

ONDERZOEK

Wie heeft er 9.500 hectare nodig?

Een reconstructie van het cijfer onder de uitbreidingsvraag
naar bedrijventerreinen in Nederland (2025 - 2040)

Publicatiedatum: september 2026 • Versienummer 1
Auteur(s)/redactie: Stichting Beyond Dutch Boxes
Plaats van uitgave: Amsterdam

www.sbdb.nl • info@sbdb.nl

Stichting Beyond Dutch Boxes (SBDB)

Keizersgracht 520-H, 1017 EK Amsterdam

KvK: 98135996

Website: www.sbdb.nl

E-mail: info@sbdb.nl

ONDERZOEKSRAPPORT 2026-04

Wie heeft er 9.500 hectare nodig?

Een reconstructie van het cijfer onder de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in Nederland (2025 - 2040)

Alle rechten voorbehouden

Voorwaarden voor gebruik/citeren

© 2026 Stichting Beyond Dutch Boxes

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Stichting Beyond Dutch Boxes. Citeren uit dit rapport is toegestaan mits de bron volledig wordt vermeld: Stichting Beyond Dutch Boxes (2026), 'Wie heeft er 9.500 hectare nodig?', Amsterdam.

Verantwoording

Dit rapport is volledig gebaseerd op openbare bronnen. De centrale rekenbron is de notitie 'Actualisatie cijfers ruimte voor economie' die Stec Groep op 10 juni 2025 opstelde in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en die als Kamerstuk openbaar is gemaakt. Alle in dit rapport genoemde hectarecijfers zijn herleidbaar tot die notitie of tot de daarin genoemde onderliggende studies. Waar SBDB zelf een afgeleide berekening maakt, wordt dat expliciet vermeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Kerncijfers	4
1. Inleiding: één getal, drie betekenissen	6
1.1 Wat dit rapport niet beweert	6
2. Waar het getal vandaan komt	7
2.1 De actualisatie van Stec Groep (2025)	7
2.2 Het circulaire-economieonderzoek (2025)	7
2.3 Drie verschuivingen in één zin	7
3. Vraag is geen behoefte	9
3.1 De rekenmethode	9
3.2 De confrontatie tot en met 2030	9
3.3 De confrontatie tot en met 2040	9
3.4 Het verschil in één overzicht	9
4. Wat buiten de confrontatie valt	11
4.1 De onbenutte ruimte binnen bestaande terreinen	11
4.2 De verhuisdynamiek	11
4.3 Het stijgende ruimtebeslag per baan	12
4.4 De vervangingsvraag is een beleidskeuze	12
5. De raming is beleidsneutraal, en dus beïnvloedbaar	13
6. Waar het wel knelt	14
6.1 Zes provincies met een acute behoefte	14
6.2 Het knelpunt is kwaliteit, niet kwantiteit	14
7. Conclusie	16
8. Aanbevelingen	17
8.1 Aan de Tweede Kamer en het kabinet	17
8.2 Aan provincies en gemeenten	17
8.3 Aan de sector	17
9. Bronnen en verantwoording	18

Samenvatting

KERN

In de lobby rond de Nota Ruimte circuleert een getal: er zouden op korte termijn plannen gemaakt moeten worden voor 9.500 hectare nieuw bedrijventerrein. Dat getal bestaat, maar het betekent iets anders dan waarvoor het wordt ingezet. Het is een bruto vraagcijfer over een periode van vijftien jaar, geen tekort, en het is bovendien niet gecorrigeerd voor de ruimte die binnen bestaande bedrijventerreinen onbenut ligt.

In 2026 werken kabinet, medeoverheden en ondernemersorganisaties aan de definitieve Nota Ruimte en aan een Uitvoeringsagenda ruimte voor economie. In dat traject wordt bepaald hoeveel hectare bedrijventerrein Nederland de komende jaren toevoegt en waar. Eén getal domineert die discussie: 9.500 hectare.

Dit rapport reconstrueert waar dat getal vandaan komt en wat het feitelijk meet. De uitkomst is dat er drie verschillende grootheden door elkaar lopen. De eerste is de uitbreidingsvraag: wat bedrijven naar verwachting nodig hebben. De tweede is de behoefte: die vraag minus het aanbod dat al in plannen vastligt. De derde is een aparte raming voor de ruimtevraag die voortkomt uit de circulaire transitie, met een horizon tot 2050.

Het cijfer 9.500 hoort bij de eerste en de derde grootheid. Het wordt gepresenteerd als de tweede. Volgens de vraag-aanbodconfrontatie die Stec Groep in opdracht van het ministerie van Economische Zaken maakte, heeft Nederland tot en met 2030 landelijk geen tekort in het lage scenario maar juist een overschot van circa 635 hectare, en in het hoge scenario een tekort van circa 1.200 hectare. Tot en met 2040 loopt de behoefte op tot 1.200 hectare in het lage en 6.380 hectare in het hoge scenario (Stec Groep, 2025).

