stec groep

Soest in cijfers: bedrijventerreinen en kantoren

Input voor Programma Werken van de gemeente Soest

Evert-Jan de Kort en Julia Bloem

17 juli 2023

Eindrapport

Inleiding

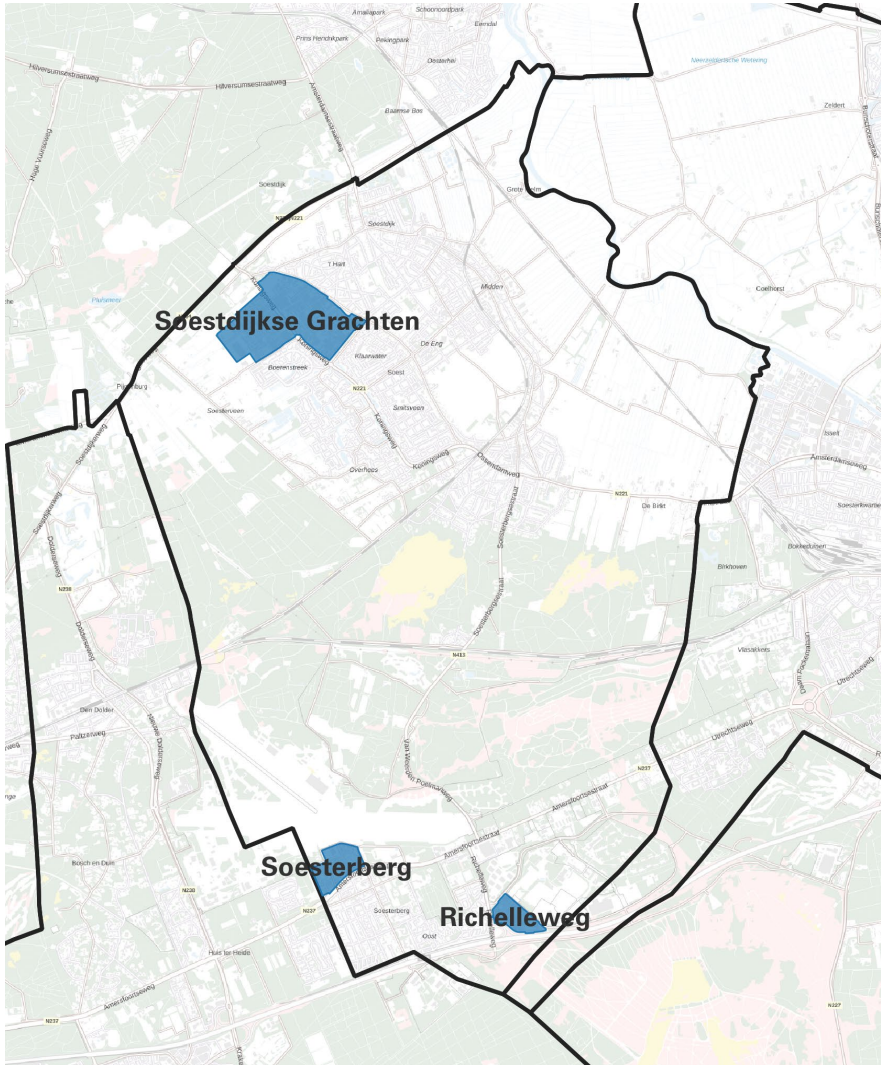
- U werkt als gemeente Soest aan verschillende Omgevingsprogramma's die voorkomen uit de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg.
- Een daarvan is het Omgevingsprogramma Werken. Hierin staat hoe u met de Soester werkgelegenheid wilt omgaan komende jaren en welke ruimte dit vraagt.
- Actuele en volledige data over uw bedrijventerreinen- en kantorenmarkt zijn hiervoor belangrijk. U heeft ons gevraagd deze data inzichtelijk te maken. Voorliggende rapportage bevat het resultaat.
- In het eerste deel (pagina 3) gaan we in op uw bedrijventerreinenmarkt. In het tweede deel (pagina 18) op de kantorenmarkt in Soest.

Bron: Hart van de Heuvelrug

stec groep

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen Soest



Er zijn drie ‘formele’ bedrijventerreinen binnen de gemeente Soest:

1. Soestdijkse Grachten
2. Soesterberg
3. Richelleweg

Daarnaast zijn verspreid door de gemeente allerlei alleenstaande bedrijven gevestigd.

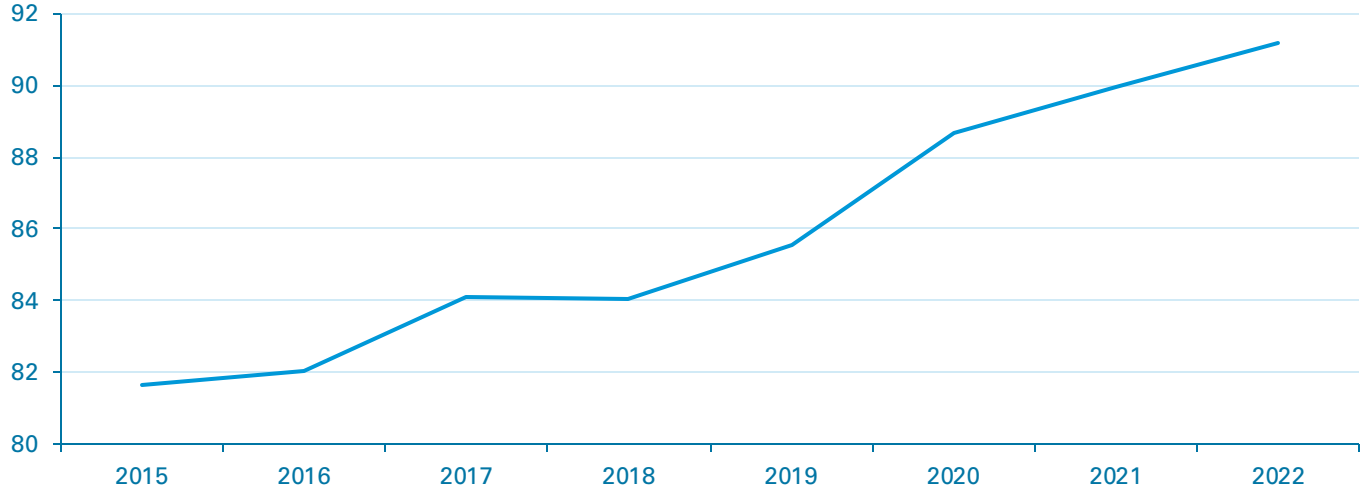
Bron: IBIS, 2021. Bewerking Stec Groep (2023).

stec groep

Huidig ruimtegebruik (1/2)

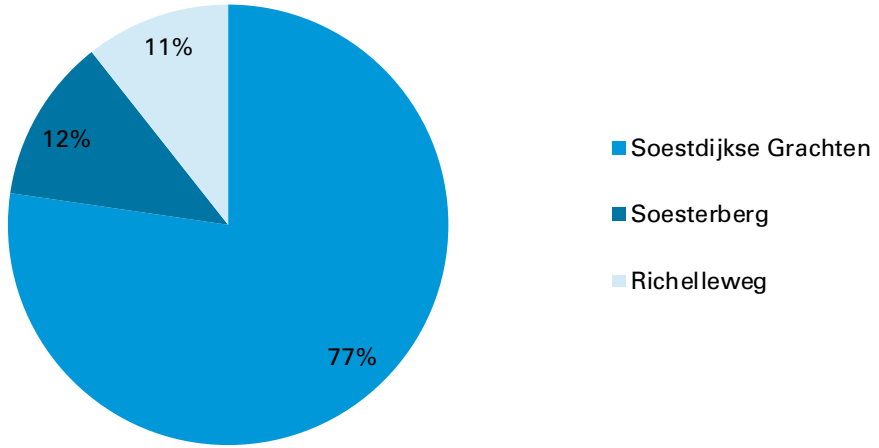
- Soestdijkse Grachten is het grootste bedrijventerrein in de gemeente.
- In de afgelopen jaren is het netto uitgegeven oppervlak bedrijventerrein licht gegroeid door uitgiftes op Richelleweg.

