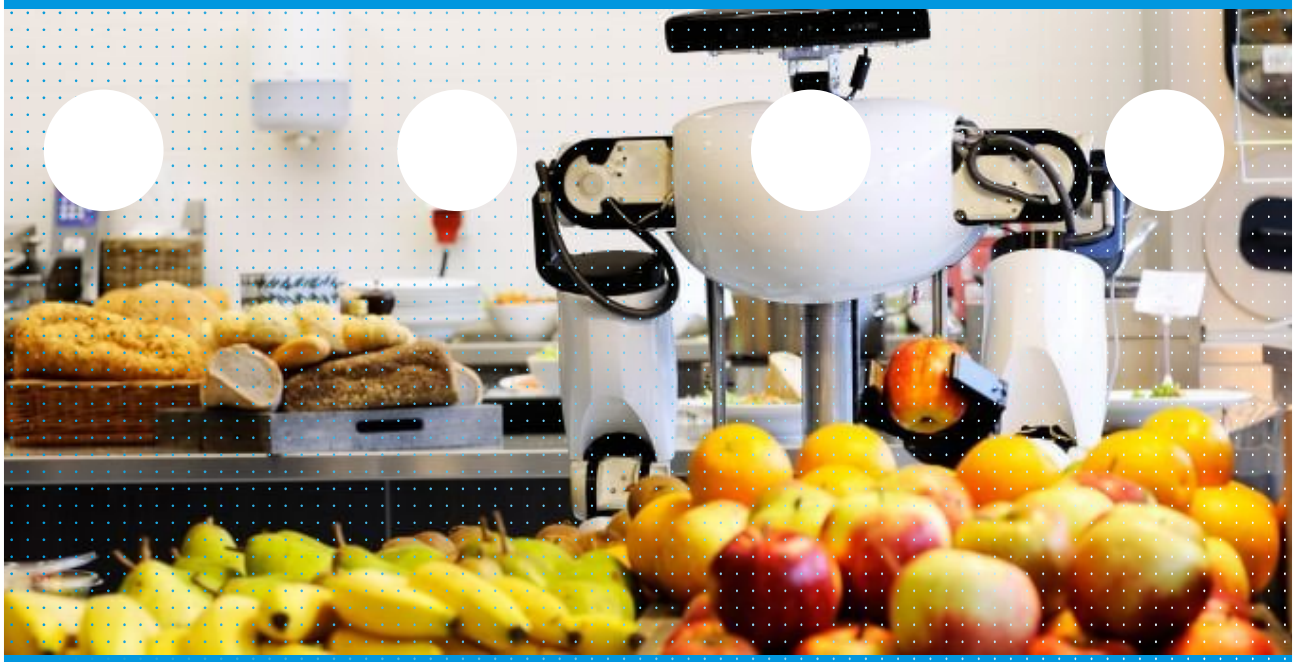
stec
groep



Visie werklocaties Regio Foodvalley

2020-2030 (CONCEPT)

Stec Groep aan regio Foodvalley

Evert-Jan de Kort, Lukas Meuleman en Callum Lewis
19 oktober 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Waarom een visie werklocaties? ... 4
1.3 Leeswijzer ... 5

2 Structuur Foodvalley 6

2.1 Ruimtelijke structuur Foodvalley ... 6
2.2 Economische structuur Foodvalley ... 7

3 Uitgangsituatie op werklocaties 12

3.1 Economische structuur en ontwikkeling bedrijventerreinenportefeuille Foodvalley ... 12
3.2 Toekomstbestendigheid bedrijventerreinenportefeuille Foodvalley ... 16
3.3 Uitgangssituatie overige werklocaties ... 17

4 Trends en ontwikkelingen op werklocaties 19

4.1 Impact van corona op werklocaties ... 19
4.2 Next Economy: vier megatrends ... 21
4.2.1 Duurzaamheid en energietransitie ... 21
4.2.2 Circulaire economie ... 22
4.2.3 Digitalisering: automatisering en robotisering, groei van smart industry & logistics ... 23
4.2.4 E-commerce ... 24
4.3 Functiemenging op werklocaties ... 25

5 Vraag en aanbod op werklocaties 27

5.1 Huidige bedrijventerreinenmarkt robuust ... 27
5.2 Prognose bedrijventerreinen: circa 141 tot 199 hectare ruimtebehoefte 2019 t/m 2030 ... 29
5.3 Extra ruimtedruk door onder andere energietransitie, herstructurering, circulaire ambities, beleidsimpulsen en ruimtedruk op omliggende regio's ... 30
5.4 Circa 58 hectare uitgeefbaar (plan)aanbod op bedrijventerreinen in Foodvalley ... 31
5.5 Fors meer ruimtevraag verwacht dan waar plannen momenteel in voorzien ... 32

6 Leidende principes Foodvalley 2030 33

6.1 We streven naar… optimalisatie van regionale samenwerking ... 33
6.2 We streven naar… gezonde vraag-aanbodverhouding voor werklocaties ... 33
6.3 We streven naar… het juiste bedrijf op de juiste plek ... 34

CONCEPT

6.4 We streven naar… versterking van ons regionale ‘Food-profiel’ door middel van clustering van toonaangevende sectoren en ketens 35
6.5 We streven naar… optimaliseren van het ruimtegebruik op werklocaties 36
6.6 We streven naar… toekomstbestendige werklocaties 39

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onze werklocaties zijn de belangrijkste dragers onder de economie van Foodvalley. We willen ruimte blijven bieden voor groei van ons bedrijfsleven, maar vooral ook de kwaliteit en vitaliteit van onze (bestaande) werklocaties hoog houden. Deze opgave vertaalt zich naar een ruimtevraag, kwantitatief maar zeker ook kwalitatief. Het bedrijfsleven heeft te maken met verschillende trends die enorme impact hebben op de bedrijfsvoering en de (vereiste) kwaliteit van werklocaties. Ook de omvang en het soort ruimtevraag verandert daarbij, denk aan een circulaire economie, energietransitie, robotisering en digitalisering. Het goed begrijpen en kunnen vertalen van de impact van deze trends op de ruimtevraag van bedrijven is cruciaal voor een toekomstbestendige voorraad werklocaties.

1.2 Waarom een visie werklocaties?

Foodvalley is een van de meest innovatieve regio's binnen Nederland en een Europese topregio op het gebied van agrofood. Om deze sterke positie duurzaam vast te houden en te versterken hebben we een up-to-date werklocatievisie nodig die de basis vormt voor onze regionale (programmerings)afspraken. Daarom actualiseren we onze Visie Werklocaties Foodvalley voor de periode 2017-2025 en onze Regionaal Programma Werklocaties Foodvalley voor de periode 2017-2020.

Ruimtelijke randvoorwaarden op orde om economische ambities te verwezenlijken

Onze huidige en gewenste economische positie, het behouden van de (gewenste) kwaliteit van onze werklocaties en de positie van werklocaties binnen de bredere welvaart in Regio Foodvalley zijn binnen de Visie Werklocaties Foodvalley (en onze Regionaal Programma Werklocaties) belangrijke thema's. Beleidsambities op het gebied van energietransitie, duurzaamheid en circulariteit staan eveneens hoog op de agenda. Daarnaast zullen we goed om moeten gaan met concrete actuele opgaven zoals de toenemende ruimtedruk op werklocaties en de krapte op de arbeidsmarkt. Ook hebben we aandacht voor de verschillende (ruimtelijke) clusters binnen het economische ecosysteem van Foodvalley en de onderlinge samenhang daarvan. De werklocatievisie zal een belangrijk beleidskader voor onze regio vormen. De werklocatievisie geeft inzicht in trends en ontwikkelingen op de (middel)lange termijn, de huidige kwantitatieve opgaven voor onze werklocatieportefeuille en vooral ook de kwalitatieve opgaven voor onze werklocaties en economie.

Aansluiten bij belangrijkste speerpunten van Regio Foodvalley

Met de werklocatie willen we blijven inzetten op onze belangrijkste speerpunten in Regio Foodvalley. Het streven is dat de regio bekend staat om innovaties in de agro en food en dat economie, duurzaamheid, wonen, werken en leven hier samen komen. De regio heeft een aantal boegbeelden geïdentificeerd, als herkenbare en kansrijke uithangborden voor FoodValley. Dat zijn o.a.:

- Wageningen: Wageningen Campus5 en het Kennishart Ede-Wageningen
- Ede: World Food Center (WFC), Kenniscampus en het Kennishart Ede-Wageningen
- Barneveld: poultry Centrum van de regio (en de wereld) met Poultry Expertise Centrum
- Nijkerk: Foodproductie centrum van de regio
- Veenendaal: ICT4FoodValley (ICT campus)
- Rhenen: Eiwittransitie (Hub for Insect Knowledge)

Om de economische ambities te realiseren is een onderscheidend vestigingsklimaat nodig in FoodValley. Dat gaat over bijvoorbeeld de kwaliteit van de leefomgeving, de aanwezigheid van een totaalpakket aan goede onderwijsmogelijkheden, goede bereikbaarheid en goede dienstverlening vanuit overheden. Daarnaast gaat het óók over de aanwezigheid van kwalitatief hoogwaardige vestigingslocaties, die goed aansluiten bij de wensen en behoeften van het bedrijfsleven.

CONCEPT

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de economische hoofdstructuur van Foodvalley en de ontwikkelingen die in de regio zichtbaar zijn. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 in op de uitgangssituatie op de werklocaties in Foodvalley. In hoofdstuk 4 gaan we in op de trends en ontwikkelingen die plaatsvinden op de werklocaties in Foodvalley. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de vraag naar en het aanbod op de werklocaties in Foodvalley.

WERKLOCATIEVISIE ALS ONDERLEGGER VOOR REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

De visie hebben we vertaald naar concrete handelingsperspectieven voor de periode 2021 - 2025. Deze concrete handelingsperspectieven vormen het Regionaal Programma Werklocaties Foodvalley. De afspraken uit dit RPW zijn gebaseerd op analyses en geformuleerde principes uit de voorliggende visie.

CONCEPT

2 Structuur Foodvalley

2.1 Ruimtelijke structuur Foodvalley

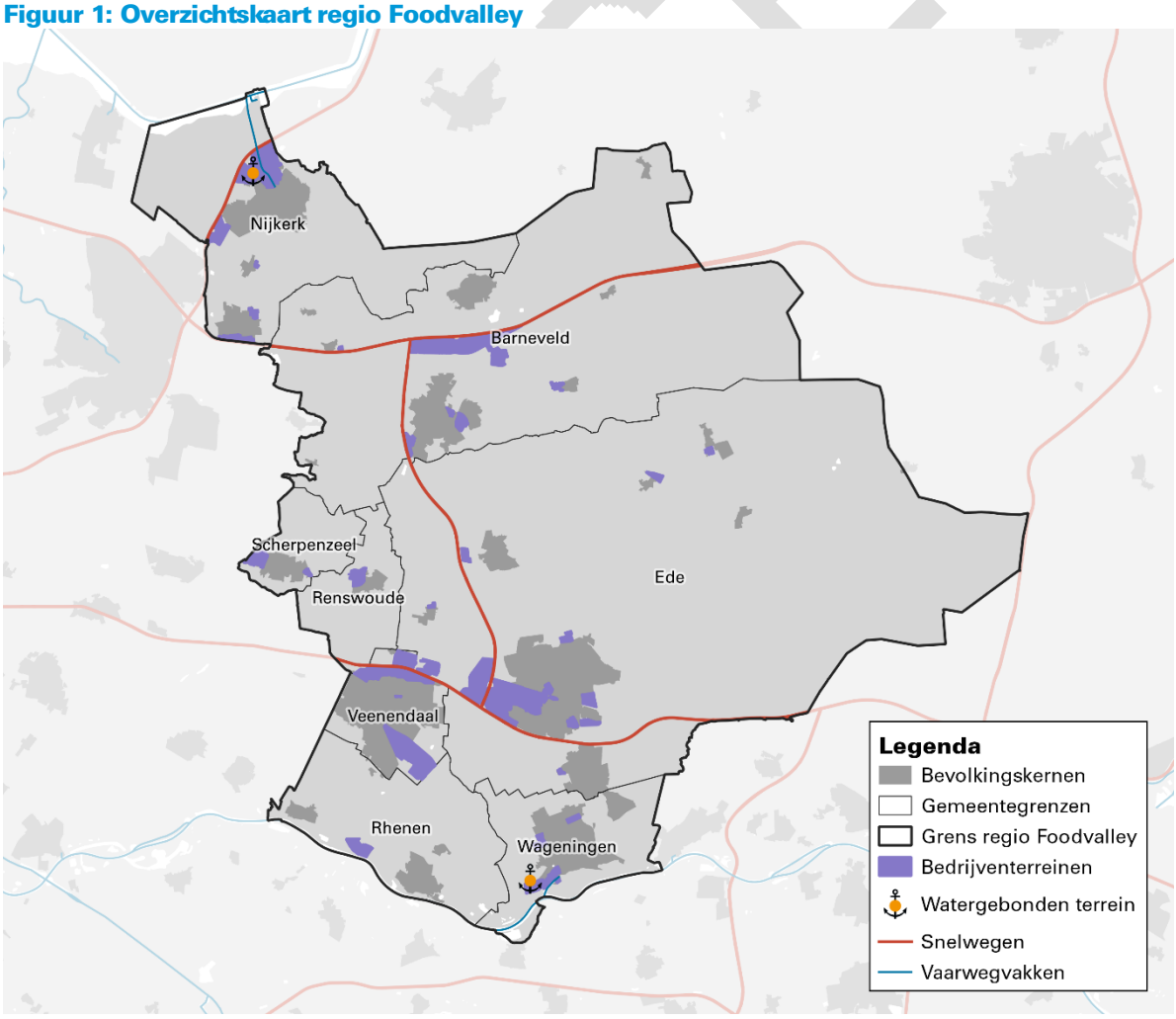
Regio Foodvalley concentreert zich op de foodsector…

De regio Foodvalley bestaat uit acht gemeenten uit de provincie Gelderland en de provincie Utrecht. De gemeenten van Foodvalley werken samen op gebied van economie, arbeidsmarkt, mobiliteit en ruimte, en vormen zo een bestuurlijke regio. De regio kenmerkt zich daarnaast logischerwijs door een sterke verbinding met het thema 'Food'. Dit is onder andere terug te zien in het Kennishart Ede-Wageningen, het grote aandeel in 'poultry industry' in bijvoorbeeld Barneveld en het Food Production Cluster in Nijkerk (met 'Food Academy Nijkerk' als onderdeel hiervan).

…maar biedt ook ruimte aan een grote diversiteit van bedrijfssectoren

De regio kent daarnaast ook een grote variatie in regionale oriëntatie, marktoriëntatie en bedrijvigheid. Zo is er vanuit de noordelijke kant van Foodvalley een duidelijke band met de regio Amersfoort, en zijn er veel grootschalige productiebedrijven gevestigd. Het bedrijvencluster in Ede is vooral geörienteerd op de snelweg A12 en trekt bedrijven die hier grote waarde aan hechten zoals logistiek en grootschalige industrie. Veenendaal richt zich vooral op ICT en daar bij behorende kantoorruimte onder andere met het opgerichte 'ICT Campus'. Wageningen is sterk geörienteerd op kennisintensieve (food)bedrijvigheid in samenwerking met de Wageningen University & Research.

Figuur 1: Overzichtskaart regio Foodvalley



Bron: CBS, 2020; RWS, 2020; IBIS, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Foodvalley: één regio binnen twee verschillende provincies

Foodvalley ligt zowel in de provincie Gelderland als in de provincie Utrecht. Deze provinciegrensoverschrijdende ligging maakt dat uitgangspunten voor gemeenten binnen Foodvalley niet altijd gelijk zijn. Naast veel overeenkomsten in beleid (economisch en ruimtelijk) liggen verschillende provinciale beleidsaccenten hier en daar net anders. Zo heeft de provincie Utrecht te maken met een enorme en zeer urgente verstedelijkingsopgave (vertaald in een duidelijke focus op zuinig ruimtegebruik), terwijl vanuit Gelderland vooral sterk gestuurd wordt op duurzame bedrijventerreinen (vertaald in een duidelijke focus op energietransitie en circulaire economie). Deze - deels - verschillende uitgangspunten vragen om heldere afspraken die door de regio én door deze twee beide provincies gedragen worden.

2.2 Economische structuur Foodvalley

Foodvalley hangt bestuurlijk en economisch samen

Gemeenten werken samen binnen Regio Foodvalley maar economieën houden tegelijkertijd geen rekening met bestuurlijke (regio)grenzen. We onderzoeken daarom hieronder de structuur en het “gedrag” van bedrijven en werknemers in Foodvalley om een beeld te schetsen van de onderlinge economische relaties tussen gemeenten binnen Foodvalley.

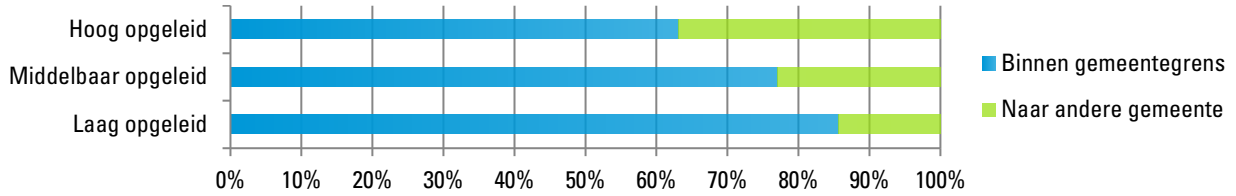
Ede heeft dagelijkse centrumfunctie, Barneveld en Wageningen hebben aantrekkende werking

Pendelstromen (of woon-werk stromen) geven een helder beeld van de onderlinge economische structuur van gemeenten en regio’s. Er zijn dagelijks omvangrijke pendelstromen van en naar werklocaties en net als bedrijven houden werknemers geen rekening met bestuurlijke grenzen. Door de pendelstromen in Foodvalley in beeld te brengen, vormen we een beeld van de regionale arbeidsmarktstructuur en ruimtelijke samenhang.

In figuur 2 zijn de dagelijkse woon-werkstromen (van meer dan 500 werknemers) van de gemeenten in de regio Foodvalley in kaart gebracht. We zien dat Ede een centrumfunctie heeft binnen de regio, met veel inkomende en uitgaande pendelstromen naar omliggende gemeenten. Ede is een gemeente waar veel van de regionale beroepsbevolking in Foodvalley woont: er vertrekken meer mensen vanuit Ede om elders te gaan werken dan dat er mensen van elders naar Ede trekken om te gaan werken. Ook zien we dat Barneveld en Wageningen aantrekkelijke werkgemeenten zijn, er trekken veel mensen naar beide gemeenten om daar te gaan werken en zijn veel inwoners ook werkzaam binnen de eigen gemeente. De goede treinverbinding tussen Veenendaal, Ede en Nijkerk met Utrecht is van invloed de grote dagelijkse pendelstroom naar Utrecht. Ook is er een behoorlijke pendel richting Amsterdam, Rivierenland en Nijmegen met name vanuit Veenendaal. Scherpenzeel en Renswoude zijn kleinere gemeenten in de regio met – op enkele grote bedrijven na – beperktere stromen van en/of naar elders. In een aantal gemeenten in de regio zijn er ook pendelstromen van en naar gemeenten buiten de regio. Omvangrijke pendelstromen komen en gaan voornamelijk vanuit en naar de grotere omliggende steden zoals Amersfoort, Utrecht, Arnhem, Nijmegen, Apeldoorn.