Daarnaast blijft in die confrontatie een aanzienlijke ruimtereserve buiten beeld. Op het gemiddelde reguliere bedrijventerrein is volgens dezelfde notitie 5 tot 10 procent meer ruimte te benutten binnen de geldende planregels. Toegepast op het Nederlandse areaal van 68.452 hectare netto uitgegeven bedrijventerrein komt dat neer op 3.400 tot 6.850 hectare. Dat is van dezelfde orde van grootte als het gehele geraamde tekort tot 2040.

SBDB concludeert niet dat er nergens een tekort is. In zes van de twaalf provincies is de behoefte tot 2030 in beide scenario's reëel. De conclusie is dat de opgave een verdelings- en kwaliteitsvraagstuk is en geen landelijk volumevraagstuk, en dat het getal dat de discussie stuurt niet het getal is dat die opgave beschrijft.

Kerncijfers

Indicator	Waarde	Toelichting
Uitbreidingsvraag 2025-2040	4.050 - 9.230 ha	Bruto ruimtevraag netto bedrijventerrein, laag tot hoog scenario (Stec Groep, 2025)
Behoefte tot en met 2030	-635 tot +1.200 ha	Vraag minus aanbod. Negatief betekent een landelijk overschot (Stec Groep, 2025)
Behoefte tot en met 2040	1.200 - 6.380 ha	Vraag minus aanbod, laag tot hoog scenario (Stec Groep, 2025)

Indicator	Waarde	Toelichting
Hard planaanbod	4.180 ha	Uitgeefbaar terrein dat planologisch al vastligt (Stec Groep, 2025)
Zacht planaanbod	2.548 ha	Plannen in de pijplijn, nog niet vastgesteld (Stec Groep, 2025)
Onbenut binnen planregels	3.400 - 6.850 ha	5 tot 10 procent van 68.452 ha netto areaal. Berekening SBDB op basis van Stec Groep (2025)
Bebouwingspercentage	0,38	Slechts 38 procent van uitgegeven kavels is bebouwd (Stec Groep, 2025)
Aandeel logistiek	65%	Van de gerealiseerde ruimtevraag op bedrijventerreinen in 2024 (Stec Groep, 2025)
Landing in bestaande voorraad	55%	Van alle in gebruik genomen ruimte in 2024, voor het eerst in vijf jaar een meerderheid (Stec Groep, 2025)
Ruimtegebruik per baan	235 m ²	Gemiddelde terreinquotiënt; stijgend door automatisering (Stec Groep, 2025)

1. Inleiding: één getal, drie betekenissen

Ruimtelijke ordening in Nederland draait zelden om abstracties. Zij draait om hectares, en om de vraag wie er recht op heeft. In 2026 wordt die vraag opnieuw beantwoord. De Ontwerp-Nota Ruimte is in maart 2026 in de Tweede Kamer behandeld, de definitieve Nota Ruimte moet nog volgen, en parallel daaraan werken het kabinet, de provincies, de gemeenten en de ondernemersorganisaties aan een Uitvoeringsagenda ruimte voor economie.

In dat traject valt telkens hetzelfde getal. In de inbreng van VNO-NCW en MKB-Nederland voor het notaoverleg van 9 maart 2026 staat het onomwonden: er moeten op korte termijn plannen gemaakt worden voor 9.500 hectare bedrijventerrein en 1.355 hectare op de industrieclusters (VNO-NCW en MKB-Nederland, 2026). Ter vergelijking: het totale areaal reguliere bedrijventerreinen in Nederland bedraagt circa 91.300 hectare bruto en 68.452 hectare netto uitgegeven (Stec Groep, 2025). Er wordt dus gevraagd om plannen ter grootte van ruwweg een zevende van de bestaande voorraad, op korte termijn.

Een getal van die omvang verdient een controle op zijn herkomst. Dit rapport voert die controle uit. Het doet dat niet door een eigen raming te maken. SBDB beschikt niet over de data en de modellen om een landelijke ruimtevraagprognose te bouwen, en zou daarmee ook een schijnprecisie suggereren die het debat niet vooruithelpt. Wat wel kan, en wat naar ons weten nog niet is gedaan, is nagaan welke grootheid het getal 9.500 eigenlijk meet, wat er in de onderliggende berekening wel en niet is meegenomen, en welke aannames erachter schuilgaan.

ONDERZOEKSVRAAG

Welke grootheid meet het getal 9.500 hectare, welke mechanismen vallen buiten de berekening die daaraan ten grondslag ligt, en welke ruimte laat dat voor beleidskeuzes in de Uitvoeringsagenda ruimte voor economie?