Ontwikkeling netto uitgegeven ruimte BT gemeente Soest, 2015-2022



Bedrijventerrein	Netto uitgegeven hectare 2022
Soestdijkse Grachten	70,5 ha
Soesterberg	11 ha
Richelleweg	9,7 ha
Totaal	**91,2 ha**

Verdeling ruimtegebruik BT binnen gemeente Soest (2022)

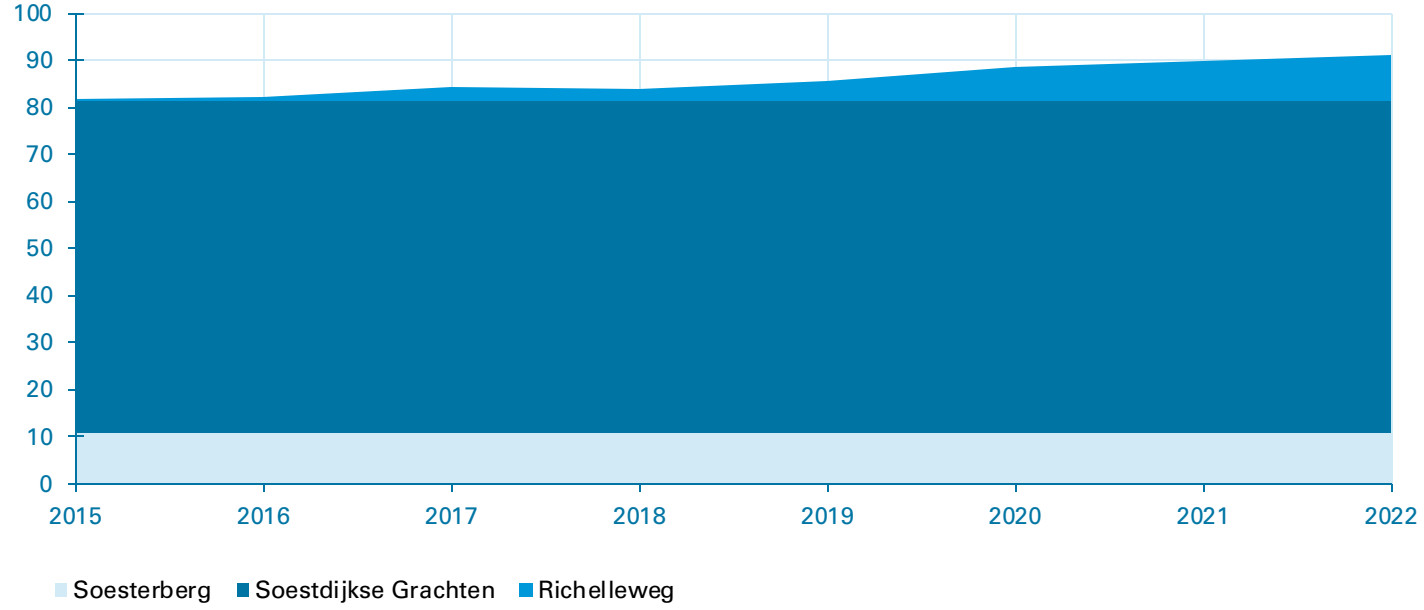


Bron: IBIS, cijfers 2015-2022. Bewerking Stec Groep (2023).

Huidig ruimtegebruik (2/2)

- De afgelopen jaren waren alleen kavels voor uitgifte beschikbaar op bedrijventerrein Richelleweg.
- Op dit moment zijn alle kavels verkocht en zijn er dus geen uitgeefbare gronden meer beschikbaar voor bedrijven met een huisvestingswens.

Ontwikkeling netto uitgegeven ruimte BT gemeente Soest, 2015-2022



Bron: IBIS, cijfers 2015-2022. Bewerking Stec Groep (2023).

Bedrijventerrein Richelleweg: 19 kavels op bijna tien hectare grond, vlakbij de A28.

SOESTERBERG

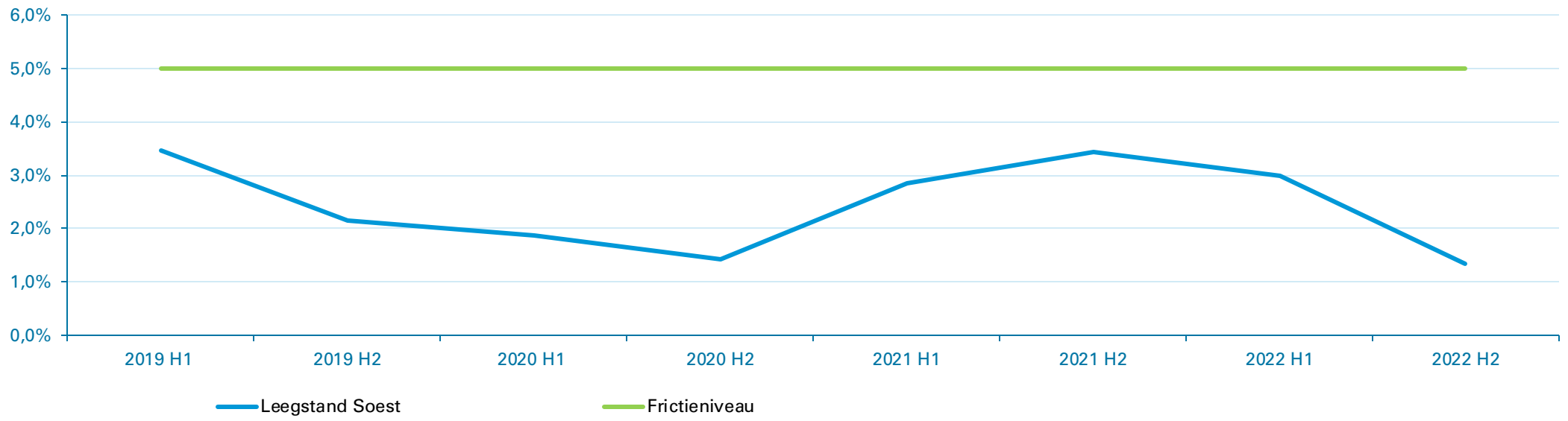
Alle kavels op bedrijventerrein Richelleweg in Soesterberg zijn nu verkocht. De laatste van negentien kavels ging onlangs over in handen van een onderneming. Het bedrijventerrein beslaat bijna tien hectare, vlakbij de A28.

stec groep

Leegstand

- Ook het aanbod aan bedrijfspanden is minimaal. Al meerdere jaren schommelt de leegstand van bedrijfsruimte in Soest tussen de 1% en 3%. Dit is ver onder een gezonde frictieleegstand (5%). Immers, een bepaalde mate van leegstand is nodig om verhuisdynamiek goed te kunnen faciliteren (er is bijvoorbeeld tijd nodig om een pand te verbouwen of renoveren).
- Dit alles maakt dat de bedrijventerreinenmarkt in Soest erg krap is.

