebruik geïntensiveerd. Zoals te zien zijn er verschillende mogelijkheden om intensiever ruimtegebruik te realiseren. De linker tabel laat een voorbeeld zien van nieuwbouw en op de volgende pagina geven we nog twee voorbeelden weer van intensief ruimtegebruik.

**Optimaal gebruik van bouwvlak**

**Voorbeeld: Frasers Property International op Hazeldonk in Breda**  
Herontwikkeling van verouderd logistiek vastgoed met veel buitenruimte naar een nieuw modern logistiek pand met een BREAAAM-NL "Excellent" certificering. Het bebouwd bouwvlak van de kavel is hiermee verhoogd van 32% naar 76%.

Voor	Na
	

**Benutten bouwhoogte**

**Voorbeeld: ViaVac in Lopik**  
Herontwikkeling van verouderde laagbouw loods naar moderne bedrijfsal met marktconforme hoogte en drielaags kantoorgedeelte. Zowel in bouwvlak als in hoogte geoptimaliseerd.

Voor	Na
	

**Meervoudig ruimtegebruik – parkeren op dak**

In het voorbeeld van het nieuwe bedrijfs pand van Nature's Pride in Maasdijk is het bedrijfsdak multifunctioneel ingericht dat er ruimte is voor parkeren, dat er zonne-energie opgevoet wordt door zonnepanelen en dat het vegetatiedak zorgt voor opname van CO2. Ook in het voorbeeld van Mencken Orlando in Hazerswoude-Dorp is parkeren op het dak gerealiseerd om zo de ruimte op de kavel beter te benutten.

Voorbeeld I: Nature's Pride in Maasdijk	Voorbeeld II: Mencken Orlando in Hazerswoude-Dorp
	

**Herontwikkelen kantoren op bedrijventerrein naar bedrijfsruimte**

**Voorbeeld: Van den Hondel Prefab & Van Munster Sanitair op Coenecoop I&II in Waddinxveen**  
Herontwikkeling van een kavel met solitair kantoorpand naar kavel met twee bedrijfspanden

Voor	Na
	

Adezz in Uden



Activiteit	productie, distributie & hoofdkantoor	Footprint	59%
Bruto vloeroppervlakte	8.500 m <sup>2</sup>	Floor Space Index	143%
Omvang kavel	5.955 m <sup>2</sup>	Terreinquotiënt	43 m <sup>2</sup>
Aandeel kantoorvloer	18%	Hoogte pand	Onbekend

Deze twee voorbeelden laten zien dat bouwvlakken bij nieuwbouw zo optimaal mogelijk benut kunnen worden. Bij deze twee voorbeelden is er gekozen voor een combinatie van productie, distributie en kantoorruimte. Het is in deze voorbeelden mogelijk om deze functies te combineren door meerlaags te bouwen.

Style CNC Machines in Bunschoten



Activiteit	productie & hoofdkantoor	Footprint	76%
Bruto vloeroppervlakte	6.000 m <sup>2</sup>	Floor Space Index	106%
Omvang kavel	5.665 m <sup>2</sup>	Terreinquotiënt	90 m <sup>2</sup>
Aandeel kantoorvloer	18%	Hoogte pand	Onbekend

## 2. Economische impact



## Toegevoegde waarde

**Er wordt circa 210 miljard aan toegevoegde waarde gecreëerd op de reguliere bedrijventerreinen**

Het belang van de bedrijventerreinen voor de Nederlandse economie is groot. De totale toegevoegde waarde (ook wel het bbp) is een maatstaf voor de omvang van de economie. Bedrijventerreinen zijn goed voor een groot aandeel in de toegevoegde waarde<sup>2</sup>. We hebben een schatting gedaan van de toegevoegde waarde van de reguliere bedrijventerreinen. Dit is zeker geen exacte wetenschap, maar het geeft wel een beeld van de mate van toegevoegde waarde op de reguliere terreinen. 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. Deze grove schatting laat zien dat de reguliere terreinen circa 210 miljard euro aan toegevoegde waarde creëren. Dit is circa 30% van de totale toegevoegde waarde in Nederland. In het rapport van de aanvraag van het Nationaal Groeifonds 2021: [‘Werklandschappen van de Toekomst’](#) worden soortgelijke cijfers benoemd.

Interessant is het feit dat de toegevoegde waarde per baan op een regulier bedrijventerrein hoger ligt dan gemiddeld. Immers, in de vorige paragraaf benoemen we dat het aandeel van de toegevoegde waarde hoger ligt dan het aandeel van de werkgelegenheid (28%). Dit betekent grofweg dat de reguliere bedrijventerreinen een relatief hoge waardevolle samenstelling hebben qua werkgelegenheid dan gemiddeld gezien in Nederland. Dit komt onder andere door het feit dat bedrijvigheid met een bovengemiddelde productiviteit (bijvoorbeeld industrie en groothandel) in een belangrijke mate op de bedrijventerreinen aanwezig is.

### Bedrijven op reguliere bedrijventerreinen zorgen ook voor veel indirecte werkgelegenheid

In totaal zijn er circa 2,5 miljoen banen op de reguliere terreinen aanwezig. Daarnaast zijn er ook relatief veel banen betrokken bij de werkgelegenheid op de reguliere terreinen (indirecte werkgelegenheid). Denk aan banen bij toeleverende partijen, verwerkers van (deel)producten en zakelijke dienstverlening voor bedrijven. Wat we zien is dat de grootste multipliers komen van de industrie sectoren, net zoals de bouwrijverheid. Deze sectoren zorgen voor relatief veel inkoop of verkoop van onder andere (deel)producten.

### Verwachtingen van de toegevoegde waarde op basis van de EIB-prognoses

In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken (EZK) heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) een [actualisatie en regionalisatie](#) van de bedrijfstakramingen uit de studie ‘Ruimte voor economische activiteit tot 2030’ uitgevoerd. Er zijn twee scenario’s kwantitatief uitgewerkt: een gunstig en een behoedzaam groeiscenario. Deze scenario’s geven samen een realistische bandbreedte weer voor de toekomstige economische ontwikkelingen van achttien bedrijfstakken met een bijbehorende regionale spreiding. Hier laten we de ontwikkeling van de toegevoegde waarde zien voor de reguliere terreinen. We geven aan de hand van de huidige toegevoegde waarde per provincie en de groeicijfers per provincie per jaar van het EIB een schatting voor de ontwikkeling van toegevoegde waarde op de reguliere terreinen.

<sup>2</sup> We baseren ons bij de toegevoegde waarde op de bruto toegevoegde waarde basisprijzen per sector (CBS). De toegevoegde waarde is gelijk aan het verschil tussen de productie (basisprijzen) en het intermediair verbruik (aankopprijzen) van een bedrijfseenheid. De som van de toegevoegde waarde van alle bedrijfseenheden is een belangrijke component van het bruto binnenlands product (bbp). De toegevoegde waarde wordt gewaardeerd tegen basisprijzen. Bruto is inclusief afschrijvingen.

