

### **Bijlage 3    Update Behoeftesonderzoek bedrijventerrein Barneveld, Arcadis, oktober 2010**

**UP DATE BEHOEFTEONDERZOEK  
BEDRIJVENTERREINEN 2008  
STEC GROEP AAN GEMEENTE BARNEVELD**

STEC GROEP BV EN ARCADIS

ERIC HOPPENBROUWER, HINKE QUARRÉ EN NIENKE

SPIEGELENBERG

oktober 2010

B01053/OF0/084/000130/yp



B01053/OF0/084/000130/yp

# Inhoud

|          |                                                                                              |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                                                                   | 3         |
| 1.2      | Plan van aanpak                                                                              | 4         |
| 1.3      | Leeswijzer                                                                                   | 4         |
| <b>2</b> | <b>Basisanalyses marktvraag</b>                                                              | <b>5</b>  |
| 2.1      | Historische uitgifte gemeente Barneveld laag door gebrek aan beschikbaar<br>bedrijventerrein | 5         |
| 2.2      | De bedrijfslocatiemonitor                                                                    | 6         |
| 2.3      | uitbreidingsvraag tot 2020                                                                   | 6         |
| <b>3</b> | <b>Conclusies SER-ladder bedrijventerreinen Barneveld</b>                                    | <b>10</b> |
| 3.1      | Het principe van de SER-ladder: inbreiding voor uitbreiding                                  | 10        |
| 3.2      | Circa 1% ruimtewinst door restruimte op bestaande bedrijventerreinen Barneveld               | 11        |
| 3.3      | Overige ruimtewinstindicatoren scoren al goed op de bestaande terreinen                      | 12        |
| 3.4      | Aanbod en leegstand in Barneveld liggen onder het landelijk gemiddelde                       | 12        |
| 3.5      | De totale vraag tot 2020 is 66-72 hectare en tot 2040 94-100 hectare                         | 15        |
| <b>4</b> | <b>Factsheets bedrijventerreinen</b>                                                         | <b>16</b> |
| 4.1      | Harselaar                                                                                    | 16        |
| 4.2      | De Valk                                                                                      | 20        |
| 4.3      | De Brielaerd                                                                                 | 22        |
| 4.4      | De Burgt                                                                                     | 24        |
| 4.5      | Terschuur                                                                                    | 26        |

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1

### AANLEIDING

*In dit hoofdstuk leest u over de achtergrond van dit project. Vervolgens geven we onze aanpak weer. Ten slotte vindt u in de laatste paragraaf een korte leeswijzer.*

In 2008 is onderzoek verricht naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld. Voor de invulling van de uitbreidingslocatie/zoekzone Verbindingsweg in de kern Voorthuizen is medio 2010 een aanvullend behoefteonderzoek uitgevoerd om de lokale behoefte aan bedrijfsruimte in beeld te krijgen. Dit onderzoek vormt een verdiepingsslag op het in 2008 uitgevoerde behoefteonderzoek. Ook heeft een update plaatsgevonden van de totale behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld. In het volgende hoofdstuk leest u de belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek.

Om de update kracht bij te zetten, is het belangrijk dat u richting de provincie Gelderland kunt aantonen dat u in de onderbouwing van de uitbreidingsruimte werkt volgens de principes van de zogenaamde SER-ladder. De eerste trede van deze ladder bestaat uit het inventariseren van inbreidingslocaties op uw bestaande bedrijventerreinen (zie box). U wilt – in aanvulling op de update 2010 – in een aparte notitie van ons een goed onderbouwde inventarisatie van de inbreidingspotenties op uw bestaande bedrijventerreinen.

#### Box 1: SER-ladder

De ladder komt van de Sociaal Economische Raad (SER). Het stelt dat overheden eerst kritisch moeten kijken naar de bestaande capaciteit op bedrijventerreinen, dan zoeken naar ruimtewinst door herstructurering van verouderde terreinen, en daarna pas eventueel een nieuw bedrijventerrein ontwikkelen. De treden van de SER-ladder zijn als volgt omschreven:

1. Als een bedrijf zich meldt voor een nieuw terrein wordt eerst – via een ruimtescan – gekeken of het bedrijf inderdaad niet kan uitbreiden. Als de huidige locatie opties biedt, krijgt het bedrijf tal van suggesties en alle hulp om de procedures te doorlopen.
2. Kan het bedrijf niet uitbreiden op de huidige plek, dan wordt op bestaande bedrijventerreinen en in de bestaande bedrijfsruimtemarkt ruimte gezocht. De markt wordt transparant gemaakt en de gemeente doet aan matchmaking.
3. Lukt het niet om het bedrijf in de bestaande voorraad te laten slagen, dan wordt in beginsel ruimte aangeboden op het nieuwe gebied. De bereidheid van een bedrijf om mee te willen werken aan de herinvulling van zijn oude plek binnen het gemeentelijk beleid heeft daarbij een positieve invloed op de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwbouwlocatie.

## 1.2

### PLAN VAN AANPAK

Onze inventarisatie van de SER-ladder kwam tot stand aan de hand van de volgende stappen. We begonnen met een verkenning en beoordeling van de bedrijventerreinen in uw gemeente (zie tabel 1).

**Tabel 1. Overzicht bestaande bedrijventerreinen**

|                                      | netto ha   | uitgeefbaar |
|--------------------------------------|------------|-------------|
| De Brielaerd                         | 8          | 0           |
| De Burgt                             | 3,5        | 0           |
| De Valk                              | 19         | 0           |
| Harselaar                            | 149        | 0           |
| Terschuur en Hoevelakenseweg         | 3,5        | 0           |
| Puurveen <sup>1</sup>                | 7,0        | 4           |
| <b>Totaal bovenstaande terreinen</b> | <b>190</b> | <b>4</b>    |

Bron: IBIS, 2010

We inventariseerden de inbreidingskansen die zich op concrete kavels op de vijf bedrijventerreinen kunnen voordoen. Daarbij keken we vooral naar:

- Restkavels, die nooit zijn uitgegeven, een algemene (toekomstige) bedrijfsbestemming hebben, niet functioneel in gebruik zijn en een handzame verkavelingsvorm hebben;
- Stroken langs uitvalswegen waar ruimtewinst gerealiseerd kan worden;
- Bedrijfsruimten en -kavels die hun functie hebben verloren, met structurele leegstand;
- Overige inbreidingsmogelijkheden.

In eerste instantie is objectief in beeld gebracht waar zich mogelijke restruimte op de Barneveldse bedrijventerreinen bevindt. Vervolgens is per potentiële locatie met restruimte samen met de gemeente Barneveld bepaald of deze ook daadwerkelijk beschikbaar zijn als restruimte voor nieuwe bedrijfsontwikkeling. In de praktijk blijkt namelijk vaak dat er al plannen zijn voor dit soort locaties of dat het planologisch niet mogelijk is om bedrijfshuisvesting te ontwikkelen.

Op basis hiervan hebben we conclusies getrokken en u inzicht gegeven in de belangrijkste inbreidingskansen op de bedrijventerreinen. Tevens hebben we in procenten en hectaren een indicatie gegeven van de ruimtewinst die u zo kunt boeken.

## 1.3

### LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk worden eerst de belangrijkste conclusies van de totale marktvrage in beeld gebracht op basis van het behoefteonderzoek Voorthuizen 2010. In hoofdstuk drie leest u de conclusies van de analyse van de SER-ladder. Daarna passeren de bedrijventerreinen de revue. Per terrein is in een format de ruimtewinst weergegeven, met daarnaast een kaart en foto's van mogelijkheden voor ruimtewinst.

<sup>1</sup> Puurveen is voor een groot deel een terrein in ontwikkeling en is daarom niet meegenomen in de analyse.

## HOOFDSTUK 2 Basisanalyses marktvraag

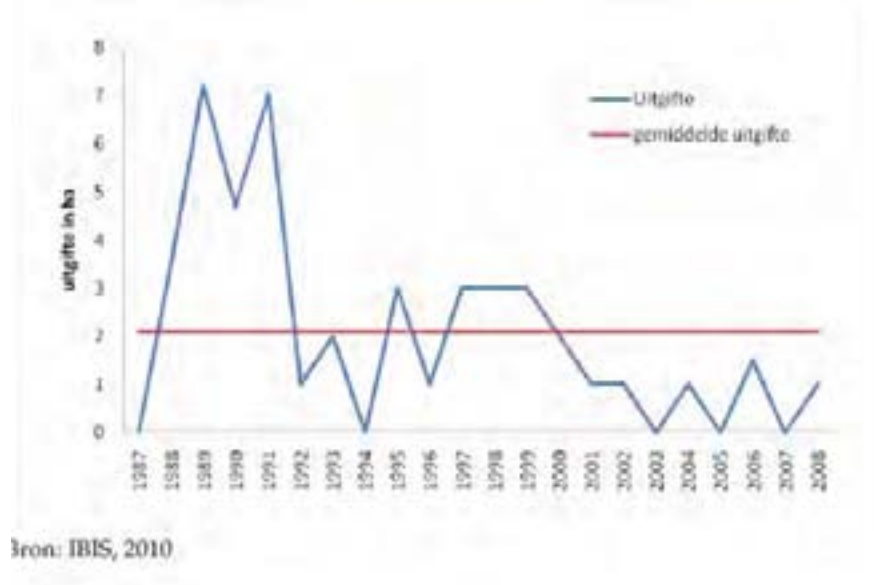
### 2.1

#### **HISTORISCHE UITGIFTE GEMEENTE BARNEVELD LAAG DOOR GEBREK AAN BESCHIKBAAR BEDRIJVENTERREIN**

*In dit hoofdstuk geven we een update van de behoefteaming aan bedrijventerreinen in Barneveld op basis van het rapport Voorthuizen 2010.*

In figuur 1 is de historische uitgifte van bedrijventerrein in Barneveld tussen 1987 en 2008 weergegeven. In deze periode was de gemiddelde uitgifte 2,1 ha per jaar. Wat opvalt, is de relatief lage uitgiftecijfers van de laatste tien jaar (gemiddeld 0,8 ha). Dit wordt veroorzaakt door gebrek aan beschikbaar aanbod aan bedrijventerrein in de gemeente Barneveld (zie tabel 2.1) in deze periode. Hierdoor is het niet mogelijk de historische uitgifte door te trekken om de toekomstige vraag in te schatten. Daarom zijn andere methodieken toegepast om de vraag te bepalen.

**Figuur 1. Langjarige uitgifte bedrijventerreinen Barneveld 1987 – 2008 in hectare**



**Tabel 1: Aanbod aan bedrijventerreinen in gemeente Barneveld**

| Bedrijventerrein          | Bruto ha | Netto ha | Netto uitgegeven | Netto uitgeefbaar |
|---------------------------|----------|----------|------------------|-------------------|
| De Valk                   | 19,4     | 19       | 19               | 0                 |
| Harselaar-Oost            | 36       | 32       | 32               | 0                 |
| Harselaar                 | 126,3    | 109      | 109              | 0                 |
| Harselaarweg/Nijkerkerweg | 8        | 8        | 8                | 0                 |
| De Brielaerd              | 12       | 8        | 8                | 0                 |
| De Burgt I                | 5        | 3        | 3                | 0                 |
| Hoevelakenseweg           | 3        | 2        | 2                | 0                 |
| Tolboom                   | 2        | 1,5      | 1,5              | 0                 |
| Puurveen                  | 10       | 7        | 3                | 4                 |
| Totaal                    | 222      | 190      | 185,5            | 4                 |

Bron: IBIS, 2010

## 2.2

### DE BEDRIJFSLOCATIEMONITOR

Een methode om die ruimtebehoefte vast te stellen, is via de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) (zie tekstkader BLM-methodiek). De provincie Gelderland heeft op basis van de BLM per gemeente de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in beeld gebracht. De vraag naar bedrijventerrein in Barneveld is opgebouwd uit de volgende onderdelen: de uitbreidingsvraag volgens de BLM-methodiek, een extra vervangingsvraag als gevolg van transformatie en een extra bovenregionale vraag. Van deze vraag wordt nog de ruimtewinst op de bestaande terreinen als gevolg van revitalisering en inbreiding afgetrokken. Samen resulteert dat in de totale vraag tot 2020 en 2040 naar bedrijventerrein.

Een meer geavanceerde methodiek voor de behoeftebepaling voor bedrijventerreinen is de BLM-Methodiek. De BLM (Bedrijfslocatiemonitor) raamt de toekomstige ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Nederland. Het vertrekpunt van de BLM zijn de vier toekomstscenario's van het Centraal Planbureau (CPB) voor de economische en demografische ontwikkeling van Nederland op de lange termijn. De uitkomst van de BLM is een indicatie van de verwachte vraag naar de totale netto hoeveelheid grond in Nederland op formele werklocaties op een toekomstig tijdstip (respectievelijk t/m 2020, 2030 en t/m 2040). Opgemerkt dient te worden dat de BLM 'beleidsarm' is. Dat wil zeggen dat overheden nog ambities kunnen hebben die vertaald dienen te worden in de prognoses. Bijvoorbeeld op het gebied van promotie en acquisitie. De vraagprognoses van de BLM houden verder geen rekening met aspecten zoals vervangingsvraag, bovenregionale vraag en economisch beleid van een stad of regio.