Ontwikkeling leegstand bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, gemeente Soest, 2019-2022



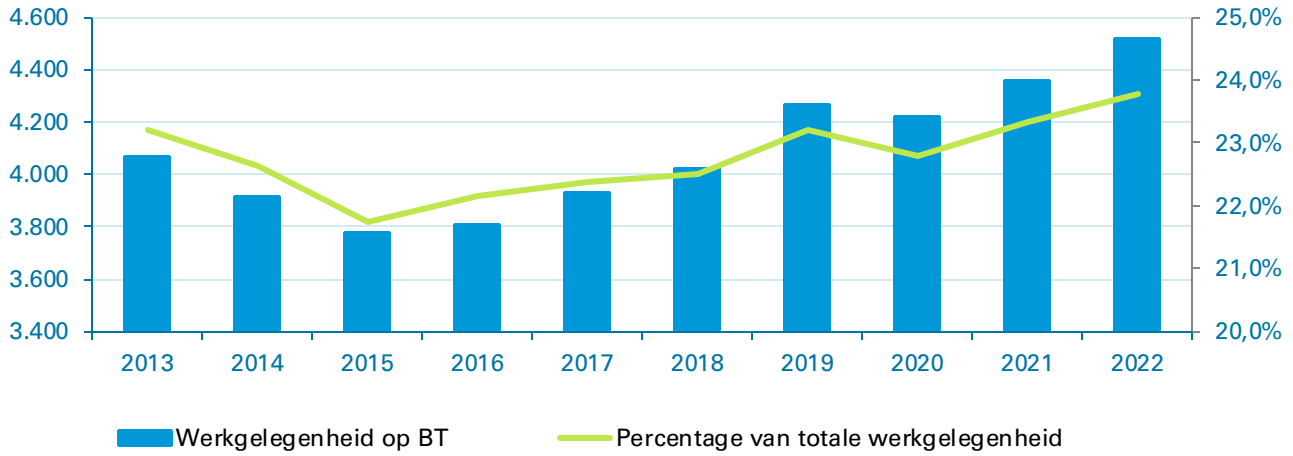
Bron: IBIS, cijfers 2019-2022. Bewerking Stec Groep (2023).

stec groep

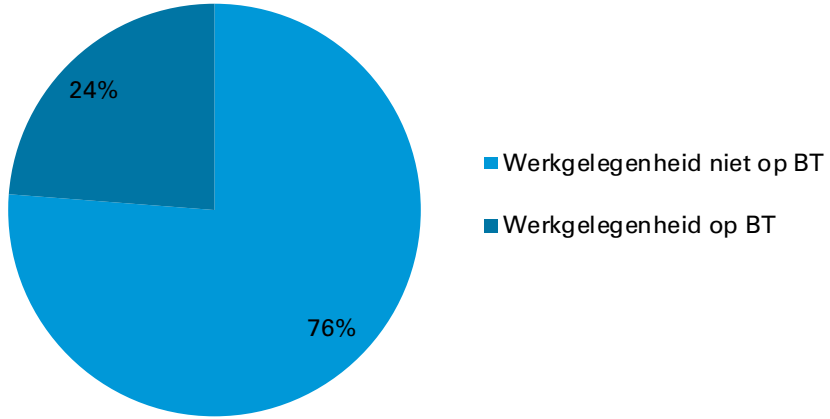
Samenstelling bedrijven en banen (1/2)

- In totaal bijna 19.000 banen in Soest, waarvan ~24% op bedrijventerreinen. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in regio Amersfoort 25%)
- Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen is sinds 2015 gestaag gestegen. De ontwikkeling en uitgifte van Richelleweg is een belangrijke verklaring.

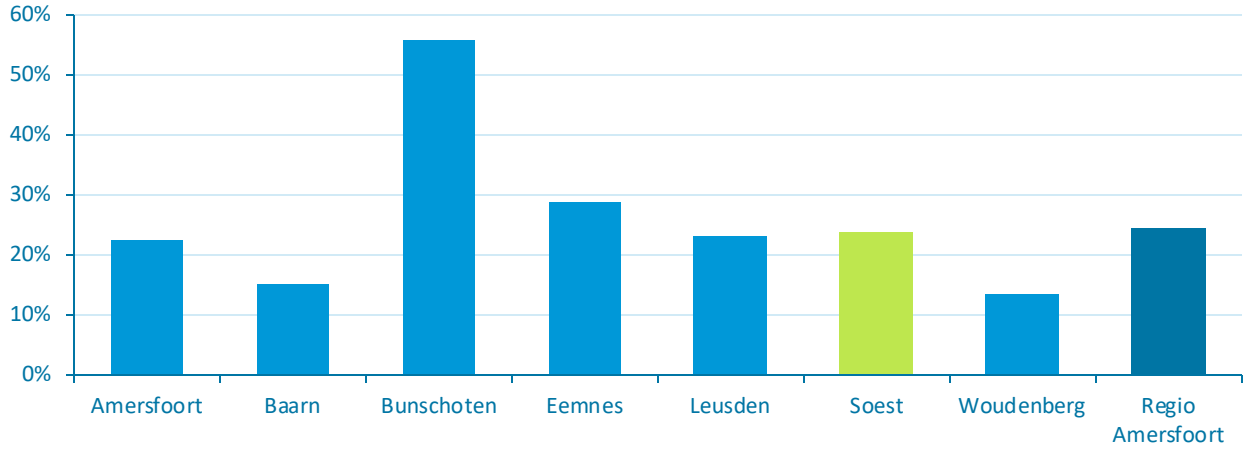
Ontwikkeling (aandeel) werkgelegenheid op BT gemeente Soest 2013-2022



Verdeling werkgelegenheid (2022)



Aandeel werkgelegenheid op BT (regio Amersfoort)



Bron: PAR, 2022. Bewerking Stec Groep (2023).

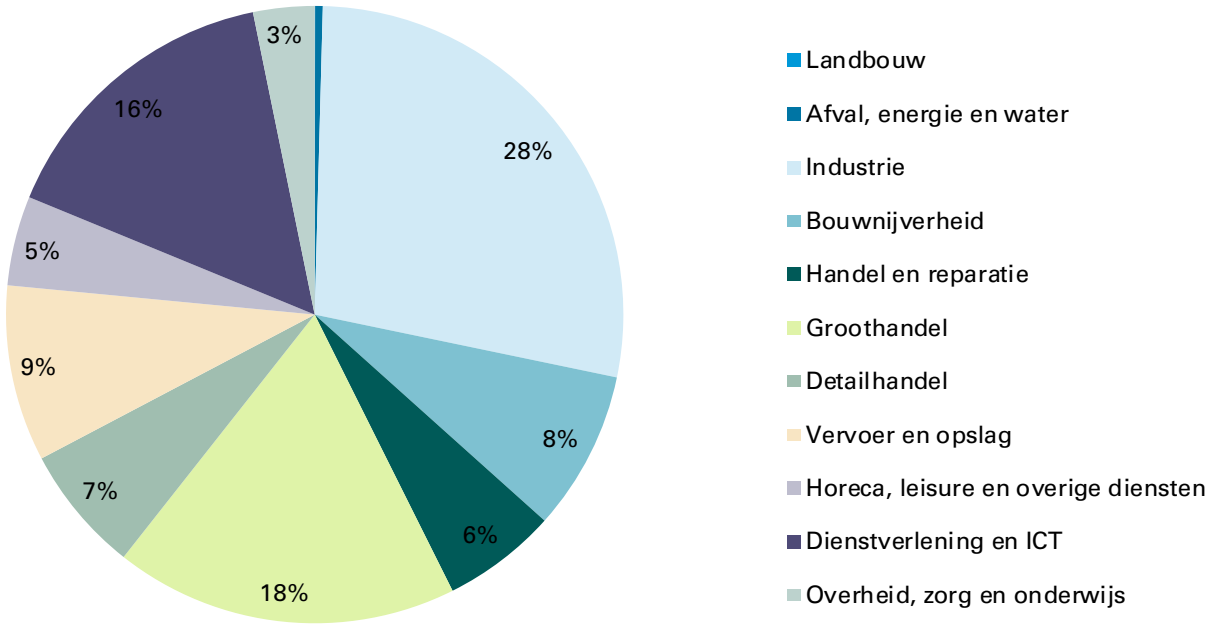
stec groep

Samenstelling bedrijven en banen (2/2)

- Meeste banen te vinden op Soestdijkse Grachten.
- Grootste aandeel werkgelegenheid binnen de sectoren *industrie* (28%), *groothandel* (18%) en *dienstverlening en ICT* (16%).