PENDELAFSTAND VERSCHILT PER OPLEIDINGSNIVEAU

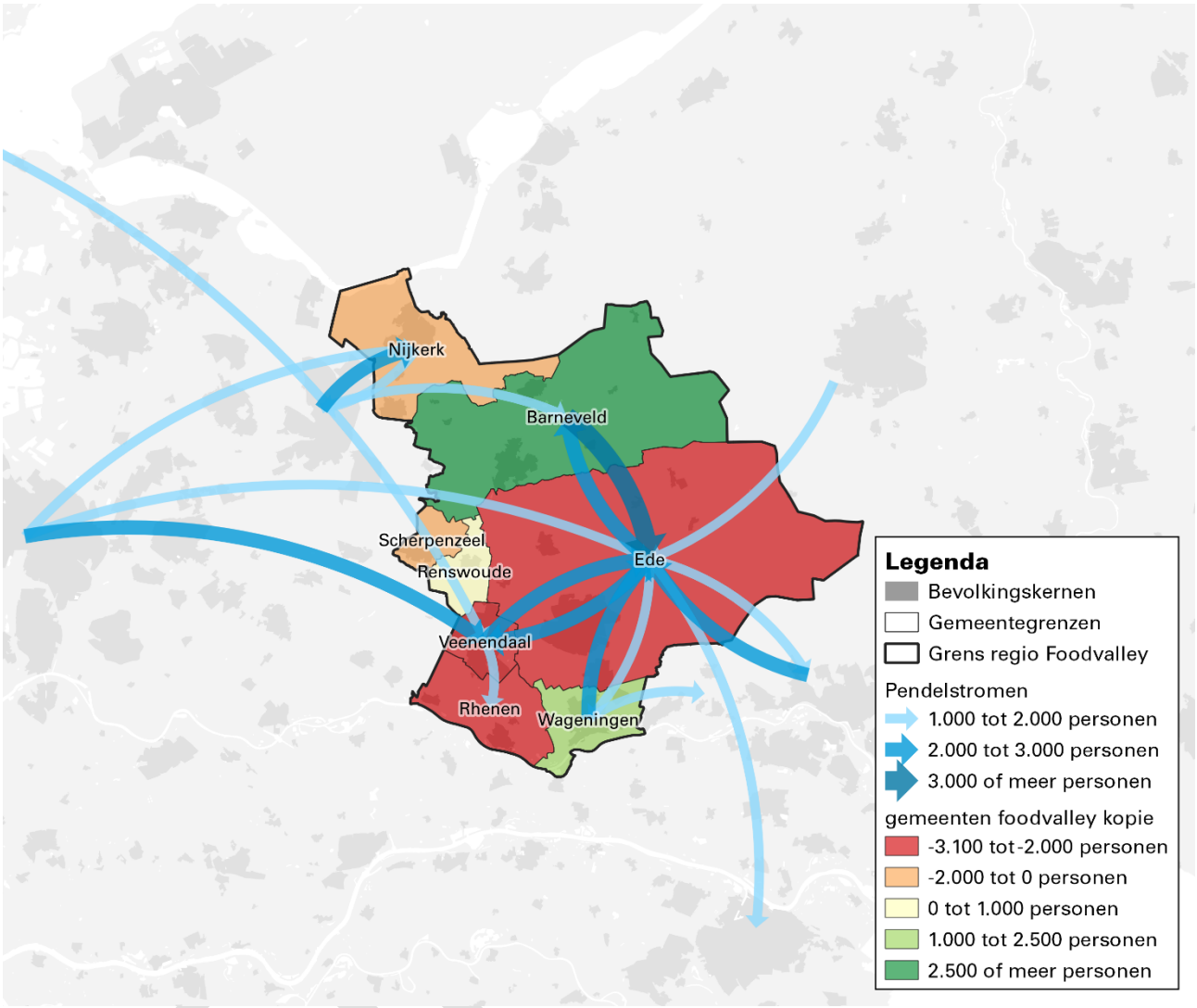
Naarmate mensen hoger zijn opgeleid (en/of een hoger uurloon hebben), is men bereid verder te reizen. Hierbij geldt wel: slechts 10% van de bevolking is bereid meer dan een uur (enkele reis) te pendelen. Bijna 90% van de lager opgeleide werkenden werkt binnen de woongemeente, terwijl dit percentage bij hoger opgeleiden op circa 60% ligt.



Bron: CBS OViN, 2018. Bewerking: Stec Groep, 2020.

CONCEPT

Figuur 2: Pendelstromen regio Foodvalley vanaf 1.000 personen



Bron: CBS, 2018. Bewerking: Stec Groep, 2020.

De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels lokaal…

Bedrijven zijn veelal lokaal verankerd en sterk gebonden aan hun huidige vestigingsplaats. Het grootste deel van de bedrijven kiest bij verplaatsing of uitbreiding voor vestiging binnen de eigen gemeente. Gemiddeld genomen gaat dit in Nederland om circa 75% van de bedrijven. Bedrijven verhuizen gemiddeld over een afstand van zo'n 7 kilometer[1].

Ook binnen regio Foodvalley herkennen we dit beeld. De lokale gebondenheid geldt vooral voor het MKB. Deze groep bestaat voornamelijk uit lokale ondernemers die een sterke binding hebben met de plaats waar zij gevestigd zijn. Bijvoorbeeld doordat de eigenaar er zelf woonachtig is, doordat personeel veelal uit de directe omgeving komt of belangrijke leveranciers in de nabijheid zijn gevestigd, of doordat het bedrijf een relatief kleine (lokale tot regionale) afzetmarkt heeft. Daarnaast zien we - in mindere mate - ook verhuisdynamiek tussen de verschillende gemeenten en plaatsen binnen Foodvalley, ook over de provinciegrenzen.

[1] Gebaseerd op eigen monitoring van locatiedynamiek (Database Locatiebeslissingen Nederland) en analyse van ruim 5.000 bedrijfsverplaatsingen van en naar bedrijventerreinen sinds 2014 in diverse provincies in Nederland. Dit beeld wordt bevestigd door eerder onderzoek van het CBS (2013): https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente

Tabel 1: Voorbeelden recente grote verplaatsingen/uitbreidingen binnen regio Foodvalley

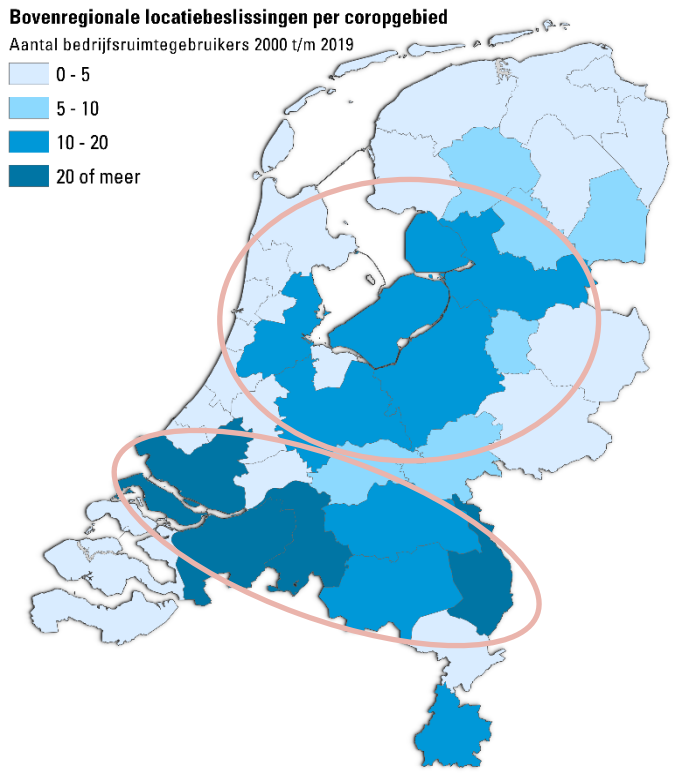
Bedrijf	Vestigingsterrein en -plaats	Herkomstterrein en -plaats
BlackLine	De Compagnie, Veenendaal	De Vallei, Ede
HatchTech Incubation Technology	Food & Businesspark, Ede	De Faktorij, Veenendaal
G. Vlastuin Transport	A12 Zuid, Ede	Nijborg/Molenstraat, Renswoude
Bosch Beton	Harselaar Driehoek, Barneveld	Puurveen, Kootwijkerbroek
Midocean	A12, Ede	Harselaar Oost, Barneveld
Parts Point Group	A12 Zuid, Ede	Ede, Oosterhout en Weert (samenvoeging)

Bron: Database Locatiebeslissingen Nederland; Stec Groep, 2020.

...maar trekt incidenteel ook bovenregionaal bedrijven aan

De regio Foodvalley kent sinds 2000 twaalf bovenregionale locatiebeslissingen van bedrijven met meer dan 25 werknemers die vanuit een andere regio in Nederland naar Foodvalley zijn verhuisd (bron: DLN Stec Groep, 2020). In totaal zijn deze bedrijven door de jaren heen goed geweest voor circa 2.300 nieuwe banen. Deze bedrijven noemden vaak de geografische ligging, de bereikbaarheid/infrastructuur, de beschikbaarheid van een passend pand en de aanwezigheid van klanten en kennisinstellingen als redenen om zich in Foodvalley te vestigen. Incidenteel zien we ook bedrijven vanuit het buitenland zich in Foodvalley vestigen; met name in gemeente Wageningen. Zo kwamen KWS Vegetables en Symrise vanuit Duitsland en Yili vanuit China naar Foodvalley. We zien dat deze bovenregionale en internationale dynamiek bijna altijd in de gemeenten Ede of Wageningen landt.

Figuur 3: Bovenregionale locatiebeslissingen bedrijfsruimtegebruikers 2000 t/m 2019



Database Locatiebeslissingen Nederland

Nieuwe, grote vestigingen van bedrijven van 'buiten' zijn een belangrijke toevoeging aan de economische structuur van een stad of regio en goed voor het imago. Stec Groep houdt sinds 2000 de Database Locatiebeslissingen Nederland (DLN) bij. Deze registreert strategische locatiebeslissingen van bedrijven en de achterliggende motieven. Voorkeuren voor regio's worden hiermee goed zichtbaar.

In de regio Foodvalley landden in de afgelopen twintig jaar zo'n 12 bovenregionale vestigers. Foodvalley valt dan ook in één van de twee concentratiegebieden voor bovenregionale locatiebeslissingen van bedrijfsruimtegebruikers in Nederland de afgelopen 20 jaar, zie figuur hiernaast.

De gemeenten Wageningen en Ede zijn in Foodvalley de regionale toplocaties waar het gaat om aantrekken van bovenregionale vestigers.

Bron: Stec Groep, Database Locatiebeslissingen Nederland.

De omvang en de structuur van economieën verschilt tussen gemeenten

De gemeenten in Foodvalley verschillen fysiek en economisch in omvang. De gemeente Ede heeft verreweg de meeste banen (circa 59.400) in de regio, zie ook tabel 2. Daarna komen de gemeenten Barneveld, Veenendaal, Nijkerk en Wageningen, allen met meer dan 20.000 banen. De gemeenten Renswoude, Rhenen en Scherpenzeel hebben kleine economieën in vergelijking met de bovenstaande gemeenten. Over het algemeen is de gemiddelde bedrijfsomvang vrijwel gelijk in Foodvalley, ook op bedrijventerreinen. In de meeste gemeenten in Foodvalley is op totaalniveau de zakelijke en overige

dienstverlening de grootste sector. Alleen in Renswoude en Scherpenzeel is - mede door een of enkele grootschalige bedrijven - de sector logistiek en groothandel het grootst.

Tabel 2: Aantal banen, gemiddeld bedrijfsomvang en grootste sector per gemeente

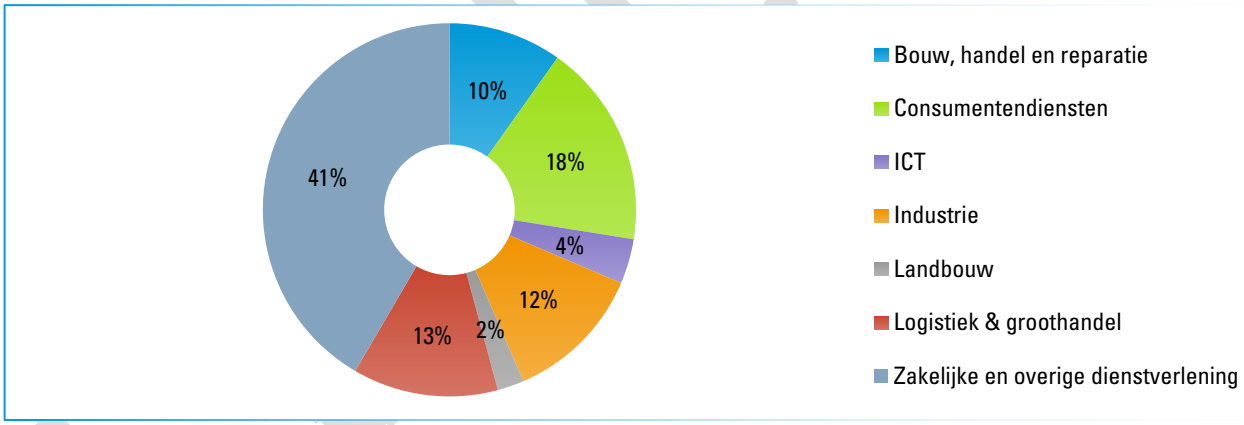
Gemeente	Aantal banen (totaal)	Gemiddeld bedrijf (totaal)	Gemiddeld bedrijf (bedrijventerreinen)	Grootste sector (totaal)
Barneveld	34.600	5 banen	18 banen	Zakelijke en overige dienstverlening
Ede	59.400	5 banen	17 banen	Zakelijke en overige dienstverlening
Nijkerk	23.300	5 banen	16 banen	Zakelijke en overige dienstverlening
Renswoude	3.200	5 banen	16 banen	Logistiek en groothandel
Rhenen	6.600	3 banen	8 banen	Zakelijke en overige dienstverlening
Scherpenzeel	5.000	6 banen	28 banen	Logistiek en groothandel
Veenendaal	31.200	5 banen	14 banen	Zakelijke en overige dienstverlening
Wageningen	21.500	7 banen	14 banen	Zakelijke en overige dienstverlening
Foodvalley	**184.700**	**5 banen**	**16 banen**	**Zakelijke en overige dienstverlening**

Bron: PWE, 2020; PAR, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Bijna twee derde van de werkgelegenheid in Foodvalley is actief in de dienstensector

De verdeling van werkgelegenheid in Foodvalley laat zien dat in de regio niet alleen in het foodcluster wordt gewerkt. Als we de dienstensectoren consumentendiensten, ICT en zakelijke en overige dienstverlening bij elkaar optellen komen we tot bijna twee derde van de totale werkgelegenheid in Foodvalley. De sectoren bouw, handel en reparatie, industrie en logistiek & groothandel zijn met circa 10% van de werkgelegenheid ongeveer gelijk verdeeld in Foodvalley. De landbouw is de kleinste sector in Foodvalley wat werkgelegenheid betreft. Het foodcluster is echter groter dan alleen landbouw. Onder het foodcluster vallen ook bedrijven uit de sectoren ICT, industrie, logizstiek & groothandel en zakelijke en overige dienstverlening, zie ook hieronder.

Figuur 4: Verhouding sectoren naar aantal banen in de gehele regio Foodvalley



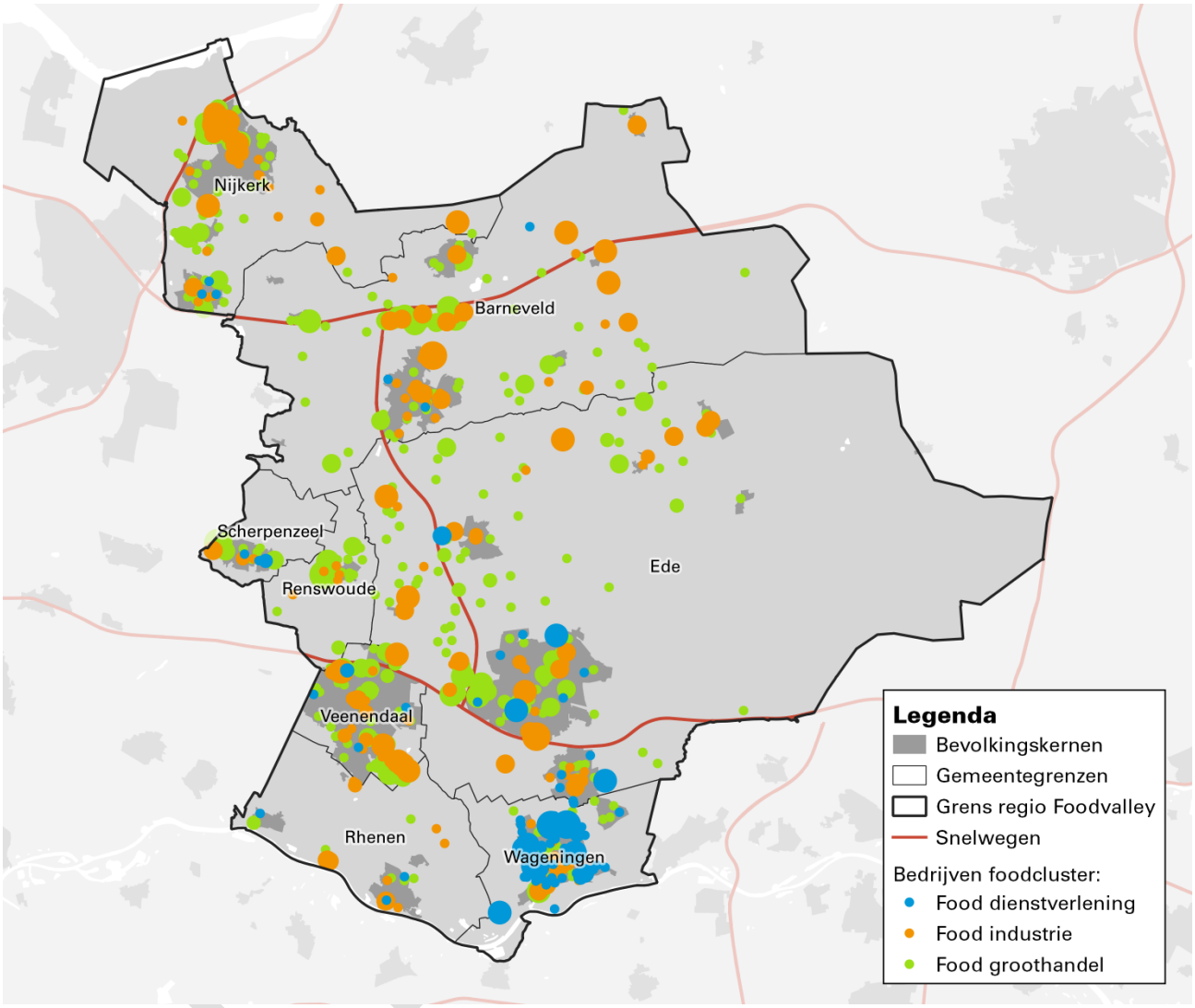
Bron: PWE Gelderland, 2020; PAR Utrecht, 2020.

Het foodcluster is verspreid over de regio, food dienstverlening is in Ede en Wageningen te vinden

Het foodcluster waar Foodvalley zijn naam aan ontleent is over de regio verspreid, zie ook figuur 5. Circa 7% van de totale werkgelegenheid in Foodvalley valt binnen het foodcluster, circa 14% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen valt binnen het foodcluster. Het foodcluster bestaat grofweg uit vier onderdelen; primaire foodproductie, fooddienstverlening, foodindustrie en foodgroothandel. Onder primaire foodproductie verstaan we veelal landbouw en is doorgaans niet op een bedrijventerrein gevestigd. Naast deze onderdelen van het foodcluster zijn er nog veel banen (ruim 30.000 banen) indirect verbonden aan de foodcluster, denk aan ondersteunende bedrijven in de logistiek of zakelijke dienstverlening. De fooddienstverlening is bijna volledig gevestigd in Ede en Wageningen, waarbij Wageningen het overgrote aandeel bedrijven heeft. Dit komt mede doordat de kennisintensieve food dienstverlening bedrijven graag dichtbij de Wageningen University & Research (WUR) willen zitten. De food industrie is gelijker verdeeld over de regio en is relatief vaak binnen een woonkern te vinden. De food

groothandel is het meest verspreid over de regio, zie figuur hieronder. Veel food groothandel bedrijven - denk aan een groothandel voor vleesproducten, een groothandel voor noten of een lokale poelier - zijn buiten een woonkern gevestigd.

Figuur 5: Ruimtelijke spreiding foodcluster in regio Foodvalley



Bron: CBS, 2020; RWS, 2020; PWE, 2020; PAR, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

3 Uitgangsituatie op werklocaties

3.1 Economische structuur en ontwikkeling bedrijventerreinenportefeuille Foodvalley

Bedrijventerreinen belangrijke werkgever in de regio

In Foodvalley is zo'n 39% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen gevestigd. Dit is hoger dan gemiddeld in Nederland (ongeveer een derde). Er werken meer dan 72.700 mensen op bedrijventerreinen in de regio, bij zo'n 4.600 bedrijven. Het gemiddelde bedrijf op een bedrijventerrein in Foodvalley heeft daarmee circa 16 werknemers, dit is groter dan gemiddeld in Nederland.