## 2.3

### UITBREIDINGSVRAAG TOT 2020

Op basis van verwachte werkgelegenheidsgroei is de totale uitbreidingsvraag t/m 2020 in de gemeente Barneveld circa 32 hectare. Het eerdere behoefteonderzoek bedrijventerreinen Barneveld uit 2008 was ook gebaseerd op deze provinciale doorvertaling van de BLM-methodiek. Uit dit onderzoek bleek op basis van het Global Economy scenario voor de periode 2010-2020 een uitbreidingsvraag van 48 hectare en voor de periode 2020-2040 een totale vraag van 49 hectare. Hier werd echter nog het meest gunstige economische scenario - het Global Economy Scenario - gebruikt bij de behoeftebepaling van werklocaties.

Echter, de ontwikkelingen in de wereldeconomie en hun verwachte effecten hebben tot resultaat dat nu van een minder optimistisch scenario wordt uitgegaan. Recent heeft het Rijk de provincies opdracht gegeven om bij de ruimtebehoefte van werklocaties uit te gaan van het Transatlantic Market Scenario. Dit is het één na hoogste scenario. De provincie Gelderland hanteert dit scenario ook als ijkpunt voor een realistische behoefte-raming. Het TM-scenario gaat uit van een lagere werkgelegenheidsgroei dan het GE-scenario, met als gevolg een lagere ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen.

Op basis van het TM-scenario blijkt in Barneveld voor de periode 2010-2020 een uitbreidingsvraag van 32 hectare.<sup>2</sup> Vanaf 2020 neemt in dit scenario de ruimtebehoefte sterk af, om vervolgens zelfs negatief te worden. Dit resulteert in een uitbreidingsvraag van 41 hectare over de periode 2010-2040 (tegenover 86 ha in het GE-scenario!). Het verschil tussen het TM scenario en het in 2008 gehanteerde GE scenario wordt voornamelijk veroorzaakt door een beperkte uitbreidingsvraag na 2020. Dit heeft vooral te maken met een krimp in de beroepsbevolking als gevolg van de vergrijzing. Omdat de provincie Gelderland dit scenario hanteert als ijkpunt voor een realistische behoefte-raming, nemen we dit scenario ook als uitgangspunt voor Barneveld.

### *Tot 2020 een vervangingsvraag van circa 10 ha*

In het behoefteonderzoek van 2008 is een overzicht opgenomen van de transformatieplannen in Barneveld. Vanwege de indicatieve aard zijn deze plannen in 2008 niet meegenomen in de behoefte-raming. In de onderstaande tabel is dit overzicht geactualiseerd.

**Tabel 2: Transformatieplannen gemeente Barneveld**

| Locatie                  | Indicatie oppervlakte | Termijn            |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| Rijnvallei               | 5 ha                  | Binnen 5 - 10 jaar |
| Valkseweg                | 5 ha                  | Binnen 5 - 10 jaar |
| Stationsweg I            | 3 ha                  | Binnen 5 - 10 jaar |
| Stationsweg II           | 2 ha                  | Binnen 5 - 10 jaar |
| Kerkweg Kootwijkerbroek  | 0,5 ha                | Binnen 0 - 5 jaar  |
| Metaalwarenfabriek Stroe | 1 ha                  | Binnen 0 - 5 jaar  |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>16,5 ha</b>        |                    |

In de komende periode wordt de totale vervangingsvraag indicatief geschat op 16,5 ha. De transformatieplannen zijn veelal afhankelijk van het beschikbaar komen van nieuwe bedrijventerreinen in Barneveld en derhalve niet "hard". Een schatting van 10 ha vervangingsvraag in de periode tot 2010-2020 lijkt daarom realistisch.

### *Extra bovenregionale vraag van circa 20 hectare tot 2020*

In het behoefteonderzoek van 2008 is de bovenregionale (exogene) vraag ingeschat op 29-34 ha tot 2040. Ook nu is er een bovenregionale vraag te verwachten in Barneveld. De omvang van de bovenregionale vraag wordt beïnvloed door de volgende ontwikkelingen:

- Barneveld maakt onderdeel uit van de gemeenten die zijn gelegen op de ring van de Randstad. Deze ligging in combinatie met de goede bereikbaarheid per weg en spoor

<sup>2</sup> Bron: Gelderland in vier bedrijven, provincie Gelderland

zorgt voor een stevige basis voor economische groei. Het maakt de gemeente ook aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven vanuit de regio.

- Ontwikkeling Food Valley concept. Een initiatiefgroep heeft in februari 2009 de ambitie 2020 gepresenteerd in het document "Food Valley Ambitie 2020, Voedingsbodem voor grenzeloze innovaties". Voeding is wereldwijd sterk in de belangstelling en Nederland en de regio - als belangrijke spelers zowel op het gebied van export als kennis en ontwikkeling van agro-food - hebben veel potentie.
- Faciliteren van een deel van de vraag vanuit de Utrechtse gemeenten. Dit geldt zowel voor Veenendaal als de regio Amersfoort, waar geen nieuwe bedrijventerreinen meer worden ontwikkeld.
- De plannen voor de ontwikkeling van een tweetal bovenregionale functies als een facilitycenter en een railterminal in Barneveld hebben een sterke aantrekkingskracht op regionale bedrijven.

Op basis hiervan kan de feitelijke bovenregionale behoefte voor Barneveld als volgt worden geconcretiseerd. Hierbij is gebruik gemaakt van een extrapolatie van de cijfers voor de behoefte van de provincie Gelderland voor de regio Vallei. Deze cijfers zullen terug komen in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) voor de regio.

In deze raming wordt de totale behoefte in de regio Vallei voor de periode 2010 – 2026 geprognoseerd op 264 ha. Als onderdeel van deze behoefte is 109 ha aan beleidsambities – zoals hierboven geformuleerd - voor de hele regio opgenomen. Deze beleidsambities worden gezien als de bovenregionale vraag. Wanneer deze beleidsambities teruggerekend worden naar de periode 2010 – 2020 levert dit een behoefte van 68 ha op ( $109/16 = 6,8 \times 10 = 68$ ). Om vervolgens het aandeel van Barneveld in deze bovenregionale behoefte te berekenen, zijn drie onderdelen bepalend:

- het aandeel van de voorraad bedrijventerreinen van Barneveld in de regio is  $217/1136 = 19\%$
- het aandeel van de harde plannen van Barneveld in de regio is  $5/62 = 8\%$
- het aandeel van de zachte plannen van Barneveld in de regio is  $83/142 = 59\%$

De verdeelsleutel is het gemiddelde van de drie aandelen, wat neerkomt op 29%. Op basis hiervan komt de bovenregionale vraag naar bedrijventerrein in Barneveld in de periode 2010 – 2020 neer op circa 20 ha.

### ***Correctie inhaalvraag van 10-20% tot 2020***

Tot slot dient nog rekening te worden gehouden met de lage terreinuitgifte van de afgelopen jaren in Barneveld. Deze lage uitgifte werd veroorzaakt doordat er weinig hectare bedrijventerrein beschikbaar was voor uitgifte. Aangezien de toekomstige behoefte een extrapolatie betreft is – om een reëel beeld te verkrijgen – een correctie (lees: verhoging) van 10-20% gehanteerd. Dit is gebaseerd op het gemiddelde jaarlijkse uitgiftetempo in Barneveld (zie paragraaf 2.1). In de periode 1987-2008 bleek dit 2,1 hectare per jaar te zijn. Over de periode 2000-2008 is slechts 7,5 hectare uitgegeven, terwijl dit idealiter – op basis van een gemiddeld uitgiftetempo van 2,1 – 18,9 hectare zou zijn geweest. Er is een verschil van 11 hectare. Dit is 20% van de vraag. Er wordt een bandbreedte van 10-20% gehanteerd wat neerkomt op 6 tot 12 hectare. Gezien de krappe bedrijventerreinenmarkt in Barneveld zal deze inhaalvraag in de periode tot 2020 plaatsvinden.

### ***De totale vraag tot 2020 is 66-72 hectare en tot 2040 94 tot 100 hectare***

In tabel 3 is een vergelijking gemaakt tussen het TM- en GE-scenario, om een verklaring te geven voor het verschil in resultaat tussen het behoefteonderzoek van 2008 en dit

onderzoek. De totale vraag in de periode 2010-2020 is in het TM-scenario 66-72 hectare (zie tabel 3). Tot 2040 is de vraag in het TM-scenario 94-100 hectare.

Dit is – zoals verwacht – lager dan de behoefte in het GE-scenario (118 hectare tot 2040). Hieronder zijn de afzonderlijke onderdelen van de vraag nader voor u uitgewerkt. De restruimte komt in hoofdstuk 3 en 4 uitgebreid aan bod.

**Tabel 3: Vergelijking TM- en GE-scenario**

|                                 | 2010-2020    |           | 2020-2040 |    | 2010-2040     |            |
|---------------------------------|--------------|-----------|-----------|----|---------------|------------|
|                                 | TM           | GE        | TM        | GE | TM            | GE         |
| Uitbreidingsvraag               | 32           | 61        | 9         | 25 | 41            | 86         |
| Vervangingsvraag                | 10           |           | 6,5       |    | 16,5          |            |
| Bovenregionale vraag            | 20           | 24        | 12        | 10 | 32            | 34         |
| Totale vraag                    | 62           | 85        | 28        | 35 | 90            |            |
| Correctie inhaalvraag<br>10-20% | 68-74        |           |           |    | 96-102        |            |
| <i>Minus restruimte</i>         | -1,6         |           |           |    | -1,6          |            |
| <b>Totale vraag</b>             | <b>66-72</b> | <b>83</b> |           |    | <b>94-100</b> | <b>118</b> |

Bron: Stec Groep, 2010

\* in het behoefteonderzoek van 2008 is de vervangingsvraag niet meegerekend

\*\* in het behoefteonderzoek van 2008 heeft geen correctie plaatsgevonden

## HOOFDSTUK

## 3

Conclusies SER-ladder  
bedrijventerreinen Barneveld

*In dit hoofdstuk komen de belangrijkste conclusies van de analyse van de SER-ladder aan bod.*

## 3.1

**HET PRINCIPE VAN DE SER-LADDER: INBREIDING VOOR UITBREIDING**

De Taskforce (Her)Ontwikkeling Bedrijventerreinen, de provincie Gelderland en de gemeente Barneveld hechten veel waarde aan de SER-ladder en vinden dat deze moet worden toegepast bij het toekennen van nieuwe ruimtevrage op bedrijventerreinen. Concreet komt de SER-ladder erop neer dat eerst wordt gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden voor een ondernemer op de bestaande locatie en de bestaande vastgoedmarkt. Wanneer dit onvoldoende soelaas biedt, wordt er gekeken naar nieuwe locaties. Kortom: inbreiding gaat voor uitbreiding. Overigens besteedt de gemeente Barneveld al veel aandacht aan bestaande terreinen (zie box).

**Revitalisering Harselaar West en herstructurering Colombiz Park**

De gemeente Barneveld besteedt veel aandacht aan haar bestaande bedrijventerreinen door verouderde (Deel)terreinen te revitaliseren en te herstructureren. Op het grootste bedrijventerrein van Barneveld, Harselaar, vindt op een aantal deelgebieden aanpak van veroudering plaats.

- *Revitalisering Harselaar-West:* Harselaar-West is het oudste deel van Harselaar uit de jaren zestig van de vorige eeuw. In 2010 heeft hier revitalisering plaatsgevonden. Naast een verbetering van de beeldkwaliteit zijn diverse (infrastructurele) knelpunten opgelost. Zo is er een turbotonde aangelegd, is een tunnel onder de A1 verdiept en zijn verkeerslichten geplaatst bij een gevaarlijk kruispunt.
- *Herstructurering Colombiz Park:* Op Colombiz Park vindt een ingrijpende herstructurering plaats. Dit gebied wordt geherprofileerd naar een hoogwaardig kantorenpark. Dit onder meer als gevolg van de ontwikkeling van het transferium Barneveld-Noord. Hiermee wordt het gebied per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar en daarmee geschikt voor kantoorfuncties. Het terrein was extensief en laagwaardig ingevuld met functies als een autoveiling en diverse bedrijvigheid. Uiteindelijk zal het nieuwe hoogwaardige businesspark op Colombiz Park als katalysator werken voor de totale upgradering van bedrijventerrein Harselaar.

## 3.2

**CIRCA 1% RUIMTEWINST DOOR RESTRUIMTE OP BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN  
BARNEVELD**

In hoofdstuk 4 met factsheets staat een overzicht van de te behalen restruimte op de bestaande bedrijventerreinen in Barneveld. Enkele terreinen beschikken over restkavels. Op bedrijventerrein Harselaar bedraagt de ruimtewinst circa 1,4 hectare verdeeld over vier kavels. Daarnaast is er nog restruimte op bedrijventerrein de Valk. Eén kavel van circa 0,2 ha naast de Karwei. In totaal is er in Barneveld nog geen 1% ruimtewinst van het totale bedrijventerreinenareaal te behalen (1,4 hectare van 190 hectare netto terrein). Dit is laag in vergelijking tot wat landelijk gemiddeld is (5%). De ruimte op de bedrijventerreinen in Barneveld wordt dus al intensief benut. De geactualiseerde behoefte moet wel gecorrigeerd worden met deze ruimtewinst.