Bedrijventerrein	Aantal banen op BT
Soestdijkse Grachten	3.667
Soesterberg	372
Richelleweg	479
Totaal	**4.518**

Verdeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar sectoren (2022)



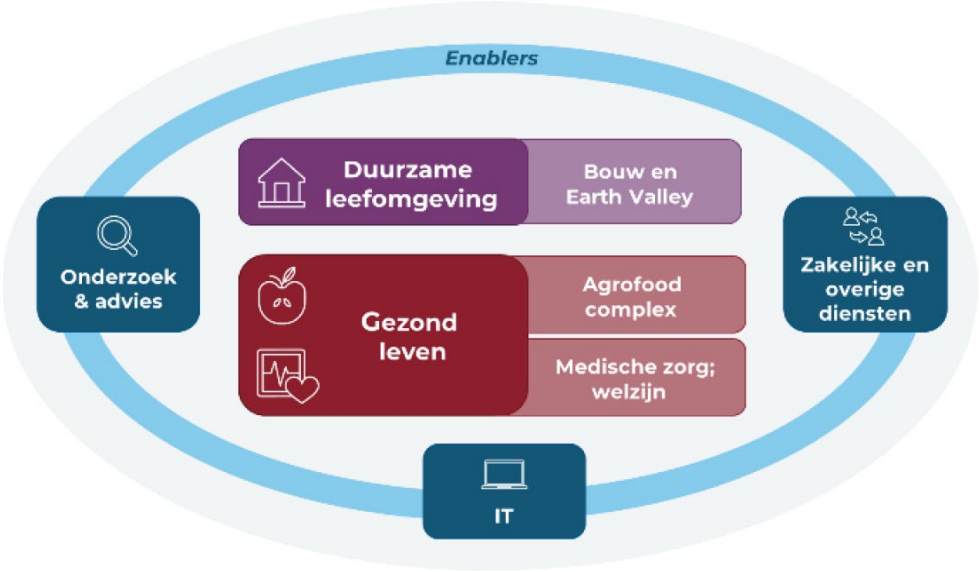
Bron: PAR, 2022. Bewerking Stec Groep (2023).

stec groep

Mix van ‘kern’ en ‘enablers’

- Ecorys heeft voor de Regio Amersfoort een Sectoraal economisch onderzoek uitgevoerd (februari 2023). Het beeld van economisch sterke sectoren in de regio is diffuus. Ook is een verschil zichtbaar tussen de stedelijke en meer landelijke gemeenten. De stedelijke gemeenten, waaronder Soest, zijn meer gespecialiseerd in handel en diensten (advies, onderzoek, ICT, etc.). De landelijke gemeenten zijn sterker in sectoren als industrie, agrofood, bouw.
- Het onderzoek laat zien dat juist in de combinaties van deze sectoren kansen liggen. Om bij te dragen aan maatschappelijke opgaven en aan provinciale doelstellingen (gezonde en duurzame leefomgeving). Dit alles leidt tot zes kansrijke clusters die fungeren als speerpunt voor de economie van Regio Amersfoort (zie figuur).
- Als we kijken naar de Soester bedrijventerreinen, dan zien we dat een mix van deze sectoren en speerpunten aanwezig is. Bedrijven in de twee kerngroepen (binnenste van de ring) zijn oververtegenwoordigd op de bedrijventerreinen. Het gaat bijvoorbeeld om bouw, handel en reparatiebedrijven en verschillende bedrijven (productie, groothandel, distributie, maar ook praktijken) rondom voeding en zorg/farmacie. Maar we zien in Soest ook bovengemiddeld ‘enablers’ terug op de bedrijventerreinen. Het gaat dan vooral om bedrijven in zakelijke en overige diensten en ICT. Dominant daarbij is het MKB.

Overzicht van de economische speerpunten van de Regio Amersfoort

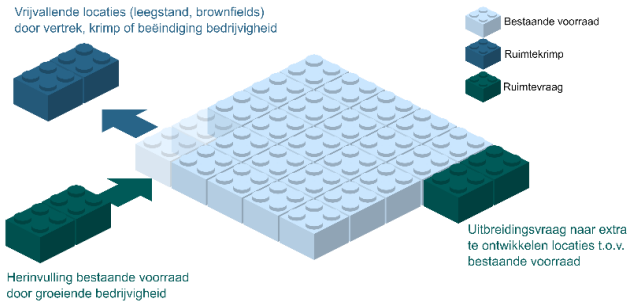


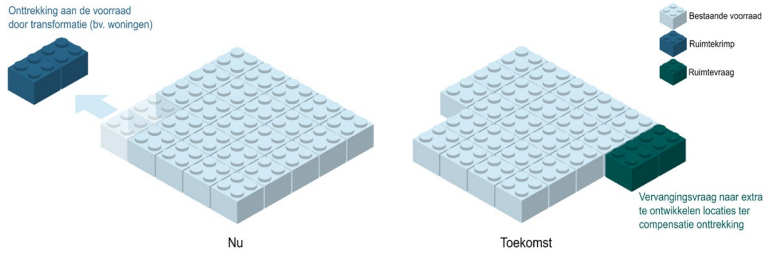
Bron: Ecorys (2023)

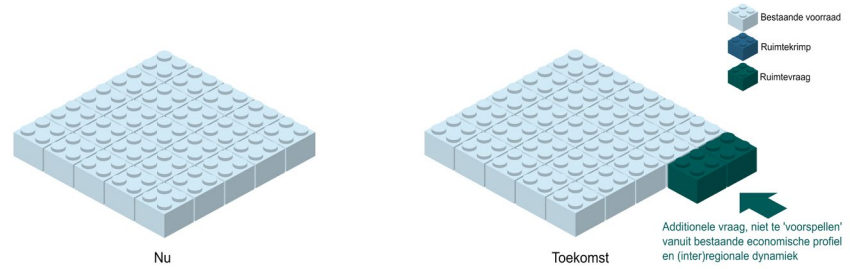
stec groep

Verwachte ruimtevraag

- Vraag naar bedrijventerreinen bestaat uit drie componenten:







- **Uitbreidingsvraag:** de vraag naar meer of minder ruimte door groei of krimp van productie, werkgelegenheid etc. bij bedrijven.
- **Vervangingsvraag**: vraag naar vervangende ruimte doordat bestaande bedrijventerreinen worden omgezet naar een andere functie, veelal wonen.
- **Eventuele additionele vraag**: vraag vanuit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, grootschalig van omvang, die incidenteel van aard zijn en/of duidelijk afwijken van het bestaande economische profiel en de reguliere bedrijfsdynamiek

stec groep

Uitbreidingsvraag: vertaling van regio Amersfoort naar gemeente

- In provincie Utrecht wordt een nieuwe prognose bedrijventerreinen gemaakt. Deze wordt gemaakt op niveau van regio's; in uw geval de Regio Amersfoort. Uit de eerste concept-cijfers rolt een regionale uitbreidingvraag van 23 tot 59 hectare netto.
- Een deel van deze uitbreidingsvraag komt vanuit ontwikkelingen bij bedrijven in Soest.
- We kunnen enkele een *indicatieve vertaling* maken vanuit de regionale prognose. Dit doen we via drie verdeelsleutels én een check op de lokale omstandigheden.
- De verdeelsleutels zijn: (-) aandeel van Soest in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Regio Amersfoort (inclusief samenstelling daarbij naar (groei/krimp)sectoren), (-) aandeel in de uitgifte, (-) aandeel in het areaal bedrijventerreinen.
- Binnen deze verdeelsleutels weegt het aandeel in de werkgelegenheid het zwaarst. Per saldo leidt dat tot een definitieve verdeelsleutel / aandeel van Soest in de regionale ruimtevraag van 12%.