Tabel 3: Economisch belang bedrijventerreinen Foodvalley

1.371 hectare netto terrein	4.600 vestigingen	72.700 banen

Grootste bedrijventerreinen in Ede, Nijkerk en Veenendaal te vinden

De grootste bedrijventerreinen in de regio Foodvalley zijn in de gemeenten Ede, Nijkerk en Veenendaal te vinden. Bij elkaar opgeteld zijn de tien grootste bedrijventerreinen in de regio met circa 39.800 banen goed voor meer dan de helft van de totale regionale werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

Tabel 4: Tien grootste bedrijventerreinen in regio Foodvalley

Gemeente	Plaats	Terreinnaam	Totale werkgelegenheid
Ede	Ede	Frankeneng	7.390 banen
Veenendaal	Veenendaal	Ambacht/Nijverkamp	6.210 banen
Barneveld	Barneveld	Harselaar	4.610 banen
Ede	Ede	Heestereng	3.940 banen
Nijkerk	Nijkerk	Arkervaart West	3.850 banen
Veenendaal	Veenendaal	De Batterijen	3.350 banen
Scherpenzeel	Scherpenzeel	Bedrijventerreinen	2.880 banen
Veenendaal	Veenendaal	De Compagnie	2.720 banen
Veenendaal	Veenendaal	De Faktorij	2.470 banen
Nijkerk	Nijkerks	Arkervaart Oost	2.380 banen

Bron: PWE Gelderland, 2020; PAR Utrecht, 2020.

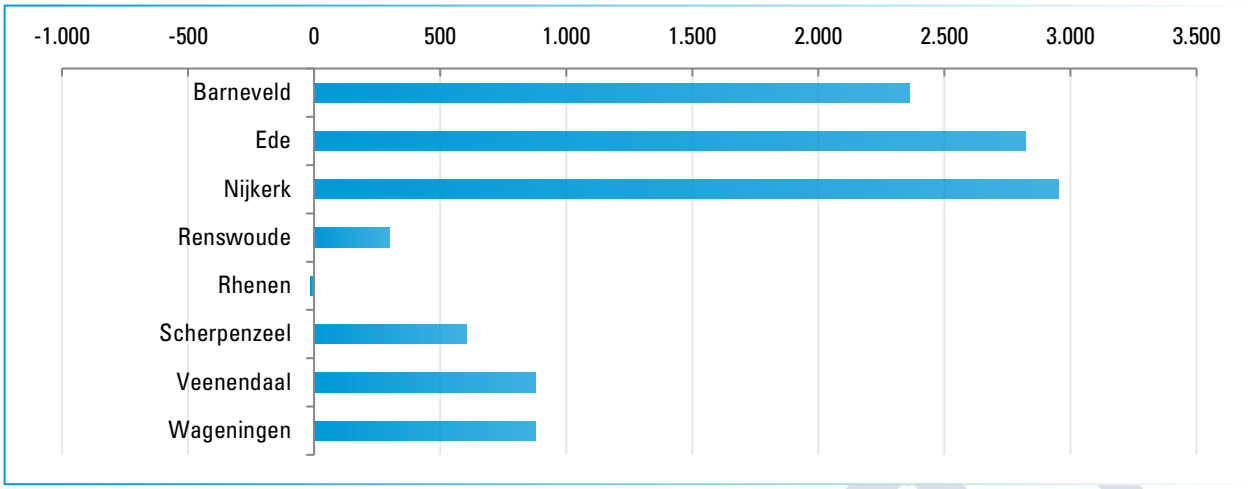
Bedrijventerreinen in Foodvalley jaarlijks goed voor circa € 5,5 miljard toegevoegde waarde

De waarde die bedrijven produceren tussen inkoop en verkoop heet toegevoegde waarde. De bedrijventerreinen in de regio Foodvalley zijn jaarlijks goed voor circa € 5,5 miljard miljoen aan toegevoegde waarde, op basis van gemiddelde toegevoegde waarde per werknemer in Foodvalley. Dit is circa 45% van de totale toegevoegde waarde die wordt geproduceerd in de regio Foodvalley.

In bijna elke gemeente in de regio groeit werkgelegenheid op bedrijventerreinen

In vrijwel alle gemeenten in de regio is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen toegenomen, alleen in de gemeente Rhenen is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen licht afgenomen. Barneveld, Ede en Nijkerk laten de grootste groei zien, deze gemeente zagen de werkgelegenheid op bedrijventerreinen met meer dan 2.000 banen groeien de afgelopen tien jaar, zie figuur 6. Gemeenten waar in de afgelopen jaren weinig grond voor bedrijventerreinen is uitgegeven - veelal ingegeven door een gebrek aan uitgeefbare grond – laten ook beperkte toename (of zelfs afname) van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zien.

Figuur 6: Werkgelegenheidsgroei per gemeente op bedrijventerreinen (2010-2019)

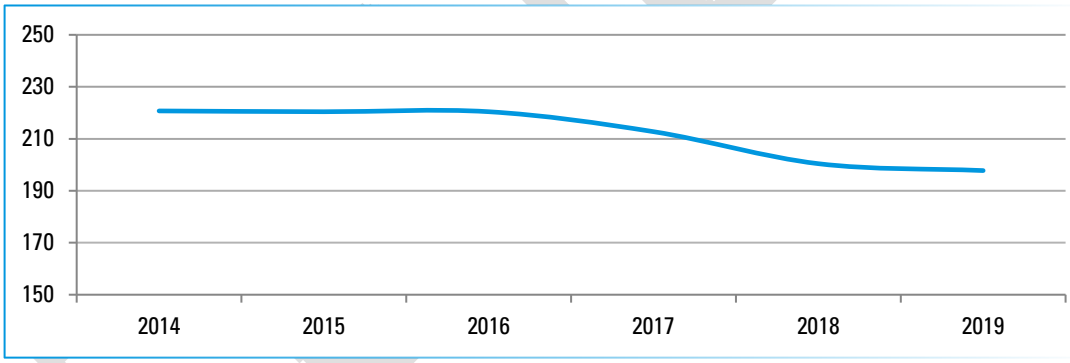


Bron: PWE Gelderland, 2020; PAR Utrecht, 2020.

In recente jaren trend naar intensiever ruimtegebruik van bestaande voorraad bedrijventerreinen

Het terreinquotiënt op bedrijventerreinen in Foodvalley is in recente jaren afgenomen. Dit is een maat voor de intensiteit van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen, uitgedrukt in vierkante meter kavel per werkzaam persoon. We zien dus dat het ruimtegebruik intensiever is geworden: van zo'n 220 m² kavel per werkzaam persoon in 2014 naar ongeveer 200 m² kavel per werkzaam persoon in 2019. Overigens is dit een trend die vaak zichtbaar is in jaren van hoogconjunctuur. Bedrijven nemen weer meer personeel aan, maar groeien nog niet (direct) in ruimte. Daarnaast kunnen ook structurele trends bijdragen aan intensiever ruimtegebruik. Zo is onze verwachting dat robotisering en automatisering op lange termijn tot een lager ruimtegebruik per werknemer leidt, zoals ook in de provinciale behoefteraming beschreven.

Figuur 7: Ontwikkeling gemiddeld ruimtegebruik op bedrijventerreinen per werkzaam persoon in vierkante meters



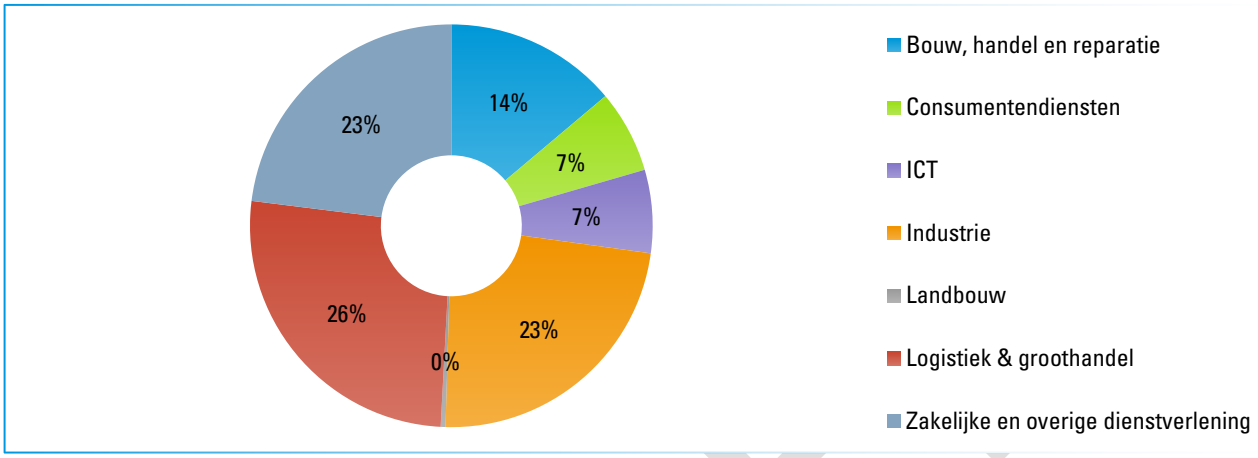
Bron: CBS, 2014 t/m 2019 & IBIS, 2014 t/m 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Het dalende aantal vierkante meter per werkzaam persoon herkennen we in alle acht gemeenten binnen Foodvalley, maar deze afname speelt wel in verschillende mate. De sterkste afname van het terreinquotiënt zien we in de gemeente Rhenen, hier werd gemiddeld 41 m² minder gebruikt per werknemer in de periode 2014-2019. De minste afname van het terreinquotiënt kwam voor in Wageningen in de periode 2014-2019. Gemiddeld gebruiken werknemers in 2019 daar 3,6 m² minder dan in 2014. Een mogelijke verklaring hiervoor is het feit dat in Rhenen verhoudingsgewijs de traditionele bedrijfsruimtegebruikers sterk zijn vertegenwoordigd (o.a. metaalindustrie) waarbij trends als automatisering en robotisering tot een steeds lager ruimtegebruik per werkzame persoon leiden. In Wageningen worden de bedrijventerreinen verhoudingsgewijs juist veel meer ingevuld door campus- en kantoorachtige bedrijvigheid waarbij juist het aantal vierkante meter per werkzame persoon niet toeneemt.

De 'traditionele' bedrijventerreinsectoren zijn sterk vertegenwoordigd in Foodvalley

De 'traditionele' bedrijventerreinensectoren - bouw, handel & reparatie, industrie en logistiek & groothandel – zijn sterk vertegenwoordigd op bedrijventerreinen in de regio. Gezamenlijk zijn deze sectoren goed voor bijna twee derde van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Foodvalley. Verder zien we dat het aandeel van de sector zakelijke en overige dienstverlening groot is, dit komt grotendeels door grote werkgelegenheid in deze sector op bedrijventerreinen in wat grotere gemeenten zoals Barneveld, Ede, Veenendaal en Wageningen.

Figuur 8: Verhouding sectoren naar aantal banen op bedrijventerreinen in de gehele regio Foodvalley

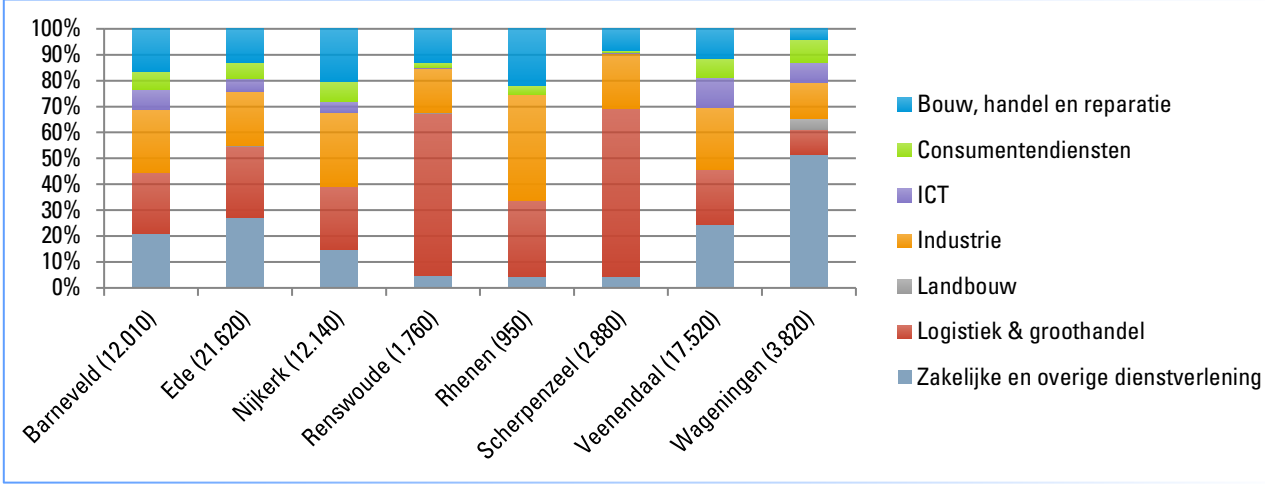


Bron: PWE Gelderland, 2020; PAR Utrecht, 2020.

Zuidelijke gemeenten gericht op dienstverlening, noordelijke gemeenten traditioneler qua sector

De sectorenstructuur op bedrijventerreinen in de regio Foodvalley toont enkele verschillen tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de regio. Zo zien we in de grotere noordelijke gemeenten in de regio (Barneveld en Nijkerk) een sterke aanwezigheid van de meer traditionele bedrijfsruimtegebruikers uit de sectoren industrie en logistiek & groothandel. De sector 'bouw, handel en reparatie' is in de meeste gemeenten verhoudingsgewijs evenredig vertegenwoordigd. We zien daarnaast dat bedrijven uit de sector dienstverlening vooral sterk vertegenwoordigd zijn op bedrijventerreinen in Ede, Veenendaal en Wageningen. Ook zien we dat de sector 'logistiek & groothandel' in de meeste gemeenten een behoorlijk aandeel heeft op bedrijventerreinen. Vooral in de kleinere gemeenten – waar een enkel grootschalig logistiek bedrijf sterk van invloed kan zijn op de verhoudingen - heeft deze sector een groot aandeel in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

Figuur 9: Verhouding sectoren op bedrijventerreinen per gemeente

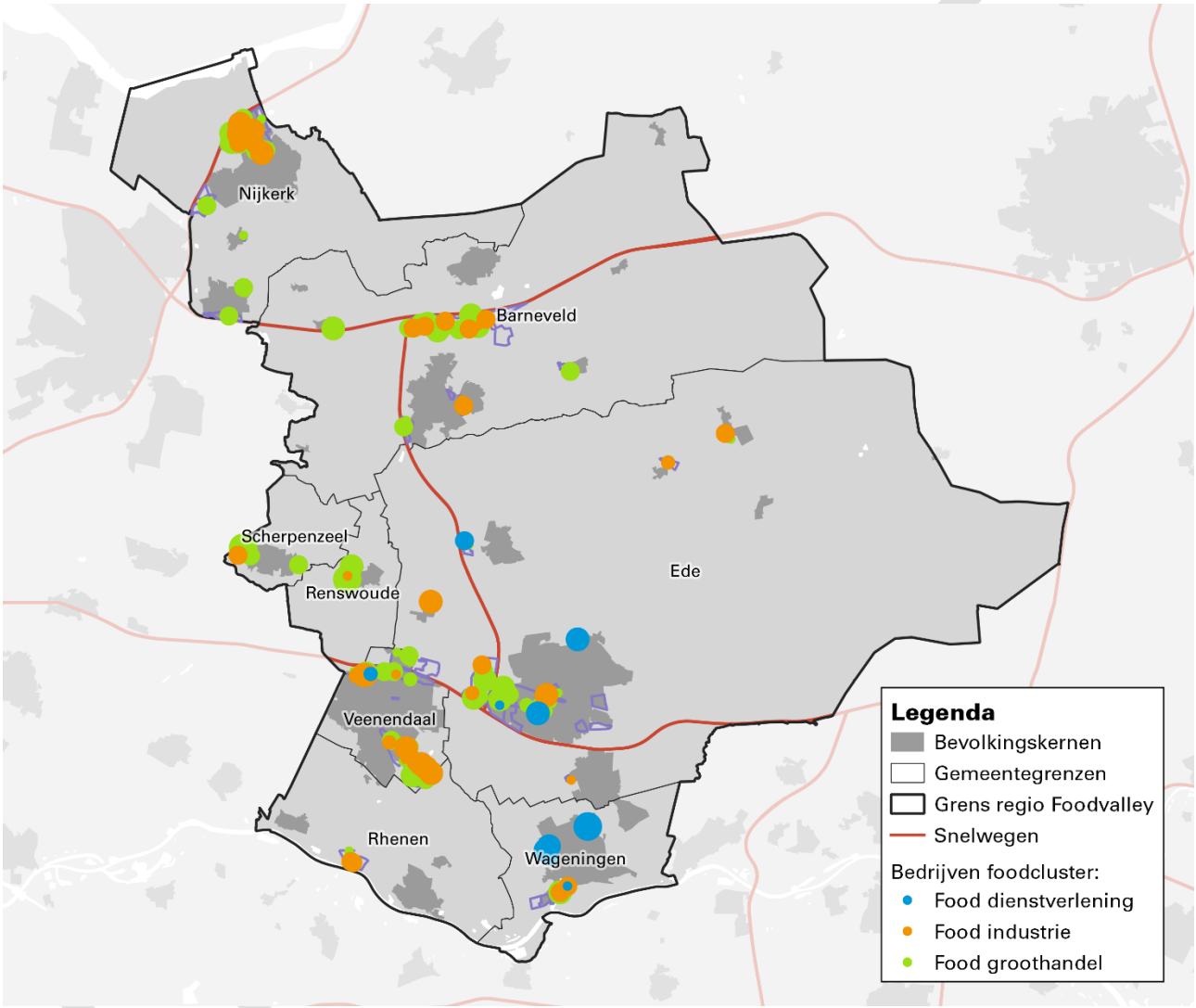


Bron: PWE Gelderland, 2020; PAR Utrecht, 2020. Noot: aantal banen op bedrijventerreinen per gemeente tussen haakjes.

Foodcluster op bedrijventerreinen bestaat voornamelijk uit food groothandel en food industrie

In figuur 10 zijn de bedrijven te zien die op een bedrijventerrein gevestigd zijn en actief zijn in het foodcluster. Op bijna elk bedrijventerrein in Foodvalley zijn er bedrijven actief in het foodcluster. Op bedrijventerreinen zien we dat de meeste foodcluster bedrijven actief zijn in de food groothandel of de foodindustrie, food dienstverlening komt maar incidenteel voor op bedrijventerreinen. Vaak zijn dienstverlenende foodcluster bedrijven kantoorruimtegebruikers in plaats van bedrijfsruimtegebruikers. De dienstverlenende foodcluster bedrijven in Foodvalley zijn alleen op bedrijventerreinen in Ede en Wageningen te vinden.

Figuur 10: Foodcluster bedrijven op bedrijventerreinen in Foodvalley



Bron: CBS, 2020; RWS, 2020; PWE, 2020; PAR, 2020; IBIS 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Er is een beperkt aantal watergebonden bedrijventerreinen in de regio

Ruimte aan het water is schaars op bedrijventerreinen in Foodvalley. De enige watergebonden kavels op bedrijventerreinen zijn in Nijkerk (Arkervaart Oost en West) en Wageningen (Havengebied) te vinden. Watergebonden locaties worden vaak genoemd als plekken die een grote bijdrage kunnen leveren aan het omzetten van onze grotendeels lineaire economie naar een grotendeels circulaire economie. Een circulaire economie gaat uit van veel verschillende en omvangrijke grondstoffenstromen. Deze grote hoeveelheden grondstoffen kunnen makkelijker (en duurzamer) over waterwegen worden vervoerd dan over landwegen. Het creëren van een meer circulaire economie is één van de ambities die is vastgelegd in de Strategische Agenda Foodvalley (2019).