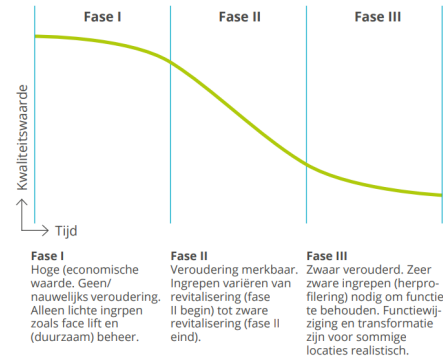
Als we de toegevoegde waardestijging per provincie optellen en doortrekken voor de aankomende tien jaar zien we een waardestijging van circa 13% (behoedzaam) en 23% (gunstig) voor de komende tien jaar.

Over het algemeen (los van de selectie van reguliere terreinen) valt op basis van de EIB-raming op dat er een aantal groeisectoren zijn met bovengemiddelde groeicijfers zoals de chemische industrie, metaalelektronica, de groothandel, opslag en dienstverlening voor vervoer, de zakelijke dienstverlening en de zorg. Ook geeft het EIB aan dat er bedrijfstakken zijn die in beide scenario’s tot 2032 slechts een beperkte groei zullen laten zien of zelfs gaan krimpen. Dit zijn de takken voedings- en genotmiddelen, textiel en kledingindustrie, aardoliebasisindustrie, overige industrie en het onderwijs. Met uitzondering van de aardoliebasisindustrie zijn dit ook sectoren die in het verleden een relatief bescheiden ontwikkeling lieten zien (EIB, 2022).

## Levenscyclus bedrijventerreinen

### Investeringsmomentum hangt samen met ingrepen op het terrein

We zien dat elk bedrijventerrein een bepaalde levenscyclus doormaakt en dat bedrijventerreinen in de loop der tijd in kwaliteit en (vastgoed)waarde afglijden. Investeren zijn dan nodig om bijvoorbeeld de vastgoedwaarde te behouden en te zorgen dat het bedrijventerrein aantrekkelijk blijft voor (toekomstige) ondernemers. De levenscyclus voor het gros van de bedrijventerreinen ziet er als volgt uit:



Uit kwaliteitsbeoordelingen, toekomstbestendighedsanalyses en herstructureringsplannen van bedrijventerreinen zien we dat zo’n 55 – 60% van alle Nederlandse terreinen (dus niet alleen de reguliere terreinen) valt in fase I: het terrein is up-to-date. Zo’n 30 à 35% van de Nederlandse bedrijventerreinen valt in fase II: de kwaliteit van het terrein staat onder druk, maar voldoet voor veel ondernemers nog. Uiteindelijk valt zo’n 5% van de bedrijventerreinen in Nederland in fase III: het terrein verpaupert en zit in een negatieve spiraal. Dit is een grove schatting en deze getallen verschillen erg per regio/gemeente. Uit IBIS komt er een hoger percentage uit (18%). We verwachten echter dat dit veelal bedrijventerreinen zijn die maar deels verouderd zijn en zich daarom ook deels in Fase II bevinden.

## Innovatie

### Voornamelijk innovatie zichtbaar in sectoren handel, industrie, zakelijke dienstverlening en bouwrijverheid

Innovatie is een belangrijk onderdeel van de Nederlandse (kennis)economie en innovatieve bedrijven dragen daaraan bij. Innovatie is een stimulans voor de arbeidsproductiviteit en kan mede daardoor bijdragen aan de internationale concurrentiepositie van Nederland. Innovatieve bedrijven werken onder andere aan oplossingen voor grote maatschappelijke transitie. Om zo gericht mogelijk uitspraken te kunnen doen over de innovatie die plaatsvindt op reguliere terreinen maken we gebruik van Innovatiespotter<sup>3</sup>. Innovatiespotter heeft een robuuste AI-werkwijze ontwikkeld waarmee start-ups en bestaande bedrijven die actief zijn in innovatieve sectoren opgespoord kunnen worden.

Een eerste inzicht vanuit Innovatiespotter voor de reguliere terreinen is in welk innovatie-topic ze actief zijn. Elke bedrijfswebsite wordt met behulp van Artificial Intelligence (AI) geanalyseerd op innovatie-topics. Leidend voor deze topics is het Topsectorenbeleid en het missiegedreven innovatiebeleid. Belangrijke ontwikkelingen, methoden en technologieën worden verwerkt in machine learning algoritmes om de bedrijven bij deze innovatiethema's in te delen. In de Innovatiespotter worden deze bedrijven gemarkeerd met een topic-label. Een bedrijf kan in meer dan één topic actief zijn. Daarmee is het mogelijk om bedrijven te vinden die op de grensvlakken van sectoren aan innovaties werken. Als we naar de reguliere bedrijventerreinen kijken zien we dat het grootste deel een topic-label Hightech heeft, gevolgd door ICT en Bouw.

Ook geeft Innovatiespotter door middel van SBI-codes inzicht in de opbouw van een Topic. SBI is de branche en industrie code waarmee elk bedrijf staat ingeschreven in het handelsregister. Er zijn 21 hoofdcategorieën die elk weer zijn onderverdeeld in SBI-codes. SBI wordt gebruikt voor economisch beleid, statistieken of vergunningen. Echter, voor het meten van innovatie en opkomende technologieën is de SBI minder geschikt. Een belangrijke oorzaak is dat innovaties pas een SBI-code krijgen als een ontwikkeling allang volwassen is. Voor innovatieve start-ups is daarom vaak geen passende code. Bestaande innovatieve bedrijven staan vaak geregistreerd met hun oorspronkelijke SBI-code. Tot slot ontstaan ontwikkelingen vaak buiten de traditionele sectoren. Bijvoorbeeld een IT-bedrijf dat innovaties voor de zorg ontwikkelt. Deze bedrijven zijn meestal niet met een zorggerelateerde SBI-code terug te vinden terwijl ze daarin wel voor disruptieve ontwikkelingen kunnen zorgen.

Met SBI is het wel mogelijk om meer inzicht te krijgen in de opbouw van een topic. In de grafiek is te zien uit welke traditionele SBI-groepen de bedrijven afkomstig zijn. De meest voorkomende SBI is groot- en detailhandel, gevolgd door Industrie, zakelijke dienstverlening en bouwrijverheid.

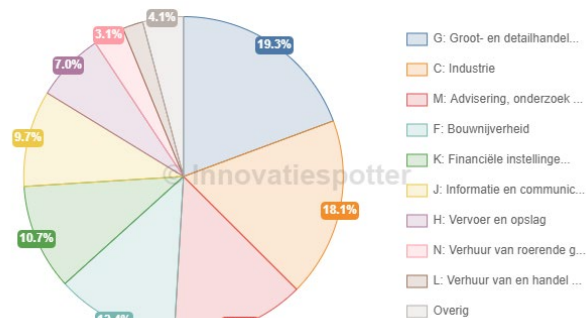
## Behoefteprognose

### Oplopend telort aan bedrijventerreinen: behoefte aan circa 7.000 hectare bedrijventerrein

De komende tijd blijft er een ruimtevraag ontstaan vanuit de bedrijventerreinen in Nederland. Een onderzoek uit 2019 van het Ministerie van EZK laat een ruimtevraag zien van circa 5.500 – 9.500 hectare netto bedrijventerrein tot 2030. Het gaat hier over alle (droge) bedrijventerreinen in Nederland, maar aangezien de reguliere terreinen 90% zijn van alle bedrijventerreinen kan gesteld worden dat een groot aandeel hiervan betrekking heeft op reguliere bedrijventerreinen.