Het antwoord bestaat uit drie stappen. Hoofdstuk 2 reconstrueert de herkomst van het getal. Hoofdstuk 3 laat zien dat vraag en behoefte in de bronnen zorgvuldig worden onderscheiden en in de politieke vertaling niet. Hoofdstuk 4 brengt in kaart welke mechanismen buiten de vraag-aanbodconfrontatie vallen. Hoofdstuk 5 behandelt een eigenschap van de raming die in het debat vrijwel nooit wordt genoemd: zij is beleidsneutraal, en dus beïnvloedbaar. Hoofdstuk 6 laat zien waar de opgave wel degelijk knelt, omdat een eerlijke analyse ook dat moet vermelden.

1.1 Wat dit rapport niet beweert

Om misverstanden voor te zijn: dit rapport stelt niet dat er in Nederland geen ruimte voor bedrijven nodig is. Bedrijventerreinen zorgen voor ongeveer een derde van de werkgelegenheid in ons land op circa 2 procent van het landoppervlak, bieden relatief veel banen voor praktisch opgeleiden, en spelen een sleutelrol in de energietransitie en de circulaire economie (Stec Groep, 2025). SBDB onderschrijft dat belang.

Het rapport stelt evenmin dat de gebruikte cijfers verzonnen zijn. Zij zijn afkomstig uit serieus onderzoek, uitgevoerd door een gerenommeerd bureau in opdracht van het Rijk. Het probleem zit niet in de cijfers maar in hun reis: in wat er onderweg van een onderzoeksrapport naar een beleidsinbreng met een getal gebeurt.

2. Waar het getal vandaan komt

Het getal 9.500 hectare heeft niet één maar twee mogelijke bronnen, en dat is op zichzelf al veelzeggend.

2.1 De actualisatie van Stec Groep (2025)

Op 10 juni 2025 leverde Stec Groep aan het ministerie van Economische Zaken de notitie 'Actualisatie cijfers ruimte voor economie'. Deze notitie is als Kamerstuk openbaar en vormt de rekenbasis onder de Ruimtelijk-Economische Visie en de Nota Ruimte. Zij bundelt bestaande provinciale prognoses, actualiseert het basisjaar naar 2025 en confronteert vraag met aanbod (Stec Groep, 2025).

De centrale uitkomst voor de uitbreidingsvraag luidt: in de periode 2025 tot en met 2040 bedraagt de totale uitbreidingsvraag in Nederland circa 4.050 tot 9.230 hectare netto, afhankelijk van het lage of het hoge scenario. Uitgesplitst gaat het om 2.220 tot 4.050 hectare in de periode 2025 tot en met 2030, en om nog eens 1.830 tot 5.185 hectare in de periode 2031 tot en met 2040 (Stec Groep, 2025).

Het hoge scenario voor de volle vijftien jaar komt dus uit op 9.230 hectare. Dat ligt dicht genoeg bij 9.500 om de gelijkenis op te merken.

2.2 Het circulaire-economieonderzoek (2025)

Er is echter een tweede kandidaat. In september 2025 bood het kabinet de Tweede Kamer het onderzoek 'Ruimte voor circulaire economie op bedrijventerreinen' aan, uitgevoerd door Stec Groep en CE Delft in opdracht van de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en van Economische Zaken. Daaruit komt de conclusie dat er tot 2050 een extra behoefte bestaat van 4.000 tot 9.500 hectare bedrijventerrein, oftewel een toename van 6 tot 15 procent (Stec Groep, 2025b).

VNO-NCW en MKB-Nederland verwijzen in hun inbreng expliciet naar dit tweede onderzoek. Zij schrijven dat voor de transitie naar een circulaire en toekomstbestendige economie circa 15 procent meer bedrijventerreinen nodig is tot 2050, en noemen daarbij de bandbreedte 5.000 tot 9.500 hectare (VNO-NCW en MKB-Nederland, 2026). Enkele alinea's verderop keert het bovenste getal van die bandbreedte terug, maar dan zonder bandbreedte en zonder jaartal: er moeten op korte termijn plannen gemaakt worden voor 9.500 hectare bedrijventerrein.

2.3 Drie verschuivingen in één zin

Tussen de bron en de beleidsinbreng vinden drie verschuivingen plaats. De bandbreedte van 4.000 tot 9.500 hectare wordt teruggebracht tot alleen de bovengrens. De horizon van 2050 wordt de korte termijn. En een raming die specifiek betrekking heeft op de ruimtevraag vanuit de circulaire transitie wordt een algemene opgave voor bedrijventerreinen.