Aandeel Soest in werkgelegenheid op BT in regio Amersfoort	Aandeel in uitgifte op bedrijventerreinen Regio Amersfoort	Aandeel in areaal bedrijventerreinen Regio Amersfoort	Definitieve verdeelsleutel
11%	11%	15%	12%

stec groep

Uitbreidingsvraag Soest

- Vertaald naar Soest betekent dit dus een **uitbreidingsvraag van circa 3 tot 7 hectare netto.**
- Het betreft **vooral vraag vanuit industrie, groothandel, vervoer/opslag en in Soest ook diensten/ICT.**
- Deze inzichten stroken met kenbare verhuis-/verplaatsingsplannen (zie volgende sheet) zoals gemeld bij de BMO. Hieruit volgt een vraag van circa 4,5 ha. Niet alle bedrijven met plannen zijn echter bekend, aangezien niet alle bedrijven lid zijn van de BMO. Daarmee achten we de bandbreedte van 3-7 netto plausibel.

CONCEPT behoefteraming bedrijventerreinen, regio Amersfoort.

Sector	Uitbreidingsvraag t/m 2030 EIB laag	Uitbreidingsvraag t/m 2030 EIB hoog
Landbouw	0 ha	0 ha
Afval, energie en water	1 ha	1 ha
Industrie	2 ha	12 ha
Bouwnijverheid	3 ha	7 ha
Handel en reparatie	3 ha	6 ha
Groothandel	6 ha	14 ha
Detailhandel	3 ha	4 ha
Vervoer en opslag	6 ha	13 ha
Horeca, leisure en overige diensten	-1 ha	0 ha
Dienstverlening en ICT	-2 ha	0 ha
Overheid, zorg en onderwijs	1 ha	2 ha
TOTAAL	**23 hectare**	**59 hectare**

Aandeel Soest circa 12% = 3 tot 7 hectare

Bron: concept behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren provincie Utrecht, 2023 (Stec Groep).

stec groep

Verplaats-/uitbreidingsplannen*

Beschrijving bedrijf	Sector	Oppervlakte pand	Geschatte hectare op BT**
Leverancier mobiele ijsbanen	Horeca, leisure en overige diensten	1.500 m²	0,25ha
Landschapsverzorging	Dienstverlening en ICT	500 m²	0,085ha
Groothandel in elektronische en telecommunicatieapparatuur	Groothandel	2.250 m²	0,375ha
Bouwbedrijf	Dienstverlening en ICT	300 m²	0,05ha
Accountants-administratieconsulenten	Dienstverlening en ICT	250 m²	0,04ha
Ontwikkelen, produceren en uitgeven van software	Dienstverlening en ICT	250 m²	0,04ha
Handel en reparatie auto's	Handel en reparatie	1.000 m²	0,165ha
Groothandel in papier en karton	Groothandel	1.500 m²	0,25ha
Algemene metaalbewerking	Industrie	2.000 m²	0,33ha
Sportschool	Horeca, leisure en overige diensten	1.500 m²	0,25ha
Groothandel in computers, randapparatuur en software	Groothandel	2.500 m²	0,415ha
-	-	2.000 m²	0,33ha
Vervaardiging van producten van rubber	Industrie	1.500 m²	0,25ha
Vervaardiging van metalen constructiewerken	Industrie	2.500 m²	0,415ha
Leverancier van zonnestroom projecten	Groothandel	1.000 m²	0,165ha
Bouwmaterialen	Groothandel	600 m²	0,1ha
Importeur en fabrikant van hygiëneproducten	Groothandel	1.750 m²	0,29ha
Bedrijfshuisvesting en opslagruimten	Bouwnijverheid	5.000 m²	0,83ha
Totaal		**27.900 m²**	**4,63ha**

*Inventarisatie **Schatting: oppervlakte pand 60% van kavel op bedrijventerrein

stec groep

Vervangingsvraag Soest

- Daarnaast is nog sprake van vervangingsvraag door transformatie van het gebied aan de Postweg, Batenburgweg en Veldmaarschalk Montgomeryweg op bedrijventerrein Soesterberg-Noord (in totaal een **gebied van 9 hectare**). De bedrijfspanden worden gesloopt om plaats te maken voor woningen.
- Rekening houdend met een wat zorgvuldiger ruimtegebruik van de te verplaatsen bedrijven in een nieuw situatie, gaat het om ruim **7 hectare vervangingsvraag**. Een deel van deze bedrijven wil bij verplaatsing echter ook uitbreiden, voor zo'n 2 hectare. Dit maakt deel uit van de eerder genoemde uitbreidingsvraag.
- Verder is in de afgelopen jaren (2019 t/m 2022) circa **4 hectare** aan solitaire locaties met een bedrijfsbestemming verkleurd.
- De verwachting is dat zich de komende jaren nog meer initiatieven voor transformatie aandienen, die tot extra vervangingsvraag kunnen leiden. De flinke vraag naar woningen is een belangrijke drijfveer. Dit drijft het tekort aan bedrijventerreinen in Soest verder op, terwijl voldoende ruimte voor werken minstens zo urgent is voor een aantrekkelijke gemeente (o.a. voorkomen onnodig woon-werkverkeer, draagvlak verenigingsleven, inkomsten lokale economie, duurzaamheid).

▲ Bedrijfspanden worden gesloopt om plaats te maken voor woningen. © Gemeente Soest

Transformatie Soesterberg-Noord tot woonwijk mag van start

De transformatie van het bedrijventerrein Soesterberg-Noord tot woonwijk mag gaan beginnen. De Raad van State heeft gisteren bepaald dat de gemeente het bestemmingsplan correct heeft aangepast.