**Tabel 2: Restruimte Barneveld**

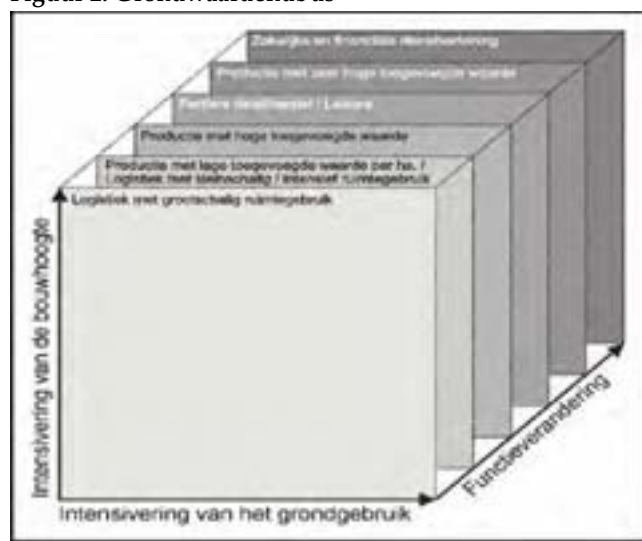
| Bedrijventerrein | Aantal hectares |
|------------------|-----------------|
| De Harselaar     | 1,4             |
| De Valk          | 0,2             |
| De Brielaerd     | -               |
| De Burgt         | -               |
| Terschuur        | -               |
| <b>Totaal</b>    | <b>1,6</b>      |

Bron: Stec Groep (2010)

Overigens is het ruimtegebruik op Harselaar al eens door de provincie Gelderland als pilot onderzocht aan de hand van de grondwaardekubus (zie figuur 2). De kubus telt drie ontwikkelingsassen waarlangs op een bedrijfskavel gebruikswaarde kan worden toegevoegd:

- Het kavel kan intensiever bebouwd worden;
- De bouwhoogte kan toenemen; en
- Het gebruik kan verschuiven naar een bedrijfsfunctie met een hogere toegevoegde waarde.

Deze drie ontwikkelingsmogelijkheden zijn door de gemeente planologisch goed te sturen. De gemeente kan ervoor zorgen dat bedrijfskavels 'netjes' hun levenscyclus doorlopen en er geen te grote stappen worden gemaakt.

**Figuur 2. Grondwaardekubus**

Bron: provincie Gelderland

### 3.3

#### **OVERIGE RUIMTEWINSTINDICATOREN SCOREN AL GOED OP DE BESTAANDE TERREINEN**

Vanwege de krapte op de Barneveldse bedrijventerreinenmarkt en het feit dat er de laatste tien jaar bijna geen terrein is uitgegeven, wordt de ruimte door ondernemers al intensief benut. Zo is de bruto/netto verhouding relatief hoog (bijna 80%)<sup>3</sup>. De rooilijn - omschreven als de minimale afstand tussen gebouw en de kavelgrens of weg en de afstand tussen gebouw en de zijdelingse grens en/of achtergrens - is over het algemeen relatief klein. De bouwhoogten en de bouwlagen (relatief veel gebouwen van twee of meer lagen) zijn over het algemeen relatief groter dan gemiddeld. Hiermee samenhangend is ook de fsi en het bebouwingspercentage relatief hoger dan gemiddeld. Dit alles duidt erop dat de ruimte op de bestaande terreinen in Barneveld al intensief wordt gebruikt.

### 3.4

#### **AANBOD EN LEEGSTAND IN BARNEVELD LIGGEN ONDER HET LANDELIJK GEMIDDELDE**

In de onderstaande tabel tonen we het aanbod van bedrijfsruimte in Barneveld. In Barneveld wordt ongeveer 36.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte roerend goed te koop of te huur aangeboden (circa 50 panden). Dit blijkt uit een inventarisatie van diverse aanbodsites van makelaars. Uitgedrukt in aandeel van de bestaande voorraad komt dit neer op zo'n 3,8 procent. Dit ligt onder het landelijk gemiddelde van circa 5 procent. Een frictieleege stand van 5% is nodig om de dynamiek op de bedrijventerreinenmarkt op peil te houden. De geactualiseerde behoefte hoeft dan ook niet gecorrigeerd te worden met leegstand. Er zijn ook geen signalen dat bedrijfspanden langdurig (meer dan 2 jaar) leegstaan.

<sup>3</sup> Gemiddeld is de bruto/netto verhouding van bedrijventerreinen circa 70-75% in Nederland.

**Tabel 5. Aanbod en leegstand op de Barneveldse terreinen**

|                                          | m <sup>2</sup><br>aanbod<br>en<br>leegstand | netto ha     | gemiddelde floor<br>space index (f.s.i.) | Leegstand   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|------------------------------------------|-------------|
| De Brielaerd                             | 2.280                                       | 8            | 1,0                                      | 2,9%        |
| De Burgt                                 | 2.609                                       | 3            | 1,0                                      | 8,7%        |
| De Valk                                  | 2.110                                       | 19           | 0,5                                      | 2,2%        |
| Harselaar                                | 28.259                                      | 149          | 0,5                                      | 3,8%        |
| Terschuur en<br>Hoewelakenseweg          | 528                                         | 3,5          | 0,5                                      | 3,0%        |
| <b>Totaal bovenstaande<br/>terreinen</b> | <b>35.786</b>                               | <b>182,5</b> | <b>0,5</b>                               | <b>3,9%</b> |

Bron: Property.nl, Funda in Business, Locatiebezoek Stec

## Aanbod en leegstand op bestaande terreinen



De Brielaerd



De Burgt



De Valk



Harselaar-Oost



Terschuur

Als we nog eens kijken naar tabel 2.2 uit de update 2010 en rekening houden met de uitkomsten van de SER-ladder resteert een totale vraag in de periode 2010-2020 van 66-72 hectare in het TM-scenario (zie tabel 6). Tot 2040 is de vraag in het TM-scenario 94-100 hectare.

**Tabel 6: Overzicht totale behoefte aan bedrijventerreinen na correctie SER-ladder**

|                              | 2010-2020    |           | 2020-2040 |    | 2010-2040     |            |
|------------------------------|--------------|-----------|-----------|----|---------------|------------|
|                              | TM           | GE        | TM        | GE | TM            | GE         |
| Uitbreidingsvraag            | 32           | 61        | 9         | 25 | 41            | 86         |
| Vervangingsvraag             | 10           |           | 6,5       |    | 16,5          |            |
| Bovenregionale vraag         | 20           | 24        | 12        | 10 | 32            | 34         |
| Totale vraag                 | 62           | 85        | 28        | 35 | 90            | 120        |
| Correctie inhaalvraag 10-20% | 68-74        |           |           |    | 96-102        |            |
| <i>Minus restruimte</i>      | -1,6         |           |           |    | -1,6          |            |
| <b>Totale vraag</b>          | <b>66-72</b> | <b>83</b> |           |    | <b>94-100</b> | <b>118</b> |

Bron: Stec Groep, 2010

\* in het behoefteonderzoek van 2008 is de vervangingsvraag niet meegerekend

\*\* in het behoefteonderzoek van 2008 heeft geen correctie plaatsgevonden

## HOOFDSTUK

# 4 Factsheets bedrijventerreinen

*In dit hoofdstuk vindt u de resultaten van de analyse van de bedrijventerreinen aan de hand van factsheets.*

## 4.1

**HARSELAAR**

Harselaar bestaat uit IBIS terreinen Harselaar, Harselaar oost en Harselaarweg/ Nijkerkerweg. De nieuwe terreinen Harselaar West-West en Harselaar oost Driehoek staan niet in IBIS in zijn ook niet meegenomen in onderstaande tabel.

| Indicator              | Facts Harselaar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soort bedrijventerrein | Gemengd terrein en regionaal georiënteerd (uitzondering Harselaarweg/Nijkerkerweg: lokaal)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bruto omvang           | 170 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Netto omvang           | 149 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Netto/bruto verhouding | 87%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hindercategorie        | Maximaal 4 (en maximaal 3 op Harselaarweg/Nijkerkerweg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Volledig bebouwd       | Volgens IBIS is niks meer uit te geven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Restkavels             | <p>Objectief zijn acht restkavels van in totaal 6,3 ha geselecteerd (zie ook foto's). Na overleg met de gemeente blijven vier kavels over als restruimte (zie opmerkingen vet gedrukt):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mercuriusweg van 0,2 ha</li> <li>2. Gildeweg (groen) van 0,7 ha</li> <li>3. Gildeweg 0,2 van ha</li> <li>4. Baron van Nagellstraat/ Energieweg van 0,2 ha. <b>Dit is geen restkavel: nieuwbouw is al in ontwikkeling.</b></li> <li>5. Mercuriusweg/ Baron van Nagellstraat van 0,3 ha</li> <li>6. Baron van Nagellstraat van 0,5 ha. <b>Dit is geen restkavel: nieuwbouw is onderdeel van Columbiz Park.</b></li> <li>7. Harselaarseweg 2,8 van ha. <b>Dit is geen restkavel: deze kavel is functioneel in gebruik.</b></li> <li>8. Strook A1 2,8 1,4 van ha. <b>Dit is geen restkavel: de kavel bevindt zich in de 80 meter zone waar</b></li> </ol> |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                            | <b>niet gebouwd mag worden.</b><br>Er resteert 1,4 ha aan restruimte.      |
| Rooilijn (indeling kavels) | Varieert van 10 tot 40 meter (globale inschatting op basis van googlemaps) |
| Gebouwhoogte               | Gemiddeld 12 meter (maximaal 24 meter aan de Baron van Nagelstraat)        |
| Aantal lagen               | Overwegend 2 en 3-laags (maximaal 8 lagen aan de Baron van Nagelstraat)    |
| Bebouwingspercentage       | 60-80%                                                                     |
| Floor space index          | 0,5 – 0,6                                                                  |
| Grondprijs                 | € 210 per m <sup>2</sup> (voor het nieuwe deel Harselaar West-West)        |
| Parkeren                   | Net voldoende parkeerplaatsen                                              |

Figuur 3: rest kavels Harselaar





| Indicator                  | Facts De Valk                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soort bedrijventerrein     | Lokaal gemengd bedrijventerrein                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bruto omvang               | 19,4 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Netto omvang               | 19 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Netto/bruto verhouding     | 98%                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hindercategorie            | Maximaal 4                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Volledig bebouwd           | Volgens IBIS niks meer uit te geven.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Restkavel                  | Één kavels van in totaal 0,17 ha. Het gaat om (zie kaart):<br>1. Kavel naast Karwei van 0,17 ha (zie foto). De bestemming van het perceel is "Bedrijf" in de milieucategorie 2. Tevens is het betreffende voorzien van de codering "BM" waardoor ter plaatse ook een bouwmarkt is toegestaan. |
| Rooilijn (indeling kavels) | Varieert van 5 tot 80 meter (voornamelijk tussen de 15 tot 30 meter)                                                                                                                                                                                                                          |
| Gebouwhoogte               | Max. 8 meter (1 à 2 lagen)                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Aantal lagen               | Overwegend 1 en 2-laags                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bebouwingspercentage       | 60-80%                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Floor space index          | 0,5                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grondprijs                 | Onbekend                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Parkeren                   | Te weinig parkeerplaatsen                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Figuur 4: restruimte de Valk



| Indicator                  | Facts De Brielaerd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soort bedrijventerrein     | Lokaal gemengd bedrijventerrein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bruto omvang               | 13 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Netto omvang               | 8 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Netto/bruto verhouding     | 67%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Hindercategorie            | Maximaal 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Volledig bebouwd           | volgens IBIS is er niks meer uit te geven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Restkavel                  | <p>Objectief zijn 1 restkavel van in totaal 0,08 ha geselecteerd (zie ook kaart). Na overleg met de gemeente blijft er geen kavel over als restruimte (zie opmerkingen vet gedrukt):</p> <p>Groenstrook Anthonie Fokkerstraat (0,08 ha). <b>Dit is geen officiële restruimte. Deze ruimte zal in gebruik worden genomen als parkeerplaats. Dit deel is opgenomen als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan Brielaerd-Noord. Bovendien zitten er kabels en leidingen in de grond en kan er niet gebouwd worden.</b></p> |
| Rooilijn (indeling kavels) | Varieert van 10 tot 30 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gebouwhoogte               | Maximaal 8 meter (1 à 2 lagen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Aantal lagen               | Overwegend 2-laags                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bebouwingspercentage       | 60-80%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Floor space index          | 1,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grondprijs                 | € 90,8 tot € 113,4 per m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Parkeren                   | Voldoende parkeerplaatsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Figuur 5: restkavels Brielaerd