Die derde verschuiving is de belangrijkste, omdat de bron zelf uitdrukkelijk waarschuwt tegen precies dat gebruik. In de actualisatie schrijft Stec Groep dat de transitie naar een circulaire economie geen radicale trendbreuk in de bedrijventerreinvraag betekent, dat de transitie deels al in gang is gezet en de afgelopen jaren een van de drijvende krachten achter de ruimtevraag is geweest, en dat provinciale bedrijventerreinenprognoses daar vaak al rekening mee houden (Stec Groep, 2025).

WAARSCHUWING IN DE BRON ZELF

Als de circulaire ruimtevraag al grotendeels verwerkt zit in de provinciale prognoses waarop de uitbreidingsvraag is gebaseerd, dan is het optellen of door elkaar gebruiken van beide cijfers

een dubbeltelling. De twee bandbreedtes lijken bovendien verdacht sterk op elkaar: 4.050 tot 9.230 hectare tot 2040 tegenover 4.000 tot 9.500 hectare tot 2050.

SBDB stelt niet vast dat er bewust dubbel is geteld. Wij stellen vast dat de twee getallen niet uit elkaar te houden zijn zoals ze nu in het debat circuleren, dat de bron zelf aangeeft dat ze elkaar grotendeels overlappen, en dat de bewijslast daarmee bij degene ligt die het getal gebruikt. Voor een Uitvoeringsagenda die hectares gaat verdelen is die onduidelijkheid geen detail.

3. Vraag is geen behoefte

Het meest fundamentele probleem is eenvoudiger dan de vorige paragraaf en heeft grotere gevolgen. De bron onderscheidt zorgvuldig twee grootheden. In de politieke vertaling worden zij één.

3.1 De rekenmethode

Stec Groep definieert het als volgt: de behoefte aan bedrijventerrein is de som van de ruimtevraag minus het beschikbare aanbod. De ruimtevraag bestaat uit de autonome uitbreidingsvraag, de vervangingsvraag en eventuele additionele vraag. Het beschikbare aanbod bestaat uit het harde planaanbod, eventueel gecorrigeerd voor over- of ondermatige leegstand (Stec Groep, 2025).

Dat onderscheid is niet technisch maar bepalend. Ruimtevraag zegt wat bedrijven willen. Behoefte zegt wat er nog bij moet. Het verschil tussen beide is het aanbod dat er al ligt: in Nederland 4.180 hectare aan hard planaanbod, dat wil zeggen uitgeefbaar terrein dat planologisch al is vastgelegd, plus nog eens 2.548 hectare aan zacht planaanbod in de pijplijn (Stec Groep, 2025).

3.2 De confrontatie tot en met 2030

De uitkomst van de vraag-aanbodconfrontatie voor de korte termijn is opvallend. In het lage scenario leidt zij tot een landelijk ruimteoverschot van circa 635 hectare in de periode tot en met 2030. In het hoge scenario is er in diezelfde periode een ruimtebehoefte van circa 1.200 hectare (Stec Groep, 2025).

Anders gezegd: op nationaal niveau ligt de kortetermijnopgave tussen een overschot van 635 hectare en een tekort van 1.200 hectare. Niet tussen nul en 9.500.

3.3 De confrontatie tot en met 2040

Voor de middellange termijn wordt de opgave groter. Nederland heeft op basis van de vraag-aanbodconfrontatie in het lage scenario een ruimtebehoefte van circa 1.200 hectare tot en met 2040, en in het hoge scenario kan die oplopen tot circa 6.380 hectare (Stec Groep, 2025).

Ook dat hoogste cijfer, 6.380 hectare over vijftien jaar, ligt ruim onder de 9.500 hectare die als kortetermijnopgave wordt gepresenteerd. Het verschil tussen beide getallen is precies het planaanbod dat al bestaat.

3.4 Het verschil in één overzicht

Grootheid	Laag	Hoog
Uitbreidingsvraag 2025-2030	2.220 ha	4.050 ha
Uitbreidingsvraag 2031-2040	1.830 ha	5.185 ha
Uitbreidingsvraag 2025-2040 totaal	4.050 ha	9.230 ha
Vervangingsvraag	1.330 ha	1.330 ha
Hard planaanbod	4.180 ha	4.180 ha
Behoefte tot en met 2030	overschot 635 ha	tekort 1.200 ha
Behoefte tot en met 2040	tekort 1.200 ha	tekort 6.380 ha

Bron: Stec Groep (2025), Actualisatie cijfers ruimte voor economie, tabellen 4, 5, 6, 8 en 9.

De regel die de politieke discussie zou moeten sturen is de onderste. De regel die haar feitelijk stuurt is de derde.

4. Wat buiten de confrontatie valt

Zelfs de behoeftcijfers uit hoofdstuk 3 zijn nog een bovengrens. Er zijn vier mechanismen die de feitelijke opgave verkleinen en die in de confrontatie niet of niet volledig zijn verwerkt. De bron benoemt ze zelf, maar zij verdwijnen in de politieke samenvatting.