3.2 Toekomstbestendigheid bedrijventerreinenportefeuille Foodvalley

Toekomstbestendigheid bedrijventerreinenportefeuille Gelderse Foodvalley gemeenten

De bedrijventerreinen in de Gelderse Foodvalley gemeenten zijn in opdracht van Provincie Gelderland in 2019 getoetst op hun toekomstbestendigheid door Bureau Buiten (bron: Gelderse bedrijventerreinen: klaar voor de toekomst?). Deze studie geeft inzicht in hoe goed de bedrijventerreinen in de Gelderse Foodvalley gemeenten in staat zijn hun marktwaarde vast te houden en mee te gaan met de trends en ontwikkelingen die op bedrijventerreinen in Foodvalley (zie ook hoofdstuk 4) af komen.

De toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen wordt in dit onderzoek bepaald door te scoren op drie aspecten en de subaspecten die daaronder vallen:

1. Duurzaam & gezond
2. Fysiek-ruimtelijk
3. Sociaaleconomisch

De gemiddelde score van deze aspecten leidt tot een totaalscore voor een bedrijventerrein tussen 1 en 5. Waarbij 5 het hoogst haalbaar is en 1 het laagst haalbaar is. Zie figuur 11 voor een overzicht van de drie bovenstaande aspecten en die subaspecten die onder elk aspect vallen.

Figuur 11: Aspecten en subaspecten toekomstbestendigheid bedrijventerreinen



Bron: Bureau Buiten i.o.v. Provincie Gelderland, 2019.

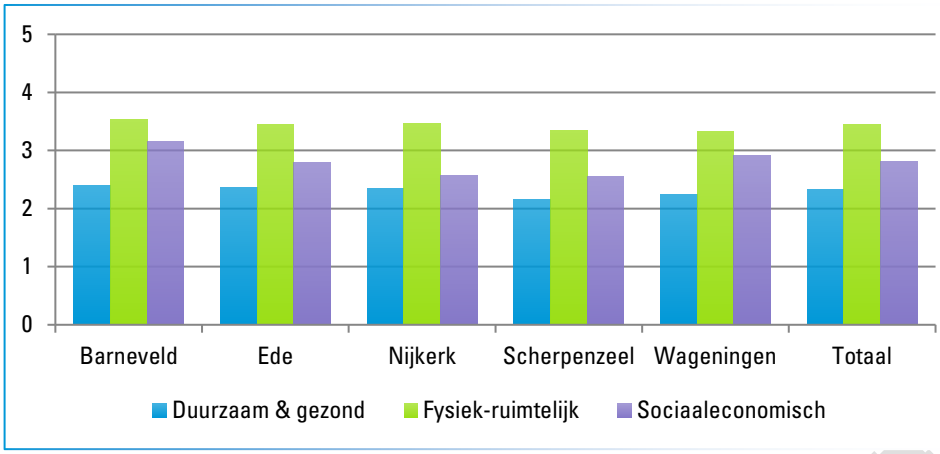
Uitkomsten onderzoek toekomstbestendigheid bedrijventerreinen Gelderse Foodvalley gemeenten

Op totaalniveau wordt er in de Gelderse Foodvalley gemeenten het hoogst gescoord op het aspect “fysiek-ruimtelijk”. De fysiek-ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen in de Gelders Foodvalley is over het algemeen dus op orde. Op het aspect “sociaaleconomisch” scoren gemeenten wisselend, zoals hierboven benoemd. Op het aspect “duurzaam & gezond” is het meest te winnen, gemiddeld scoren de Gelderse Foodvalley gemeenten op dit aspect een 2,3 van de 5. Op veel bedrijventerreinen wordt dus nog weinig (of geen) hernieuwbare energie opgewekt, bijvoorbeeld met zonnepanelen op bedrijfsdaken.

Op gemeenteniveau zien we beperkt verschil tussen de toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinenportefeuille in verschillende Foodvalley gemeenten, zie ook figuur 12. Het grootste verschil zien we in het aspect “sociaaleconomisch”. Zo scoren de gemeenten Barneveld en Wageningen een stuk hoger op dit aspect dan de gemeenten Nijkerk en Scherpenzeel. De toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen verschilt meer binnen gemeenten dan tussen gemeenten. Dat wil zeggen dat bedrijventerreinen binnen de gemeenten (sterk) kunnen verschillen van toekomstbestendigheid terwijl tussen de gemiddelde scores op gemeenteniveau weinig verschillen naar voren komen.

CONCEPT

Figuur 12: Scores toekomstbestendigheid Gelderse Foodvalley gemeenten



Bron: Bureau Buiten i.o.v. Provincie Gelderland, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Ten slotte valt op dat grote, moderne en goed georganiseerde terreinen goed scoren en veelal toekomstbestendiger zijn dan kleinere, verouderde en/of slecht georganiseerde terreinen. Over het algemeen zijn omvang en leeftijd van bedrijventerreinen aspecten waar weinig aan veranderd kan worden. De organisatiegraad op bedrijventerreinen is echter wel vaak te vergroten. In eerste plaats heb je inzet van en draagvlak onder ondernemers nodig om een verbeterde organisatiegraad op een bedrijventerrein te bereiken. Organisatievormen zoals een ondernemersfonds /-collectief of een BIZ kunnen helpen om collectieve maatregelen te organiseren op een bedrijventerrein.

3.3 Uitgangssituatie overige werklocaties

Kantoren

Ongeveer 20% van de werkgelegenheid in Foodvalley vindt in een kantoor plaats. Kantoren en kantorenlocaties zijn dus van groot economisch belang voor de regio. Vooral de sectoren zakelijke (en overige) dienstverlening en ICT hebben een sterke voorkeur voor kantorenlocaties. De grootste kantorenvoorraden zijn in de gemeenten Ede en Veenendaal te vinden. Wageningen, Nijkerk en Barneveld hebben kleinere kantorenvoorraden. De gemeenten Renswoude, Rhenen en Scherpenzeel hebben nauwelijks kantoren(locaties). In de kantorenmarkt (in Nederland maar ook in Foodvalley) is een trend naar een kleiner kantoorquotiënt zichtbaar, dit proces wordt versneld doordat veel mensen thuiswerken tijdens de coronacrisis. Daarnaast zijn snelweglocaties (zoals De Batterijen, Edese Manen en Nijkerk A28 zone) en kantoren op bedrijventerreinen (zoals op Frankeneng of De Vallei) steeds minder populair op de kantorenmarkt. Stationslocaties, gemengde locaties en campussen zijn juist steeds meer in trek onder kantorengebruikers. De kantoren op campuslocaties (de WUR campussen) en centrumlocaties (zoals centra van Ede en Veenendaal) zijn in Foodvalley juist erg in trek.

Tabel 5: Economisch belang kantoorlocaties Foodvalley

797.000 vierkante meter vvo	380 kantoren	36.100 Banen

Bron: Kantorenvisie Foodvalley, 2019.

Campussen en kennisintensieve locaties

Regio Foodvalley is een van de meest innovatieve regio's binnen Nederland, en een internationale topregio op het gebied van agrofood. Een passend vestigingsklimaat voor zowel hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid als ondersteunende en uitvoerende bedrijven, speelt hierin een belangrijke rol. . Kennisintensieve bedrijven zijn bijvoorbeeld R&D bedrijven, onderzoeksinstellingen, R&D afdelingen

van grote bedrijven, kennisintensieve agrofoodbedrijven, consumentgerichte agrofoodbedrijven (bijvoorbeeld marktonderzoeksbureaus), kennisgedreven zakelijke diensten voor de agrofoodsector en NGO's en andere maatschappelijke organisaties. Er moet binnen de Foodvalley voldoende geschikte ruimte zijn om kennisintensieve bedrijven te faciliteren. Hierbij is het Kennishart Ede en Wageningen de absolute hotspot. Vanuit Foodvalley bestaat dan ook de ambitie om de kennisintensieve locaties Wageningen Campus, het World Food Business Center & Science Park Wageningen voor de regio te behouden en daarnaast op plekken uit te breiden. Buiten het Kennishart Ede en Wageningen zijn er ook een aantal kennisintensieve werklocaties. Zoals de Food Academy Nijkerk en het Poultry Expertise Center Barneveld, beide in samenwerking met Aeres MBO onderwijslocaties.

VERDIEPEND ONDERZOEK RUIMTEVRAAG KENNISINTENSIEVE BEDRIJVIGHEID KENNISHART

Regio Foodvalley is een van de meest innovatieve regio's binnen Nederland, en een internationale topregio op het gebied van agrofood. Regio Foodvalley zet met het programma Foodvalley 2030 in op het realiseren van 'de meest baanbrekende innovaties in landbouw en voedsel voor een duurzame en gezonde toekomst'. Om deze ambitie waar te maken, moeten de randvoorwaarden goed zijn. Een passend vestigingsklimaat voor zowel hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid als ondersteunende en uitvoerende bedrijven, speelt hierin een belangrijke rol. Er moet binnen Foodvalley voldoende geschikte ruimte zijn om deze bedrijven te faciliteren. Gezien de forse ruimtedruk vanuit verschillende disciplines en tegelijkertijd de in de praktijk geconstateerde ruimtevraag naar kenniscampussen is vanuit het programma Foodvalley 2030 de propositie van en de ruimtevraag naar kennislocaties binnen het Kennishart in beeld gebracht (bron: 'Behoefte kennisintensieve werklocaties Foodvalley 2030', Stec Groep, 8 december 2020).

Tussen 2010 en 2019 is het foodcluster over de gehele breedte fors gegroeid binnen Ede en Wageningen. Het aantal banen in de foodsector (inclusief ondersteunende dienstverlening) groeide met ruim 30% terwijl het aantal vestigingen in de foodsector nagenoeg verdubbelde (+49%). Ter vergelijking: de gehele werkgelegenheid binnen Ede en Wageningen groeide in dezelfde periode met circa 10% en het aantal vestigingen met circa 35%. Het foodcluster is een zeer belangrijke aanjager voor de economie van Foodvalley. De mate waarin de kennislocaties (bovenregionale) bedrijvigheid naar de locatie weten te trekken is sterk afhankelijk van vooral de propositie van de campus. Het Kennishart heeft een sterke propositie en voldoet grotendeels aan de succesfactoren voor kennislocaties/campussen: open kennisdeling, nabijheid van talent, nabijheid van passend onderwijs, een 'anchor-tenant', passende campusomgeving, gedeelde onderzoeksfaciliteiten, 'funds' voor startups, goede OV-bereikbaarheid en bepaalde mate van verstedelijking
Gezien langjarige en constante groei, de sterke propositie van het Kennishart en de ambitie om het Kennishart te versterken, signaleren we een structurele groei van de ruimtevraag naar kennislocaties binnen het Kennishart. Op basis van (de ontwikkeling van) de werkgelegenheid, ruimtevraag per werknemer en de locatietypevoorkeur verwachten we een ruimtevraag naar kennislocaties in de komende 10 jaar van circa 14 tot 28 hectare. Deze ruimtevraag komt vanuit bedrijfsruimtegebruikers maar ook vanuit bijvoorbeeld kennisintensieve kantoorgebruikers, laboratoria en (gedeelde) onderzoeksfaciliteiten.

Bedrijven in het buitengebied

Naast bedrijventerreinen, kantoren en campuslocaties heeft Foodvalley ook veel (geclusterde) bedrijven in het buitengebied. Deze bedrijven zijn vaak agrarisch van aard. Uit onderzoek[2] blijkt dat er in de regio's Foodvalley en Amersfoort jaarlijks circa 100.000 m^2 agrarische bebouwing vrijkomt. De gemeenten met de grootste opgave zijn de gemeenten met de grootste buitengebieden: Barneveld en Ede. Naast agrarische bedrijven in het buitengebied zijn er ook reguliere bedrijfsruimtegebruikers die in het buitengebied gevestigd zijn. Denk daarbij aan bedrijven actief in de bouwnijverheid of industrie.

[2] Bron: Samen slimmer, sneller en efficiënter aan de slag met VAB, regio Amersfoort en regio Foodvalley, 2019.

CONCEPT

4 Trends en ontwikkelingen op werklocaties

4.1 Impact van corona op werklocaties

Wat is het?

Werklocaties vormen een brandpunt van sectoren die hard worden geraakt door de coronacrisis, zoals vormen van industrie en groothandel. Veel bedrijven zijn in 2020 (en 2021) bezig met overleven. Positief is dat bedrijven elkaar nu meer opzoeken en samenwerken. Positief is ook de forse inspanning van de overheid om bedrijven te steunen.

Het CPB presenteerde in maart 2020 vier scenario's waarin de economie krimpt tussen 1,2 en 7,3%. De laatste CPB update van medio juni zit dichtbij het meest negatieve scenario met circa 6% economische krimp in 2020. Ook de regionaal economische structuur speelt mee: enkele sectoren worden zwaarder getroffen dan andere. Er is nog veel onzeker, we gebruiken daarom resultaten uit enquêtes onder het bedrijfsleven op bedrijventerreinen in Foodvalley om een inschatting van de effecten te kunnen geven.

Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?

De overheid komt bedrijven volop tegemoet. Toch zitten bedrijven in onzekerheid. Niet alleen over de vraag naar en de afzet van hun eigen producten, maar ook doordat ze zelf in de problemen komen door ziekte en vertrek van personeel (arbeidsmigranten). Onzekerheid en vervlogen vertrouwen remmen investeringen. Bedrijven zetten uitbreiding of verplaatsing in de ijskast en maken een pas op de plaats als het gaat om investeringen in pand en productieproces. We voorzien, afhankelijk van hoelang dit duurt, een dip in transacties, gronduitgifte en aanvragen voor verbouwing. Dit werkt uiteraard door in de keten. Daarnaast zullen er ongetwijfeld bedrijven zijn die het niet redden. Hierdoor komen bedrijfspanden en kantoren leeg te staan. Hoeveel en hoelang hangt onder meer af van de aard en duur van de overheidsinspanningen om bedrijven overeind te houden. Maar ook van de hulp van banken en andere investeerders om huren en afbetalingen van kredieten (tijdelijk) stop te zetten.

De kwetsbaarheid van de verknoopte wereldeconomie en mondiale productieketens is door Corona keihard aangetoond. We verwachten dat dit de ontwikkeling van en investering in lokale (circulaire) ketens en hergebruik van lokaal materiaal versnelt. Deze transitie was vanuit andere 'incentives' als klimaat en energietransitie al in gang gezet en dus structureel belangrijk; de Coronacrisis geeft een extra impuls. Daarnaast verwachten we dat bedrijven structureel grotere voorraden gaan aanhouden om uitvalrisico in de toekomst te beperken. Dit leidt tot toenemende vraag naar ruimte voor opslag/logistiek. Daarnaast leidt de switch naar het thuis en op afstand (online) werken tot een versnelde digitalisering bij bedrijven. Hierdoor nemen de eisen aan digitale infrastructuur op bedrijventerreinen toe en groeit de ruimtevraag vanuit datacenters. Ten slotte zien we op verschillende plekken 'reshoring' plaats vinden: bedrijfsonderdelen die waren 'uitbesteed' naar 'lage lonen landen' worden terug gehaald naar Nederland. Dit geldt met name voor ICT en dienstverlening maar deels ook voor productie. Redenen hiervoor – naast structurele redenen als lagere kwaliteit – zijn onzekerheid over leveringen, toenemende transportkosten, en (geo)politieke spanningen.

De directe toekomst is door de coronacrisis in toenemende mate onzeker geworden. Om met de constante veranderingen in de wereld om te kunnen gaan is er meer flexibiliteit nodig op werklocaties. Flexibele

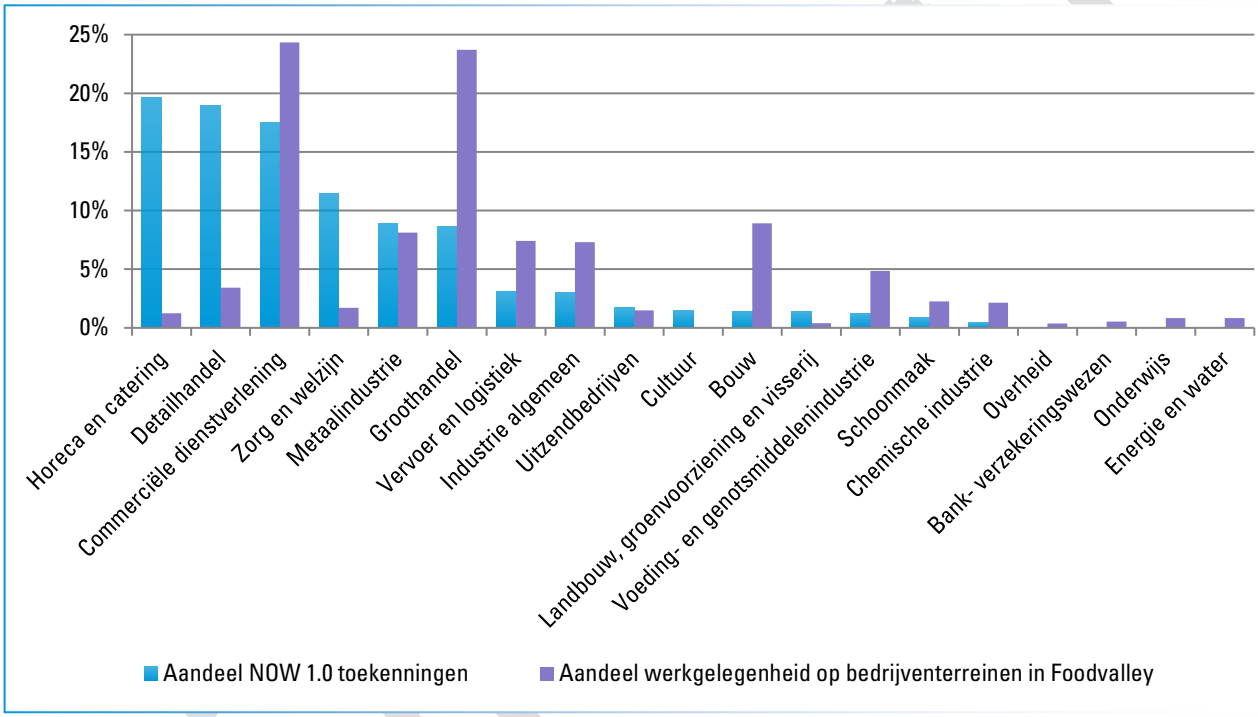
CONCEPT

trends zijn versneld door de coronacrisis. We verwachten meer modulair en flexibel vastgoed te zien op werklocaties, waarmee vastgoedeigenaren snel en effectief kunnen reageren op een snel veranderende wereld. Denk aan commercieel vastgoed in de plint dat bij verminderde behoefte pijnloos omgezet kan worden naar woningen. Ook verwachten we meer gebruik te kunnen maken van flexibele bestemmingen op werklocaties, om deze schakelingen planologisch mogelijk te maken.

Hoe pakt dit uit voor Foodvalley?

Op basis van verschillende gesprekken binnen regio Foodvalley lijkt de impact van corona op de bedrijven die op bedrijventerreinen zijn gevestigd, relatief beperkt. De grootste klappen vallen binnen sectoren die doorgaans niet op bedrijventerreinen zijn gevestigd zoals horeca, detailhandel en commerciële dienstverlening. Wel zien we binnen specifieke sectoren wel de corona-impact terug: denk bijvoorbeeld aan groothandel (veelal gelieerd aan detailhandel) en de metaalindustrie.