#### 4.4

#### DE BURGT

| Indicator                  | Facts De Burgt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soort bedrijventerrein     | Voorzieningenstrook van maatschappelijke en commerciële dienstverlening                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bruto omvang               | 5 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Netto omvang               | 3,5 hectare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Netto/bruto verhouding     | 70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hindercategorie            | Onbekend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Volledig bebouwd           | Volgens IBIS is er niks meer uit te geven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Restkavels                 | <p>Één kavel van in totaal 0,4 ha (zie kaart). Na overleg met de gemeente blijven vier kavels over als restruimte (zie opmerkingen vet gedrukt).</p> <p>1. Kavel aan de Plantagelaan (zie foto). <b>Dit is geen officiële restkavel. Er zijn al plannen voor deze kavel.</b></p> <p>Het derde figuur is een meer recente luchtfoto van de Burgt.</p> |
| Rooilijn (indeling kavels) | Varieert van 5 tot 20 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gebouwhoogte               | Max. 8 meter (1 à 2 lagen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Aantal lagen               | Overwogen 1 en 2-laags                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bebouwingspercentage       | 50-70%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Floor space index          | 1,0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Grondprijs                 | € 136,10 tot €190 per m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Parkeren                   | Voldoende parkeerplaatsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Figuur 6: restruimte de Burgt



| Indicator                  | Facts Terschuur                            |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| Soort bedrijventerrein     | Standaard gemengd bedrijventerrein         |
| Bruto omvang               | 5 hectare                                  |
| Netto omvang               | 3,5 hectare                                |
| Netto/bruto verhouding     | 70%                                        |
| Hindercategorie            | Maximaal 3                                 |
| Volledig bebouwd           | volgens IBIS is er niks meer uit te geven. |
| Restkavels                 | Geen restkavels                            |
| Rooilijn (indeling kavels) | Varieert van 5 tot 20 meter                |
| Gebouwhoogte               | Max. 8 meter (2 lagen)                     |
| Aantal lagen               | Overwegend 2-laags                         |
| Bebouwingspercentage       | 50-70%                                     |
| Floor space index          | 0,5                                        |
| Grondprijs                 | € 100 tot €125 per m <sup>2</sup>          |
| Parkeren                   | Voldoende parkeerplaatsen                  |



## **Bijlage 4   Regionaal Programma Bedrijventerreinen Regio FoodValley, 22 maart 2012**

# Regionaal Programma Bedrijventerreinen



Bergstraat 4  
Postbus 9022 | 6710 HK Ede



# Inhoud

1. Inleiding
2. **Confrontatie vraag-aanbod**
3. **Herstructureringsopgave**
4. **Financiering van opgaven bij bedrijventerreinen**
5. **Monitoring**

## Bijlagen

1. Bronnenoverzicht
2. Overzicht harde en zachte plannen
3. Financiële opgave herstructurering
4. Ruimte voor Beleidsimpulsen
5. Overzicht herstructureringsplannen
  - a. **Arkervaat Oost**
  - b. **Wageningen Nude**
  - c. **Wageningen Haven**
6. Samenwerkingsafspraken uit de Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort 2030

# 1. Inleiding

De regio FoodValley is een dynamisch gebied, waar veel ontwikkelingen spelen die voortkomen uit autonome groei, druk uit de omgeving en de ambities van diverse maatschappelijke groepen. Niet in de laatste plaats de initiatiefnemers van het Ambitiedocument Food Valley 2020.

Deze ontwikkelingen vragen om een uitstekend vestigingsklimaat. Voldoende en kwalitatief goede bedrijfslocaties en een aantrekkelijk woon- en leefmilieu zijn daarvoor bepalende factoren. De Regio FoodValley heeft hiervoor een strategische agenda opgesteld voor de periode 2011-2014. Daarmee geven de samenwerkende regiogemeenten aan zich bewust te zijn van de noodzaak om op belangrijke strategische onderwerpen te willen samenwerken en sturing te willen geven vanuit een regionaal perspectief. Locaties waar bedrijven geacommodeerd kunnen worden zijn in die zin van strategisch belang. Daarbij zijn enerzijds de kwaliteit en een optimale benutting van bestaande bedrijventerreinen het vertrekpunt voor de beoordeling van de uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen. Anderzijds acht de regio het van belang dat er ruimtelijke voorwaarden worden gecreëerd voor vernieuwing, voor segmentering van bedrijventerreinen en clustering en bedrijvenscategorieën.

## Aanleiding

In december 2009 is het convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 gesloten tussen het Rijk, het IPO en de VNG. Daarin is de opdracht vastgelegd dat provincies en gemeenten inhoud geven aan het toepassen van de SER-ladder (eerst inbreiden dan pas uitbreiden), zorgvuldige planning en programmering, herstructurering, aandacht voor (milieu)kwaliteit en meer regionale samenwerking.

Op 29 juni 2010 heeft de provincie Gelderland de structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. Die structuurvisie is een herbezinning op het voorheen gevoerde beleid en een uitwerking van de programmeringsopgave. Die programmeringsopgave is gebaseerd op actuele inzichten over de groei van de bevolking en de economie.

Ook binnen de provincie Utrecht is een proces gestart om te komen tot regionale programma's voor de bedrijfsterreinenontwikkeling.

De provincies geven aan de regionale samenwerking een belangrijke plaats. Om dat vorm te geven wil provincie Gelderland met de regio's op de hiervoor genoemde thema's tweezijdige afspraken maken. Deze afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). Net als andere regio's heeft de regio FoodValley (nog onder de naam Regio De Vallei) een Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument opgesteld. De daarin door de regio vastgelegde inzichten en afspraken vormen het vertrekpunt vanuit de regio voor het opstellen van het RPB. Wel zijn alle gegevens geactualiseerd en vindt een verdieping plaats op een aantal onderwerpen.

## Regio FoodValley

De regio FoodValley bestaat uit de Gelderse gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen en uit de Utrechtse gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal. De 8 gemeenten staan gezamenlijk voor de Ambitie Food Valley 2020. In dit RPB wordt de plannings- en programmeringsopgave van de Gelderse gemeenten in de regio FoodValley onderbouwd. De planningsopgave voor de Utrechtse gemeenten wordt vastgesteld samen met de gemeenten in de regio Zuidoost Utrecht in het kader van het voor die regio vast stellen Bedrijventerreinconvenant. In de programmering in dit RPB wordt wel rekening gehouden met een mogelijke overloop vanuit Zuidoost Utrecht. Voor het overige zijn de Utrechtse FoodValley-gemeenten volledig betrokken zijn bij de uitwerkingsafspraken en de monitoring van bedrijventerreinontwikkeling in de regio FoodValley. Het RPB is dan ook vastgesteld door het bestuur van de Regio FoodValley waarin alle 8 gemeenten zijn vertegenwoordigd..

In het rapport "Hedenmorgen 2006-2040: vier toekomstscenario's van de Gelderse Economie" wordt de bandbreedte, waarbinnen de economie van de Gelderse regio's zich de komende decennia zal ontwikkelen, in beeld gebracht. In deze studie komt de Regio FoodValley naar voren als één van de meest dynamische regio's in Gelderland. "De regio heeft voor bewoners en bedrijven een aantrekkelijk vestigingsklimaat door de centrale ligging in Nederland, de goede ontsluiting en de attractieve woonmilieus. De economische groei was de afgelopen decennia structureel hoger dan in de rest van Nederland".

Het TM scenario<sup>1</sup> voorziet een continuering van de economische groei tot ongeveer 2025. De regio verwacht een in vergelijking met andere delen van Gelderland grotere bevolkingsaanwas tot 2030. De vraag naar nieuwe woningen en bedrijventerreinen zal groter zijn dan het Gelderse gemiddelde. Na 2030 zal de ontwikkeling van de regio FoodValley meer gelijkenis gaan vertonen met andere Gelderse regio's.

#### De SER-ladder

Een belangrijk toetsingscriterium voor het bedrijventerreinbeleid van de regio is de zogenaamde SER-ladder.

De SER ladder is een denkmodel waarbij aan het accommoderen van ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen een volgorde wordt toegekend:

- optimalisering gebruik beschikbare ruimte o.a. door herstructurering;
- het beter benutten van de ruimte door meervoudig ruimtegebruik en intensivering;
- en tenslotte indien nodig uitbreiding van het ruimtegebruik door bedrijventerreinen.

In de in voorbereiding zijnde AMvB-ruimte wordt de SER-ladder mogelijk opgenomen en deze heeft daarmee rechtstreekse werking voor de gemeenten en is een toetsingskader voor bestemmingsplannen. De afwegingen op grond van de SER-ladder hebben tot doel te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van verrommeling. Verder wordt "inbreiding voor uitbreiding" gesteld, waarmee onnodige verstedelijking wordt voorkomen.

Voor de regio FoodValley is het toepassen van de SER-ladder nu al een essentieel uitgangspunt. Bij de voorbereiding van nieuwe plannen is een onderzoek naar de toepassing van de SER-ladder onderdeel van de onderbouwing. Wel moet worden vastgesteld dat in deze regio op meerdere bedrijventerreinen weinig ruimte is voor inbreiding of intensivering. Praktijkvoorbeelden in de regio geven aan dat pas door de aanwezigheid van uitbreidingsplannen de benodigde schuifruimte ontstaat om een kwaliteitsslag te maken en daarmee delen van bestaande terreinen te optimaliseren. In het kader van de uitwerking van dit RPB worden nadere afspraken gemaakt over de praktische toepassing van de SER-ladder.

#### Ambities

Een belangrijke vraag die beantwoord moet worden is **welk effect beleidsimpulsen hebben op de vraag naar bedrijventerreinen in de regio FoodValley.**

Drie beleidsimpulsen zijn van invloed op de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen:

- A. Food Valley Ambitie 2020
- B. Logistieke functies in de regio
- C. Overloop vanuit de Randstad

In het hoofdstuk Confrontatie Vraag en Aanbod krijgen deze regioambities een ruimtelijke vertaling.

#### Ontwikkelingsdocument

Zoals hiervoor aangegeven is de regio FoodValley een regio in ontwikkeling. Een raming van behoefte aan bedrijventerrein of andere vorm van werklocaties is een momentopname, die periodiek zal moeten worden bijgesteld. Juist in een regio waarin door alle partijen onderschreven ambities bepalend zijn voor de vraag naar bedrijventerreinen, is het belangrijk de werkelijke ontwikkelingen goed te monitoren en steeds te registreren hoe de vraag zich kwantitatief, maar zeker ook kwalitatief ontwikkelt. Dit programma gaat in op bedrijventerreinen, zoals die door de gemeenten in IBIS zijn aangemeld. Andere vormen van economische activiteiten, zoals kantorenlocaties en (perifere) detailhandel blijven in dit document buiten beschouwing. De regio heeft daarvoor wel aandacht. Daarvoor zijn en worden afzonderlijke trajecten gevolgd.

---

<sup>1</sup> Het Transatlantic Market - scenario (TM-scenario) is een model om de economische groei te voorspellen. Dit groeimodel wordt door de rijksoverheid gehanteerd sinds medio 2008 en geldt als uitgangspunt bij de raming van toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen. Tot 2008 werd het Global Economy model gebruikt dat uitgaat van meer economische groei dan het TM-model.

## 2. Confrontatie aanbod-vraag

### Aanbod

De onderstaande vraag-aanbod confrontatie betreft alleen de Gelderse FoodValley gemeenten. Voor de Utrechtse FoodValley gemeenten is de vraag-aanbod confrontatie opgenomen in het Bedrijventerreinconvenant Zuidoost Utrecht.

#### A. Voorraad

Schema 1: voorraad

| Gemeente     | Bruto (ha.) | Netto (ha.) | Netto reeds uitgegeven (ha.) | Netto uitgeefbaar (ha.) | Harde plannen (ha. netto) | Totaal voorraad |
|--------------|-------------|-------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------|
| Barneveld    | 225         | 189         | 187                          | 6                       | 6                         | 12              |
| Ede          | 548         | 399         | 314                          | 42                      | 54                        | 96              |
| Nijkerk      | 231         | 174         | 174                          | 0                       | 4                         | 4               |
| Scherpenzeel | 50          | 47          | 47                           | 0                       | 0                         | 0               |
| Wageningen   | 57          | 45          | 44                           | 5                       | 4                         | 9               |
| Totaal       | 1111        | 854         | 766                          | 53                      | 68                        | 121             |

De huidige voorraad van bedrijventerreinen (uitgeefbaar terrein en harde plannen) blijkt uit het onderstaande schema.

Gegevens IBIS Provincie Gelderland

Uit het bovenstaande schema blijkt dat er 121 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein in de regio is of op korte termijn beschikbaar komt.

Daarnaast heeft de regio een aantal “zachte” plannen. Dat zijn plannen die variëren van voornemens om een bepaalde locatie in procedure te nemen tot locaties waarvoor bestemmingsplanprocedures zijn gestart, maar nog in een (voor-)ontwerpfase verkeren. Daarbij wordt wel aangetekend dat bepaalde “zachte” plannen vanuit het perspectief van de gemeente als harde beleidsvoornemens worden beschouwd. Dergelijke plannen zijn gebaseerd op het bestaande streekplan en de betreffende gemeenten hebben daarvoor in het verleden al forse investeringen gedaan.

Op grond van het ISEV convenant tussen de gemeente Ede en Veenendaal heeft de gemeente Veenendaal het recht om voor 40% van het bedrijventerrein A12 bedrijven voor te dragen. Dit komt neer op 35 hectare harde plancapaciteit. De gemeente Veenendaal heeft aangegeven het convenant te willen handhaven. De gemeente Ede is bereid en gehouden om een door Veenendaal voorgedragen bedrijf op het bedrijventerrein A12 te faciliteren. Vandaar dat op de hiervoor berekende (aanwezige) voorraad en harde plancapaciteit een voorziening van 35 hectare netto ten behoeve van de Utrechtse FoodValley gemeenten in mindering wordt gebracht.