4.1 De onbenutte ruimte binnen bestaande terreinen

Het meest opzienbarende cijfer uit de hele notitie staat in een paragraaf over intensiteit. De gemiddelde Ground Space Index op reguliere bedrijventerreinen is circa 0,38. Dat betekent dat ongeveer 38 procent van de uitgeefbare kavels op bedrijventerreinen is bebouwd en dat 62 procent open, onbebouwde ruimte is, bestemd voor bijvoorbeeld parkeren, opslag of groenvoorziening (Stec Groep, 2025).

Op de vraag wat daarvan te winnen valt, antwoordt Stec Groep dat op het gemiddelde reguliere bedrijventerrein 5 tot 10 procent meer ruimte te benutten is binnen de vigerende planregels, en dat de theoretische ruimtewinst bij maximale benutting richting 20 procent gaat (Stec Groep, 2025). Het gaat hier dus nadrukkelijk niet om planwijzigingen, maar om ruimte die binnen de bestaande regels al benut zou mogen worden.

BEREKENING SBDB

Het netto uitgegeven areaal reguliere bedrijventerreinen in Nederland bedraagt 68.452 hectare. Vijf tot tien procent daarvan is 3.400 tot 6.850 hectare. Dat is meer dan de gehele geraamde behoefte tot 2040 in het lage scenario, en het benadert die in het hoge scenario. Deze ruimte wordt in de vraag-aanbodconfrontatie niet van de vraag afgetrokken.

Stec Groep tekent hier terecht bij aan dat beter benutten geen gratis oplossing is. Het vergt maatwerk per locatie, capaciteit bij gemeenten en provincies, financiële prikkels, planologische aanpassingen en schuifruimte om bedrijven te kunnen verplaatsen. Ruimtewinst is pas na langere tijd te realiseren en biedt geen antwoord op de ruimtevraag van vandaag (Stec Groep, 2025).

Dat is een reëel bezwaar tegen de gedachte dat intensivering het tekort morgen oplost. Het is geen argument om de reserve buiten de berekening te laten. Sterker nog, Stec Groep schrijft zelf dat de uitbreidingsvraag lager kan uitvallen wanneer een deel daarvan als gevolg van intensivering binnen de bestaande voorraad landt (Stec Groep, 2025). Wie een opgave van duizenden hectares formuleert zonder die correctie te maken, presenteert de bovengrens als de opgave.

4.2 De verhuisdynamiek

Een tweede mechanisme betreft de aard van de vraag. Logistieke activiteiten waren in 2024 goed voor zo'n 65 procent van de totale gerealiseerde ruimtevraag op bedrijventerreinen (Stec Groep, 2025). In datzelfde jaar werd ongeveer 55 procent van alle in gebruik genomen ruimte gerealiseerd binnen de bestaande voorraad, via huur of koop van bestaande panden, intensivering van bestaande kavels en herontwikkeling. Daarmee landde het grootste deel van de ruimtevraag voor het eerst in vijf jaar in de bestaande voorraad in plaats van op nieuwe terreinen (Stec Groep, 2025).

Dat beeld sluit aan bij wat de vastgoedmarkt in 2026 laat zien. In de eerste helft van 2026 werd in Nederland 1,1 miljoen vierkante meter logistieke ruimte opgenomen, 28 procent meer dan een jaar eerder en het sterkste halfjaar sinds 2023. De netto-absorptie, de ruimte die daadwerkelijk extra in gebruik werd genomen, kwam echter uit op 372.000 vierkante meter, vrijwel gelijk aan de 366.000

vierkante meter in de eerste helft van 2025 (CBRE, geciteerd in Warehouse Totaal, 2026). Recordopname, nauwelijks extra ruimtegebruik: de markt wordt gedomineerd door verhuizingen.

Waarom dat ertoe doet, legt Stec Groep zelf uit. De ruimtevraagprognoses gaan ervan uit dat vrijvallende ruimte, bijvoorbeeld doordat bedrijven verhuizen of stoppen, moeiteloos ingevuld kan worden door een nieuwe ruimtevrager. In de praktijk is dat niet altijd zo, omdat vraag en aanbod kwalitatief niet op elkaar passen. Feitelijk is dit een herstructureringsopgave om rekening mee te houden (Stec Groep, 2025).

De consequentie is dat elke verhuizing naar een nieuw terrein een pand achterlaat dat niet uit de voorraad verdwijnt. Het nieuwe terrein wordt uitgegeven, het oude pand blijft staan. Wordt de opgave als uitbreidingsvraag geformuleerd zonder herstructureringsopgave, dan groeit het totale ruimtebeslag ook zonder dat de onderliggende vraag toeneemt.