Figuur 13: NOW 1.0 toekenningen per sector t.o.v. werkgelegenheid op bedrijventerreinen Foodvalley

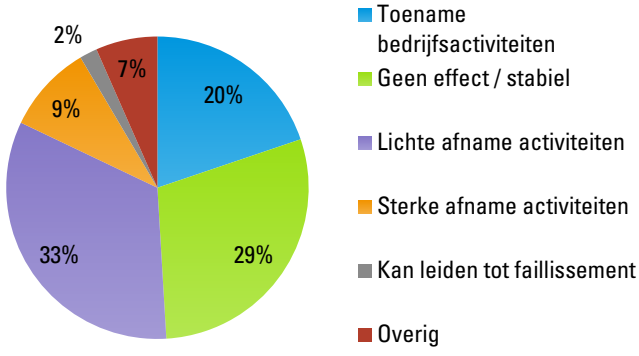


Bron: UWV, 2020; PWE, 2020; PAR, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

Impact coronacrisis is voor bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerreinen in Foodvalley beperkt

Op basis van een enquête onder bedrijfsruimtegebruikers binnen Foodvalley is de impact van corona op de bedrijfsvoering relatief beperkt. Zo geeft circa de helft van de respondenten aan geen of juist een positief effect te ondervinden door de coronacrisis. Hierbij wordt o.a. al reden gegeven dat de werkzaamheden wel veranderen: een toename binnen de ene bedrijfstak (of klant) en een afname in de andere bedrijfstak. Ook geven respondenten aan dat het initiële effect groot was, maar op de wat langere termijn de effecten flink afvlakken. Bovendien geeft 72% van de ondervraagden aan dat de coronacrisis er niet toe leidt dat investeringen worden uitgesteld en slechts een kleine 10% geeft aan dat voorgenomen uitbreidingsplannen worden uitgesteld. Het merendeel van het bedrijfsleven op de bedrijventerreinen geeft aan door te gaan met haar investeringen.

Figuur 14: Impact Coronacrisis op bedrijfsvoering bedrijfsruimtegebruikers Foodvalley



4.2 Next Economy: vier megatrends

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor een andere vormen van samenwerking. Technologische vooruitgang zorgt voor een nieuwe dynamiek in de locatiekeuze en het gebruik van robots, digitale innovaties en de 'internet of things' leiden tot verhoogde productie, efficiëntie en flexibiliteit. Er wordt ook wel gesproken over de 'vierde industriële revolutie' (industrie 4.0). De oude verticale, hiërarchische economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren.

De 'next economy' is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op dit moment in de markt worden waargenomen. Hieronder beschrijven we vier prominente ontwikkelingen hierbinnen, die naar verwachting de grootste invloed op (de vraag naar) bedrijventerreinen gaan hebben:

1. Duurzaamheid & energietransitie
2. Circulaire economie
3. Digitalisering: automatisering & robotisering, groei van smart industry & logistics
4. E-commerce

4.2.1 Duurzaamheid en energietransitie

Wat is het?

Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Doel is om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO_2 (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. Daartoe is in 2019 een Nationaal Klimaatakkoord vastgesteld dat inzet op een CO_2 reductie van 49% ten opzichte van 1990. Dit akkoord is de Nederlandse uitwerking van de afspraken uit het Klimaatakkoord van Parijs. En een vervolg op het Energieakkoord, dat in 2013 werd gesloten. Als uitvloeisel van het Klimaatakkoord moeten o.a. Regionale Energie Strategieën worden opgesteld (RES). In deze RES-en geven de 30 energie regio's aan waar en hoe het beste duurzame energie opgewekt kan worden. Waar is ruimte en hoeveel? Voor welke groene energiebronnen? En wat is de uiteindelijke bijdrage van de regio aan de duurzame energievoorziening; hoeveel opwek kan er plaatsvinden? Bedrijventerreinen waren bij de energietransitie vooralsnog slecht in beeld. Recent is hierin verandering gekomen en wordt ook nadrukkelijker naar de kansen en mogelijkheden op bedrijventerreinen gekeken in bijvoorbeeld de RES-en.

Ook hebben een 30-tal initiatiefnemers[3] een Convenant Verduurzaming Bedrijventerreinen getekend en werken zij nu aan een programmatische aanpak hiervoor richting EZK en BZK. Er ligt immers een flink potentieel: bedrijventerreinen huisvesten bovengemiddeld veel bedrijven met een hoog energie- en grondstoffenverbruik en afvalproductie. Zo komt ruim 70% van het energieverbruik in Nederland voor rekening van bedrijven. Bedrijventerreinen hebben daarbinnen een aandeel van ruim 30%. Dit betekent dat hier ook grote kansen liggen voor besparing en verduurzaming. Denk aan het reduceren van energie en grondstoffengebruik, maar ook duurzame opwek en opslag en uitwisseling van (rest)stromen, zoals materialen en warmte. Uiteraard hangen de potenties daarbij af van het type terrein en de samenstelling van de bedrijvigheid. De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijven zullen steeds meer gestimuleerd dan wel gedwongen worden om bijvoorbeeld duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Diverse grote – veelal industriële – bedrijven moeten van het (Groningen)gas af. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Daarnaast ontstaat er ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt.

[3] Waaronder Stec Groep. Voor meer informatie: https://www.bepositief.nl/convenant-verduurzaming-bedrijventerreinen-ondertekend-door-29-partijen/

CONCEPT

Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?

Er ontstaan meer investeringen bij bestaande bedrijven in de energievoorziening. Het gaat dan om investeringen om verbruik te verminderen, denk aan isolatie, maar ook in duurzame energievoorziening en -opwekking. Zowel individueel als collectief. Daarnaast komen er nieuwe bedrijven op die actief zijn op het vlak van energie en duurzaamheid, die mogelijk vraag uitoefenen op bedrijventerreinen. De energietransitie begint ook zichtbaar te worden in de grotere bovenregionale locatiedynamiek. Daarbij zien we nu vooral focus op plekken nabij havengebieden, met veel ruimte, hoge milieucategorie, multimodaliteit en bijvoorbeeld een gunstige ligging voor het uitoefenen van de bouw van windmolenparken op zee.

Hoe pakt dit uit voor Foodvalley?

Veel van de bestaande bedrijven op bedrijventerreinen in Foodvalley zullen gaan investeren in duurzame opwek/verbruik van energie. Hier komt een beperkte ruimtevraag bij kijken. Wij verwachten dat individuele bedrijven zelden hun kavel uit zullen breiden ten behoeve van duurzame energie. Zonnepanelen op bedrijfsdaken of aansluiting op een warmtenet kunnen bijvoorbeeld vaak gerealiseerd worden op huidige kavels van bedrijven. Op regioniveau zullen al deze kleine ingrepen wellicht doorwerken in een beperkte extra ruimtevraag ten behoeve van opwek/verbruik van duurzame energie.

Ook nieuwe bedrijven die actief zijn op het vlak van energie en duurzaamheid zullen zich willen vestigen in Foodvalley. Dit type bedrijven zal echter niet direct naar Foodvalley kijken voor een vestigingslocatie. Dit omdat Foodvalley weinig havengebieden heeft, ver van (potentiële) windmolenparken ligt, kampt met een grote ruimtedruk en slechts beperkt aantal plekken te bieden heeft voor grootschalige bedrijvigheid. De plekken waar duurzame energie (gerelateerde) bedrijven zich zullen gaan vestigen zijn voornamelijk grotere werklocaties met veel milieuruimte zoals De Flier en/of een van de Harselaar terreinen in Barneveld.

4.2.2 Circulaire economie

Wat is het?

De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk o.a. aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad (‘urban mining’) en het benutten van restwarmte of CO_2 als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dichtbij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. Belangrijk: circulaire economie is geen op zichzelf staande sector. Circulariteit gaat door alle sectoren heen. Het is een andere vormgeving van het economisch systeem en het businessmodel binnen de bestaande sectoren. Uiteraard ontstaan binnen die sectoren wel (kansen voor) nieuwe bedrijven.

Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?

Circulariteit staat – in tegenstelling tot duurzame energie – nog in de kinderschoenen[4]. Circulariteit als vestigingscriterium (het bepalen van hun locatie door bedrijven op basis van de aanwezigheid van afnemers of aanbieders van bijvoorbeeld reststoffen) is nu nog niet aan de orde, maar ook bij gevestigde bedrijven op bestaande terreinen komt het nog maar beperkt van de grond. De businesscase is vaak nog niet rendabel. We zien nu vooral de dynamiek bij de koplopers. Veelal grotere bedrijven, met bijvoorbeeld veel R&D budget, die hun nek kunnen uitsteken op vlak van CE. Of juist bij start-ups, die vanaf het begin zich richten op een circulaire business. De grote middengroep van regulier MKB is er vaak nog niet mee bezig. Dit is ook zichtbaar in de ruimtevraag/locatiedynamiek. Circulaire investeringen leiden vooral tot meer dynamiek bij de industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). We zien het aandeel van industrie in de bovenregionale locatiedynamiek in Nederland de laatste jaren stijgen[5]. De dynamiek concentreert zich in belangrijke mate op lokaal en regionaal niveau. Op

[4] Zie: https://stec.nl/turbo-op-toekomststendige-bedrijventerreinen/10/
[5] Zie: https://stec.nl/20-jaar-monitoring-locatiedynamiek/04/

CONCEPT

dat schaalniveau kunnen het makkelijkst kringlopen gesloten worden en worden onnodige vervoersbewegingen over grote afstand (met hogere kosten en nadelige milieueffecten) voorkomen. Ruimtelijke kenmerken zoals een goede, bij voorkeur multimodale, bereikbaarheid, nabijheid van leveranciers, afzetmarkten en (duurzame) energiebronnen (bijv. ook warmte) zijn belangrijk voor succesvolle circulaire werklocaties. Ook de beschikbaarheid van voldoende milieuhinderruimte en ruime bebouwingsmogelijkheden (hoogte, bebouwingspercentage) zijn belangrijke aspecten. Daarnaast is het van belang dat er voldoende tijd wordt genomen om ruimtelijke ketens ook daadwerkelijk van de grond te krijgen door bijvoorbeeld de juiste (circulaire) partners bij elkaar te zoeken (zonder een enorme druk op snelle uitgifte te leggen vanuit de grondexploitatie).

De coronacrisis kan een impuls geven aan de circulaire economie, doordat de kwetsbaarheid van de globaal georganiseerde productieketens en supply chains is blootgelegd. Bovendien zijn landen, regio's en steden door de 'lock-down' meer op zichzelf aangewezen en worden lokale bedrijven en producenten 'herondekt'. Ook vergroot de huidige situatie het maatschappelijk bewustzijn van consumenten en bedrijven en vergroot het de kritiek op de wijze waarop we onze economie tot op heden hebben vormgegeven. In een binnenkort te verschijnen onderzoek van Stec Groep onder ruim 120 gemeenten zegt bijna 70% van de respondenten te verwachten dat de coronacrisis leidt tot een impuls aan meer regionaal en lokaal georganiseerde (circulaire) productiestructuren. Ook is bijna 80% van de respondenten het eens met de stelling dat corona de kwetsbaarheid van onze huidige economie aantoont. Meer dan 80% van de gemeenten geeft aan dat hun werklocatie nog helemaal niet klaar is voor de circulaire economie.

Hoe pakt dit uit voor Foodvalley?

Om kringlopen te sluiten en kansrijke circulaire businesscases te realiseren zijn massa, kwaliteit en betrouwbaarheid van de materiaal- en energiestromen cruciaal. Dat betekent dat circulaire economie al snel op niveau van een grote stad of regio bekeken moet worden om ketens te verbinden. Vanuit die optiek is het ook vrijwel onmogelijk om naar 100% circulariteit op niveau van één (werk)locatie te streven. Het gaat uiteindelijk om een netwerk van locaties in de nabijheid van leveranciers en afzetmarkten van (hernieuwbare) grondstoffen, reststromen en energiebronnen. De locaties die daarbinnen het meest aantrekkelijk zijn, zijn de locaties waar veel reststromen zijn of bij elkaar kunnen komen, waar kansen zijn voor industriële symbiose, energiebronnen (duurzame energie, warmte, etc.) en waar de ruimtelijke kenmerken gunstig zijn. Het gaat dan vooral om een goede multimodale bereikbaarheid, grote kavels en hoge milieuhindercategorie. Ligging nabij een stedelijk gebied kan een belangrijk voordeel zijn, maar soms is juist een meer perifere ligging wenselijk.

Met het 'Living Lab Regio Foodvalley Circulair!' sluit de regio zich aan bij de landelijke circulaire economie doelstellingen (vanuit het Rijksbrede programma 'Nederland Circulair in 2050'): 50% minder gebruik van primaire grondstoffen (metalen, fossielen, mineralen) in 2030 en een volledig circulaire economie in 2050.

4.2.3 Digitalisering: automatisering en robotisering, groei van smart industry & logistics

Wat is het?

In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Inmiddels zijn er in Nederland 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (74, bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelen- en chemische industrie. Ook in de logistieke sector wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk ook aan de bouwsector waar er een verschuiving plaatsvindt naar steeds meer *prefab*-productie. Dit alles leidt tot de verdere opkomst en groei van smart industry & smart logistics. Dit betreft de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering/robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker

CONCEPT

om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit o.a. tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.

Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?
Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevraag, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons onder ruim 100 bedrijven uit deze sectoren[6], laat zien dat 75% van deze bedrijven verwacht te investeren in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing met robots. 55% van de bedrijven verwacht hierdoor meer of andere ruimte nodig te hebben, 38% verwacht een stabiel ruimtegebruik en maar 8% verwacht een afname. Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland. Hier is de kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevraag en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen, et cetera. Smart logistics stuwt de verdere groei van de logistiek op in de komende jaren en zorgt voor nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, last mile logistiek en retourlogistiek. Maar bijvoorbeeld ook het ontstaan van digitale warehouses, van waaruit vele producten aangeboden kunnen worden, maar waarvoor slechts een klein (print)oppervlak nodig is. Deze versnelde digitalisering geeft daarbij een impuls aan de toch al snel groeiende vraag vanuit datacenters.

Hoe pakt dit uit voor Foodvalley?
Belang van een optimale digitale infrastructuur op bedrijventerreinen in Foodvalley neemt verder toe. Denk daarbij aan glasvezelverbindingen, 5G-netwerken, etc. Door verdergaande digitalisering zullen (digitale) platformen bovendien een steeds belangrijker onderdeel worden van productie en logistieke processen. Denk aan fabrieken die verbonden zijn met de cloud en waarin alle processen aangestuurd kunnen worden vanuit de klantbehoefte. De fabriek is daarbij zelf een platform met productietechnologieën die ingezet kunnen worden om iets snel te maken én te leveren. De abrupte switch naar het thuis en op afstand (online) werken door de coronamaatregelen, ook in Foodvalley, leidt tot een versnelde digitalisering bij bedrijven. Hierdoor nemen de eisen aan digitale infrastructuur op bedrijventerreinen toe.

4.2.4 E-commerce

Wat is het?
E-commerce is de verzamelnaam voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum. 1x bij de producent/leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat de e-commerce grote retourstromen kent. Dit terwijl voorheen een fysieke winkel bevoorraad werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retournering vond plaats in de winkel zelf. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden.

Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?
Voor de groei van e-commerce is extra ruimte nodig. E-commerce blijft nog gestaag groeien, ook de komende periode, met name de crossborder markt voor online winkelen. Van belang is verder dat e-commerce een heel andere inrichting van een magazijn kent dan ‘reguliere’ distributie (picktowers met veel legborden vs. palletstellingen). Hierdoor zijn een e-commerce operatie en een reguliere operatie vaak fysiek van elkaar gescheiden in een warehouse. Dus; ook als bedrijven een omnichannel operatie uitvoeren (zowel e-commerce als traditionele winkelbelevering) zal een warehouse meer ruimte vragen dan voorheen gebruikelijk was. Belangrijke vraag is wanneer deze *disruptive* eindigt. Voorlopig is het einde van de e-commerce revolutie nog niet in zicht. Online bestedingen zijn nog niet uitgegroeid. We verwachten dan ook dat de komende jaren nog steeds veel bedrijven vanuit deze ontwikkeling kiezen voor een ander type warehouse.

[6] Multiclient onderzoek lange termijn ruimtebehoefte industrie voor 10 provincies, waaronder Gelderland en Utrecht. Stec Groep, 2018

CONCEPT

Hoe pakt dit uit voor Foodvalley?

Ook de komende jaren is de verwachting dat logistiek door blijft groeien. De provinciale prognoses laten een uitbreidingsvraag naar logistieke werkmilieus in Foodvalley, onder andere gedreven door de hiervoor geschetste groei van de e-commerce. De coronacrisis draagt hier zeker op korte termijn ook aan bij. Er heeft hierdoor immers een enorme extra switch plaatsgevonden naar bestellingen via internet. Niet alleen bij de gebruikelijke non-food goederen, maar nu ook bij food. Daarnaast is het niet onwaarschijnlijk dat in de jaren na de coronacrisis meer voorraden worden aangehouden door bedrijven waardoor de benodigde ruimte voor opslag en logistiek toeneemt. Immers, de crisis heeft de kwetsbaarheid van de 'just-in-time' supply chain ongenadig bloot gelegd. Vooral voor de meer vitale goederen is dit waarschijnlijk. Deze 'buffereconomie' vraagt meer ruimte. Zowel bij al gevestigde logistieke en groothandelsbedrijven, als vanuit potentiële nieuwe vestigers. Vanwege het maatschappelijk debat (verdozing) en het Rijk dat meer regie wil voeren op de fysieke inrichting van Nederland zal komende jaren meer clustering op topplekken (in het algemeen, maar ook in de regio) plaatsvinden. Argumenten tegen de 'verdozing' binnen dit maatschappelijke debat zijn onder andere dat het hier veelal om zeer grote, hoge monotone gebouwen gaat die het landschap vervuilen, dat de toegevoegde waarde van dergelijke bedrijven voor de werkgelegenheid beperkt zijn (grote ruimteclaim maar gemiddeld weinig arbeidsplaatsen per vierkante meter) en dat er bij spreiding van dit soort bedrijven veel extra logistieke stromen op gang komen.

4.3 Functiemenging op werklocaties

Wat is het?

Functiemenging op werklocaties is het toevoegen van verschillende functies (zoals woon- en werkfuncties) op een werklocatie dat voorheen alleen bestemd was voor werkfuncties. De laatste jaren is er meer aandacht voor het mengen op werklocaties zoals binnenstedelijke bedrijventerreinen. Met mengen kan een hogere intensiteit van binnenstedelijke ruimte worden gerealiseerd. Hiermee wordt binnenstedelijke ruimte dus efficiënter benut. Aanleiding hiervoor is toenemende ruimtedruk op bestaande stedelijke gebieden, onder andere vanuit grote behoefte aan woningen, uitbreidingvraag vanuit werklocaties en de energietransitie. Parallel hieraan moeten buitenstedelijke (natuur)gebieden juist zoveel mogelijk behouden worden. Naast de noodzaak vanuit ruimtedruk kan succesvolle functiemenging leiden tot dynamische en aantrekkelijke gebieden om zowel in te wonen als te werken. Bijvoorbeeld doordat er op elk moment van de dag activiteiten plaatvinden in gemengde gebieden, in tegenstelling tot monofunctionele woon- of werklocaties waar het grote delen van de dag erg rustig is.

Wat betekent het voor vestigingsdynamiek?

De urgentie om wonen en werken te mengen is hoog door de toenemende ruimtedruk. Dit komt doordat bestaande binnenstedelijke ruimte door mengen intensiever en dus efficiënter wordt gebruikt. Circa 70% van de huishoudensgroei tot 2040 (landelijk 1.000.000) landt in de Randstad. Het merendeel van de rest landt in de overige G20 steden. Het benutten van het buitengebied beantwoordt de ruimtevraag in veel gevallen onvoldoende of is ongewenst vanwege conflicterende belangen (natuur, energie, recreatie, landbouw). Een doelmatiger gebruik van bestaand stedelijk gebied is dus nodig. Mengen van wonen en werken is hiermee relevant voor vrijwel alle stedelijke gebieden. De werkgelegenheidsgroei vindt niet alleen plaats op nieuwe, maar juist ook op bestaande, binnenstedelijke werklocaties in deze steden. Binnenstedelijke werklocaties zullen door bovenstaande ontwikkelingen in toenemende mate mengbare vormen van bedrijvigheid aantrekken. Zwaardere (en moeilijker mengbare) bedrijvigheid met bijvoorbeeld een hogere milieucategorie of een grote ruimtebehoefte zullen zich in toenemende mate op meer perifere monofunctionele bedrijventerreinen vestigen.

Hoe pakt dit uit voor Foodvalley?