Schema 2: Zachte plannen

| Gemeente   | Netto ha. |
|------------|-----------|
| Barneveld  | 85        |
| Ede        | 8         |
| Nijkerk    | 27        |
| Wageningen | 19        |
| Totaal     | 139 ha.   |

Uit de bovenstaande opsomming kan worden opgemaakt dat de regio in potentie in totaal 225 (121 + 139 – 35) netto hectares aan uitbreidingscapaciteit voor bedrijven heeft, waarvan een deel concreet en een deel nog op de tekentafel.

Een overzicht van de plannen per gemeente is opgenomen in bijlage 2.

## B. Segmentering

De (plan-)voorraad aan bedrijventerreinen wordt op basis van de landelijk gehanteerde Ibis-segmentering verdeeld in:

- 2 groepen hindercategorieën
- 4 functiecategorieën: gemengd, hoogwaardig, distributie en overig
- Lokaal / bovenlokaal.

Voor de duidelijkheid, het betreft in alle gevallen de hoogst toelaatbare categorie voor de betreffende hectares.

Schema 3: segmentering  
bedrijventerreinen voorraad

| Hindercategorie 1-3        |         |             |             |        |
|----------------------------|---------|-------------|-------------|--------|
|                            | Gemengd | Hoogwaardig | Distributie | Overig |
| Lokaal                     | 32      | 8           | 0           | 27     |
| Bovenlokaal                | 86      | 11          | 0           | 0      |
| Subtotaal                  | 118     | 19          | 0           | 0      |
| Hindercategorie 4 en hoger |         |             |             |        |
|                            | Gemengd | Hoogwaardig | Distributie | Overig |
| Lokaal                     | 3       | 4           | 0           | 6      |
| Bovenlokaal                | 66      | 0           | 14          | 0      |
| Subtotaal                  | 69      | 4           | 14          | 6      |
| Totaal                     | 187     | 23          | 14          | 33     |

NB: niet voor alle terreinen is de categorie indeling in IBIS ingevuld

Vanwege de mogelijkheid om milieuhinderlijke bedrijven te kunnen verplaatsen is in de provincie Gelderland bepaald dat elke regio zelf verantwoordelijk is voor de opvang van de eigen behoefte van bedrijven in de Categorie 4 en hoger. De regio FoodValley voldoet daar aan. De regio heeft naast de behoefte aan terreinen met een hogere milieucategorie voor bijvoorbeeld biomassa en vergisting, ook ruimte nodig voor verplaatsingen uit het buitengebied, zoals betonbedrijven. Op dit moment is geen regionale vraaginventarisatie beschikbaar. Gelet op de mogelijkheden die de regio gaat krijgen, wordt er van uitgegaan dat op termijn tenminste aan de vraag voor alle type bedrijven vanuit de regio kan worden voldaan. Opgemerkt wordt wel dat voor de hoge hindercategorie alleen ruimte is in de uitbreidingsplannen van Harselaar Barneveld. Daar zal de hoogste hindercategorie 4.2 zijn. Als in de periode 2024-2040 Harselaar verder wordt uitgebreid heeft dat tevens tot gevolg dat – door het alsdan opheffen van bewoning in het gebied – in totaal ongeveer 20 hectare in hindercategorie 5 beschikbaar kan komen.

### C. Fasering uitgifteprognose

De geplande bedrijventerreinen komen niet allemaal tegelijk op de markt. Op basis van de stand van de ontwikkeling en de marktvraag is in de regio een fasering afgesproken. Daarbij wordt aangetekend dat de werkelijke vraag en het aanbod jaarlijks wordt gemonitord. Afhankelijk daarvan zal de fasering steeds kunnen worden heroverwogen en bestaat de optie om bepaalde plannen helemaal niet of juist versneld in ontwikkeling te nemen.

Schema 4: uitgiftetermijnen

|                   | Totaal      | Uitgiftetermijn |           |           |
|-------------------|-------------|-----------------|-----------|-----------|
|                   |             | 2011-2015       | 2016-2020 | na 2020   |
| <b>Barneveld</b>  | <b>87</b>   | <b>35</b>       | <b>20</b> | <b>32</b> |
| <b>Nijkerk</b>    | <b>31</b>   | <b>17</b>       | <b>14</b> | <b>0</b>  |
| <b>Wageningen</b> | <b>27</b>   | <b>15</b>       | <b>6</b>  | <b>6</b>  |
| <b>Ede</b>        | <b>79</b>   | <b>54</b>       | <b>15</b> | <b>10</b> |
| <b>Totaal</b>     | <b>224*</b> | <b>121</b>      | <b>55</b> | <b>48</b> |

\*Buiten de planning is gelaten 35 netto hectares als voorziening voor de Utrechtse FoodValleygemeenten. Daarbij wordt er van uitgegaan dat op grond van segmentering de ruimte vraag vanuit de Utrechtse gemeenten niet per definitie alleen op Ede-A12 behoeft te worden gefaciliteerd. Daarom is voorlopig een aanname gedaan waarbij voor 25 hectare op grondgebied van Ede en voor 10 hectare op grondgebied van Barneveld wordt gefaciliteerd.

Uit bovenstaand schema blijkt dat:

- 121 netto hectares beschikbaar is in de periode tot en met 2015;
- Na 2015 is de nieuw uitgeefbare ruimte 55 netto hectares;
- Voor na 2020 vooralsnog is er nog 48 hectares `zachte` planruimte

In periode 2005-2010 was de gemiddelde uitgifte 15 hectares per jaar voor de Gelderse gemeenten. Dit is iets onder het voor de toekomst geplande uitgifte TM-scenario dat voor de regio uit gaat van een gemiddelde uitgifte in de periode 2005-2010 ging uit van gemiddeld 16 hectare. per jaar. Daarbij dient echter in aanmerking te worden genomen dat met name de noordelijke gemeenten Barneveld en Nijkerk slechts heel beperkt uitgeefbare grond op de markt konden brengen. In die gemeenten blijkt op basis van recente onderzoeken sprake van een reservoir van vraag naar bedrijventerrein vanuit het zittende bedrijfsleven.

## Vraag

De vraag naar bedrijventerreinen in de regio FoodValley is opgebouwd uit 3 segmenten:

- Uitbreidingsvraag TM-scenario 2011-2025
- Vervangingsvraag a.g.v. onttrekkingen
- Beleidsimpulsen

### D. Autonome uitbreidingsvraag

Op basis van het gehanteerde TM Scenario is de uitbreidingsvraag gegeven de verwachte economische groei in de periode 2011-2025 voor de Gelderse gemeenten in de regio FoodValley 110 hectare netto (zie provinciale nota "Gelderland in vier bedrijven"). Daarbij is nog geen rekening gehouden met de beleidsimpulsen in de regio. Ook zijn gevolgen van beleidskeuzes in aanpalende regio's zoals Amersfoort, die kunnen leiden tot extra druk op de regio FoodValley, hierin niet meegewogen.

Tussen Veenendaal en Ede zijn afspraken gemaakt met als uitgangspunt dat 40% van de beschikbare ruimte op het bedrijventerrein A12 (gemeente Ede) voor opvang van Veenendaalse bedrijven is. De regio Zuidoost Utrecht, waartoe Renswoude, Rhenen en Veenendaal binnen de provincie Utrecht behoren, maakt een eigen afweging in het kader van Bedrijventerreinconvenanten in de provincie Utrecht. Daarbij wordt een planhorizon tot 2020 aangehouden. Bij de door de provincie Utrecht opgestelde uitgangspunten voor het Bedrijventerreinconvenant Zuidoost Utrecht wordt een opvangfunctie voor die regio op Gelderse grondgebied genoemd.

De gemeente Veenendaal, Rhenen en Renswoude hebben in het kader van de voorbereiding van het bedrijventerreinconvenant Zuidoost Utrecht geconstateerd dat er op korte en middellange termijn (3-5 jaar) geen behoefte is aan extra bedrijventerrein bovenop de bestaande leegstand en nog uit te geven voorraad. Voor de langere termijn is er op basis van het rekenmodel TM-scenario echter wel een totaalbehoefte aan te geven. De totale behoefte zal tot 2025 liggen in een bandbreedte tussen 6 en 35 hectare. Gelet op het gebrek aan uitbreidingsruimte in die gemeenten zal die behoefte aan bedrijventerrein worden gefaciliteerd in het Gelderse deel van de regio FoodValley. Daarvoor wordt een voorziening getroffen.

*Autonome uitbreidingsvraag voor de hele regio FoodValley 110 hectare netto, exclusief voorziening voor Veenendaal e.o..*

### E. Vervangingsvraag

Als gevolg van onttrekking van locaties aan de bestemming bedrijventerrein ontstaat ter vervanging van die locaties en daarmee de verplaatsing van bedrijven extra vraag. Voor de regio FoodValley kunnen daarvoor op dit moment 2 concrete ontwikkelingen worden genoemd. Dat zijn:

Barneveld: Columbiz Park : 4 ha netto  
Nijkerk: Havenkom : 20 ha netto

In totaal betreft de actuele vervangingsvraag daarmee 24 hectare. In de regio zijn nog wel meer bedrijventerreinen of bestemde werklocaties, waarvoor transformatie in een andere functie overwogen wordt of gezien de ligging op termijn te verwachten is.

Daarnaast dient bij de vervangingsvraag rekening te worden gehouden met de verplaatsing van (grotere) bestaande bedrijven in het buitengebied naar een bedrijventerrein. Dit doet zich voor in de gemeenten Barneveld, Ede en Nijkerk. Op de bestaande locaties in het buitengebied ligt nu doorgaans geen bedrijfsbestemming, maar een agrarische bestemming. Een eerste globale inventarisatie van de te verplaatsen bedrijven komt neer op een ruimtebehoefte van 20 hectare netto. Ook aan dit punt zal bij de monitoring van de behoefte jaarlijks aandacht worden besteed. De vervangingsvraag voor Renswoude, Rhenen en Veenendaal maakt deel uit van het Bedrijventerreinconvenant Zuidoost Utrecht.

*Vervangingsvraag 44 hectare netto.*

## **F. Beleidsimpulsen**

Drie beleidsimpulsen hebben invloed op de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen:

### **1. Food Valley**

In 2009 is "Food Valley Ambitie 2020" gepresenteerd. Hierin wordt uitgesproken dat Food Valley binnen tien jaar wil uitgroeien tot de mondiale top 5 op het gebied van kennis en innovatie met betrekking tot voeding. Voeding is wereldwijd sterk in de belangstelling en Nederland en de regio - als belangrijke spelers zowel op het gebied van export als kennis en ontwikkeling van agro-food - hebben veel potentie. Zowel door de regiogemeenten als het regionale bedrijfsleven is dit document goed ontvangen. De groeipotentie van de ambitie van Food Valley voor de komende jaren wordt mede bepaald door de financiële inspanningen die door rijk, regio en bedrijfsleven worden gedaan. De ambitie Food Valley betekent dat er naast een hoogwaardige kennis- en onderzoekscampus in de regio ook ruimte moet zijn voor stevig industrieel cluster moet zijn om van een Food Valley te kunnen spreken. (Ter vergelijking: er zou zeker geen sprake zijn van Brainport Eindhoven als er naast de Technische Universiteit en research instituten geen Philips productie en toeleverende bedrijvigheid zou zijn). Daardoor is ook een additionele ruimtevraag te verwachten. In een onderzoek door het bureau Economisch Onderzoek van de provincie Gelderland (Onderzoeksmemorandum augustus 2008) opgesteld, zijn de gevolgen van verschillende groeiscenario's voor de behoefte aan bedrijfsruimte beschreven. Het hoogste groeiscenario veronderstelt zeer forse financiële en beleidsinspanningen van zowel rijk, provincie als regio. Die zijn in de huidige economische omstandigheden niet te verwachten. Van het laagste groeiscenario gaat geen enkele ambitie uit. Er is namelijk blijkens gegevens vanuit de sector over de periode 1997-2005 sprake van een groei in de Research en Development budgetten van ondernemingen de food-sector, die worden versterkt door Europese subsidies. In het regeerakkoord van het huidige kabinet is Food Valley uitdrukkelijk genoemd en agro/food is een van de topsectoren in het kabinetsbeleid. De regio stelt vast dat het in het Onderzoeksmemorandum uitgewerkte middenscenario een goed uitgangspunt is voor het bepalen van de additionele ruimtebehoefte.

Ook dan is er sprake van een stevige opgave. Een totale werkgelegenheidsgroei volgens het middenscenario van jaarlijks 1% (gemiddeld 0,8% per jaar) is een ambitieuze, maar realistische doelstelling.

*Additionele ruimtevraag periode 2011-2020 is 54 ha (middenscenario).*

### **2. Logistiek**

Hoewel de regio gunstig ligt ten opzichte van de Randstad, heeft de regio niet de potentie en ambitie om een zogenaamde logistieke hotspot te worden. De toekomstige logistieke ontwikkelingen bouwen voort op het al aanwezige bedrijfsleven en/of moeten vooral gerelateerd zijn aan de agro/foodsector. Dit betekent dat vooral de regionale markt voor logistiek gefaciliteerd wordt en van daaruit dan ook een ruimtevraag is te verwachten. Daarnaast kan in de toekomst ruimtevraag ontstaan voor de distributie richting Randstad. Dat laatste is nu nog moeilijk te berekenen. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een ruimtebehoefte die kan worden opgevangen met de autonome groei (TM-scenario).