4.3 Het stijgende ruimtebeslag per baan

Het gemiddelde ruimtegebruik op reguliere bedrijventerreinen bedraagt circa 235 vierkante meter per werknemer, en dat cijfer stijgt. Uit de Monitor Nationale Omgevingsvisie blijkt dat in de periode 1996 tot 2015 het aantal banen met 24 procent steeg terwijl het areaal voor werken met 44 procent toenam. Werken in Nederland is daarmee ruimte-intensiever geworden (Stec Groep, 2025).

Als oorzaak noemt Stec Groep automatisering, die goed is voor de productiviteit maar leidt tot minder werknemers per vierkante meter, waardoor er relatief meer ruimte nodig is per baan (Stec Groep, 2025). Ook de circulaire transitie zal de terreinquotiënt naar verwachting verder opdrijven, omdat de werkgelegenheid niet evenredig meegroeit met het ruimtebeslag.

Dit is relevant voor de politieke afweging. Het argument dat extra hectares extra werkgelegenheid opleveren, wordt door de eigen cijfers van het ministerie zwakker gemaakt: de verhouding tussen ruimte en banen verslechtert al drie decennia. Voor de logistieke sector geldt dat in versterkte mate, waar de opgave typisch neerkomt op 0,5 tot 1 arbeidsplaats per 100 vierkante meter tegenover een veelvoud daarvan voor kantoren of laboratoria (TU Delft, 2024).

4.4 De vervangingsvraag is een beleidskeuze

Van de totale ruimtevraag bestaat 1.330 hectare uit vervangingsvraag: ruimte die nodig is omdat bestaande bedrijventerreinen worden getransformeerd naar andere functies, in de praktijk vooral woningbouw. Dat is circa 1,9 procent van de huidige uitgegeven voorraad (Stec Groep, 2025).

Dit deel van de vraag komt dus niet voort uit economische groei maar uit een ruimtelijke keuze die elders is gemaakt. Bijna 40 procent daarvan bevindt zich bovendien in de Metropoolregio Amsterdam, waarvan Stec Groep zelf schrijft te verwachten dat de daadwerkelijke vervangingsvraag in die regio substantieel lager zal zijn, omdat de beschikbare informatie geen betrouwbare inschatting toelaat (Stec Groep, 2025).

Met andere woorden: een aanzienlijk deel van de opgave is een gevolg van woningbouw op bedrijventerreinen, en de grootste post daarin wordt door de opstellers zelf als vermoedelijk te hoog beschouwd.

5. De raming is beleidsneutraal, en dus beïnvloedbaar

De belangrijkste zin uit de hele notitie is geen getal. Onder de kernboodschappen schrijft Stec Groep dat de ruimtevraagverwachtingen voor bedrijventerreinen beleidsneutraal zijn. Zij gaan uit van een voortzetting van het bekende beleid en veronderstellen dat er geen grote wijzigingen plaatsvinden in de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van bedrijventerreinen. Koerswijzigingen in beleid kunnen echter impact hebben op de ruimtevraag: die kan groter of kleiner worden en veranderen qua samenstelling. Het Rijk kan, samen met provincies en gemeenten, invloed uitoefenen op de uiteindelijke ruimtevraag en zit dus in belangrijke mate zelf aan de knoppen (Stec Groep, 2025).

KERNPUNT

De geraamde ruimtevraag is geen natuurverschijnsel dat op Nederland afkomt en waar de ruimtelijke ordening zich naar heeft te voegen. Het is een projectie van het huidige beleid. Wie de raming als gegeven presenteert, verhult dat de omvang van de opgave zelf een politieke keuze is.

Dat inzicht keert de logica van het debat om. De vraag is niet alleen waar de 9.500 hectare moet landen, maar ook of het beleid dat die vraag genereert het beleid is dat Nederland wil voeren. Dat raakt aan de segmentatie van de vraag: 65 procent van de gerealiseerde ruimtevraag was in 2024 logistiek, en het aandeel van de opgeslagen goederen in grote distributiecentra dat voor de Nederlandse markt bestemd is bedraagt 43 procent (Tilburg University, 2024). Beleid dat differentieert naar het type bedrijvigheid dat schaarse ruimte krijgt, verandert de raming.

Stec Groep zelf voegt daar nog een observatie aan toe die dezelfde kant op wijst: het niet faciliteren van een deel van de uitbreidingsvraag is een bestuurlijke keuze, en de groei van het areaal kan daarmee lager uitvallen dan de geraamde 6 tot 13,5 procent (Stec Groep, 2025).

6. Waar het wel knelt

Een analyse die alleen laat zien dat een getal te hoog is, is geen analyse maar een tegenlobby. De cijfers laten ook zien waar de opgave reëel is, en dat verdient evenveel aandacht.