Ontwikkeling van gemengde gebieden is over het algemeen weggelegd voor de plekken waar ruimtedruk vanuit onder andere wonen en werken het grootst is. In Foodvalley zijn dit de grotere kernen zoals Ede, Veenendaal en in mindere mate Wageningen, Nijkerk en Barneveld. Het toevoegen van functies op woningen en andere lichtere functies op werklocaties heeft als gevolg dat er ook bedrijven moeten vertrekken om plaats te maken. Dit leidt tot vervangingsvraag naar werklocaties. Bestaande en/of nieuwe werklocaties zullen ingezet moeten worden om deze vervangingsvraag op te vangen. Mede door de

CONCEPT

beperkte ruimte voor economie kiest een enkele gemeenten binnen Foodvalley er ook heel bewust voor om geen ruimte voor andere functies op bedrijventerreinen mogelijk te maken: deze ruimte moet volledig beschikbaar zijn en blijven voor bedrijfsruimtegebruikers. Functiemenging komt hier tegelijkertijd wel voor in andere vormen die leiden tot meervoudig ruimtegebruik. Zoals zonnepanelen op daken of het optoppen van bedrijfsgebouwen met een kantoorruimte.

CONCEPT

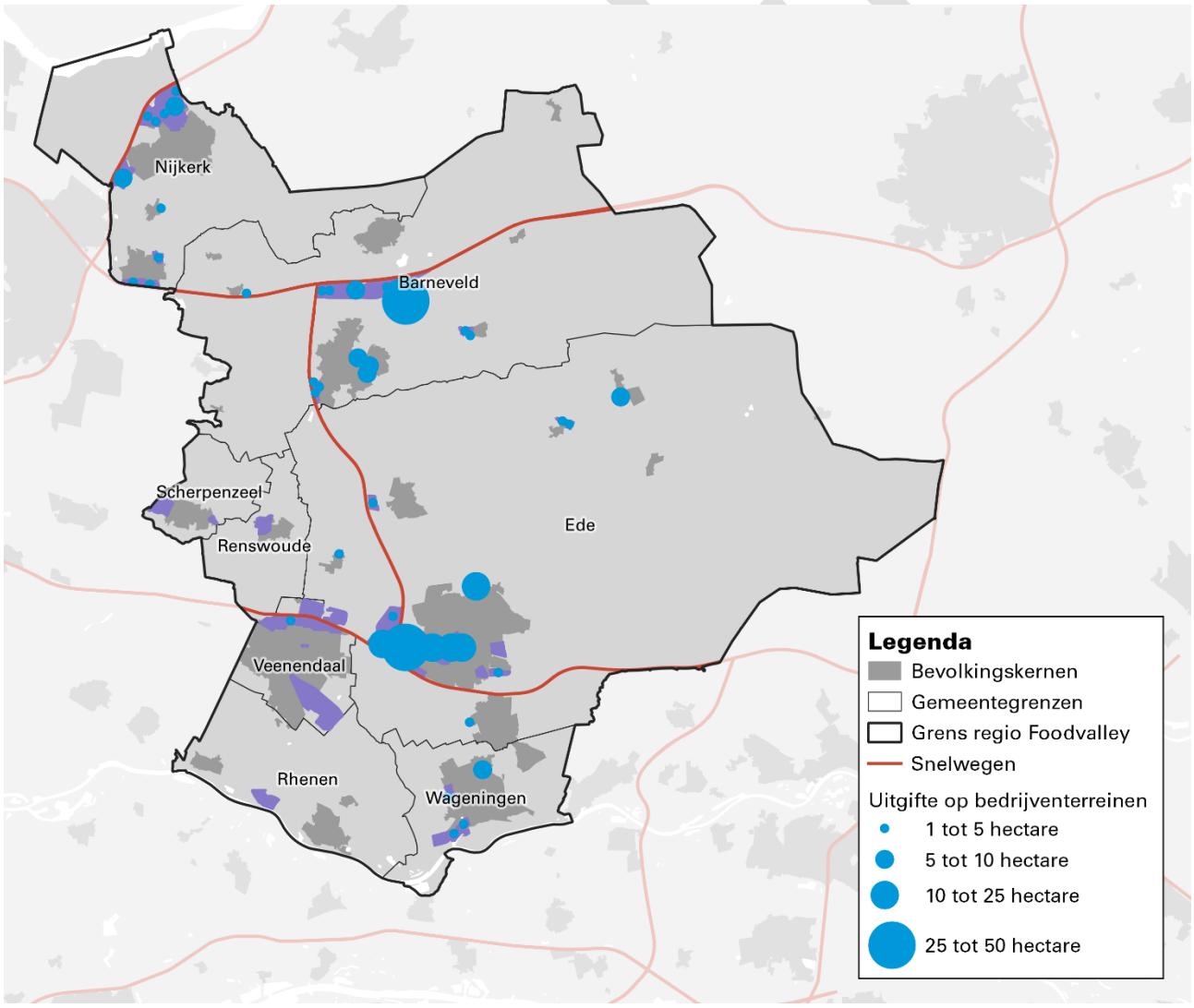
5 Vraag en aanbod op werklocaties

5.1 Huidige bedrijventerreinenmarkt robuust

Consistent vraag naar bedrijfskavels op bedrijventerreinen maar in verleden ook crisisgevoelig

We zien in Foodvalley dat de langjarige uitgifte ongeveer gelijk is aan de ontwikkeling van de voorraad. In de laatste tien jaar was de totale uitgifte gemiddeld zo'n 15 hectare per jaar. Deze uitgifte vond voornamelijk plaats binnen de Gelderse gemeenten van Foodvalley. Er is grote en langjarige constante vraag naar kavels in de regio Foodvalley. Er kwam de afgelopen tien jaar in de regio zo'n 150 hectare aan nieuw bedrijventerrein bij. Ook zijn er in de afgelopen tien jaar onttrekkingen in de voorraad geweest, onder andere in de gemeente Veenendaal. Wat opvalt is de relatief beperkte uitgifte tijdens de economische crisis: van 2010 t/m 2014 werd er gemiddeld 9 hectare per jaar uitgegeven. In de jaren van economisch herstel (2015 t/m 2019) werd gemiddeld circa 20 hectare per jaar uitgegeven.

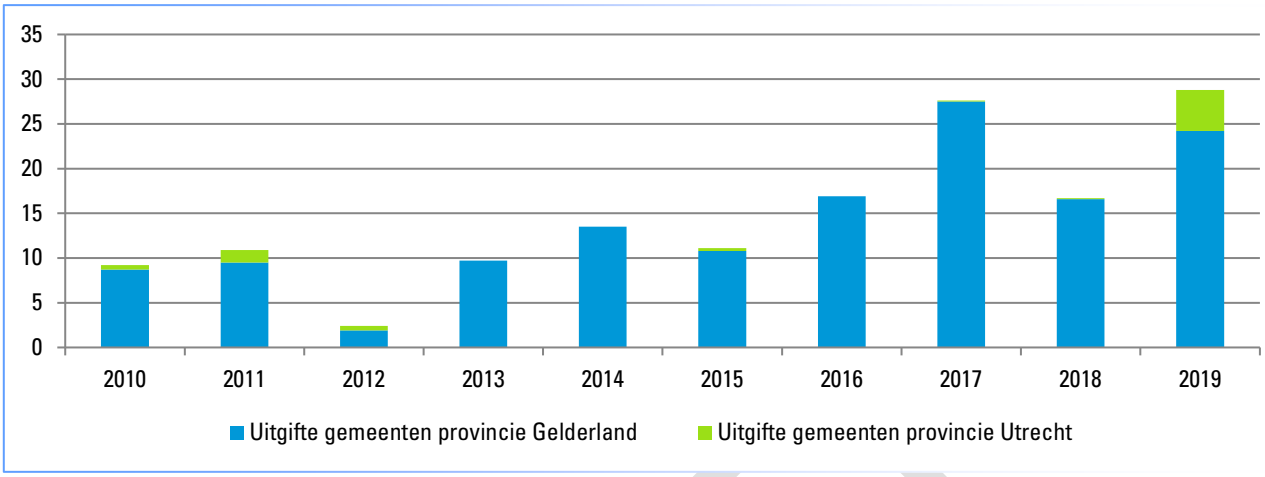
Figuur 15: Uitgifte per bedrijventerrein tussen 2010 en 2019



Bron: Monitor bedrijventerreinen provincie Gelderland, juli 2020; IBIS provincie Utrecht, 2020. Bewerking: Stec Groep, 2020.

We zien dat de uitgifte op bedrijventerreinen in Foodvalley overwegend in de Gelderse gemeenten Barneveld, Ede en Nijkerk plaatsvindt. De grootste uitgifte onder de Utrechtse Foodvalley gemeenten vond in Veenendaal plaats in voornamelijk de beginperiode van de meting (vanaf 2010).

Figuur 16: Langjarige uitgifte op bedrijventerreinen in hectare



Bron: Monitor bedrijventerreinen Regio Foodvalley, 2020.

Leegstand en aanbod op bedrijventerreinen in Foodvalley op gezond niveau

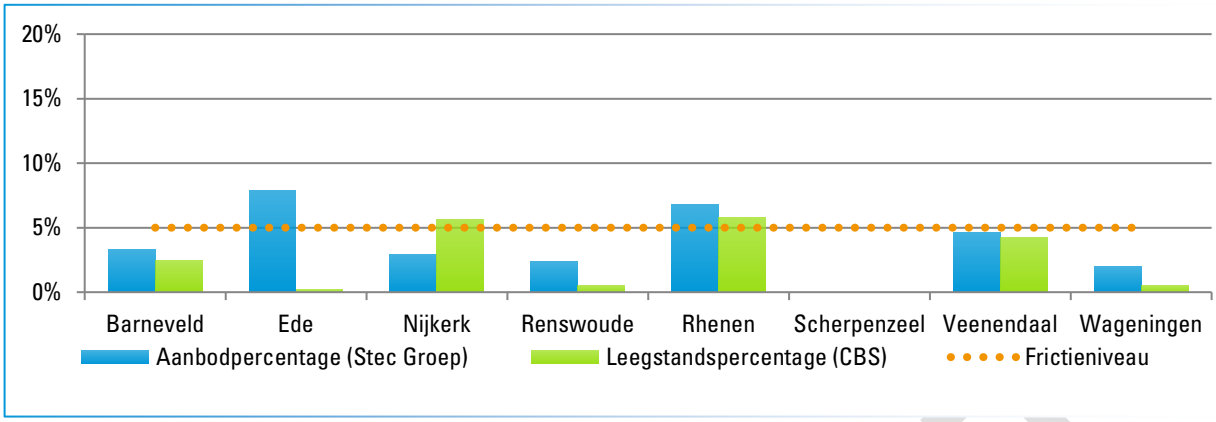
Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in Foodvalley bedraagt circa 336.000 m² bvo (peildatum juni 2020). Hiermee komt het aanbodpercentage op bedrijventerreinen in de regio uit op circa 4,8%[7]. Aanbod is een goede graadmeter voor het leegstandspercentage maar is niet hetzelfde als leegstand. Panden kunnen aangeboden worden én nog in gebruik zijn. Daar staat tegenover dat niet ieder leegstaand pand ook daadwerkelijk wordt aangeboden via bijvoorbeeld Funda in Business. Binnen de gemeenten in Foodvalley zijn weinig grote verschillen zichtbaar, de meeste gemeenten hebben een aanbodpercentage van ergens tussen 2 en 5%. Het aanbod op de bestaande vastgoedmarkt in Foodvalley is daarmee relatief beperkt. Doorgaans wordt 5% leegstand als frictieleegstand beschouwd. Frictieleegstand is de leegstand die doorgaans gewenst is binnen een regio om enige schuifruimte te hebben. Zo kunnen nieuwe bedrijven starten in leegstaande panden en kunnen bedrijven doorgroeien naar een ander pand binnen de regio zonder zelf een volledig nieuw pand te moeten realiseren. Het bedrijventerreinenmarkt kan hierdoor als een goed werkend ecosysteem functioneren.

Naast onze eigen aanbodmonitor houdt het CBS jaarlijks een leegstandsmonitor bij. Deze monitor heeft ook een afbakening op bedrijventerreinen. Als we kijken naar de voor 2019 gerapporteerde leegstand op bedrijventerreinen zien we voor het totaal van de gemeenten in de regio Foodvalley een leegstandspercentage van circa 2,7%. We merken hierbij op dat het CBS administratieve leegstand monitort. Panden worden als leeg geregistreerd wanneer er geen eindgebruiker op het adres staat ingeschreven. Daarmee kan het voorkomen dat wanneer een bedrijf verderop in de straat een extra opslaghal huurt en op dit extra adres niet staat ingeschreven, dat dit pand als ‘leeg’ wordt geregistreerd. Onze ervaring leert dat de combinatie van onze aanbodmonitor en de leegstandsmonitor van het CBS elkaar complementeren. Dit leidt tot een realistisch beeld van leegstand op bedrijventerreinen.

Onze inschatting op basis van deze twee bronnen is dat de leegstand op regioniveau net onder frictieleegstand zit. Lokaal kunnen uiteraard verschillen bestaan, er zijn op basis van bovenstaande analyses echter geen gemeenten met een problematisch hoge leegstand. Een frictieleegstand op bedrijventerreinen van rond 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. Eventuele corona-effecten zijn in Foodvalley (maar ook in Nederland) nog niet zichtbaar in de leegstands- en aanbodcijfers op bedrijventerreinen.

[7] Blijkt uit de Aanbodmonitor Bedrijventerreinen van Stec Groep, op basis van een periodieke analyse van Funda in Business.

Figuur 17: Leegstand en aanbod op bedrijventerreinen per gemeente in de regio Foodvalley



Bron: Aanbodmonitor Bedrijventerreinen Stec Groep, 2020 (H2); Leegstandsmonitor CBS, 2019.

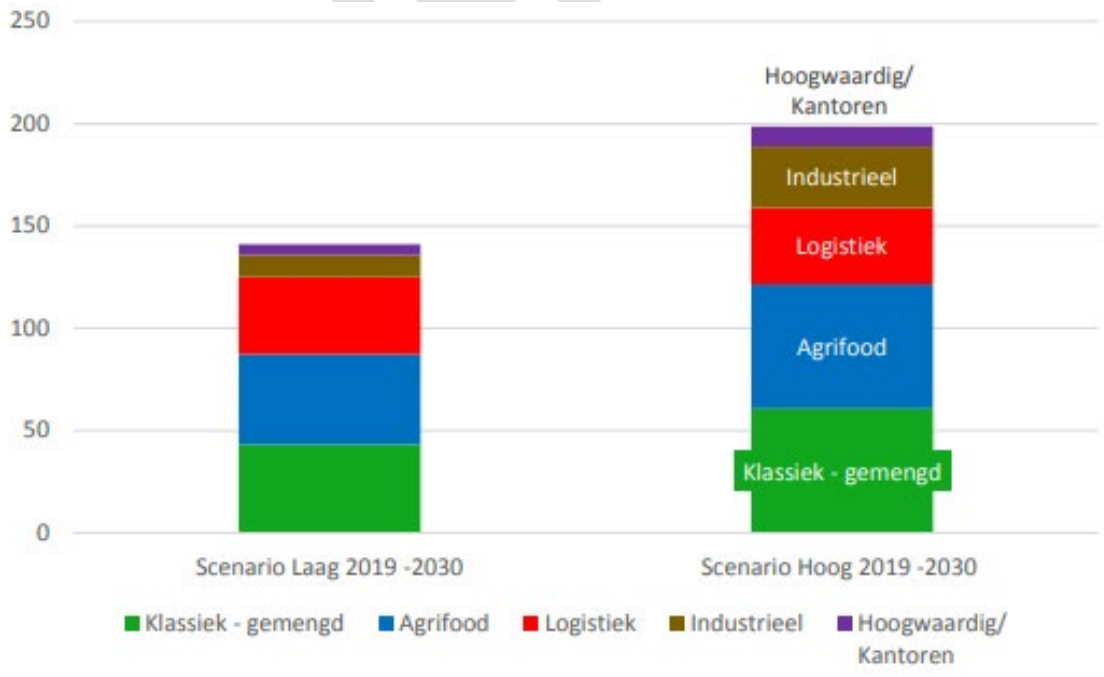
5.2 Prognose bedrijventerreinen: circa 141 tot 199 hectare ruimtebehoefte 2019 t/m 2030

In 2019 is de provinciale bedrijventerreinenprognose voor Gelderland opgesteld. De ruimtebehoefte vanuit bedrijventerreinen in de regio Foodvalley is in de periode 2019 t/m 2030 geraamd als circa 141 tot 199 hectare. Meer dan de helft van de ruimtebehoefte komt vanuit de werkmilieus 'klassiek - gemengd' en 'agrifood'. Ook 'logistiek' heeft een forse ruimtebehoefte in de regio Foodvalley. In figuur 18 zien we de ruimtebehoefte naar verschillende werkmilieus vanuit bedrijventerreinen tot en met 2030.

UTRECHTSE FOODVALLEY GEMEENTEN ZIJN MEEGENOMEN IN PROGNOSE GELDERLAND

In de prognose van de provincie Gelderland zijn ook de Utrechtse Foodvalley gemeenten meegenomen. Dit houdt in dat de ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen in dit onderzoek voor de gehele regio Foodvalley geldt.

Figuur 18: Ruimtebehoefte naar werkmilieu in hectare in Foodvalley (2019 t/m 2030)



Bron: Ecorys, 2019.

ENQUETE: CONCRETE UITBREIDINGSPLANNEN BINNEN HUIDIGE BEDRIJFSLEVEN

Uit de enquête onder bedrijfsruimtegebruikers op bedrijventerreinen binnen Foodvalley blijkt dat een deel van de bedrijven voor een uitbreiding- en/of verplaatsingsopgave staat. Ruim 45% van de ondervraagden geeft aan verhuis- en/of uitbreidingsplannen te hebben. Deze plannen variëren van enkele tientallen meters uitbreiding van het pand tot een ruimtevraag van ruim 7 hectare kaveloppervlak. Men is hierbij voornamelijk op zoek naar een pand met een hoogwaardige uitstraling (40%), een locatie met veel buitenruimte voor transport of parkeren (30%) of een plek in een bedrijfsverzamelgebouw (16%). Van de ondervraagden geeft de helft aan zijn of haar plannen binnen nu en 3 jaar te willen verwezenlijken. Verder valt op dat meer dan de helft van de ondernemers met uitbreidingsplannen aangeeft dat uitbreiding op de huidige locatie (kavel of bedrijventerrein) uitgesloten is.

Behoefteraming Utrechtse Foodvalley gemeenten: 23 tot 42 hectare ruimtebehoefte 2019 t/m 2030

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen in de Utrechtse Foodvalley gemeenten in de periode 2019 tot en met 2030 is 23 tot 42 hectare (dit is dus onderdeel van de totale ruimtevraag voor Foodvalley van maximaal 199 hectare). Dat betekent in die periode een jaarlijkse vraag van circa 1,9 – 3,5 hectare. Het grootste deel van de uitbreidingsvraag in de regio komt voort uit de logistiek en de industrie, zie ook onderstaand tabel.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag 2019 tot en met 2030 vanuit Utrechtse Foodvalley gemeenten naar sector

Sector ▼ Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Bouw, handel en reparatie	0	3
Consumentendiensten	1	3
ICT, zakelijke en overige dienstverlening	2	5
Industrie	8	14
… waavan HTSM	*5*	*9*
… waarvan VGM	*0*	*2*
… waarvan Overige maak- en procesindustrie	*3*	*4*
Logistiek & groothandel	11	17
Totaal	**23**	**42**
per jaar	*1,9*	*3,5*

Bron: Stec Groep, 2019.

5.3 Extra ruimtedruk door onder andere energietransitie, herstructurering, circulaire ambities, beleidsimpulsen en ruimtedruk op omliggende regio's

Naast de reguliere uitbreidingsvraag en vraag vanuit herstructurering/vervanging van de bestaande voorraad zorgen steeds meer verschillende aspecten die samenhangen met de economie, voor een toename van de ruimtedruk. Denk hierbij aan de ruimtevraag vanuit energietransitie, biodiversiteit/vergroening en circulariteit (bijvoorbeeld een circulaire hub). Ook heeft de regio de ambitie om meer lokale werkgelegenheid te creëren (1 huis, 1 baan). Ten slotte heeft de regio tegelijkertijd nog te maken met een extra ruimtedruk vanuit omliggende regio's. Bedrijven vanuit regio's als Arnhem-Nijmegen en Amersfoort kijken steeds vaker naar vestigingsmogelijkheden in Foodvalley, simpelweg omdat in deze regio's de ruimte nog schaarser is. Vanuit verschillende kanten wordt er een extra ruimteclaim gelegd op bedrijventerreinen binnen Foodvalley.