Uit alle meest actuele provinciale prognoses rolt een totale ruimtevraag van circa 7.000 hectare voor alle (droge) bedrijventerreinen in Nederland. Dit ligt in lijn met het onderzoek uit 2019 van EZK. Als deze vraag wordt geaccordeerd, dan betekent dit een areaalgroei van circa 10%.

Figuur 4: Overzicht van meest relevante SBI (Innovatiespotter, 2023)



<sup>3</sup> Innovatiespotter is een AI-gedreven platform voor innovatie-ecosystemen. Innovatiespotter voorziet in data om het bedrijventerreinlandschap toegankelijker te maken en om makkelijker toegang te krijgen tot start-ups, scale-ups, innovatief MKB en brede MKB.

## 3. Sociale impact



## Huidige werkgelegenheid

### In totaal zijn er bijna 2,5 miljoen banen op de reguliere terreinen

De reguliere terreinen (zoals afgebakend in dit onderzoek) zijn goed voor circa 2.440.000 banen (LISA, 2021). Op alle IBIS bedrijventerreinen zijn er circa 2.782.000 banen aanwezig. Dit betekent dat 88% van het totaal aantal banen op de bedrijventerreinen op een regulier terrein gevestigd is. De sectoren die zich bijna geheel op een regulier terrein bevinden zijn groothandel en handel en reparatie (beide 93%), bouwnijverheid (93%), detailhandel (95%). De sectoren gezondheidszorg en overheid en onderwijs zijn relatief vaker op de niet reguliere terreinen gevestigd. Dit komt met name doordat deze sectoren voornamelijk gevestigd zijn op campuslocaties, locaties die we in dit onderzoek buiten beschouwing laten.

De provincie Noord-Brabant is verantwoordelijk voor het grootste aandeel banen. 20% van de banen op de reguliere terreinen is aanwezig in die provincie. Ook in Zuid-Holland zijn er relatief veel banen op de reguliere terreinen aanwezig (18%). De provincies Drenthe en Zeeland hebben relatief het minst aantal banen op de reguliere terreinen.

### Gemiddeld bevindt zich 28% van de totale werkgelegenheid in Nederland op een regulier bedrijventerrein

Als we het aantal banen op reguliere bedrijventerreinen afzetten tegen het totaal aantal banen in Nederland zien we dat circa 28% werkzaam is op een regulier terrein. In de provincie Limburg werkt 37% op een regulier bedrijventerrein. In de provincie Noord-Holland is dit het laagst met 14%. Dit komt deels door het feit dat er relatief veel terreinen vallen binnen het industriecluster Noordzeekanaalgebied. Hier zijn relatief veel kantoorlocaties aanwezig waar veel personen werkzaam zijn.

### Industrie goed voor 25% van de banen op de reguliere bedrijventerreinen

De meeste banen op de reguliere bedrijventerreinen zijn gelinkt aan de industriële sector. Binnen deze sector is de High Tech Systemen en Materialen (HTSM) industrie het grootst. Deze sector zorgt voor 46% van de banen in de industriële sector. De voedingsindustrie is verantwoordelijk voor 16% van de werkgelegenheid en chemie voor 11%. Dit zijn ook alle drie benoemde topsectoren. Zie ook de site van het [RVO over topsectoren](#). Verder zien we dat typische bedrijventerreinsectoren zoals groothandel, vervoer en opslag en bouwnijverheid ook voor een groot deel verantwoordelijk zijn voor de werkgelegenheid. De totale dienstverlening zorgt ook voor een groot aandeel (circa 17%). Hierbinnen vallen de sectoren 1) financiële instellingen, 2) verhuur van en handel in onroerend goed, 3) advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening en 4) verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening. Dit zijn voor een deel banen die niet persé op een bedrijventerrein horen. We gaan hier op de volgende pagina nader op in.

**Figuur 5. Werkgelegenheid uitgesplitst naar provincie**

## Huidig aantal vestigingen

### In totaal zijn er circa 173.660 vestigingen aanwezig op de reguliere terreinen

Op de reguliere bedrijventerreinen zijn in totaal 173.660 bedrijven gevestigd (LISA, 2021). Op alle IBIS bedrijventerreinen zijn er circa 192.440 bedrijven gevestigd. Dit betekent dat 90% van het totaal aantal vestigingen op de bedrijventerreinen op een regulier terrein gevestigd is.

De provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor het grootste aandeel vestigingen, 19% van de vestigingen op de reguliere terreinen is aanwezig in die provincie. De provincie Noord-Brabant heeft een aandeel van 18%. De provincies Drenthe en Zeeland heeft relatief het minst aantal vestigingen op de reguliere terreinen.

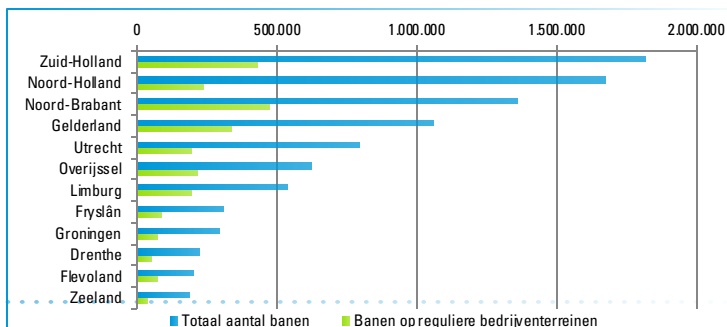
### Gemiddeld bevindt zich 9% van het aantal vestigingen op een regulier bedrijventerrein

Als we het aantal vestigingen op reguliere terreinen afzetten tegen het totaal aantal vestigingen in Nederland zien we dat circa 9% gevestigd is op een regulier terrein. Dit aandeel is een stuk lager vergeleken met de werkgelegenheid (dit is 28%). Dit heeft er voornamelijk mee te maken dat de omvang van bedrijven op de bedrijventerreinen groter is dan elders. Een oorzaak is dat veel zzp'ers niet op een bedrijventerrein zijn gevestigd.

De gemiddelde grootte van een bedrijf op een regulier bedrijventerrein bestaat uit circa veertien werknemers. We zien dat de industriële sectoren (zoals HTSM, voedingsmiddelen-industrie en chemie) relatief veel banen per vestiging hebben. Het totaal aantal vestigingen van de totale industriële sector op de reguliere bedrijventerreinen heeft gemiddeld 29 banen per vestiging. In de sectoren handel en reparatie en detailhandel zijn er relatief weinig banen per vestiging aanwezig (respectievelijk zes en negen banen per vestiging).