6.1 Zes provincies met een acute behoefte

In 2030 is in zes van de twaalf provincies zowel in het lage als in het hoge scenario al het harde planaanbod volledig uitgegeven. Het gaat om Gelderland, Noord-Brabant, Noord-Holland, Overijssel, Utrecht en Zeeland. In deze provincies is er dus op de korte termijn een acute behoefte aan nieuw bedrijventerreinareaal (Stec Groep, 2025).

Tegelijkertijd hebben Drenthe, Flevoland, Friesland, Groningen en Limburg in de periode tot en met 2030 een overschot in beide scenario's. Zuid-Holland zit daar tussenin, met een overschot in het lage en een beperkte behoefte van circa 40 hectare in het hoge scenario (Stec Groep, 2025).

Provincie	Behoefte 2030 laag	Behoefte 2030 hoog
Drenthe	overschot 220 ha	overschot 165 ha
Flevoland	overschot 195 ha	overschot 160 ha
Friesland	overschot 165 ha	overschot 25 ha
Gelderland	tekort 75 ha	tekort 390 ha
Groningen	overschot 135 ha	overschot 60 ha
Limburg	overschot 260 ha	overschot 45 ha
Noord-Brabant	tekort 180 ha	tekort 415 ha
Noord-Holland	tekort 10 ha	tekort 190 ha
Overijssel	tekort 140 ha	tekort 325 ha
Utrecht	tekort 95 ha	tekort 200 ha
Zeeland	tekort 35 ha	tekort 95 ha
Zuid-Holland	overschot 195 ha	tekort 40 ha
Nederland totaal	overschot 635 ha	tekort 1.200 ha

Bron: Stec Groep (2025), tabel 8. Afrondingsverschillen aanwezig.

Het landelijke beeld maskeert dus reële regionale knelpunten. Dat maakt de opgave niet kleiner, maar wel anders van aard. Een landelijke taakstelling in hectares is niet het instrument dat een tekort in Utrecht en een overschot in Drenthe tegelijk oplost.

6.2 Het knelpunt is kwaliteit, niet kwantiteit

De notitie wijst er verder op dat het probleem vaak niet in het totaal aantal hectares zit maar in het type ruimte. Terreinen met een hoge milieucategorie en watergebonden locaties zijn schaars en strategisch cruciaal, terwijl lichte bedrijvigheid regelmatig terechtkomt op plekken die voor hogere milieucategorieën geschikt zijn, en droge bedrijfsactiviteiten op kavels aan het water. Op bedrijventerreinen aan het water of aan een binnenhaven wordt 30 tot 40 procent van de kavels aan het water gebruikt door niet-watergebonden bedrijven, terwijl driekwart daarvan gezien ligging, vorm,

omvang, milieucategorie en bereikbaarheid prima inzetbaar zou zijn voor watergebonden activiteiten (Stec Groep, 2025).

Daar komt bij dat op nieuwe bedrijventerreinen steeds meer ruimte wordt ingevuld door kleinschalige bedrijfsruimte zoals opslagunits en garageboxen. Sinds 2018 zijn units tot 100 vierkante meter in aantal met 70 procent gegroeid, en circa 30 procent daarvan landt op kavels waar ook grotere bedrijven in een hoge milieucategorie zich hadden kunnen vestigen (Stec Groep, 2025).

Dit is precies de kern van het pleidooi dat SBDB sinds 2026 voert. De opgave is niet om meer vierkante meters uit te geven, maar om de vierkante meters die er zijn beter te verdelen over de functies die ze werkelijk nodig hebben.

7. Conclusie

Het getal 9.500 hectare bestaat. Het is afkomstig uit serieus onderzoek. Maar het meet niet wat het in het debat geacht wordt te meten.

Het is een bruto uitbreidingsvraag over vijftien jaar in het hoogste scenario, of een raming van de circulaire ruimtevrage tot 2050, of beide door elkaar. Het is in geen enkele lezing een kortetermijntekort. De vraag-aanbodconfrontatie die het ministerie van Economische Zaken zelf liet maken, komt voor de periode tot en met 2030 uit tussen een landelijk overschot van 635 hectare en een tekort van 1.200 hectare, en voor de periode tot en met 2040 op een tekort van 1.200 tot 6.380 hectare.

Van die opgave valt bovendien een aanzienlijk deel weg wanneer wordt meegerekend wat binnen de bestaande voorraad al mogelijk is. Bij een gemiddeld bebouwingspercentage van 0,38 en een intensiveringspotentieel van 5 tot 10 procent gaat het om 3.400 tot 6.850 hectare die binnen de geldende planregels benut kan worden. Dat kost tijd, capaciteit en geld, maar het is ruimte die er al is.