De additionele ruimtevraag periode 2008-2020 vloeit voort uit het rapport "Focus op de Vallei; Logistiek in de economie van de centrale regio" (TNO, 31 januari 2008). Door de regio zijn op grond daarvan twee projecten in Barneveld aangewezen, te weten een facilitair logistiek centrum en goederenoverslagterminal aan het spoor. Ervan uitgaande dat beide voorzieningen op een bestaand of gepland bedrijventerrein worden gerealiseerd, maar een andere bestemming krijgen dan regulier bedrijventerrein, dient de ruimte in mindering gebracht te worden op de beschikbare capaciteit en daarom wordt daarvoor compensatie geraamd. Van deze 10 hectare is inmiddels 5 hectare planologisch gerealiseerd op het bedrijventerrein Harselaar West West in Barneveld.

*Additionele ruimtevraag 10 hectare*

### **3. Overloop vanuit de Randstad**

#### *Algemeen*

Van ontwikkelingen specifiek gestuurd door de nota Randstad 2040 is een directe additionele ruimtevraag voor de periode tot 2020 nog niet aan te geven. De verwachting is dat enige vraag uit de Randstad naar de regio zal (blijven) komen. Nijkerk en Barneveld kennen historisch al een zekere overloop vanuit de Randstad. Ten aanzien van de omvang wordt er vooralsnog van uitgegaan dat

deze ligt tussen de 3% à 5% van de totale ruimtevrage (uitbreidingsvraag)<sup>2</sup>. In de doorrekening van het TM-scenario voor de provincie Gelderland op basis van de werkelijke uitgifte in het verleden zit een beperkte overloop uit Randstad verdisconteerd. Daarbij is voor de regio FoodValley echter geen rekening gehouden met het gegeven dat juist in de laatste 10 jaar Barneveld en Nijkerk weinig konden uitgeven.

#### **Regio Amersfoort**

De gemeenten Barneveld en Nijkerk hebben in februari 2011 de **Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort 2030** mede ondertekend. De gemeenten Barneveld en Nijkerk conformeren zich aan de samenwerkingsafspraken zoals die in de samenwerkingsagenda zijn gemaakt en waarvan de tekst is opgenomen in de bijlagen. De Regio Amersfoort kent tot 2030 weliswaar een hoger aanbod aan bedrijventerreinen dan de vraagraming. Echter het aanbod is voor een groot deel in het hoogwaardige segment, waardoor een tekort aan functionele bedrijventerreinen wordt voorzien. In de Samenwerkingsagenda is met instemming van de provincies Gelderland en Utrecht opgenomen dat de regio FoodValley (en dan met name Barneveld en Nijkerk) een rol kan krijgen bij het invullen van de vraag naar functionele bedrijventerreinen uit de regio Amersfoort.

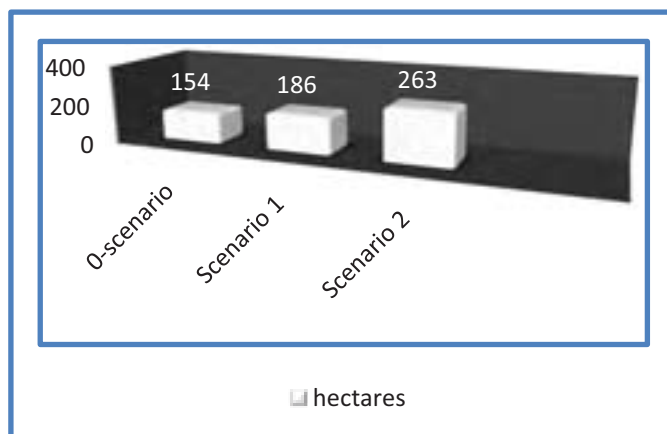
#### *Additionele ruimtevrage periode 2008-2020: 10 hectare*

Uit hetgeen hiervoor over de vraag aan bedrijventerreinen in de regio FoodValley is vermeld, blijkt duidelijk dat ontwikkelingen in de regio en de omgeving in de komende jaren van invloed zullen zijn op de werkelijke behoefte. Daarom wordt in het RPB gekozen voor een opbouw van vraagraming met een bandbreedte, uitgewerkt in 2 scenario's:

*Scenario 1:* TM-scenario inclusief de vervangingsvraag (= 0-scenario) en de beleidsimpulsen Food Valley voor 50% en logistiek voor 50%, 186 hectares

*Scenario 2:* TM-scenario inclusief de vervangingsvraag en de beleidsimpulsen Food Valley en logistiek, alsmede de Overloop Randstad en de Utrechtse Vallei 263 hectares

In het onderstaande schema zijn de gevolgen daarvan weergegeven en afgezet tegen een 0-scenario van 154 hectares, waarin er in de regio naast het TM-scenario en de vervangingsvraag (inclusief verplaatsing uit het buitengebied) geen beleidsimpulsen zouden zijn.



Schema 5: uitwerking scenario's

Om tijdig te kunnen voorzien in de behoefte wordt voor dit RPB vooralsnog uitgegaan van ontwikkelingsscenario 1 voor het bepalen van welke plannen in de komende 2 jaar in procedure worden gebracht of waarvan de procedure wordt doorgezet. De regio gaat er van uit dat de beleidsimpulsen tenminste gedeeltelijk worden gerealiseerd. Dit betekent dat voor de beleidsimpulsen "Overloop Randstad" –voor zover niet al meegenomen in het TM-Scenario – nog geen en de beleidsimpulsen Food Valley en logistiek voor de helft van de geprognosticeerde behoefte plannen in procedure worden gebracht. Besluitvorming over de rest van de geprognosticeerde behoefte vindt in de toekomst plaats op basis van de te monitoren ontwikkelingen.

<sup>2</sup> Inschatting percentage gebaseerd op meerdere onderzoeken.

## Confrontatie Vraag en Aanbod

Samenvattend stellen wij vast dat de totale netto behoefte aan bedrijventerrein in de regio De Vallei voor de periode 2011-2025 voorshands neerkomt op tenminste 263 hectare netto.

Schema 6: vraag versus beschikbaar aanbod

|                                                                     |     |            |           |                |
|---------------------------------------------------------------------|-----|------------|-----------|----------------|
| Uitbreidingsvraag TM-scenario 2011-2025                             | 110 |            |           |                |
| Vervangingsvraag (a.g.v. onttrekkingen aan de voorraad)             | 44  |            |           |                |
| Food Valley 50%                                                     |     | 27         |           |                |
| Logistiek (facilitair logistiek centrum)                            |     | 5          |           |                |
| <b>Vraagaming Scenario 1</b>                                        |     | <b>186</b> |           |                |
| Overloop Randstad                                                   |     | 10         |           |                |
| Logistiek volledig                                                  |     | 5          |           |                |
| Voorziening Utrechtse FoodValley gemeenten                          |     | 35         |           |                |
| Food Valley volledig (railterminal en facilitair logistiek centrum) |     | 27         |           |                |
| <b>Vraagaming Scenario 2</b>                                        |     | <b>263</b> |           |                |
| Aanbod terstond uitgeefbaar                                         |     |            | 53        |                |
| Aanbod harde plannen                                                |     |            | 33*       |                |
| <b>Totaal aanbod harde plannen</b>                                  |     |            | <b>86</b> |                |
| <b>Confrontatie vraag Scenario 1 – aanbod (harde plannen)</b>       |     |            |           | <b>+/- 100</b> |
| <b>Confrontatie vraag Scenario 2 – aanbod (harde plannen)</b>       |     |            |           | <b>+/-176</b>  |

\*werkelijk aanbod harde plannen (nog niet uitgeefbaar) ad 68 ha. minus 35 ha. voorziening Veenendaal/ZO Utrecht

Duidelijk wordt hieruit dat de huidige voorraad aan bedrijventerreinen in de regio FoodValley niet toereikend is om aan de voorziene vraag tot 2025 te beantwoorden.

Schema 7: vraag versus beschikbaar aanbod plus zachte plannen

|                                                          |     |            |            |               |
|----------------------------------------------------------|-----|------------|------------|---------------|
| Uitbreidingsvraag TM-scenario 2011-2025                  | 110 |            |            |               |
| Vervangingsvraag (a.g.v. onttrekkingen aan de voorraad)  | 44  |            |            |               |
| Food Valley                                              |     | 27         |            |               |
| Logistiek (railterminal en facilitair logistiek centrum) |     | 5          |            |               |
| <b>Vraagaming Scenario 1</b>                             |     | <b>186</b> |            |               |
| Overloop Randstad                                        |     | 10         |            |               |
| Logistiek volledig                                       |     | 5          |            |               |
| Utrechtse FoodValley gemeenten                           |     | 35         |            |               |
| Food Valley                                              |     | 27         |            |               |
| <b>Vraagaming Scenario 2</b>                             |     | <b>263</b> |            |               |
| Aanbod terstond uitgeefbaar                              |     |            | 53         |               |
| Aanbod harde plannen                                     |     |            | 33*        |               |
| Voorziening Food Valley gemeenten                        |     |            | 35         |               |
| Aanbod zachte plannen                                    |     |            | 139        |               |
| <b>Totaal aanbod plannen</b>                             |     |            | <b>260</b> |               |
| <b>Confrontatie vraag Scenario 1 – aanbod</b>            |     |            |            | <b>-/- 74</b> |
| <b>Confrontatie vraag – aanbod – Scenario 2</b>          |     |            |            | <b>+ 3</b>    |

\*werkelijk uitgeefbaar aanbod ad ha. minus 35 ha. voorziening Veenendaal/ZO Utrecht

Uit dit schema blijkt dat als de regio FoodValley alle zachte plannen tot ontwikkeling brengt er voldoende capaciteit is om in de vraag tot 2025 te voorzien. Alle ambities kunnen dan ruimtelijk worden geacommodeerd. Wel is duidelijk dat op basis van wat nu bekend is en uitgaande van scenario 1, niet alle zachte plannen **meteen** in ontwikkeling behoeven te worden genomen.

## Conclusie

De beschikbare harde plannen en uitgeefbare terreinen vertonen een tekort van 99 hectare (de voorziening voor de Utrechtse gemeenten buiten beschouwing gelaten), wanneer deze worden afgezet tegen Scenario 1 van de behoeftesraming. Een deel van de zachte plannen moet daarom in procedure worden genomen om tijdig aan de vraag te kunnen voldoen. Wel zal de Regio een keuze moeten maken tussen de zachte plannen die op korte termijn – binnen nu en 2 jaar - in procedure moeten worden gebracht en plannen die (tijdelijk) “on hold” moeten gaan.

Voor de beoordeling van welke plannen wanneer door zouden moeten gaan, hanteert de regio de volgende criteria:

1. Wordt de SER ladder toegepast;
2. Grondposities: heeft de gemeente c.q. private ontwikkelaar al veel gronden verworven;

3. Stand van zaken van de planvorming;
4. Regionaal belang;
5. Segmentering: is sprake van de juiste doelgroep op de juiste plaats.

Schema 8; prioritering zachte plannen

| Terrein               | Ha. | Cat. | L/R |  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Tot. |
|-----------------------|-----|------|-----|--|---|---|---|---|---|------|
| Harselaar Zuid fase 1 | 45  | 4+   | R   |  | x | x | x | x | x | 5    |
| Harselaar Zuid fase 2 | 20  | 5    | R   |  |   | x |   | x | x | 3    |
| Harselaar Diehoek     | 20  | 3/4  | R   |  | x | x | x | x |   | 4    |
| Harskamp Uitbr. 2011  | 3   | 3    | L   |  | x | x | x |   | x | 4    |
| De Stroet Uitbr. 2011 | 5   | 3    | L   |  | x |   | x |   | x | 3    |
| De Flier              | 27  | 3/4  | R   |  | x | x | x | x | x | 5    |
| Nudepark 2 fase 1     | 6   | 3    | L   |  | x | x | x |   | x | 4    |
| Nudepark 2 fase 2     | 6   | 3    | L   |  | x |   |   |   |   | 1    |
| De Born Oost          | 4   | 3    | R   |  | x | x | x | x | x | 5    |
| Schiphorst            | 3   | 3    | R   |  | x | x | x | x | x | 5    |

Op basis van de genoemde criteria 1 tot en met 5 is voor de onderstaande zachte plannen voor lokale (L) of regionale terreinen (R) een prioriteringsschema opgesteld.

Op basis hiervan wordt voorgesteld de volgende plannen in procedure te nemen of de procedure voort te zetten:

**Harselaar Zuid fase 1 en Harselaar Driehoek:** tussen beide terreinen is een onlosmakelijke samenhang, omdat het bestemmingsplan Driehoek tevens voorziet in een ontsluitingsweg voor Harselaar Zuid. Harselaar is voor de regio van belang vanwege de mogelijkheden voor de plaatsing van bedrijven in de hogere milieucategorieën.

**De Flier:** heeft als bijzondere urgentie dat het ruimte biedt voor de plaatsing van bedrijven uit het buitengebied en in het kader van de SER-ladder noodzakelijk is om schuifruimte te bieden voor herstructurering.

**Harskamp Uitbreiding 2011:** dit terrein is met name nodig om veplaatsingen vanuit het buitengebied mogelijk te maken en draagt bij aan de leefbaarheid van de dorpskern Harskamp.

**De Born Oost en Schiphorst:** deze terreinen maken deel uit van de campusvorming in het kader van de Food Valley ambitie en zijn speciaal bedoeld voor het accommoderen van hoogwaardige kennisintensieve bedrijven in de directe omgeving van de WUR.