stec groep

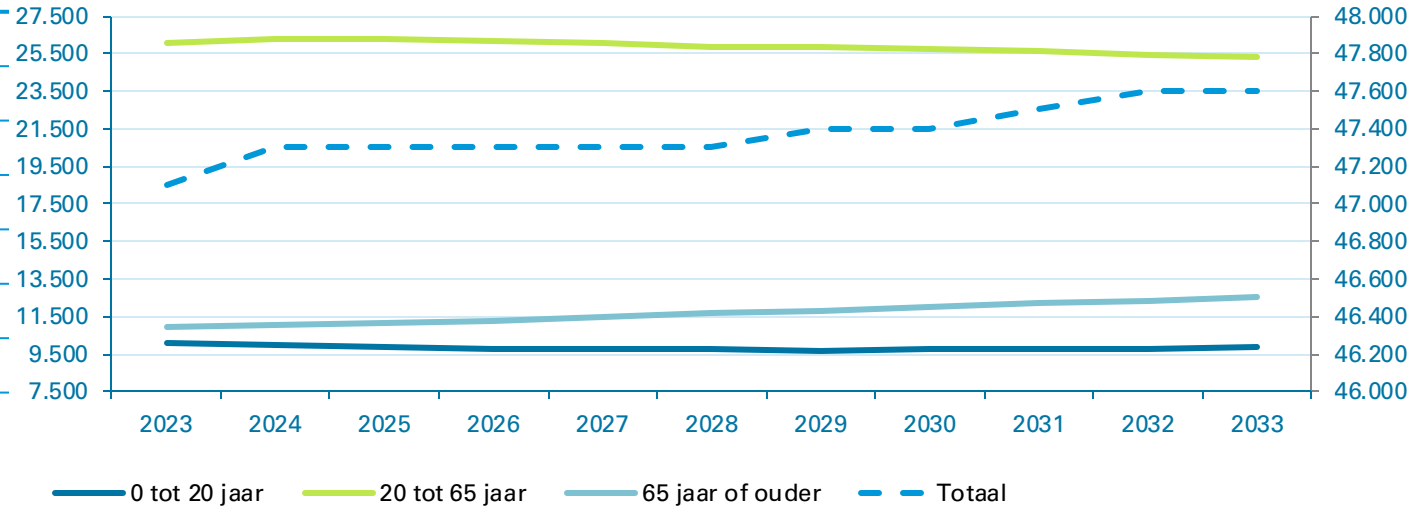
Woon-werk balans

- In 2022 waren er bijna 19.000 banen voor circa 47.000 inwoners in gemeente Soest. Dit betekent een werkgelegenheidsfunctie (banen versus inwoners) van 0,4. Circa 26.000 inwoners was tussen 20 en 65 jaar oud (beroepsbevolking). Dat maakt de werkgelegenheidsfunctie voor die leeftijdscategorie 0,73.
- In regionaal perspectief is Soest kortom vooral een woongemeente. De gemeenten met de grootste werkgelegenheidsfunctie zijn Amersfoort, Leusden, Bunschoten en Baarn.
- De prognose is dat er in 2033 circa 25.300 inwoners zijn in de leeftijdscategorie 20-65 jaar. Om de werkgelegenheidsfunctie voor de beroepsbevolking gelijk te houden zijn er dan ongeveer 18.500 banen nodig in 2033, dat zijn iets minder banen dan in 2022. Om de werkgelegenheidsfunctie voor de totale bevolking gelijk te houden zijn er zo'n 19.250 banen nodig. Dat is juist weer iets meer.
- Bovendien groeit de woningvoorraad komende jaren verder in Soest. Ten opzichte van 2019 komen er ruim 1.800 woningen bij, waarvan bijna 1.000 t/m 2025 en circa 900 daarna. Het is aannemelijk te veronderstellen dat deze extra woningbouw effect heeft op de bevolkingsontwikkeling in gemeente Soest.
- Enerzijds is dit positief omdat hiermee extra arbeidsaanbod beschikbaar kan komen. Anderzijds is het belangrijk om voldoende ruimte voor werken te behouden en creëren in Soest om zo de woon-werkbalans te bewaken. Immers, er staan ook steeds meer bestaande bedrijfslocaties onder (transformatie)druk.

Gemeente	Werkgelegenheids-functie 2022 (totale bevolking)	Werkgelegenheids-functie 2022 (beroepsbevolking)
Amersfoort	0,61	1,00
Baarn	0,49	0,90
Bunschoten	0,55	0,96
Eemnes	0,42	0,75
Leusden	0,54	0,99
Soest	0,40	0,73
Woudenberg	0,54	0,79
Regio Amersfoort totaal	**0,54**	**0,94**

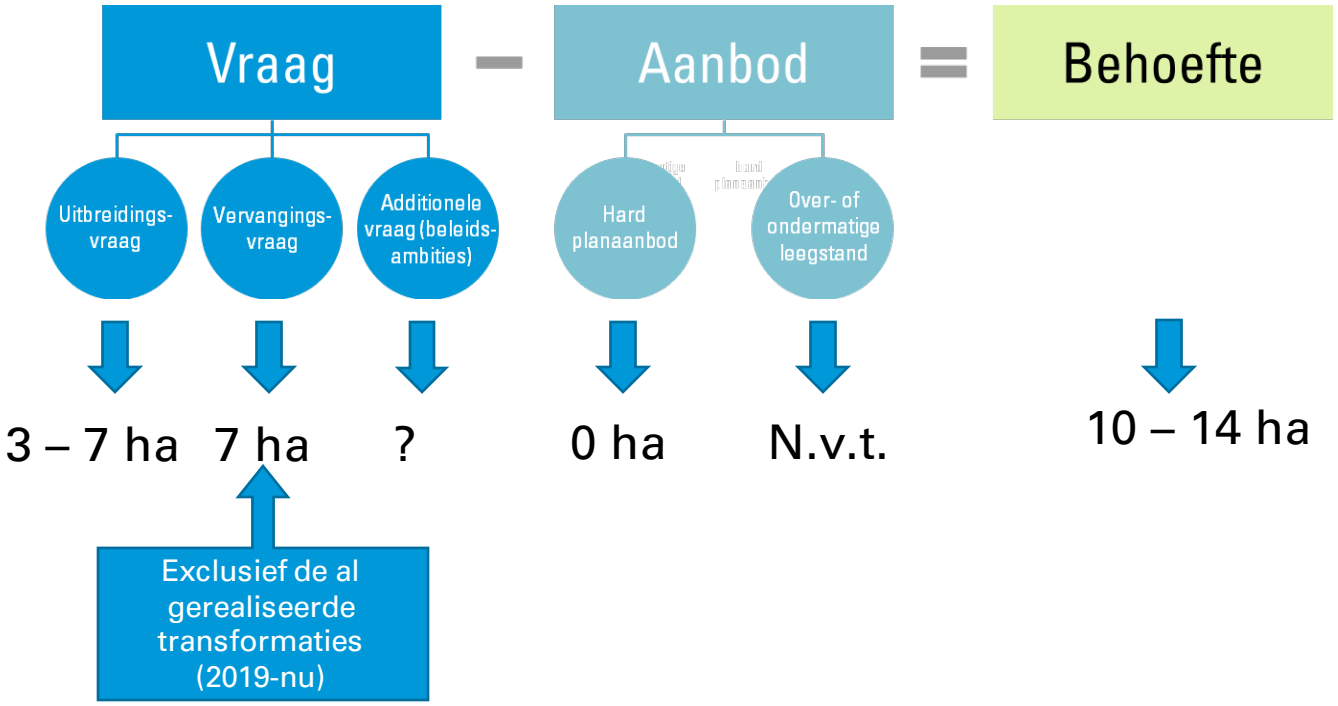
Bron: CBS, 2022. Bewerking Stec Groep (2023).

Prognose bevolkingsontwikkeling gemeente Soest, 2023-2033. Rechter-as totaal aantal inwoners. Linker-as beroepsbevolking.