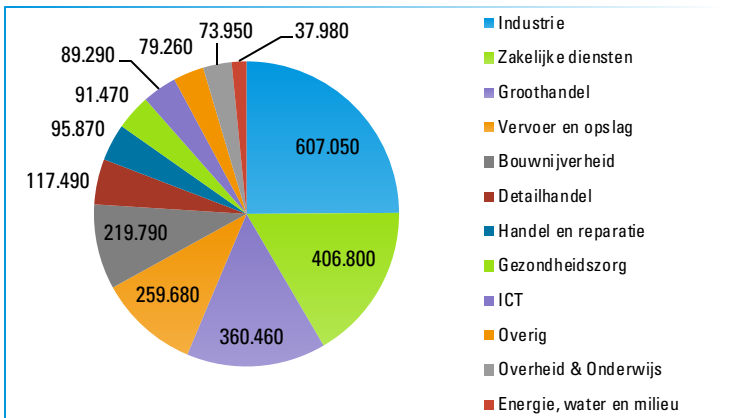
### Meeste vestigingen aanwezig in de zakelijke dienstverlening

Als we kijken naar het aantal vestigingen zien we dat de meeste vestigingen aanwezig zijn in de zakelijke dienstverlening (21%). Dit is deels te verklaren doordat er in Nederland relatief veel bedrijventerreinen zijn waar naast bedrijfsruimte (wat vaak het gros van het vastgoed behelst) ook kantoorpanden aanwezig zijn. Het gaat vaak om bedrijventerreinen in een stedelijke omgeving. Een deel van de kantoorpanden is gesitueerd op een locatie waar een hogere milieucategorie is toegestaan. De zogenoemde 'scheefwerkers' die hier werken zouden ook elders in de stad een plek kunnen vinden. Ook zijn er relatief veel vestigingen in de groothandel aanwezig op de reguliere bedrijventerreinen, zo'n 16%. In totaal is 12% van het aantal bedrijven actief in de industriële sector.

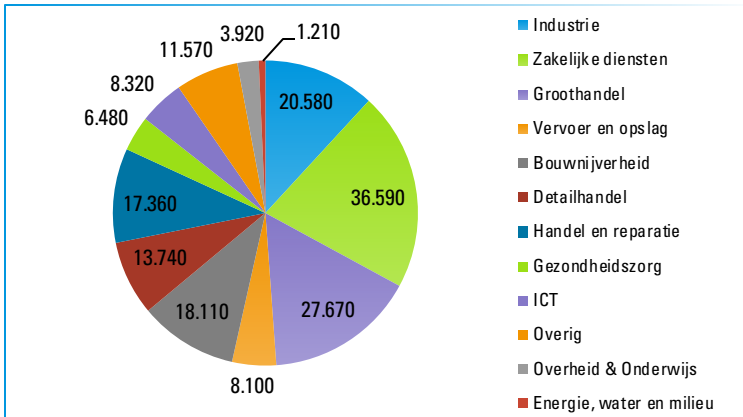


**Werkgelegenheid & vestigingen: figuren en tabellen**

**Figuur 6: Werkgelegenheid verdeeld naar sectoren op reguliere bedrijventerreinen**



**Figuur 7: Vestigingen verdeeld naar sectoren op reguliere bedrijventerreinen**



Provincie	Huidig aantal banen	Aandeel van totaal	Ontw. 2011 – 2021 in %	Huidig aantal vestigingen	Aandeel van totaal	Ontw. 2011 – 2021 in %
Drenthe	55.100	2%	4%	4.050	2%	8%
Flevoland	73.760	3%	10%	6.940	4%	21%
Friesland	90.880	4%	10%	7.340	4%	25%
Gelderland	341.380	14%	12%	20.780	12%	21%
Groningen	76.420	3%	7%	5.220	3%	20%
Limburg	199.260	8%	5%	11.150	6%	21%
Noord-Brabant	476.760	20%	10%	30.980	18%	28%
Noord-Holland	238.130	10%	11%	21.750	13%	32%
Overijssel	221.620	9%	13%	14.340	8%	24%
Utrecht	195.000	8%	8%	14.450	8%	40%
Zeeland	38.930	2%	10%	3.580	2%	24%
Zuid-Holland	431.840	18%	2%	33.070	19%	26%
<b>Totaal</b>	<b>2.439.080</b>	<b>100%</b>	<b>8%</b>	<b>173.660</b>	<b>100%</b>	<b>26%</b>



## Ontwikkeling in werkgelegenheid

### Banen op reguliere terreinen afgelopen 10 jaar met 10% toegenomen

In 2011 waren er circa 2,2 miljoen banen op de reguliere bedrijventerreinen in Nederland. In 2021 waren dit er circa 2,5 miljoen. Het aantal banen is de ten opzichte van 2011 met 8% toegenomen. Vanaf 2013 is er een stijging zichtbaar van de totale werkgelegenheid op de reguliere terreinen. Er zijn twee afnames te zien. De eerste is de impact van de economische crisis tussen 2012 en 2014, een andere afname is zichtbaar tijdens de coronapandemie (2020). Tussen 2020 en 2021 is de totale werkgelegenheid echter weer gestegen met 1%. In de periode tussen 2015 en 2018 groeide de werkgelegenheid procentueel het meest. Het gemiddelde groeipercentage van de afgelopen tien jaar was, gekeken naar werkgelegenheid, zo'n 1%.

### Aantal vestigingen groeit procentueel harder dan de werkgelegenheid

Qua werkgelegenheid is het gemiddelde groeipercentage 1%. De groei van het aantal vestigingen is 2%. Ten opzichte van 2011 is het aantal vestigingen met 26% gestegen. In 2011 waren er nog zo'n 138.000 vestigingen. In 2021 waren dit er circa 173.000. Het totaal aantal vestigingen laat in de afgelopen tien jaar een groei zien. Ook tijdens de coronapandemie groeide het aantal vestigingen op reguliere terreinen. De groei van het aantal vestigingen is constanter dan de groei van het totaal aantal banen.

## Aantrekkelijke werklandschappen

### Groei zichtbaar in zakelijke dienstverlening

In dit onderzoek bestaat de zakelijke dienstverlening uit de SBI sectoren 1) financiële instellingen, 2) verhuur van en handel in onroerend goed, 3) advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening en 4) verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening. Een deel hiervan zijn verhuurbedrijven die passen op een regulier bedrijventerrein, maar een deel gaat over dienstverlenende bedrijvigheid die mogelijk niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gevestigd hoeft te zijn gezien de lage milieucategorie. We zien dat deze sectoren de afgelopen tien jaar zijn gegroeid. Het gaat bijvoorbeeld om activiteiten binnen de detailhandels- en vrijetijdssector die steeds vaker op zoek zijn naar ruimte op goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra. Bestaande bedrijventerreinen zijn aantrekkelijke locaties voor dit soort functies vanwege de aanwezige ruimte en de lage huisvestigingslasten. Dit roept de vraag op in hoeverre focus op de meer 'traditionele' sectoren van belang is of dat er meer gewerkt moet worden naar zogenoemde werklandschappen.