**Nudepark 2 fase 1:** dit terrein is nodig om te voorzien in de lokale behoefte in Wageningen en is mede gerelateerd aan de behoefte aan schuifruimte ten behoeve van de herstructurering van Nudepark.

De plannen voor Harselaar Zuid fase 2, De Stroet en Nudepark 2 worden on hold gezet. Voor het eerst in 2013 wordt de behoefte ontwikkeling ten opzichte van de uitgifte van bedrijventerrein opnieuw beoordeeld. Wanneer en of de plannen in procedure moeten worden genomen wordt beoordeeld aan de hand van de jaarlijks op te stellen monitor.

Als de regio er in slaagt om tijdig al deze beleidsvoornemens te operationaliseren, hetgeen afhankelijk is van de nog te voeren planprocedures – zal het aanbod in overeenstemming zijn met de geprognosticeerde behoefte tot 2025 volgens scenario 1. Tevens kan worden vastgesteld dat er sprake is van een gespreide ontwikkeling in de regio, waardoor er aanbod wordt gegenereerd voor de uiteenlopende vraag vanuit het bedrijfsleven.

De toepassing van de SER-ladder maakt onderdeel uit van vorenstaande keuzes. Voor de gemeente Barneveld en voor Nijkerk hebben inmiddels onderzoeken met betrekking tot de toepassing van de SER-ladder in relatie tot de terreinbehoefte plaatsgevonden. In Ede wordt ruimte voor bedrijven aangeboden in bestaand stedelijk gebied (kazerneterrein, stationsomgeving,

de zone tussen station en Cinemec). Het gaat dan om bedrijven die zich in een gemengd stedelijk milieu willen vestigen. Bedrijventerrein A12 biedt hierop een aanvullend vestigingsmilieu.

Voor verplaatsingen vanuit het buitengebied is de SER-ladder niet van toepassing, vanwege het beoogde herstel in de juiste planologische bestemming.

De regio stelt vast dat op deze manier de eigen behoefte voor alle bedrijvencategorieën kan accommoderen. Daarnaast is er ruimte om invulling te geven aan de Ambitie Food Valley 2020.

Voor de Utrechtse FoodValley gemeenten is een voorziening van 35 hectare aan harde plancapaciteit, niet zijnde direct uitgeefbaar aanbod, gereserveerd. De keuze voor harde plancapaciteit houdt verband met het bestaande convenant tussen Ede en Veenendaal op grond waarvan Veenendaal nu bedrijven kan voordragen. Daarbij hebben de Utrechtse FoodValley gemeenten niet alleen de mogelijkheid om bedrijven voor te dragen die kwantitatief niet kunnen worden geaccommodeerd in de eigen gemeente, maar ook kunnen kwalitatieve aspecten een rol spelen. Door deze mogelijkheid is er ruimte en flexibiliteit om in te spelen op specifieke huisvestingswensen van de bedrijven, zodat die bij een beoogde hervestiging voor de regio behouden kunnen blijven.

Aan de hand van de feitelijke ontwikkeling van de vraag wordt de fasering van de uitgifte bepaald.

## Afspraken

- De regio Food Valley brengt in de periode 2011/2012 de volgende terreinen in procedure of rondt de procedure af:
  - Harselaar 45 hectare netto
  - Harselaar Driehoek: 20 hectare netto\*
  - Harskamp Uitbreiding 2011: 3 hectare netto
  - De Flier: 27 hectare netto
  - De Born en Schiphorst 6 hectare netto\*\*
  - Nudepark 2 fase 1: 6 hectare netto;

\*hoewel in het bestemmingsplan 20 hectare netto is opgenomen zal vanwege de vorm en ligging het feitelijk uitgeefbare terrein kleiner zijn

\*\*dit terrein heeft zowel een functie voor bedrijfshuisvesting als voor onderwijsdoeleinden (wordt uitgegeven door de WUR)
- Overige zachte plannen on hold zetten tot behoefte op basis van monitoring blijkt;
- Ten behoeve van de vraag naar bedrijventerrein in de zware milieucategorieën zal de regio in samenwerking met het georganiseerde bedrijfsleven een vraaginventarisatie doen.
- De feitelijke uitgifte van planologisch beschikbare capaciteit uit de reservering voor de Utrechtse FoodValley gemeenten wordt gebaseerd op de afspraken in het ISEV-convenant.

### 3. Herstructureringsopgave

De regiogemeenten realiseren zich dat ruimte een schaars goed is en daarom goed moet worden benut. Woonmilieus, natuurontwikkeling en recreatie zijn naast bedrijfsontwikkeling – zeker in dit gebied – tenminste gelijkwaardig bij het toewijzen van ruimte voor voorzieningen. Zoals in de Structuurvisie Bedrijventerreinen van de provincie Gelderland nog eens is benadrukt is de SER-ladder een dwingend afwegingskader bij de planning van bedrijventerreinen. Waar een betere ruimtebenutting op bestaande bedrijventerreinen mogelijk en haalbaar is, dient dit voorrang te krijgen bij het voorzien in de ruimtevraag van bedrijven. Door herstructurering actief ter hand te nemen worden de latente mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen manifest gemaakt.

De regio maakt ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen onderscheid tussen terreinen die in de periode 2009-2013 daadwerkelijk worden geherstructureerd en terreinen die weliswaar ouder zijn, maar waarvoor niet is vastgesteld in hoeverre maatregelen nodig zijn. Voor de laatste categorie zijn nog geen concrete plannen óf als er al voornemens zijn, werden die nog niet voorzien van een financiële dekking binnen de meerjarenramingen van de betreffende gemeente. Voor deze terreinen zal de regio in 2012 een verouderingsscan uitvoeren. Aan de hand daarvan zal een herstructurerings-revitaliseringsprogramma voor de periode 2014-2020 worden opgesteld. Getalsmatig blijkt uit een eerste inventarisatie dat ongeveer 1/5 van het totale areaal in de regio ouder of verouderd is. In het onderstaande schema's zijn de gegevens verwerkt.

Schema 9: Totaal overzicht veroudering

|                       | Aantal bedrijventerrein |          | Bruto ha.'s | Netto ha.'s |
|-----------------------|-------------------------|----------|-------------|-------------|
|                       | Absoluut                | Relatief |             |             |
| <b>Wel verouderd</b>  | 9                       | 19%      | 280         | 210*        |
| <b>Niet verouderd</b> | 35                      | 82%      | 836         | 615         |
| <b>Totaal</b>         | 45                      | 100%     | 1106        | 835         |

Bron: Provincie Gelderland, IBIS, gegevens uit informatieverzoeken

\*220 hectares zijn ouder. Een deel ervan is echt verouderd.

Schema 10: Verouderde terreinen

| Gemeente          | Plan           | Status         | Verouderde ha's        |
|-------------------|----------------|----------------|------------------------|
| <b>Barneveld</b>  | De Valk        | >2103          | Onbekend               |
|                   | Harselaar-Oost | >2013          | Onbekend               |
| <b>Ede</b>        | Klaphek        | Niet opportuun | Onbekend               |
|                   | Reehorsterweg  | > 2013         | 10                     |
| <b>Nijkerk</b>    | Arkervaat Oost | 2011-2013      | n.t.b.                 |
|                   | Arkervaat West | Niet opportuun | 40                     |
|                   | Hogenbrink     | Niet opportuun | 8                      |
| <b>Wageningen</b> | Havengebied    | 2011-2013      | 16                     |
|                   | Nudeparken     | 2011-2013      | 16                     |
| <b>Totaal</b>     |                |                | 80 ha. + deel onbekend |

Drie terreinen in de FoodValley regio zijn aan herstructurering toe en prioritair in de periode 2011-2013:

1. Nijkerk - Arkervaat Oost
2. Wageningen - Havengebied
3. Wageningen – Nudeparken.

In de bijlagen wordt per terrein aangegeven wat er speelt en wat het planstadium is voor herstructurering.

#### **Kwaliteit op peil.**

Herstructurering van bedrijventerreinen is een kostbare aangelegenheid. Het moet dus zo veel mogelijk worden voorkomen. Gemeenten, maar ook de gevestigde ondernemingen, hebben er daarom alle belang bij om de bedrijventerreinen op een goed niveau te houden.

Een van de meest voor de hand liggende middelen om dat te doen is parkmanagement. Goed uitgevoerd parkmanagement betekent namelijk dat knelpunten tijdig worden gesignaleerd en opgepakt. Signalen over het minder functioneren van een bepaalde locatie door bijvoorbeeld veranderende verkeersbewegingen, de belasting van de omgeving door bedrijfsvoering van bepaalde ondernemingen en veel andere zaken worden snel doorgegeven aan de verantwoordelijke instanties. In de regio zijn afspraken gemaakt dat alle gemeenten parkmanagement verplicht stellen bij de nieuwe uitgifte van terreinen en bevorderen op bestaande terreinen.

#### **Beschikbare middelen voor herstructurering**

Gemeenten hebben niet of nauwelijks middelen voor herstructurering gereserveerd. Elke gemeente beschikt wel over een budget voor bijvoorbeeld onderhoud van waaruit een bijdrage voor herstructurering kan komen. Grote budgetten voor co-financiering zijn niet beschikbaar. Dit is overigens een beeld dat in veel gemeenten in Nederland op dit moment te zien is. De provincie Gelderland beschikt wel, maar beperkt, over middelen om herstructurering op te pakken. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen legt de provincie een verband tussen de opbrengst van de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen en de kosten van herstructurering van oude terreinen.

De in de regio geprioriteerde terreinen voor herstructurering liggen in Nijkerk en Wageningen.

Wageningen heeft geen grondposities en kan daarmee ook geen link leggen tussen de nieuwe uitgifte van terreinen en herstructurering. In Nijkerk zijn de mogelijkheden van (gedeeltelijke) financiering van de herstructurering Akervaat Oost met de opbrengst van gronduitgifte in De Flier verkend.

Indien na 2013 geen cofinanciering vanuit het rijk of de provinciale meer kan worden verkregen, wordt de financiële haalbaarheid van herstructurering twijfelachtig.

#### **Afspraken**

- De gemeenten Nijkerk en Wageningen en de provincie maken afzonderlijke afspraken over de herstructurering van de prioritaire terreinen.
- Voor de andere terreinen zal de regio in de periode tot 2014 een verouderingsscan uitvoeren. Aan de hand daarvan zal een herstructurerings-revitaliseringsprogramma voor de periode 2014-2020 worden opgesteld.
- Alle gemeenten besteden aandacht aan het courant houden van bestaande terreinen.
- Parkmanagement is verplicht element bij de uitgifte van nieuwe terreinen.
- De gemeenten verkennen de mogelijkheid van parkmanagement op bestaande terreinen door op vrijwillige basis of door de inzet van het instrumentarium van de Wet Bedrijven Investerings Zones (BIZ), waarmee door middel van een verplichte afdracht door alle ondernemingen in een bepaald gebied maatregelen worden bekostigd.

## 4 Financiering van opgaven bij bedrijventerreinen

De kosten verbonden aan herstructurering, revitalisering en parkmanagement wordt in de ogen van onder andere de commissie Noordanus in verband gebracht met de opbrengst uit de uitgifte van nieuwe terreinen. Dat brengt de vraag met zich mee in hoeverre die opbrengst, maar ook de onderlinge verhoudingen tussen de gemeenten en de aantrekkelijkheid van uit te geven locaties worden beïnvloed door de prijsstelling van de uit te geven percelen.

Hieronder komen de volgende aspecten in beeld:

- Actuele grondprijzen voor de bedrijventerreinen in de gemeenten
- Komen tot een marktconforme grondprijs
- Afspraken

### A. Actuele grondprijzen voor de bedrijventerreinen in de gemeenten

Schema 11: grondprijzen

| Gemeente   | Minimaal (euro/m2) | Maximaal (euro/m2) | Berekeningsmethodiek    |
|------------|--------------------|--------------------|-------------------------|
| Barneveld  | 230                | 315                | Comparatief + kostprijs |
| Ede        | 160                | 219                | Comparatief             |
| Nijkerk    | 180                | 250                | Comparatief             |
| Renswoude  |                    |                    | Comparatief             |
| Veenendaal | 160                | 219                | Comparatief             |
| Wageningen | 135                | 250                | Comparatief             |

Opvallend is dat er grote verschillen in prijzen zijn, terwijl meestentijds de comparatieve methode wordt gebruikt. De gemeenten Wageningen en Veenendaal hebben geen eigen grondposities en kunnen dus ook niet sturen op grondprijzen.

De bedrijventerreinenmarkt is een regionale markt. De bedrijven zoeken naar een geschikte locatie binnen hun regio (dat hoeft niet perse binnen één gemeente).

Het blijkt dat grondprijzen geen doorslaggevende locatiefactor zijn, maar het belang van grondprijzen wordt groter bij vergelijkbaar aanbod binnen een regio. Grote verschillen in grondprijzen kunnen dan leiden tot onderlinge concurrentie. Dat laatste is niet wenselijk. Het gezamenlijk belang van regio is om bedrijven / werkgelegenheid binnen regio te houden. Marktconforme prijzen dragen hieraan bij.