stec groep

Behoefte aan extra bedrijventerrein



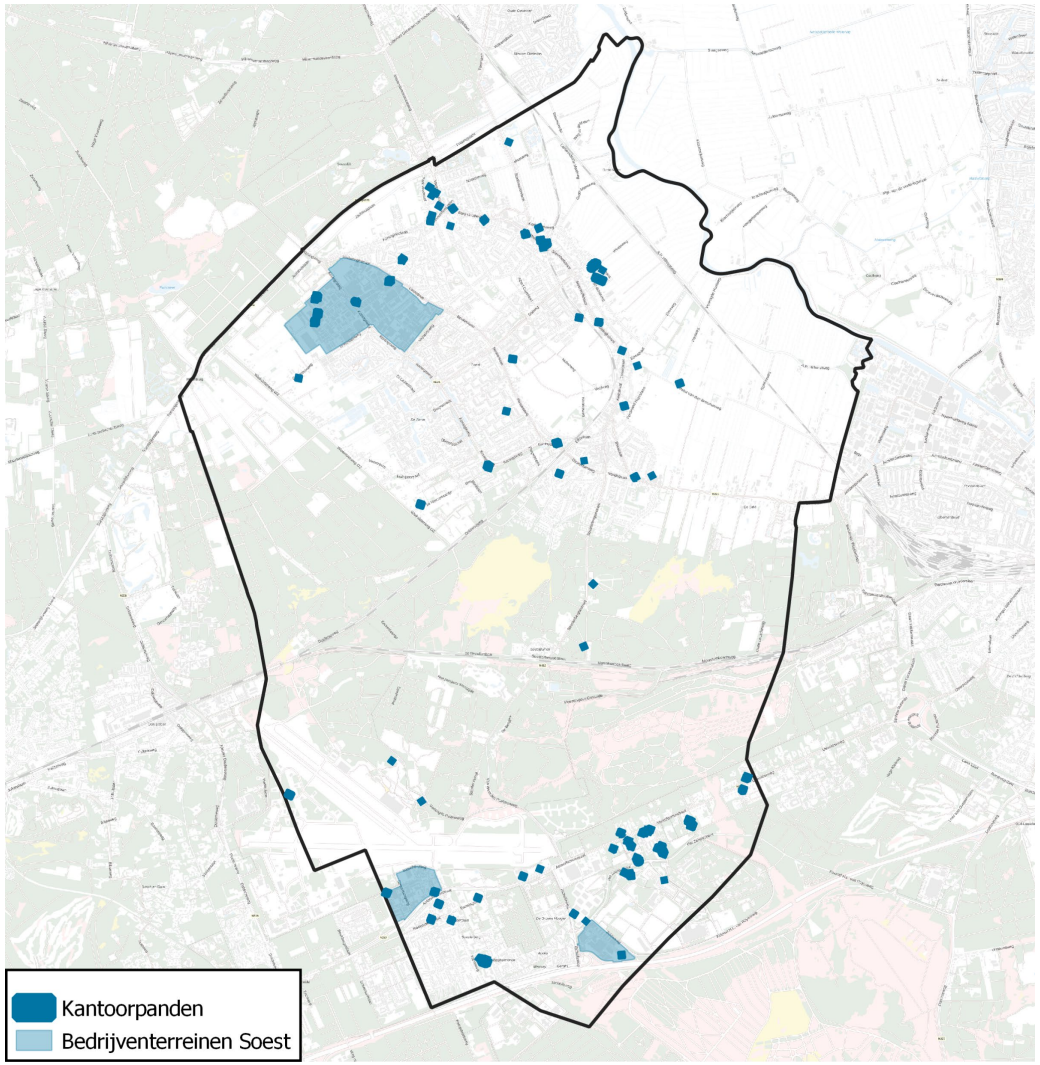
Gemeente	Uitgeefbaar aanbod	Terstond uitgeefbaar	Niet terstond uitgeefbaar
Amersfoort	12,4	12,4	0,0
Baarn	0,0	0,0	0,0
Bunschoten	0,0	0,0	0,0
Eemnes	0,0	0,0	0,0
Leusden	0,5	0,5	0,0
Soest	0,0	0,0	0,0
Woudenberg	0,0	0,0	0,0
Totaal regio	**12,9**	**12,9**	**0,0**

Bron: IBIS, 2022. Bewerking Stec Groep (2023).

stec groep

Kantoren

Kantorenlocaties gemeente Soest



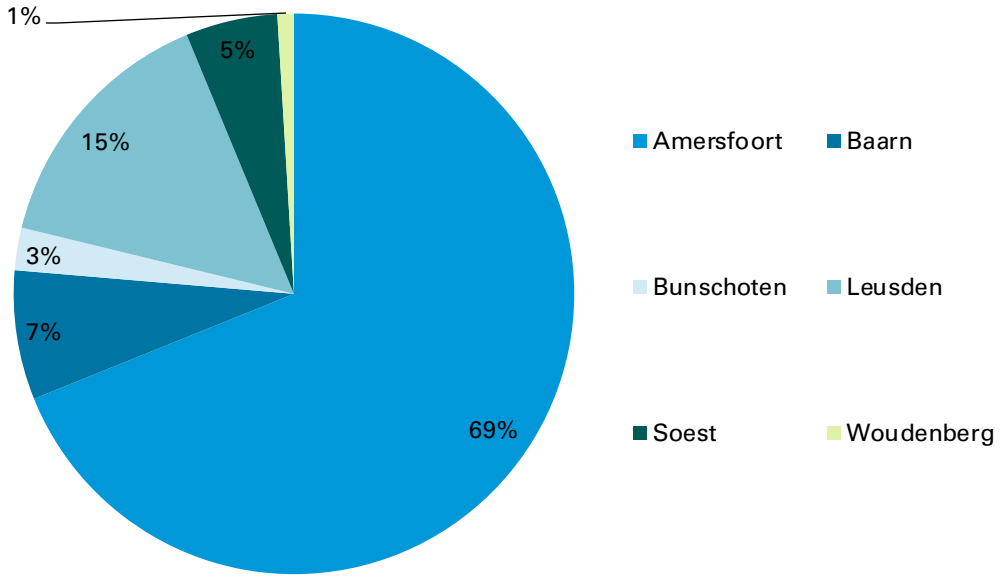
- Kantoorpanden zijn zowel op bedrijventerreinen als op uitvalswegen te vinden. Daarnaast zijn kantoorvilla's ook typerend voor gemeente Soest. Ook is er een aantal kantoren te vinden op de Soestdijkse Grachten.

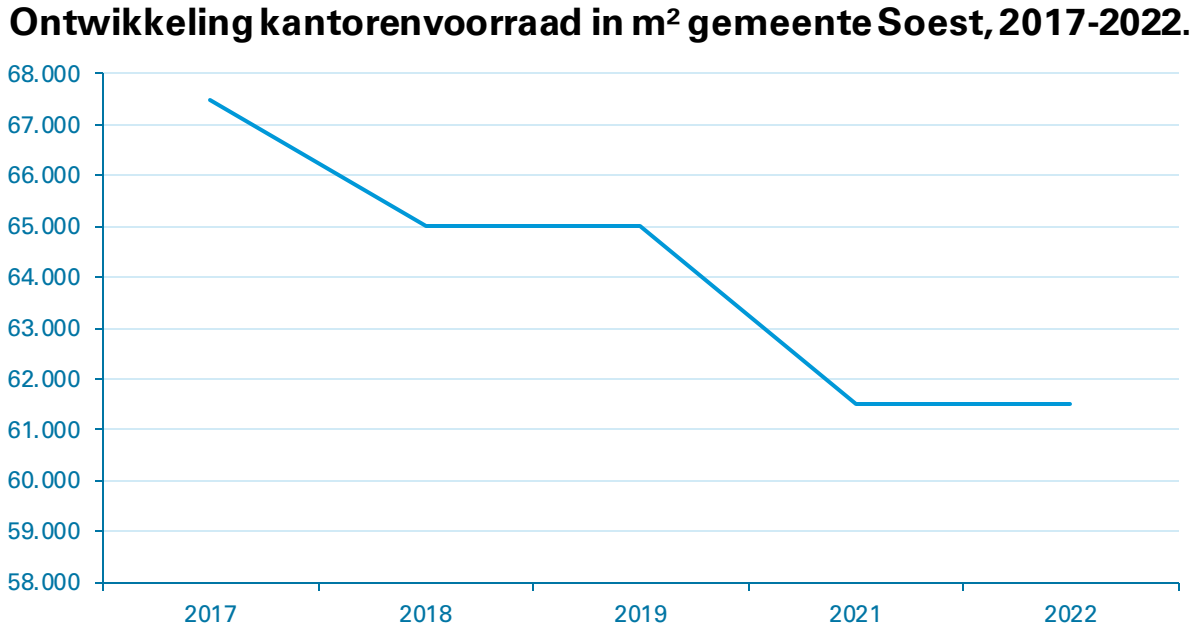
Bron: IBIS, 2021 & BAG 2022. Bewerking Stec Groep (2023).

stec groep

Huidig kantorenareaal Soest

- Gemeente Soest is goed voor circa 5% van de kantorenvoorraad in regio Amersfoort.
- De huidige kantorenvoorraad (kantoren > 500 m²) ligt op circa 62.000 m², in 2017 lag dit op 67.500 m². De afgelopen jaren is de kantorenvoorraad in Soest dus gedaald met -9%, onder meer door transformatie van kantoorpanden naar wonen. Vaak gaat het daarbij om panden die niet toekomstbestendig zijn als kantorenpand (o.a. duurzaamheid, bereikbaarheid, omvang, ligging).