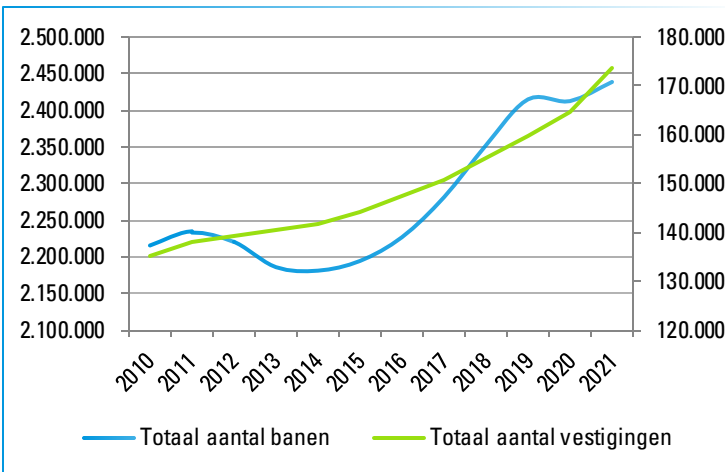
### Beter benutten van bedrijventerreinen

Steeds meer gemeenten zijn bezig om te onderzoeken in hoeverre bedrijventerreinen op de juiste manier worden benut. Deze opgaven worden steeds urgenter gezien de grote druk op de woningmarkt in combinatie met de schaarse ruimte en het feit dat over het algemeen ingezet wordt op zoveel mogelijk bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (onder andere Ladder). Daarnaast spelen ook diverse andere belangrijke opgaven zoals de energietransitie en circulaire economie die ruimte vragen. De ruimte voor bedrijvigheid komt in sommige (stedelijke) gebieden steeds meer onder druk te staan.

Naast ruimte voor (zwaardere) bedrijvigheid is het voor sommige gemeenten van belang om in sommige gebieden lichtere vormen van bedrijvigheid te combineren met wonen en andere functies. Het vizier is daarbij veelal gericht op de oudere terreinen die dicht tegen de binnenstad of bijvoorbeeld aan het water liggen. Dit zijn aantrekkelijke locaties vanuit woonperspectief, maar veelal ook heel waardevolle locaties voor stadsverzorgende bedrijvigheid (loodgieters, stadslogistiek, bouwbedrijven/aannemers, et cetera) en voor ontwikkelingen die in de toekomst hard nodig zijn voor duurzame economische groei, zoals circulaire activiteiten. Gemengde woon-werkmilieus kunnen veel voordelen bieden (efficiënt gebruik van bestaande voorzieningen zoals OV, minder veldontwikkeling, kortere reisafstanden, et cetera). Bestaande bedrijven kunnen dus beoordeeld worden op basis van 'mengbaarheid'. Aangezien dit altijd maatwerk is en het per bedrijventerrein erg kan verschillen is het niet mogelijk om hier landelijke uitspraken op te doen.

We hebben al geconstateerd dat een deel van de bedrijvigheid actief is in de (zakelijke) dienstverlening en dat er ook kantoorpanden aanwezig zijn op reguliere terreinen, wat maakt dat er op de reguliere terreinen sprake is van 'scheefwerkers'. Dit zijn vaak ook bedrijven die 'mengbaar' en/of ook op een andere locatie kunnen worden gehuisvest. Het aandeel bedrijven dat niet direct op een regulier bedrijventerrein hoort vanwege hun gebruiksfunctie en milieuruimte varieert enorm per terrein, waardoor landelijke uitspraken lastig zijn.

Figuur 8: Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen op de bedrijventerreinen



## 4. Ecologische impact



## Energietransitie

### Reguliere terreinen zorgen voor circa 50 - 60% van het elektriciteitsverbruik op de bedrijventerreinen in Nederland

Bedrijventerreinen hebben een groot aandeel in het Nederlandse energieverbruik. Van het totale verbruik in Nederland in 2019 van 122 miljard KWH wordt circa 39 miljard kilowattuur geleverd aan de bedrijventerreinen (CBS, 2019). Het CBS maakt ook een verdeling naar geleverde elektriciteit per individueel bedrijventerrein. Hier anonimiseren ze echter relatief veel data aangezien het verbruik niet herleidbaar mag zijn naar een bedrijf. In totaal gaat het om circa 50% geanonimiseerde data. Echter is circa 20 miljard kilowattuur wel herleidbaar naar de individuele bedrijventerreinen, waarvan circa 14 miljard kilowattuur herleidbaar is naar de reguliere terreinen. Om een schatting te maken van het energieverbruik op de reguliere terreinen maken we een bijschatting van de geanonimiseerde data. We maken hiervoor gebruik van het gemiddelde elektriciteitsverbruik wat wel bekend is op de reguliere terreinen en gebruiken dit voor de terreinen waarvan geen data beschikbaar is. We benadrukken dat deze schatting zeer grof is. Als we dit doorrekenen komen we op een elektriciteitsverbruik uit van circa 23 miljard kilowattuur op de reguliere terreinen. Dit is circa 55 – 60% van het totale verbruik op de bedrijventerreinen en circa 15 – 20% van het totale verbruik in Nederland.

### Reguliere terreinen zorgen voor circa 10 - 15% van het gasgebruik op de bedrijventerreinen in Nederland

Ook hebben bedrijven een groot aandeel in het Nederlandse gasverbruik. Van het totale verbruik in Nederland in 2019 van circa 42 miljard m<sup>3</sup> wordt circa 20 miljard m<sup>3</sup> geleverd aan de bedrijventerreinen (CBS, 2019). Het CBS maakt ook een verdeling naar geleverd gas per individueel bedrijventerrein. Hier anonimiseren ze echter relatief veel data aangezien het verbruik niet herleidbaar mag zijn naar een bedrijf. In totaal gaat het om circa 75% geanonimiseerde data. Echter is circa 5 miljard m<sup>3</sup> wel herleidbaar naar de individuele bedrijventerreinen. Om een schatting te maken van het gasverbruik op de reguliere terreinen maken we een bijschatting van de geanonimiseerde data. We maken hiervoor gebruik van het gemiddelde gasverbruik wat wel bekend is op de reguliere terreinen en gebruiken dit voor de terreinen waarvan geen data beschikbaar is. We benadrukken dat deze schatting zeer grof is. Als we dit doorrekenen komen we op een gasverbruik uit van circa 2,5 miljard m<sup>3</sup> op de reguliere terreinen. Dit is circa 10 – 15% van het totale verbruik op de bedrijventerreinen en circa 5 – 10% van het totale verbruik in Nederland.

### Grootste deel van energieverbruik is gebouwgebonden

Exacte aantallen over het energieverbruik wat procesgebonden is en wat gebouwgebonden is op reguliere terreinen zijn moeilijk weer te geven. We baseren ons op aannames uit de eindrapportage van het versnellingsprogramma verduurzaming bedrijventerreinen (VPVB). In het rapport wordt aangegeven dat in de meeste SBI sectoren voor aardgas alleen sprake is van ruimteverwarming. Het aandeel gebouwgebonden aardgasverbruik is in de meeste SBI sectoren dus 100%. Aardgasverbruik voor processen en andere niet gebouwgebonden toepassingen komt naar verwachting alleen voor in de SBI sectoren Landbouw, Industrie en Handel. Het rapport concludeert verder dat het elektriciteitsverbruik voor processen naar verwachting alleen komt van de sectoren Landbouw, Industrie en Handel. In de industrie is het aandeel procesgebonden verbruik 86% van het elektriciteitsverbruik en 91% van het aardgasverbruik. In de landbouw is het aandeel procesgebonden verbruik 12% van het elektriciteitsverbruik en 15% van het aardgasverbruik. In de sector Handel is 8% van het elektriciteitsverbruik procesgebonden (Nordkamp et. Al, ).