En de belangrijkste vaststelling: de raming is beleidsneutraal. Zij projecteert het huidige beleid. Wie een ander beleid voert, krijgt een andere raming. De omvang van de opgave is daarmee geen gegeven waaraan de ruimtelijke ordening zich heeft te onderwerpen, maar een uitkomst van keuzes die in 2026 in de Uitvoeringsagenda ruimte voor economie gemaakt worden.

SLOTSTELLING

De vraag is niet waar de 9.500 hectare moet landen. De vraag is of het beleid dat dit getal genereert het beleid is dat Nederland wil voeren, en of de ruimte die we al hebben eerst beter benut kan worden voordat we nieuwe ruimte aansnijden.

8. Aanbevelingen

SBDB doet op basis van dit onderzoek de volgende aanbevelingen.

8.1 Aan de Tweede Kamer en het kabinet

- Vraag om een expliciete bronvermelding bij elk hectarecijfer dat in de Uitvoeringsagenda ruimte voor economie wordt gehanteerd, met vermelding van de grootte (uitbreidingsvraag of behoefte), het scenario en de tijdshorizon.
- Laat vaststellen in hoeverre de raming van de circulaire ruimtevrage tot 2050 overlapt met de provinciale bedrijventerreinenprognoses, zodat dubbeltelling in de Uitvoeringsagenda wordt uitgesloten.
- Neem het intensiveringspotentieel binnen de bestaande voorraad als aftrekpost op in de vraag-aanbodconfrontatie, of motiveer waarom dat niet gebeurt.
- Erken in de Nota Ruimte expliciet dat de ruimtevraagraming beleidsneutraal is en dus door beleidskeuzes te beïnvloeden, zoals de opsteller zelf aangeeft.

8.2 Aan provincies en gemeenten

- Baseer regionale programmering op de behoeftecijfers uit de vraag-aanbodconfrontatie voor de eigen provincie, niet op landelijke vraagcijfers.
- Breng per bedrijventerrein in kaart hoeveel ruimte binnen de vigerende planregels onbenut blijft, en stel een streefcijfer vast voordat nieuwe uitgifte wordt overwogen.
- Stel bij uitgifte een ondergrens aan het bebouwingspercentage en aan de toegevoegde waarde per hectare, zodat schaarse ruimte niet naar de laagste bidder gaat.
- Koppel nieuwe uitgifte aan een herstructureringsverplichting voor het pand dat de verhuizende partij achterlaat.

8.3 Aan de sector

- Onderbouw ruimteclaims met de behoefteberekening voor de eigen regio in plaats van met landelijke vraagcijfers, in het belang van de geloofwaardigheid van de eigen positie.
- Maak van intensivering op bestaande terreinen een gezamenlijke opgave met overheden, inclusief de schuifruimte die daarvoor nodig is.

9. Bronnen en verantwoording

Dit rapport is gebaseerd op openbare bronnen. Alle vermelde webadressen zijn geraadpleegd in september 2026.

- Stec Groep (2025). Actualisatie cijfers ruimte voor economie. Analyse bedrijventerreinen en industrieclusters 2025. In opdracht van het ministerie van Economische Zaken, 10 juni 2025. [Tweede Kamer, documentnummer 2025D29242](#)
- Stec Groep en CE Delft (2025b). Ruimte voor circulaire economie op bedrijventerreinen. In opdracht van de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en Economische Zaken, aangeboden aan de Tweede Kamer op 26 september 2025. [Kamerbrief en rapport](#)
- VNO-NCW en MKB-Nederland (2026). Inbreng voor het nota-overleg over de Nota Ruimte: Maak ruimte voor een sterker Nederland, 3 maart 2026. [VNO-NCW](#)
- Ministerie van Economische Zaken (2026). Behoeftte bedrijventerreinen tot en met 2040. [Bedrijvenbeleid in beeld](#)
- Warehouse Totaal (2026). Vraag naar modern distributiecentrum met ruimte voor automatisering trekt aan, 1 september 2026. Bevat de CBRE-cijfers over opname en netto-absorptie in de eerste helft van 2026. [Warehouse Totaal](#)
- TU Delft (2024). Landscapes of Trade. Towards sustainable spatial planning for the logistics complex in the Netherlands. [TU Delft Repository](#)
- Tilburg University (2024). Warehousing. Aanbevelingen voor de toekomst van grote distributiecentra in Nederland. [Tilburg University](#)
- Stec Groep (2023). Feiten en cijfers bedrijventerreinen in Nederland. In opdracht van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. [Rli](#)
- Eerste Kamer (2026). Dossier Nota Ruimte (29.435), met verslagen van de notaoverleggen van 9 en 30 maart 2026 en de daarbij ingediende moties. [Eerste Kamer](#)