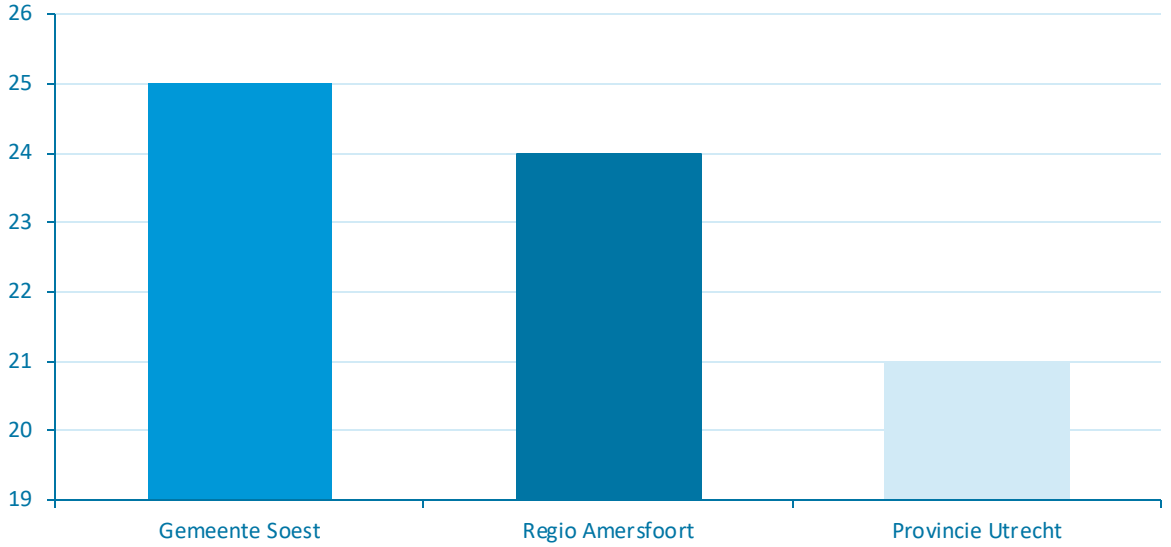
Bron: R.L. Bak. Bewerking Stec Groep (2023).

stec groep

Kantoorquotiënt

- Circa 2.500 banen in kantoren in gemeente Soest en circa 62.000m² kantorenvoorraad;
- KQ van ongeveer 25, vergelijkbaar met regionale gemiddelde. Wat hoger dan provinciaal. Komt mede door het aandeel kantoren en daarmee werkgelegenheid op bedrijventerreinen (dia 8). Het ruimtegebruik van kantoren op bedrijventerreinen is wat extensiever.

Kantoorquotiënt gemeente Soest, regio en provincie



De kantoorquotiënt is het aantal m² per kantoorbaan.

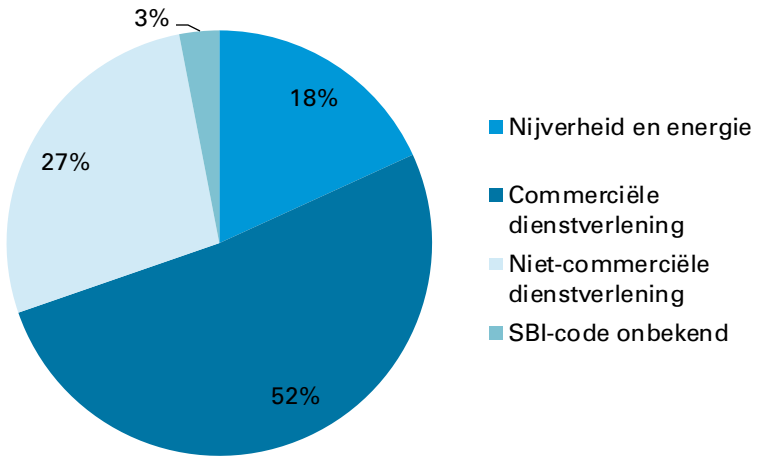
Gemeente	Kantorenvoorraad > 500m²	Werkgelegenheid in kantoren	KQ
Gemeente Soest	62.000	2.500	25
Regio Amersfoort	915.000	37.500	24
Provincie Utrecht	4.360.000	210.000	21

Bron: R.L. Bak 2022 en PAR2022. Bewerking Stec Groep (2023).

stec groep

ZZP-ers in Soest: omvang en typering

- Circa 3.300 ZZP-ers in gemeente Soest (2021). Gaat om circa 16% van de werkenden in Soest. Dat is hoger dan landelijk gemiddeld (12,6%). Soest staat hiermee in de top 40 (nr. 39) van gemeenten gerangschikt naar aandeel zzp-ers.
- Grootste deel werkt in de (niet-) commerciële dienstverlening en werkt (naar verwachting) voornamelijk vanuit huis.
- Circa 18% is actief binnen nijverheid en energie (bevat waarschijnlijk grotendeels de groep 'ambacht en creativiteit').



Bron: CBS 2021. Stec Groep (2023).

Segment en type bedrijvigheid	Voorbeelden	Belangrijkste locatie-eisen
Dienstverlening	Architecten, reclamebureaus, financieel advies, onroerend goed, verzekeringen, softwaremakers, consultants, rechtskundige begeleiding	• Thuiswerkers: extra kamer, eventueel extra entree • Duurdere buurten, niet in de duurste delen • Parkeermogelijkheden (voor klanten) • Voorzieningen in de wijk • Representatieve uitstraling • Bedrijfsverzamelgebouwen • Flexplekken krijgen matige waardering, duur en te vrijblijvend • Deelhuur aantrekkelijk
Ambacht en creativiteit	Creatieve ontwerpers, drukkerijen, bouwvakkers, meubelmakers, reparateurs, glazenwassers, stukadoors	• Ruwe en onaffe ruimtes, gemakkelijk naar de hand te zetten • Bereikbaarheid per fiets en ov belangrijker dan auto • Goedkoop en flexibel • Clusters met duidelijke identiteit • Nabijheid van netwerk en ruimte voor ontmoeting • Eventuele ruimte voor verkoop • Combinatie atelier en kantoor • Thuiswerkers: ruime kavels met mogelijkheden voor opslag of garagebox • (Tijdelijke) ruimte op BT
Winkels en horeca	Webwinkels, traditionele winkels, schoonheidssalons, cafés, koffie, kantine, catering	• Autoluwe of vrije straten • Cross-overs • Ruimte voor terrassen • Imago, zichtbaarheid en vindbaarheid • Uitstraling knus, lokaal en huiselijk • Winkels zijn ontmoetingsruimtes • Voldoende parkeermogelijkheden voor klanten • Nabijheid van buurt- en wijkwinkelcentra is een plus, want meer aanloop.

stec
groep

Contact opnemen?

Evert-Jan de Kort
06-52567974
e.dekort@stec.nl

Julia Bloem
06-50125769
j.bloem@stec.nl

www.stec.nl