### Helft van het totaal aantal SDE++ projecten vindt plaats op reguliere bedrijventerreinen

De Stimulerings Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie, de SDE++ subsidie, is een stimulans voor bedrijven en (non-profit)instellingen in Nederland om de energievoorziening te verduurzamen en CO<sub>2</sub> te besparen. De subsidieregeling bestaat al sinds 2008 en is sindsdien twee keer gewijzigd (vandaar de twee plussen).. De regeling is nu niet meer alleen bedoeld voor het opwekken van duurzame energie maar ook voor projecten waarmee CO<sub>2</sub> wordt bespaard. Denk hierbij aan zonnepanelen op bedrijfsdaken, op land en op water. In totaal zijn er sinds 2016 circa 23.700 SDE++ projecten in beheer. Daarvan is ongeveer de helft geland op reguliere bedrijventerreinen (12.700 SDE++ projecten). Als we het vermogen van de SDE++ projecten afzetten tegen de totaal geleverde elektriciteit op reguliere bedrijventerreinen zien we dat het vermogen van de SDE++ projecten maar een aandeel heeft van 0,1% (ten opzichte van de totale levering op de reguliere terreinen).

### Weinig bestaande bedrijfspanden beschikken over een energielabel

Per 2023 is de nieuwe wetgeving van kracht waarbij alle kantoorpanden energielabel C moeten hebben. Inmiddels beschikt 69% van de kantooroppervlakte in Nederland over een energielabel C of beter (Colliers, 2023). Per januari 2015 zijn energielabels reeds een verplicht onderdeel voor het opleveren, verhuren of verkopen van een bedrijfspand. Dit betekent tegelijkertijd dat veel bestaande bedrijfspanden op de reguliere terreinen geen energielabel hebben.

### Potentie zon op dak nog niet volledig benut

Over Morgen geeft in het Benchmark onderzoek 'Zon op bedrijfsdaken 2021' aan dat van het theoretisch potentieel oppervlakte bedrijfsdaken (daken groter dan 1.000 m<sup>2</sup>, al dan niet gevestigd op een bedrijventerrein) 12% voorzien was van zonnepanelen. Dat betekent dat 88% van het theoretisch potentieel beschikbare dakoppervlak nog niet is benut.

Als we grofweg uitgaan van het feit dat alle panden op de reguliere bedrijventerreinen gebouwd na 2005 in potentie geschikt zijn voor zonnepanelen, is dit in totaal circa 40% van het dakoppervlakte. Dit zijn relatief nieuwe panden die naar alle waarschijnlijkheid een dakconstructie hebben die zonnepanelen kan dragen. Als we dit oppervlakte omrekenen naar de potentiële elektriciteitsopwekking zien we dat in potentie circa 30 – 35% van het totale elektriciteitsverbruik op reguliere bedrijventerreinen opgewekt kan worden middels zonnepanelen. We benadrukken wel dat dit percentage een hoge onzekerheidsmarge kent: je kan niet altijd het complete dakoppervlakte benutten en een deel zal ook (deels) in de schaduw liggen. Daar staat tegenover dat de opwekpotentie van zonnepanelen groeit. Al met al kunnen we stellen dat zon op dak bijdraagt aan duurzame energieopwekking van reguliere terreinen, maar dat er ook andere vormen van duurzame energie opwek nodig zijn.

	Electriciteitsverbruik	Gasverbruik
Verbruik op alle bedrijventerrein in Nederland	~ 39 miljard KWH	~ 20 miljard m <sup>3</sup>
Verbruik in Nederland (in 2019):	~ 122 miljard KWH	~ 42 miljard m <sup>3</sup>
Aandeel van alle bedrijventerreinen t.o.v. totaal in Nederland:	32%	46%
Herleidbaar naar alle individuele bedrijventerreinen	~ 20 miljard KWH	~ 5 miljard m <sup>3</sup>
Herleidbaar naar reguliere bedrijventerreinen	~ 14 miljard KWH	~ 1,5 miljard m <sup>3</sup>
Verbruik op de reguliere terreinen (o.b.v. het oplussen van wat herleidbaar is)	~ 23 miljard KWH	~ 2,5 miljard m <sup>3</sup>
Aandeel verbruik reguliere terreinen t.o.v. alle bedrijventerreinen	50 - 60%	10 - 15%
Aandeel verbruik reguliere terreinen t.o.v. verbruik in Nederland	15 - 20%	5 - 10%

## Circulaire bedrijventerreinen

### Circulaire potentie ook aanwezig op reguliere bedrijventerrein

In de circulaire economie staat het sluiten van kringlopen centraal. Circulaire potentie gaat over de inzet van materiaalreductie, duurzaamheid en het circuleren van materialen. Producten, materialen en grondstoffen behouden op die manier zo lang mogelijk hun waarde. Dat kan door producten slim in te zamelen, te delen, hergebruiken, reviseren of te recyclen. En bovenal: door deze circulair te ontwerpen en te bouwen. Circulaire economie gaat over alle lagen van de productieketen: van ontwerp tot productie tot gebruik. Bedrijventerreinen zijn hierbinnen de ruimtelijke schakels. Zelden is een individueel bedrijventerrein honderd procent circulair. Vaak is een keten van bedrijventerreinen nodig op regionaal of hoger schaalniveau voor matchmaking en het kunnen sluiten van circulaire kringlopen.

Een van de belangrijke circulaire initiatieven op bedrijventerreinen gaan over reststromen. Op bedrijventerreinen ontstaat een aantal reststromen. Deze reststromen zijn van grote waarde, zowel op vlak van circulariteit als economisch. Circular.BIZ brengt de potentie van reststromen en interessante businesscases op bedrijventerreinen in beeld. Daarmee ondersteunt Circular.BIZ regio's en gemeenten, als ook bedrijven bij de realisatie van circulaire bedrijventerreinen.

In de verdiepende studies zijn inmiddels tientallen bedrijventerreinen onderzocht. Specifiek biedt Circular.BIZ inzicht in kansen voor hoogwaardiger hergebruik van reststromen. Daarbij geldt het principe: wat afval is voor de één, kan potentiële grondstof zijn voor de ander. Hoewel het aantal deelnemende regio's en gemeenten snel stijgt, is er is (nog) geen data beschikbaar voor alle reguliere terreinen in Nederland. We geven hier daarom een overzicht van de belangrijkste uitkomsten van alle onderzochte bedrijventerreinen van Circular.BIZ.