Zo wordt er voor de enorme energieopgave die er ligt veel naar de bedrijventerreinen gekeken. Een deel hiervan (denk aan zonnepanelen) kan in combinatie met de bestaande bedrijven(terreinen) worden gerealiseerd maar een deel hiervan zal ook een ruimteclaim neerleggen (denk aan windmolens op bedrijventerreinen, transformatoren, etc.). Zo gaat bijvoorbeeld de concept RES uit van een theoretische energieopwekking door zonnepanelen op (grootschalige) bedrijfsdaken op bestaande terreinen. Daarnaast wordt specifiek gekeken naar nieuw uit te geven bedrijventerreinen: hier wordt ervan uitgegaan dat circa 18 tot 35 hectare aan nieuwe daken gebruikt kan worden voor opwekking van zonne-energie. Om te zorgen

dat nieuwe bedrijfsgebouwen geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen betekent dit wel dat er (aanvullende) eisen moeten worden gesteld bij uitgifte van nieuw terrein.

Een ander voorbeeld komt uit de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Hierin is een eerste ambitie uitgesproken om wonen en werken gelijk op te laten lopen. Voor ieder van de 40.000 nieuwe woningen die in de regio Foodvalley gerealiseerd wordt tussen 2020 en 2040, dient een baan binnen de regio te worden toegevoegd. Één huis staat gelijk aan één baan. Wanneer de regio daadwerkelijk deze ambitie wil verwezenlijken, dan betekent dit een forse extra ruimteclaim: hier is – puur ter indicatie - grofweg 300 hectare bedrijventerrein voor nodig[8]. Dit aantal hectare is uiteraard een extreme, maar geeft wel aan hoe groot de ruimteclaim vanuit deze economische ambitie is.

Hoe groot deze precieze extra vraag is, is nog niet geheel helder. Van groot belang is te beseffen dat de ruimteclaim vanuit de uitbreiding van bedrijven al groot is, maar dat daarbovenop nog een forse aanvullende ruimteclaim wordt gelegd vanuit andere disciplines die sterk samenhangen met de economie van Foodvalley. Op basis van een inventarisatie onder de regiogemeenten wordt een totale ruimtevraag verwacht van circa 320 tot 350 hectare[9].

5.4 Circa 58 hectare uitgeefbaar (plan)aanbod op bedrijventerreinen in Foodvalley

Wanneer we kijken naar het huidige beschikbare aanbod valt op dat er in bijna elke gemeente aanbod beschikbaar is maar de ruimte binnen een aantal gemeenten ook zeer beperkt is of ontbreekt. De plannen die resteren bieden ruimte aan verschillende typen bedrijven(terreinen). In totaal is er circa 58 hectare direct uitgeefbaar aanbod op bedrijventerreinen in de regio Foodvalley. Van de totale netto voorraad van ruim 1.100 hectare bedrijventerreinen is dus nog 5% uitgeefbaar.

Tabel 7: Hard (plan)aanbod in Foodvalley

Gemeente	Terrein	Type terrein	Direct uitgeefbaar (hectare)	Grootste uitgeefbare kavel	Maximale Bouwhoogte	Maximale milieucategorie
Barneveld	Harselaar Driehoek	Zware industrie	6,4	4,2	25	5.2
Barneveld	Harselaar-Zuid	Regulier gemengd	3,3	3,3	20	4.1
Ede	A12 Zuid	Regulier gemengd	0,7	0,7	30	4.2
Ede	Food & Businesspark	Food gerelateerd	8,8	1,6	-	3.1
Nijkerk	Arkerpoort	Regulier gemengd	0,3	0,3	12	3.2
Nijkerk	De Flier en omgeving	Regulier gemengd	17,0	1,0	20	4.2
Nijkerk	Nijkerker Poort	Regulier gemengd	7,4	6,3	12	4.2
Nijkerk	Watergoor 2000	Regulier gemengd	2,3	0,6	12	3.2
Veenendaal	De Batterijen	Grootschalig	0,4	0,4	26	4.2
Wageningen	Business en Science Park: Kortenoord	Hoogwaardig	5,9	2,2	24	2
Wageningen	Nudepark	Regulier gemengd	5,7	0,1	12	3.2
Totaal			**58,2**			

Bron: IBIS, 2021; Provincie Gelderland Bedrijventerreinenmonitor; Input gemeenten Foodvalley, 2021.

Naast bovenstaande harde plannen zijn er in enkele gemeenten ook plannen die uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal beogen maar nog niet alle benodigde (plan)procedures hebben doorlopen, zie onderstaand tabel. Dit gaat om grofweg 115 tot 120 hectare.

[8] We gaan hierbij uit van een gelijkblijvende locatietypevoorkeur en terreinquotiënt voor bedrijventerreinen in Foodvalley.
[9] Zie voor meer gedetailleerde cijfers het RPW Foodvalley 2020-2025.

Tabel 8: Zachte plannen in Foodvalley

Gemeente	Terrein	Type terrein	Beoogde omvang terrein (hectare)	Grootste uitgeefbare kavel (hectare)	Maximale Bouwhoogte (meter)	Maximale milieucategorie
Barneveld	Stroe	Regulier gemengd	3,5	0,5	-	3.2
Barneveld	Voorthuizen	Regulier gemengd	2,5	0,2	-	2
Barneveld	Harselaar-Zuid 1b	Regulier gemengd	20,0	5,9	20	4.2
Barneveld	Harselaar-Zuid fase 2		18,0	-	-	-
Barneveld	Thorbeckelaan-Noord	Kleinschalige bedrijvigheid	13,7			
Ede	Food innovation district	Food gerelateerd	5,0 - 7,0	-	-	-
Ede	Harskamp	Regulier gemengd	3,9	3,5	-	3.2
Ede	De Stroet IV	Regulier gemengd	15,0	5,0	-	3.2
Ede	Kievietsmeent 2	Circulair	5,0 - 10,0	-	-	4.2
Renswoude	Groot Overeem II	Regulier gemengd	3,5	0,4	10	3.2
Rhenen	2 zoeklocaties van 5 hectare per locatie	Regulier gemengd	10,0	-	-	-
Scherpenzeel	't Zwarte Land II	Grootschalig en regulier gemengd	5,0	2,5	-	-
Wageningen	Born Oost	Hoogwaardig	10,0	-	-	3.1
Wageningen	Kwadrant 3	Kleinschalig	0,5	-	-	-
Totaal						**115,6 tot 122,6**

Bron: IBIS, 2021; Provincie Gelderland Bedrijventerreinenmonitor, 1 juli 2020; Input gemeenten Foodvalley, 2021; afgerond op cijfer achter de komma.

5.5 Fors meer ruimtevraag verwacht dan waar plannen momenteel in voorzien

Vanuit bedrijven wordt de komende 10 jaar een uitbreidingsvraag verwacht van 141 tot 199 hectare verwacht. Hier bovenop komt nog een forse aanvullende vraag vanuit verschillende disciplines waardoor de ruimtevraag op kan lopen tot maximaal zo'n 350 hectare. Deze vraag is gebaseerd op een enkele inschattingen en bovendien afhankelijk van beleidskeuzes. Duidelijk is wel dat de ruimtevraag lang niet enkel meer komt vanuit een uitbreiding van het bedrijfsleven maar dat deze ruimteclaim veel meer divers en complexer is geworden.

Een belangrijke constatering is bovendien dat het huidige (plan)aanbod lang niet kan voorzien in deze forse ruimteclaim: het huidige harde planaanbod aan bedrijventerreinen betreft circa 58 hectare. Enkel op basis van de uitbreidingsvraag van het bedrijfsleven op bedrijventerrein ontstaat er daarmee al een kwantitatief tekort over een tienjaarperiode van grofweg 80 tot 140 hectare. Rekening houdend met andere type ruimtevragers loopt dit tekort op tot 260 tot 290 hectare. Deze vergelijking houdt bovendien nog geen rekening met de kwalitatieve kant van de vraag: in hoeverre kan de portefeuille aan bedrijventerreinen voorzien in de kwalitatieve vraag vanuit het bedrijfsleven? Denk hierbij aan kavelomvang, type terrein, bereikbaarheid, ligging, arbeidsmarkt, positie binnen het kenniscluster, etc.

De vraag overstijgt het (plan)aanbod. In het Regionaal Programma Werklocaties zoeken we naar een passende oplossing voor deze forse opgave. Zo kan de circa 120 hectare aan zachte plannen die momenteel op de rol staan, mogelijk een deel van deze ruimteclaim in de toekomst faciliteren. Daar bovenop zullen aanvullende maatregelen moeten worden getroffen om deze forse ruimteclaim te (kunnen blijven) faciliteren.

6 Leidende principes Foodvalley 2030

Deze visie werklocaties Foodvalley vormt het kader waar binnen we als regio samenwerken. We stellen in dit hoofdstuk enkele leidende principes vast die richtinggevend zijn voor de uiteindelijke uitwerking van de visie in een Regionaal Programma Werklocaties Foodvalley.

6.1 We streven naar… optimalisatie van regionale samenwerking

De regio werkt al jaren goed samen en stemt in regionaal verband de ontwikkelingen op en van bedrijventerreinen met elkaar af. Deze samenwerking is bottom-up ontstaan en werkt op basis van vertrouwen. Dit biedt een vruchtbare basis voor (vervolgstappen in de) samenwerking. Deze lijn werkt ook goed bij planologische procedures maar heeft bovenal een positief effect op het regionale vestigingsklimaat. We dragen samen het profiel en 'merk' Foodvalley uit om ons als Foodcluster regionaal, nationaal én internationaal op de kaart te zetten. De huidige vorm van samenwerking vormt dan ook de basis, daarbovenop zoeken we naar optimalisatiemogelijkheden.

We trekken hierbij graag samen op met de provincies Utrecht en Gelderland en zien Regio Foodvalley dan ook als een provincie overstijgende regio. Optimale regionale samenwerking vraagt daarbij om een zo veel mogelijk gelijk speelveld voor de Utrechtse en de Gelderse gemeenten.

Regiogemeenten opereren en presenteren zich graag naar buiten als één regio. Binnen de regio zijn onderstaande genoemde principes leidend. Tegelijkertijd hebben gemeenten te maken met specifieke omstandigheden, zo heeft de ene gemeente nog veel uitbreidingsmogelijkheden en zit de andere gemeente ruimtelijk volledig op slot. Regionale samenwerking is vooral gericht op het versterken van onze regionale economie als geheel en bijdragen aan de uitvoering van de leidende principes op het gebied van een sterk ecosysteem van bedrijvigheid, (co-)financiering, kennisdeling en het 'vermarkten' van de regio Foodvalley. Het nemen en/of uitvoeren van concrete maatregelen op werklocatieniveau of bedrijfsniveau worden door de gemeente zelf gedaan, mits deze in lijn zijn met de leidende principes.

6.2 We streven naar… gezonde vraag-aanbodverhouding voor werklocaties

Er is een forse kwantitatieve ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in Foodvalley. Daarnaast zijn er kwalitatieve verschillen in vraag en aanbod. Onze ambitie is om zowel kwantitatief als kwalitatief vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten in Foodvalley als regio en per gemeente. Dit betekent dat Regio Foodvalley inzet op een gezonde vraag-aanbodverhouding.

Het nieuwe programma werklocaties heeft als doel: voldoende aanbod van bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit hebben, waarbij de toekomstige marktbehoefte (volgens de prognoses) het uitgangspunt is. Regio Foodvalley wil middels het Regionaal Programma Werklocaties 2020-2030 (RPW) nu en in de komende jaren kunnen voldoen aan de te verwachten (kwantitatieve en kwalitatieve) marktvraag, overaanbod voorkomen maar ook flexibiliteit hebben om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen in een dynamische markt. Tegelijkertijd zet de regio in op het hebben van voldoende uitbreidingsruimte aan hectaren bedrijventerrein. Er moet bij de verdeling van de ruimte voldoende economie kunnen worden bediend. De ruimtevraag vanuit verschillende disciplines is immers groot (o.a. vanuit wonen, energie, groen en mobiliteit). Om de economie te kunnen bedienen zal de ruimteclaim voor werklocaties in verhouding moeten staan met de (geprognosticeerde) ruimtevraag. Een strategische voorraad conform dit uitgangspunt is daarbij gewenst.

CONCEPT

Het RPW biedt het kader voor concrete werk- programmering- en projectafspraken tussen de regiogemeenten en provincies Gelderland en Utrecht. Het RPW is het toetsingskader inclusief procesafspraken voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio. Dit is in lijn met de provinciale uitgangspunten van Utrecht en Gelderland: nieuwe planontwikkeling wordt slechts toegestaan wanneer regionale afspraken zijn vastgesteld in de regionale programmering. We sturen daarmee bovendien als regio tegelijkertijd ook op een gelijk speelveld voor zowel de Utrechtse als de Gelderse gemeenten.

6.3 We streven naar… het juiste bedrijf op de juiste plek

Regionale ecosysteem: het juiste bedrijf op de juiste plek vestigen

Bedrijven worden passend binnen de ruimtelijke structuur van de bedrijventerreinen in de regio gevestigd. Zo hoort grootschalige bedrijvigheid op een grootschalig terrein dat hier qua ruimtelijke structuur, ontsluiting en korrelgrootte daadwerkelijk voor is geschikt. Dit betekent ook dat nieuwvestiging van een grootschalig bedrijf niet in een dorpskern wordt gevestigd maar op een passende locatie op bijvoorbeeld een passend (regionaal) bedrijventerrein. Lokale bedrijventerreinen bieden ruimte aan (lokale) relatief kleinschalige bedrijven, passend binnen de lokale ruimtelijke structuur. Hierbij is maatwerk en meer flexibiliteit (voor bijvoorbeeld reeds lokaal gevestigde en gewortelde bedrijven) het regionale uitgangspunt, maar wel passend bij de aard en omvang van de locatie. We verkennen binnen de regio de mogelijkheden om dit regionale – en waar nodig bovenregionale - ecosysteem in kaart te brengen, te concretiseren en vervolgens te optimaliseren. In het RPW kunnen afspraken worden gemaakt over het huisvesten van specifieke type bedrijven (omvang, verschijningsvorm, milieuhinder). Ook kan er worden gekeken naar het profiel van een specifieke bovenregionale ruimtevrager: past dit binnen het profiel en ambitie van Foodvalley?

Lokaal maatwerk mogelijk maken

Hiermee zet Regio Foodvalley in op het faciliteren van het juiste bedrijf op de juiste locatie, rekening houdend met de wens van het bedrijf én ambitie van de regio of gemeente. Dit betekent dat een lokaal bedrijf onder bepaalde voorwaarden de ruimte moet kunnen (blijven) hebben om zich in eigen gemeente dan wel (sub)regio te kunnen vestigen en/of uit te breiden. Een ondernemer in een gemeente die lokaal wil uitbreiden ziet -als er geen kavels beschikbaar zijn in de gemeente zelf- alternatieve kavels in een andere gemeente of (sub)regio vaak niet als realistisch alternatief. De lokale gebondenheid van het personeel, de afzetmarkt en de sociale verbondenheid met een dorp/stad kan hierbij van invloed zijn. De geografische ‘inwisselbaarheid’ van (de beschikbaarheid van) locaties ten behoeve van lokale uitbreidingsvraag, kent daarmee zijn beperkingen. Voldoende (kleinschalige) beschikbare ruimte per gemeente is het uitgangspunt. Tegelijkertijd blijven we het uitgangspunt hanteren dat het bieden van lokaal maatwerk geen onaanvaardbare ruimtelijke impact mag hebben op de omgeving (denk aan transportbewegingen, landschapsvervuiling of leegstand in de bestaande voorraad) en dat we eerst kijken naar bestaand aanbod (leegstand) of bestaande plekken (planaanbod) voordat we nieuw ontwikkeling mogelijk maken.
Naast lokaal maatwerk, houden we ook rekening met het verschil in dynamiek van verschillende plekken. Zo is de (boven)regionale opgave voor de ene gemeente groter dan voor de ander. Zo wordt vanuit o.a. Regio Amersfoort naar Nijkerk en vooral Barneveld gekeken voor de opvang van ruimtevragers, wordt binnen de Regio Foodvalley o.a. naar Ede gekeken voor de opvang van grotere bedrijven. Ook voor deze opgaven zal een bepaalde mate van maatwerk mogelijk moeten zijn.

Inspelen op verplaatsing van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied naar formele werklocaties

Niet-agrarische bedrijven die momenteel in het buitengebied zijn gevestigd (bijvoorbeeld in vrijgekomen agrarische bebouwing) vragen om lokale vestigingsmogelijkheden. Dit is onder huidig beleid beperkt mogelijk. Kenmerk van een deel van deze bedrijven is dat ze nauwelijks relatie (meer) hebben met of bijdrage leveren aan het buitengebied. Vaak passen ze qua schaalgrootte, bedrijfsgroei, milieuhinder of verkeerstechnisch beter op een formeel bedrijventerrein. Huidig provinciaal beleid is er dan ook op ingestoken om ontwikkelingen van niet passende bedrijven in het buitengebied te beperken. Zo geldt voor de Gelderse gemeenten binnen Foodvalley dat bedrijven tot maximaal 1.000 m² bvo zich in het buitengebied kunnen ontwikkelen (zie artikel 2.12 ‘Solitaire bedrijvigheid’ uit de Omgevingsverordening Gelderland) en geldt voor de Utrechtse gemeenten dat het vestigen van solitaire bedrijven in het

CONCEPT

buitengebied wordt uitgesloten, tenzij er sprake is van bijvoorbeeld het benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) of wanneer er sprake is van een geringe uitbreiding van een bestaand bedrijf (zie artikel 9.1 van de (ontwerp) Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht).

In toenemende mate zijn sinds de start van het laatste RPW bij gemeenten verzoeken binnengekomen voor de uitbreiding van dergelijke bedrijven. Deze vraagstukken vragen maatwerk en regionale afstemming. Uitgangspunt is hierbij dat hinder gevende niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuis horen in het buitengebied, maar op een bedrijventerrein of in stedelijke kernen. Nieuwvestiging van dergelijke bedrijven zou leiden tot een ongewenste verstedelijkingsdruk en verdichting van het buitengebied. Tegelijkertijd is de economie in het buitengebied ook zeer waardevol voor onze regio. Het buitengebied wordt wel eens benoemd als 'grootste bedrijventerrein' van de regio. We streven er daarom niet naar om bedrijvigheid in het buitengebied uit te sluiten of te mitigeren maar streven naar het eerder genoemde principe 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Binnen de regio is mede daarom de Menukaart voor het buitengebied afgestemd (Menukaart Regio FoodValley, mei 2018). De Menukaart is een werkwijze die ontwikkeling mogelijk maakt voor ondernemers in het buitengebied en tegelijk de kwaliteit leefomgeving versterkt. Naast maatwerk mogelijk maken in het buitengebied hoort ook het stimuleren van de verhuizing van (te) grote bedrijven in het buitengebied naar formele terreinen hierbij. De stap voor een lokaal gegroeid bedrijf(je) – aan huis of in het buitengebied – naar een bedrijventerrein is veelal groot. We vinden het dan ook belangrijk om bedrijven te helpen bij deze stap en te faciliteren middels het bieden van voldoende ruimte op een formele (bij voorkeur nabijgelegen) werklocatie. Lokaal bedrijventerreinenaanbod dat dit soort bedrijven kan huisvesten is essentieel om het bedrijfsecosysteem gezond te kunnen laten functioneren en om de ongewenste ruimtelijke impact op het buitengebied zo goed mogelijk te kunnen inperken.

