



Memorandum

Onderwerp	Behoefteraming werklocaties provincies Utrecht en Gelderland
Datum	12-05-2026
Van	Ralf Olsder, Toon Verschuren, Bianca Lemm, Jacco Frehe
Aan	AO EZ Regio Amersfoort
Telefoonnummer	+31618520183
Team	ECO

Aanleiding en context

De provincies Utrecht en Gelderland zijn gezamenlijk gestart met een onderzoek naar de toekomstige ruimtebehoefte voor vier typen werklocaties: bedrijventerreinen, kantoren, innovatielocaties en grootschalige detailhandel. Dit onderzoek heeft betrekking op de provincie Utrecht en het Foodvalley-deel van Gelderland en wordt uitgevoerd door Stec Groep. Met deze memo informeren wij u over de huidige stand van zaken, mede ter voorbereiding op de Regiodag van 28 mei, waar Stec de bestuurders meeneemt in de aanpak en voortgang van het onderzoek.

Plan van aanpak behoefteramingen

- Het plan van aanpak (zie bijlage 1) beschrijft hoe de toekomstige ruimtebehoefte voor vier typen werklocaties in beeld worden gebracht: bedrijventerreinen, kantoren, innovatielocaties en grootschalige detailhandel. De basis vormt een zogeheten fundamentnotitie, waarin relevante data, trends en de regionale uitgangssituatie worden samengebracht.
- Op basis hiervan wordt per segment een combinatie gemaakt van een bottom-up en een top-down analyse. De bottom-up analyse richt zich op de feitelijke marktdynamiek en lokale inzichten, terwijl de top-down raming gebruikmaakt van modelmatige aannames, zoals de ontwikkeling van werkgelegenheid, locatievoorkeuren en het ruimtegebruik per werknemer. Hiermee wordt de toekomstige ruimte vraag berekend en afgezet tegen het bestaande aanbod, zodat de uitbreidings- en vervangingsvraag inzichtelijk worden. Vervolgens wordt deze vraag kwalitatief uitgewerkt naar sectoren, werkmilieus en specifieke locaties. Bij innovatielocaties wordt een aangepaste methodiek gebruikt, omdat deze zich anders ontwikkelen dan reguliere bedrijvigheid. Voor grootschalige detailhandel wordt aanvullend gebruikgemaakt van koopstromenonderzoek om consumentengedrag en locatiekeuzes te analyseren.
- Het proces bestaat uit zes stappen: een kick-off en procesinrichting, het opstellen van de fundamentnotitie, een eerste consultatieronde om trends en uitgangspunten te toetsen, het opstellen van conceptramingen, een tweede consultatieronde om deze aan te scherpen, en tot slot het opleveren van definitieve ramingen en adviezen. Gedurende het proces worden gemeenten, regio's en marktpartijen actief betrokken.
- Het eindresultaat bestaat uit vier samenhangende rapportages met onderbouwde ramingen van de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte, inclusief aanbevelingen voor beleid, programmering en verdere regionale afstemming.

Stand van zaken

- De eerste klankbordgroep heeft plaatsgevonden op 31 maart. De volgende ronde klankbordgroepsessies is ingepland op 7 mei (innovatielocaties en kantoren) en 12 mei (bedrijventerreinen en GDV). Tijdens deze klankborden wordt op de 4 type werklocaties ingezoomd en stilgestaan bij de methodiek en invulling van de raming.
- Een consultatieronde voor alle gemeenten (los van de klankbordgroep) is voorzien op 20 mei. Iedere gemeente kan afwegen bij welke type werklocatie(s) ze willen aanhaken. Het voorstel is dat we de leden uit het AO EZ uitnodigen en dat zij eventueel collega's kunnen aanhaken voor specifieke werklocatietypen.
- Op 13 april is er een data-uitvraag uitgezet onder alle gemeenten, met het verzoek hier tijdig aandacht aan te besteden aangezien deze input een belangrijk onderdeel vormt van de ramingen. Mochten gemeenten nog niet hebben gereageerd op de data-uitvraag dan is het verzoek dit zo snel mogelijk nog te doen.
- Tijdens de Regiodag op 28 mei zal Stec bestuurders meenemen in het plan van aanpak en de processtappen. Dit biedt tevens ruimte om bestuurlijke aandachtspunten mee te geven voor het vervolg van het onderzoek.