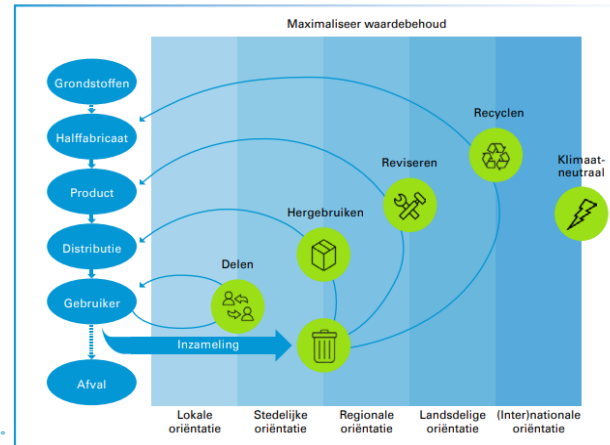
Allereerst onderzoekt Circular.BIZ wat de veel voorkomende reststromen zijn. De reststroomcategorieën en hun percentages zijn verzameld van de geselecteerde bedrijventerreinen (let op; hier zitten ook bedrijventerreinen in die vallen binnen de vijf industriële clusters) uit vijf regio's (Groningen, Friesland, Limburg, West-Holland en Noord-Brabant). De percentages per categorie zijn bij elkaar opgeteld en vervolgens gedeeld door vijf. De gemiddelde samenstellingen (met een gemiddelde samenstelling van meer dan 1%) staan in onderstaande tabel. We zien dat met name bouw- en sloop materialen een groot deel uitmaken van de afvalstroom van de onderzochte terreinen.

Afvalcategorie	Gemiddelde samenstelling %
Bouw- en sloop materialen	30,3%
Gemengd en overig afval	9,4%
Plantaardig materiaal	7,7%
Grond en stenen	7,6%
Metalen, ferro	6,8%
Overig stedelijk afval	6,2%
Afvalwaterzuiveringslib	5,5%
Dierlijk en gemengd voedselverspilling	5,4%
Metalen, gemengd ferro en non-ferro	5,0%
Hout	3,8%
Papier en karton	2,9%
Diverse mineralen	2,1%
Overig chemische materialen	1,6%

\*Gemiddelde samenstelling van reststromen (in gewicht) in onderzochte regio's

Circular.BIZ maakt bovenal inzichtelijk wat de gemiddelde circulaire potentie in euro's is per ton afval per categorie. Voor de onderzochte terreinen (alleen geselecteerde bedrijventerreinen met ongevaarlijk afval en zonder afvalverwerkers) is de gewogen gemiddelde circulaire potentie per ton afval circa 540 euro.

### Circulaire economie: kringlopen waarin waardebehoud wordt gemaximaliseerd



# stec groep Ecologische impact

## Vergroening

### Bijna geen groen aanwezig op de bedrijventerreinen

Groen en blauw op de bedrijventerreinen staat steeds hoger op de agenda. Rienstra Beleidsonderzoek en Beleidsadvies zocht uit wat het percentage groen en blauw is op bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland. Hieruit kwam dat gemiddeld slechts 1% van het grondoppervlakte van bedrijventerrein voorzien is van groenblauwe structuren. Op basis van de groenkaart van de Atlas voor de Leefomgeving zien we echter vaak in onze onderzoeken dat het percentage groen hoger is dan de genoemde 1%. Doorgaans (en los van uitschieters) zien we een groenpercentage van 5 – 15%, afhankelijk van de leeftijd van het terrein en het type bedrijvigheid. Dit hoeft echter niet altijd kwalitatief hoogwaardig groen te betekenen. Daarnaast zien we bij de jongere terreinen dat er meer aandacht is voor het inpassen van groenstructuren.

### Hittestress op bedrijventerreinen

De Nationale Hittestress Kaart (opgesteld door de Klimaat-effectatlas) laat de gevoelstemperatuur zien van de omgeving. Bedrijventerreinen tekenen zich op deze kaart scherp af door een donkerrood aura wat wijst op plaatselijk zeer hoge temperaturen. Tradeport West in Venlo is volgens Buro Boot het warmste bedrijventerrein met een maximum gemeten oppervlaktetemperatuur van 55,67°C. Uit het onderzoek naar [vergoenen van bedrijventerreinen](#) blijkt dat de gemiddelde PET-temperatuur (gemiddelde gevoelstemperatuur in graden celsius voor het tijdvak 12:00u tot 18:00u lokale tijd op een hete zomerdag) richting 2050 naar circa 41 graden gaat stijgen. Dit kan leiden tot extreme hittestress. Op basis van de Klimaat-effectatlas zien we echter dat dit in vrijwel alle stedelijke gebieden optreedt en dat binnensteden een nog hogere gevoelstemperatuur hebben.

### Biodiversiteit

Er zijn steeds meer bedrijventerreinen waar bewust aandacht is voor biodiversiteit: een gevarieerde natuur met veel planten- en diersoorten. Er is veel mogelijk qua biodiversiteit op bedrijventerreinen. Zoals in het rapportage: [‘Onderzoek naar het vergroenen van bedrijventerreinen’](#) wordt beschreven kan groen op bedrijventerreinen op verschillende plekken landen zoals:

- Gebouw gebonden (groendak, gevelgroen, geveltuint)
- Kavel gebonden (halverharding parkeren)
- Gebied gebonden
- Openbare ruimte (groene bermen)

Een verbetering van de biodiversiteit heeft diverse voordelen. Zo vergroot ecologische vergroening van bedrijventerreinen de leefgebieden voor dieren, insecten en planten. Daarnaast wordt uitwisseling van soorten tussen stad en platteland vergemakkelijkt, doordat er verbindingzones tussen leefgebieden gecreëerd kunnen worden. Deze verbindingen verbeteren ook bestuivingsmogelijkheden. Bestuivingsmogelijkheden zijn essentieel om de biodiversiteit in stand te houden. Vergroening helpt ook bij plaagonderdrukking door het behoud van de balans in ecosystemen.

Ook blijkt de vergroening positieve effecten te hebben op de fysieke en mentale gezondheid. Zo zorgt het zien en ervaren van groen – bijvoorbeeld door te wandelen in het groen – voor afname van stress, angst en depressieve gevoelens. Groenmaatregelen zorgen daarnaast bijvoorbeeld voor minder geluidsoverlast en een betere luchtkwaliteit.

Wat de precieze (kwantitatieve) effecten zijn van groen en water op de vastgoedwaarde van bedrijfspanden, zeker per geïsoleerde maatregel, is niet te zeggen. Uit eerder genoemde studies naar de prijseffecten van (onder meer) groen en water op woningen/woonwijken en kantoren en ruwe ervaringsgetallen uit herstructureringstrajecten op bedrijventerreinen wordt er in het rapport ‘onderzoek naar het vergroenen van bedrijventerreinen’ afgeleid dat een waardestijging van zo’n 4 tot 8%, ofwel 6% gemiddeld, plausibel is. De Nederlandse reguliere bedrijventerreinen vertegenwoordigen nu een vastgoedwaarde van circa € 210 miljard. Dit betekent een potentiële vastgoedwaardestijging van € 8 tot € 17 miljard euro, gemiddeld € 13 miljard, door vergroenen.

### Afstand tot Natura2000

Natuurbehoud wordt landelijk geregeld met de aanwijzingen van Natura2000, NatuurNetwerk Nederland en de Bossenstrategie. De provincies vullen dit onder andere aan met Ecologische Verbindingzones. In alle gevallen zijn bestaande bedrijventerreinen geen onderdeel van deze aangewezen gebieden. Soms grenzen zij er wel aan of zijn onderdeel van de bufferzones. De afstand tot beschermde natuurgebieden (Natura2000) geeft inzicht in de aansluitmogelijkheden. Als we gericht kijken naar de reguliere terreinen in Nederland zien we dat circa 580 reguliere terreinen (17%) zich binnen een straal van één kilometer bevindt ten opzichte van Natura2000 gebieden. Als we kijken naar het uitgegeven oppervlakte wat zich binnen een straal van één kilometer bevindt dan is dit 19%. Verder zien we dat 45% van het aantal reguliere bedrijventerreinen verder dan vijf kilometer van een Natura2000 gebied af ligt, waarvan 19% op meer dan tien kilometer.