6.4 We streven naar… versterking van ons regionale 'Food-profiel' door middel van clustering van toonaangevende sectoren en ketens

Clustering om het economische ecosysteem van bedrijvigheid binnen Foodvalley te versterken

De clustering van bedrijven binnen een sector of clustering (met het foodcluster als belangrijkste voorbeeld) of van bedrijven binnen een zelfde keten (bijv. leverancier, producent, transporteur), heeft in de afgelopen jaren geleid tot een versterking van de bedrijvigheid in de regio. Voorbeelden van een dergelijke clustering zijn de ICT-bedrijvigheid in Veenendaal, Poultry in Barneveld, Foodcampusontwikkelingen in Wageningen voor onderzoek en innovatie, de Food Academy Nijkerk voor de praktische uitvoering van het Foodcluster. Daarnaast is ook het bedrijvencluster in Ede aan de A12 een locatie waar synergievoordelen worden behaald. Foodvalley houdt aandacht voor deze clustering en zal blijven inzetten op het clusteren van bedrijven die elkaar kunnen versterken en zo een grote toegevoegde waarde vertegenwoordigen voor de economie in Foodvalley. Deze ambitie sluit aan bij de Strategische Agenda Foodvalley 2020-2025. Hierin wordt ingezet op 'Netwerk- en clustervorming'. We zetten in op de verdere ontwikkeling van de deze clusters op het gebied van kennisontwikkeling, kennisdeling, stimuleren van samenwerkingsverbanden en door fysieke ruimte te bieden voor uitbreiding. Ruimtevragers van buiten de regio met een grote (ruimtelijke) impact faciliteren enkel wanneer die aansluit bij regionale ambities (en waarde toevoegt). We streven hierbij naar regionale uitgifteprincipes: deze uitgiftestrategie betreft geen stringente regionale regelgeving over hoe een kavel moet worden uitgegeven en bebouwd maar stimuleert een optimale regionaal ecosysteem. Met de uitgifteprincipes willen we er voor zorgen dat verschillende bedrijven in de keten goed kunnen worden bediend. We willen onze schaarse resterende ruimte zo goed mogelijk benutten voor het versterken van het ecosysteem van Foodvalley:

1. We zetten in op het concentreren van XXL-ruimtegebruikers (> 4 ha kavel) en voorkomen dat andere bedrijventerreinen worden vol gezet met grootschalige ruimtegebruikers met een beperkte werkgelegenheid.
2. We vestigen grootschalige bedrijven van buiten de regio enkel binnen Foodvalley wanneer het bedrijf bijdraagt aan de versterking van ons Foodprofiel. Dit betekent dat terughoudend wordt omgegaan met ruimtevragers die dit profiel niet versterken.

CONCEPT

3. We bieden – gemeentegrens overstijgend – de ruimte aan het faciliteren van de groei van lokale en regionale bedrijven.
4. We versterken ons foodprofiel door het behouden en uitbreiden van de (food)kenniscampussen in onze regio.
5. We zetten in op een clustering van bedrijven uit eenzelfde sector zodat samenwerking en innovatie kan worden versterkt.
6. Wij onderzoeken in samenwerking met de provincie Gelderland hoe wij de positionering van het Food Production Cluster aan de noordkant van Regio Foodvalley kunnen versterken met interventies die ten goede komen aan de hele Regio Foodvalley. De noordkant van de regio (oa Nijkerk, Barneveld, Scherpenzeel) versterkt met de bedrijven in het Food Production Cluster in belangrijke mate wat in het zuiden ontwikkeld wordt, door toepassing van die kennis in onze foodbedrijven, als proeftuin en om bepaalde transities concreet mogelijk te maken. Wij zien nu dat het momentum daar is om de versterking van die noord-zuid as vorm te geven en dat dit komende onderzoek daarvoor belangrijk is, voor alle partners en dus ook voor de provincie. Wij gaan de Food-bedrijven straks beter helpen om de juiste stappen te zetten met de uitkomsten van dit onderzoek.

6.5 We streven naar… optimaliseren van het ruimtegebruik op werklocaties

De interesse in regio Foodvalley is groot maar de ruimtedruk op Foodvalley is daarmee eveneens groot. Het faciliteren van de ruimteclaim vanuit een veelvoud van functies, zoals wonen, energietransitie, landbouw, economie en natuur vraagt om scherpe regionale keuzes. Het uitgangspunt in Foodvalley is om deze ruimtevragers allemaal ergens een geschikte plek te kunnen geven. Middels deze visie werklocaties streven we ernaar om voldoende ruimte voor economie te behouden maar ook de ruimte die hiervoor wordt gebruikt zo optimaal mogelijk te benutten, bijvoorbeeld door meervoudig ruimtegebruik. Invulling van dit streven kan vervolgens per plek of per gemeente verschillen (denk aan verschillen in verstedelijking, woon of werkgemeente, bereikbaarheid, type bedrijvigheid, etc.).

Inbreiding vóór uitbreiding

Uitgangspunt hierbij is om deze ruimtevragers zoveel mogelijk plaats te laten krijgen binnen bestaande bebouwde gebieden, onder andere ook op bestaande werklocaties. De uitwerking hiervoor verschilt per gemeente. De ene gemeente stuurt vooral op de kwaliteit van de bestaande voorraad: het vullen of revitaliseren van leegstaande panden en het benutten van lege kavels op bestaande terreinen. Voor de andere gemeente is inbreiding bittere noodzaak: er is simpelweg geen ruimte meer voor uitbreiding dus zal er binnen de bestaande locaties gezocht moeten worden naar het beter of anders benutten van de ruimte. Ook hier geldt dat er beleidsmatig verschillende uitganspunten worden gehanteerd door provincie Utrecht en Gelderland. Provincie Gelderland stuurt op sterke werklocaties door bestaande werklocaties te optimaliseren en te investeren in bijvoorbeeld verduurzaming of herstructurering maar heeft hier geen stringente maatregelen voor vastgelegd. Provincie Utrecht ziet door een gebrek aan ruimte vooral een opgave in de intensivering (verdichting) van de werklocaties en heeft een kader voor het regionaal programmeren van werklocaties voor vastgelegd.

Intensiveren van bestaande werklocaties

Door te intensiveren op werklocaties kunnen we meer vierkante meters wonen, economie of energietransitie kwijt binnen dezelfde ruimte. Gemeenten binnen Foodvalley leggen zich een inspanningsverplichting op om werklocaties te intensiveren. Om de groene omgeving in de regio's en gemeenten te sparen, zal het aantal banen per vierkante meter kavel en bedrijfsvloeroppervlak (bvo) omhoog moeten. Dit sluit aan bij de Utrechtse uitgangspunten voor 'Gezond Stedelijk Leven', de Gelderse uitgangspunten voor 'Toekomstbestendige Bedrijventerreinen' en vooral bij de ambitie om een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat te behouden. Maar verdichten en zo intensief mogelijk omgaan met bestaande en toekomstige werklocaties vraagt om een transitie in denken en doen.

Daarom is het zo zorgvuldig mogelijk omgaan met de ruimte een belangrijke ambitie. We zetten in op intensivering (en herstructurering) van bestaande en nieuwe werklocaties, zodat kavels en objecten zo intensief mogelijk worden gebruikt. Dit vraagt ook een belangrijke rol van eigenaar/gebruikers. Het verder

optimaliseren en intensiveren van bedrijventerreinen kan niet los worden gezien van de uitbreiding met nieuwe werklocaties (samenhangend bedrijventerreinenbeleid).

Op basis van een eerste analyse van de provincie Utrecht voor de Utrechtse gemeenten kan dit een ruimtewinst van circa 20 hectare opleveren. Verder onderzoek zal moeten uitwijzen hoeveel ruimtewinst intensivering voor de Gelderse gemeenten binnen Foodvalley kan opleveren. De verschillen in FSI (floor space index, ofwel de verhouding tussen vierkante meter kavel en vierkante meter bruto vloeroppervlak) en terreinquotiënt (ofwel het aantal meter bedrijfskavel per arbeidsplaats) zijn groot binnen de regio Foodvalley. Voor de Utrechtse gemeenten van Foodvalley is dit al in kaart gebracht: deze varieert van ongeveer 0,55 (De Faktorij) tot meer dan 0,8 (De Batterijen) en van circa 330 meter per arbeidsplaats tot circa 75 meter per arbeidsplaats. Het gaat hierbij niet enkel om het verhogen van het aantal arbeidsplaatsen per locatie maar vooral ook om het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de ruimte.

Als ambitie is in het Utrechtse provinciaal kader opgenomen dat 20 tot 30% van de totale behoefte moet worden afgedekt door intensivering/herstructurering van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Dit gaat niet vanzelf, dit is een inspanningsopgave die wordt betrokken bij het regionale programma. Regio Foodvalley herkent zich in deze opgave en streeft er naar deze intensiveringsopgave te verwezenlijken. We zien tegelijkertijd ook dat niet ieder terrein geschikt is voor intensivering en dat er dus een afweging noodzakelijk is per werklocatietype om te bepalen in hoeverre intensivering mogelijk en gewenst is. Passende ambities en maatregelen per type werklocatie zijn dan ook gewenst.

Daarnaast vraagt intensivering ook een financiële inspanning van eigenaars, gebruikers, gemeenten en provincie. Het is daarbij belangrijk dat per casus vroegtijdig in beeld wordt gebracht in hoeverre de opgave haalbaar is.

Gebruik maken van instrumenten om te intensiveren

De drie manieren waarop in Foodvalley op werklocaties wordt geïntensiveerd zijn:

1. Herstructurering
2. Functiemenging
3. Meervoudig ruimtegebruik

1. Herstructurering

We zetten in op herstructurering van werklocaties met beperkt toekomstperspectief. Middels monitoring kunnen deze locaties worden aangewezen. Dit leidt tot een versterking van de portefeuille aan werklocaties en kan tegelijkertijd voor zorgen voor optimaal ruimtegebruik. Op tijd maatregelen treffen is belangrijk om verpaupering tegen te gaan. Anderzijds biedt verpaupering ook kansen: een locatie met te weinig toekomstpotentie, een relatief beperkte financiële (vastgoed)waarde komt in aanmerking voor herstructurering. Dit kan middels transformatie naar een andere functie (denk aan een woonfunctie in of aan de rand van een woonkern) of herstructurering naar een ander type of upgrade van een bedrijventerrein. Bedrijfsverplaatsing als gevolg van transformatie wordt in eerste instantie opgevangen binnen de betreffende gemeente, indien niet mogelijk of wenselijk wordt binnen regio gezocht naar alternatieven.

Gemeenten en regio hechten groot belang aan het kunnen blijven bieden van toekomstbestendige werklocaties. Binnen regio Foodvalley worden mede daarom in de nabije toekomst herstructurerings- en/of transformatieopgaven voorzien. Middels de ‘Monitor bedrijventerreinen Foodvalley’ (Ruimtemensen, 28 september 2020) is geïnventariseerd welke terreinen voor een specifieke transformatie, revitalisering of herstructureringsopgave staan. Zie onderstaande tabel.

CONCEPT

Tabel 9: 'Plannen om te werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen'

	Bedrijventerrein	Type	Oppervlakte	Aanvang	Gereed	Transformatieopgave
Barneveld	Harselaar-Oost	revitalisering	36 ha	visievorming 2021	nog niet bekend	-
Ede	Klaphek	revital./herstr.	11 ha	visievorming 2020	nog niet bekend	nog niet bekend
Nijkerk	In onderzoek momenteel	nog niet bekend				
Renswoude	Nijborg/Molenstraat	nog niet bekend				
Rhenen	-	-	-	-	-	-
Scherpenzeel	-	-	-	-	-	-
Veenendaal	Ambacht (eerste deel woningbouw in aanbouw, tweede deel wens in omgevingsvisie en wordt in 2020 in beeld gebracht)	transformatie	139 ha (Ambacht/Nijverkamp)	1e deel is gereed 2e deel nog niet bekend		woningbouw
	Nijverkamp (2020 start visie)	revitalisering		visievorming 2021	nog niet bekend	nog niet bekend
Wageningen	Business & Science Park	revitalisering	10 ha	2021	komende jaren	-

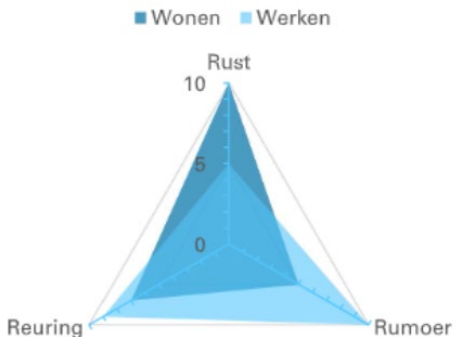
Bron: 'Monitor bedrijventerreinen Foodvalley', Ruimtemensen, 28 september 2020, op basis van input gemeenten binnen Foodvalley

2. Functiemenging

We stimuleren binnen de regio functiemenging op werklocaties wanneer dit bijdraagt aan intensivering van het ruimtegebruik op een locatie, een verhoging van het aantal banen én wanneer het ruimtelijk-economisch voordelen oplevert.

Door op geschikte werklocaties functies te mengen kan een deel van de woningbehoefte een plaats vinden naast (de bestaande) economie op die plek. Belangrijke randvoorwaarde is wel dat de totale gebiedsintensiteit omhoog gaat. In andere woorden: er zijn na transformatie op een werklocatie meer vierkante meters (wonen en werken) op dezelfde vloeroppervlak dan voor transformatie. In Foodvalley passen we alleen functiemenging toe waar het meerwaarde heeft voor bedrijven en bewoners en waar een hogere gebiedsintensiteit behaald kan worden.

Figuur 19: De drie 'R'-en: rust, reuring en rumoer



Bron: Stec Groep, 2020.

Mengen van wonen en werken gaat vaak gepaard met tegenstrijdige belangen. De samenhang tussen de drie 'R'en van het mengen (Rust, Reuring en Rumoer) vormen kernwaarden die leidend zijn in de afweging van belangen, zie ook figuur 19. Bewoners hechten veel waarde aan Rust. Een zekere mate van Reuring ervaren ze als prettig, maar moet niet in (te veel) Rumoer ontaarden. Voor bedrijven op werklocaties wordt er juist veel waarde gehecht aan de ruimte om Rumoer te kunnen produceren. Door technologische ontwikkelingen wordt mengen steeds beter mogelijk. Met slim zoneren, een goed ontwerp en juiste compositie kunnen veel van deze ogenschijnlijke tegenstrijdigheden worden weggenomen.

3. Meervoudig ruimtegebruik

Ook voor meervoudig ruimtegebruik geldt dat we dit binnen de regio Foodvalley stimuleren mits dit bijdraagt aan intensivering van het ruimtegebruik op een locatie, een verhoging van het aantal banen per locatie én wanneer het ruimtelijk-economisch voordelen oplevert.

Door geschikte ruimtevragers te combineren op één plek kan ruimte vrijgespeeld worden voor andere ruimtevragers zoals wonen, economie en energietransitie. Dit kan op werklocaties onder andere door bedrijfspanden meer in de hoogte te bouwen, daken in te zetten voor zonnepanelen, centrale en meerlaagse parkeervoorzieningen te gebruiken of parkeren en zonnepanelen gebruiken als dak boven parkeerplaatsen. Daarnaast zullen lege (rest)kavels zo goed mogelijk moeten worden benut voor bedrijvigheid, bijvoorbeeld parkeren, maar ook bijvoorbeeld voor het voorkomen van hittestress en het stimuleren van biodiversiteit. Ook kan gedacht worden aan combinaties van functies die doorgaans niet

nabij woonwijken kunnen worden gevestigd zoals bedrijventerreinen met windmolens. In Regio Foodvalley faciliteren en stimuleren we meervoudig ruimtegebruik op werklocaties. Sommige vormen van meervoudig ruimtegebruik zijn (bijna) op alle werklocaties toepasbaar, zoals zonnepanelen op daken. Andere vormen van meervoudig ruimtegebruik zoals meerlaags bedrijfspanden en/of parkeervoorzieningen bouwen kunnen alleen op geschikte werklocaties, waar een hogere maximale bouwhoogte niet leidt tot hinder.

6.6 We streven naar… toekomstbestendige werklocaties

We willen de huidige, grote waarde van de werklocaties in Foodvalley behouden en versterken naar de toekomst. Dat betekent dat we onze werklocaties optimaal willen laten aansluiten bij de hedendaagse (en toekomstige) marktvraag en opgaven die op werklocaties afkomen. Veranderingen op het vlak van energietransitie, klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, mobiliteit en (digitale) bereikbaarheid en 'Next Economy' (digitalisering, circulair) zijn daarbij het meest prominent.

Verduurzamen van werklocaties

Wij hebben als ambitie onze werklocaties zo duurzaam en circulair mogelijk te maken en te houden. Op een duurzame, circulaire werklocatie wordt per activiteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijventerreinen energie-opwekkers zijn. Het vergroenen van daken en parkeerplaatsen helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen (hittestress, klimaatadaptie), draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving. Verduurzaming van werklocaties begint met goede samenwerking van bedrijven op werklocaties.

Regio Foodvalley:

1. Stimuleert samenwerking met en vooral ook tussen bedrijven. Verduurzaming begint met goed georganiseerde ondernemerscollectieven (ondernemersvereniging, industriële kring, bedrijfsinvesteringszone – BIZ, energiecollectief, ondernemersfonds, etc.).
2. Onderzoekt hoe verouderde terreinen optimaal kunnen worden gerevitaliseerd, geherstructureerd of getransformeerd zodat toekomstbestendige werklocaties ontstaan, passend bij de behoefte van bedrijfsruimtegebruikers en inspelend op het verduurzamingsvraagstuk.
3. Stimuleert individuele bedrijventerreinen om mee te gaan in de energietransitie. Welke middelen hiervoor worden ingezet zal worden onderzocht.
4. Biedt lange termijn planologische zekerheid aan bedrijven die op het punt staan te investeren in duurzame maatregelen.
5. Biedt direct ruimte voor nieuwe duurzame concepten bij nieuw-ontwikkeling.
6. Zet middels een regionale uitgiftestrategie in op duurzaamheidsmaatregelen en stimuleert daarmee regionaal een gelijk speelveld.
7. Wijst een aantal geschikte, goed ontsloten, regionale locaties aan die concrete circulaire samenwerking direct kunnen faciliteren.
8. Behoudt voldoende ruimte voor bedrijvigheid met een hogere milieucategorie, om zowel circulaire ontwikkeling als energietransitie mogelijk te kunnen (blijven) maken.

Gezamenlijk investeren om marktwaarde en ruimtelijke kwaliteit te behouden

Om te zorgen dat de werklocaties in Foodvalley ook in de toekomst hun doelgroepen goed bedienen is het belangrijk om de marktwaarde en ruimtelijke kwaliteit van werklocaties op peil te houden en dit vraagt om investeringen in bijvoorbeeld de bestaande voorraad. Hier dragen ondernemers, gemeenten en provincies samen zorg voor. Het is voor gemeenten belangrijk om te weten wat er speelt onder ondernemers op werklocaties. Vervolgens kunnen gemeenten oplossingsgericht faciliteren en/of stimuleren, provincies kunnen hierbij procesmatig en/of financieel aan bijdragen. Dit kan bijvoorbeeld door het delen van kennis en netwerk met ondernemers, of door bepaalde subsidies te verlenen. Uiteindelijk is de ondernemer echter zelf verantwoordelijk voor zijn eigen kavel. Tegenover besteding van tijd, aandacht en geld door

CONCEPT

gemeenten en provincie staan private investeringen in de marktwaarde en ruimtelijke kwaliteit van eigen vastgoed en kavel door ondernemers. Regio Foodvalley verkent de verschillende subsidie en ondersteuningsmaatregelen die verschillende - met name provinciale – programma's bieden.

Verduurzamen dagelijkse mobiliteit

Er zijn dagelijks talloze pendelstromen van en naar werklocaties in Foodvalley. Het is van toenemend belang dat werknemers op een duurzame, efficiënte en veilige manier hun werk kunnen bereiken. Naast de verduurzaming die behaald kan worden door mobiliteit van en naar werklocaties te verbeteren presteren beter bereikbare werklocaties ook beter. In Foodvalley willen we zorgen dat werknemers op een duurzame, efficiënte en veilige wijze naar hun werk kunnen. Dit willen we bereiken door het gebruik van andere (duurzamere) vervoersmiddelen dan de auto te stimuleren, bestaande regionale infrastructuur optimaal te benutten en waar nodig te versterken en door de bestaande infrastructuur op een duurzame manier te onderhouden en beheren. Om deze ambities te behalen is ook inzet van werkgevers op werklocaties vereist. Werkgevers kunnen hun werknemers informeren over duurzame mobiliteit en stimuleren/faciliteren in het duurzaam pendelen. Met dit uitgangspunt sluiten we aan bij het mobiliteitsconvenant (september 2019) en de Bereikbaarheidsagenda Regio Foodvalley 2018-2022 die zijn opgesteld.

CONCEPT