## Duurzame mobiliteit

### Deel van de bedrijventerreinen niet goed bereikbaar via het OV

Een goede bereikbaarheid, ook met het openbaar vervoer, is een belangrijk onderdeel van toekomstbestendige bedrijventerreinen. Over het algemeen zijn bedrijventerreinen goed met de auto bereikbaar, maar het met ov is dit niet altijd het geval. BureauBuiten heeft onderzoek gedaan naar ov-bereikbaarheid. Daaruit blijkt dat circa 20% van alle bedrijventerreinen in Nederland zeer slecht (12%) of helemaal niet (7%) bereikbaar is met het openbaar vervoer. 20% van de bedrijventerreinen zijn daarentegen zeer goed bereikbaar. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek kunnen we concluderen dat bedrijventerreinen in de buurt van grotere steden over het algemeen beter bereikbaar zijn. We hebben zelf ook nog gekeken hoe ver de reguliere terreinen nu van een treinstation liggen. Circa 50% van alle reguliere terreinen bevindt zich in een straal van 1 kilometer van een treinstation. Echter bevinden circa 30% van alle bedrijventerreinen zich op een afstand van 5 kilometer of meer van een treinstation.

### Duurzame mobiliteitsmiddelen

Het aantal elektrische trucks en bestelauto’s neemt in de komende jaren flink toe en versnelt met name vanaf 2030. Door elektrificatie van deze voertuigen ontstaat er een additionele elektriciteitsvraag in de logistiek. Volgens een [onderzoek](#) van Elaadnl gaat het om een extra elektriciteitsvraag van 16,7 TWh in 2050. Dat is bijna 15% ten opzichte van het huidige totaalverbruik van heel Nederland. 90% van alle trucks en 57% van de bestelauto’s hebben één van de 3.700 bedrijventerrein in Nederland als standplaats. De extra elektriciteitsvraag concentreert zich dan ook vooral op bedrijventerreinen.

## 5. (Na)beschouwing en suggesties voor Rli



- In deze rapportage hebben we de feiten & cijfers in beeld gebracht over een afgebakende groep bedrijventerreinen: de reguliere bedrijventerreinen in Nederland. Deze afbakening laat zien dat we te maken hebben met circa 90% van alle bedrijventerreinen in Nederland. Het merendeel van de bedrijventerreinen in Nederland is een regulier terrein.
  - Als we kijken naar het totale oppervlakte bedrijventerrein (in netto uitgegeven hectare) zien we dat de reguliere terreinen voor een groot deel (circa 75%) verantwoordelijk zijn van het ruimtegebruik van bedrijventerreinen in Nederland, ook al is het ruimtebeslag gemiddeld per regulier bedrijventerrein kleiner ten opzichte van het gemiddelde ruimtebeslag van de bedrijventerreinen op de vijf industriële clusters.
  - Gemiddeld bevindt zich 28% van de totale werkgelegenheid van Nederland op de reguliere bedrijventerreinen. Het gaat voornamelijk om banen in de sectoren industrie, zakelijke dienstverlening en groothandel. Ook qua toegevoegde waarde zijn de reguliere bedrijventerreinen belangrijk. Circa 30% van de toegevoegde waarde in Nederland komt van reguliere bedrijventerreinen.
  - Uit de droge feiten en cijfers kunnen we concluderen dat de reguliere bedrijventerreinen van groot belang zijn voor de Nederlandse economie en werkgelegenheid. Het is een belangrijke en grote groep bedrijventerreinen om rekening mee te houden voor het huidige, maar ook toekomstige verdienvermogen van Nederland.
  - Tegelijk zadelen bedrijventerreinen de maatschappij ook op met kosten (externe effecten). Denk aan: milieuschade, overlast, congestie, fijnstof, negatieve gezondheidseffecten, groene ruimte die verloren gaat, et cetera.
  - Op de reguliere terreinen is kortom nog een flinke verbeterslag te maken als gaat om verduurzaming en vergroening. En daar zien we ook veel kansen voor. Met flinke aandelen in het elektriciteitsverbruik, gasverbruik en grondstoffenverbruik ligt er immers in deze gebieden een flinke transitiepotentie. De noodzaak en kansen om hier op bestaande terreinen wat mee te doen nemen verder toe nu we als Nederland steeds meer tegen de grenzen van de groei aanlopen. Bovendien waarschuwde het PBL onlangs voor de Europese afspraak om netto geen extra land meer te bebouwen in 2050: 'No Net Land Take'. Het efficiënt gebruiken en inzetten van bestaande bedrijventerreinen, zowel ruimtelijk-economische als maatschappelijk, wordt hierdoor nog belangrijker.
-

# stec groep (Na)beschouwing en suggesties voor Rli

- Dit allen vraagt om een brede blik op bedrijventerreinen. Een blik die niet enkel gericht is op feiten en cijfers over BBP, banen en de korte termijn. Maar die ook goed kijkt naar de maatschappelijke feiten en cijfers (waarde) van bedrijventerreinen en naar manieren om die waarde te vergroten met het oog op de lange termijn. Dit is in het belang van succesvolle transitie in onze economie en maatschappij en in het belang van onze (toekomstige) brede welvaart.
- We adviseren het Rli deze brede blik op bedrijventerreinen expliciet te agenderen, met de feiten en cijfers uit deze rapportage in de hand. Dit is in het belang van het realiseren van de nationale, lange termijn groeistrategie, die is gericht op het (onder meer via regiodeals) versterken van het 'duurzaam verdienvermogen' in Nederland voor toekomstige generaties. Daarbij is het logisch en noodzakelijk dat het Rli de samenwerking opzoekt met partners zoals het PBL en het CBS die al diverse stappen hebben gezet om Brede Welvaart te meten en te monitoren.
- Als laatste adviseren we het RLI om het belang van actuele en volledige data over de bedrijventerreinen en de monitoring daarvan te onderstrepen. Uit ons onderzoek blijkt immers dat er nog veel hiaten en inconsistenties zijn. Voor het verbeteren van dataverzameling leggen we de verantwoordelijkheid zowel bij de provincies als gemeenten. We onderstrepen het belang van een verhoogde kwantitatieve en kwalitatieve respons van gemeenten aan provincies. Daarnaast is de provincie aan zet door bijvoorbeeld het strakker (sub)regionaal regelen van de monitoring van deze informatie. De provincies kunnen wellicht nog van elkaar leren. We noemen in het bijzonder de provincie Overijssel. Zij registreren via het Kadaster alle geleverde gronden op bedrijventerreinen binnen de provincie, zetten dit vervolgens in een viewer (dus in beeld) en leggen dit voor een check terug aan de gemeenten (klopt het dat kavel x, y en z zijn verkocht in afgelopen jaar?). Dit vergt aan de voorkant een grotere investering, maar die betaalt zich wel terug.