### B. Komen tot een marktconforme grondprijs

Om te komen tot een marktconforme prijs is de Comparatieve methode goede methodiek. Dat vraagt wel dat je de concurrenten kent. Dit zijn niet per definitie buurgemeenten, maar ook terreinen op grotere afstand met vergelijkbaar profiel. Voor de regio Food Valley wordt in dit verband in ieder geval gekeken naar de prijsstelling in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, de regio Amersfoort en de Stedendriehoek. Het is daarbij overigens niet toegestaan om binnen de regio onderlinge prijsafspraken te maken. Wel is het toegestaan en ook nodig om afspraken te maken over de kwaliteiten van de onderscheiden terreinen en vervolgens op basis van de comparatieve methode te komen tot prijsstelling.

In de regio FoodValley is daarnaast prijsbepalend dat een kostendekkende exploitatie een (op meerdere locaties hoge) ondergrens stelt aan de grondprijs. Het is zaak om een balans te vinden tussen marktconforme prijs en kostendekkende exploitatie. Gegeven die prijsbepalende factor en de

in de genoemde referentiegebieden gehanteerde prijzen, wordt naar het oordeel van de regio zeker gekomen tot een marktconforme prijs.

#### C. Afspraken financiering

Kwaliteit vormt basis voor de grondprijzen in de regio. Een marktconforme prijs is het uitgangspunt.

Op grond van dat uitgangspunt worden de volgende procesafspraken gemaakt:

- De regio en de provincies Gelderland en Utrecht onderzoeken in 2012 de segmentering van de terrein (vraag- en aanbodsituatie)
- Nieuwe aanbod: grondprijzen worden bepaald op de werkelijke marktwaarde rekening houdend met regionale diversiteit in kwaliteiten van terreinen en een sluitende grondexploitatie. Met diversiteit in kwaliteiten wordt bedoeld: ligging in relatie tot voorzieningenniveau en faciliteiten (station, railterminal, zichtlocatie) doelgroepen/ beeldkwaliteitsplannen, specifiek passend ruimtelijk aanbod.
- De regio FoodValley zal nog in 2012 in overleg treden met omliggende Gelderse en Utrechtse regio's over de te hanteren grondprijsmethodiek, waarbij de comparatieve methode wordt vergeleken met de waardebepaling op basis van kostprijs, respectievelijk residuele grondwaarde.
- Voor het inmiddels uitgeefbare aanbod worden de grondprijzen heroverwogen en vindt zo mogelijk berekening plaats op basis van grondprijzen nieuw aanbod.

## 5 Monitoring

Dit is het eerste RPB van de regio FoodValley. De ontwikkeling van de vraag en ook het aanbod is hierin bepaald op basis van ontwikkelingsscenario's. Dat geldt voor zowel de uitwerking in deze regio van het Transatlantic Market model als voor de inschatting van de Beleidsimpulsen. Structurele monitoring is nodig om na te gaan in hoeverre de aannames gerealiseerd worden.

Daarbij wordt opgemerkt dat kwantitatief de vraag en het aanbod in dit RPB voor de Gelderse FoodValley-gemeenten is onderbouwd. Kwalitatief inzicht ontbreekt nog in voldoende mate om te kunnen sturen. Een betere segmentering van het aanbod, maar ook van de vraag is nodig. Een aandachtspunt is daarbij de inpassing van extreem ruimtevragende activiteiten, zoals vrachtwagenstalling.

Een jaarlijkse monitoring ligt daarbij het meest voor de hand en is operationeel haalbaar. De jaarlijkse monitoring draagt bij aan:

- Sturen van de ontwikkeling van plannen op de reële vraag om daarmee tekort / overschot aan bedrijventerreinen te voorkomen
- Aanbieden terreinen afgestemd op vraag gebruikers
- De juiste schaalniveaus van het aanbod
- Een goede verdeling van het aanbod op basis van behoefte binnen individuele gemeenten en de regio
- Inzicht in de gerealiseerde uitgifte
- Inzicht (zoveel mogelijk) in het onderscheid tussen reguliere uitgifte en beleidsimpulsen
- Vraag-aanbod op basis van kwaliteit en kwantiteit
- Inzicht in de stand van de invoering van parkmanagement in de regio.

De monitor vormt de basis voor regionale afspraken over ontwikkeling van zachte plannen. Voor het eerst in 2013 wordt de regiomonitor opgesteld en aan de hand daarvan wordt het Regioprogramma Bedrijventerreinen geactualiseerd. Omdat de ontwikkelingen in omliggende regio's in Gelderland en Utrecht van invloed kunnen zijn op de behoefte in deze regio, is het voor zowel de timing als de methodiek van belang dat de regio's hun format voor de monitor goed op elkaar afstemmen.

#### Afspraken

- ❖ Provincies Gelderland en Utrecht en regio stellen in 2012 samen een format op voor de jaarlijks uit te voeren monitor. Daarbij wordt zoveel mogelijk afstemming gezocht met omliggende regio's.
- ❖ De regio wijst een functionaris aan die verantwoordelijk is voor de monitoring
- ❖ Jaarlijks, voor het eerst in 2013 monitor bedrijfsterreinontwikkeling Regio FoodValley opstellen
- ❖ Regioprogramma aanpassen aan de uit de monitor ontleende behoefte.

## Bronnenoverzicht

- BMD Advies, (2008). *Duurzame bedrijventerreinscan Arkervaat Oost*
- Commissie Noordanus, (2009). *Kansen voor Kwaliteit*
- Gemeente Nijkerk (2010). *Actieplan revitalisering Arkervaat Oost*
- Gemeente Wageningen (2009). *Verkenning industrieterrein De Nude*
- IGG (2010). *Kengetallen Kompas Bouwkosten 2010*
- Provincie Gelderland (2006). *Gelderland in vier bedrijven*
- Food Valley Ambitie 2020 „Voedingsbodem voor grenzeloze innovaties’ (2009)
- Provincie Gelderland (2010). *Onderzoeksmemorandum vraag/aanbod confrontatie bedrijventerreinen*
- Focus op de Vallei; Logistiek in de economie van de centrale regio (TNO, 31 januari 2008)
- Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort 2030 (2011)
- Regio de Vallei, (2009). *Economisch Programmeringsdocument 2009*
- Stec Groep (2010). *Samenwerkingsagenda werklocaties regio Amersfoort 2030*
- Stogo (2010). *Economisch profiel Nijkerk*

## Overzicht harde en zachte plannen in de Regio Food Valley

### Harde plannen

| Gemeente      | Naam terrein                     | Netto (ha)    |
|---------------|----------------------------------|---------------|
| Barneveld     | Harselaar West-West              | 9*            |
| Ede           | Wekerom Uitbreiding              | 6             |
| Ede           | Kazerneterreinen                 | 11            |
| Nijkerk       | Arkerpoort                       | 5             |
| Wageningen    | Nieuwe Kanaal (Kortenoord)       | 5             |
| Wageningen    | De Born (zuid. Bebouwingsstrook) | 3             |
| <b>Totaal</b> |                                  | <b>39 ha.</b> |

\*totale netto capaciteit bedraagt 15 hectare, maar 6 hectare is gereserveerd voor verplaatsing/uitbreiding BCA. De grond is aan dat bedrijf verkocht, dus niet meer beschikbaar.

### Zachte plannen

| Gemeente      | Naam terrein          | Netto ha.      |
|---------------|-----------------------|----------------|
| Barneveld     | HarselaarZuid fase 1  | 45             |
| Barneveld     | Harselaar Zuid fase 2 | 20             |
| Barneveld     | Harselaar Driehoek    | 20             |
| Ede           | Harskamp uitbr. 2011  | 3              |
| Ede           | De Stroet uitbr. 2011 | 5              |
| Nijkerk       | De Flier              | 27             |
| Wageningen    | Nudepark 2            | 12             |
|               | De Born Oost          | 4              |
|               | Schiphorst            | 3              |
| <b>Totaal</b> |                       | <b>139 ha.</b> |

## Financiële opgave herstructurering

| Type herstructurering | Omschrijving                                                                                                        | Kosten per ha           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Facelift              | Grote opknapbeurt                                                                                                   | 75.000 euro/bruto ha    |
| Revitalisering        | Behoud bestaande economische functie met ingrepen in infrastructuur en openbare ruimte                              | 230.000 euro/bruto ha   |
| Zware revitalisering  | Behoud bestaande economische functie met forse ingrepen m.n. verwerving/sloop, bodemsanering, nieuwe infrastructuur | 1.400.000 euro/bruto ha |
| Herprofilering        | Functiewijziging, maar wel behoud van werkfunctie (bijv. switch naar kantoren)                                      | 1.400.000 euro/bruto ha |
| Transformatie         | Geen economische functie meer, maar bijv. wonen                                                                     | -                       |

Bron: Kansen voor Kwaliteit, Commissie Noordanus

## Ruimte voor Beleidsimpulsen en Bedrijfscategoriën

| Beleidsimpuls          | Ruimtevrage | Mogelijke locaties                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Food Valley            | 54          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De Klomp Oost (37 ha netto)</li> <li>2. Kazerneterrein</li> <li>3. De Born (7 ha)</li> <li>4. Schiphorst (3 ha)</li> <li>5. Kortenoord (4,8 ha netto)</li> <li>6. Harselaar – Zuid (45 ha netto)</li> <li>7. De Flier</li> </ol> |
| Logistiek              | 10          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Harselaar – Zuid (45 ha netto)</li> <li>2. Harselaar – West West (9 ha netto)</li> </ol>                                                                                                                                         |
| Overloop Randstad      | 10          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De Flier (27 ha netto)</li> <li>2. Harselaar – Zuid (45 ha netto)</li> <li>3. Harselaar – West West (9 ha netto)</li> </ol>                                                                                                      |
| Totaal beleidsimpulsen | 74          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |

De regio streeft naar segmentering van de aanwezige en nog te ontwikkelen bedrijventerreinen. Verschillende bedrijvencategorieën kunnen optimaler worden gefaciliteerd op bedrijventerreinen die adequaat zijn toegesneden op de functionele eisen van de bedrijven. Een logistiek terrein heeft naar zijn andere ruimtebehoefte als een terrein waar hoofdzakelijk hoogwaardige research en development wordt uitgevoerd.

Op basis van een globale inschatting van de kwalitatieve eisen van de bedrijven zou de ruimtevrage die het gevolg is van de beleidsimpulsen conform bovenstaand schema kunnen worden verdeeld. De Born en Schiphorst in Wageningen zijn aangewezen terreinen voor hoogwaardige Research en Design. Het Kazerneterrein in Ede en Kortenoord in Wageningen krijgen meer een karakter van een werklandschap met gebruik van reeds aanwezige specifieke bebouwing of ruimte voor zakelijke dienstverlening, waar spin-off van Food Valley geacommodeerd kan worden.

Harselaar West West wordt voor de regio het terrein waar een facilitair logistiek centrum met bewaakt parkeren kan worden gesitueerd.

De Flier wordt een terrein waar naast de lokale behoefte ook een deel van de ruimtevrage Food Valley (food productie en industriële toelevering) en de overloop Randstad kunnen worden geacommodeerd.

| Bedrijfscategorie                   | Ruimtevrage | Mogelijke locaties                                                                                              |
|-------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uitplaatsing bedrijven buitengebied | 20          | <b>Wekerom</b><br><b>De Stroet</b><br><b>De Briellaerd</b><br><b>De Flier</b><br><b>Harselaar Zuid/Driehoek</b> |
| Categorie 4 en hoger                | 20          | <b>Harselaar – Zuid</b>                                                                                         |

## A. Arkervaat Oost – Nijkerk



### Algemene informatie

- Oppervlakte : 92 ha. bruto / 70 ha. netto
- Verouderd oppervlak : Onbekend (nader te bepalen)
- Periode : 1980
- Gemengd bedrijventerrein t/m MHC 5
- Bedrijvigheid : 120 bedrijven
- Productie- en groothandelsbedrijven, maakindustrie

### Bereikbaarheid

- Slechte doorstroming, met name in spits, fietsveiligheid
- Matige bewegwijzering en ontbrekende belijning
- Fout parkeren, laden en lossen openbare weg

### Uitstraling

- Wisselende ruimtelijke kwaliteit
- Deels verouderde panden (metariaalgebruik, onderhoud)

### Gebruik terrein

- Onduidelijke overgang publiek-privaat
- Overlast door (langdurig) gestalde vrachtwagens
- Hoge bebouwingsdichtheid (sommige percelen tot 80%)

### Conclusie

- Overall kwaliteit niet dusdanig dat ingrijpende maatregelen nodig zijn, wel beperkte maatregelen op korte termijn (en mogelijk verdergaande maatregelen op lange termijn)

### Maatregelenpakket

- Met ondernemers overleggen over maatregelen voor de korte termijn, bijvoorbeeld parkeerbeleid en fietsbeleid, aanbrengen groenstructuur

- Nagaan of op lange termijn verdergaande maatregelen nodig/mogelijk zijn, wat nodig is om bedrijven te laten blijven investeren in het terrein
- Maatregelen zullen moeten inspelen op de aard van de problematiek
- Maatregelen (korte/lange termijn) die overwogen worden zijn o.a. gericht op verbetering van de verkeerssituatie, verduidelijking van grens tussen openbare en private ruimte, uitstraling van het terrein als toegangspoort tot Nijkerk
- Subsidieaanvraag opstellen in overleg met ondernemers

## **Financiering**

- Financiering herstructurering is (nog) niet rond, precieze mogelijkheden dienen nog te worden verkend
- Mogelijkheden financiering:
  - Uit nog vast te stellen Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan
  - Juiste inzet van bestaande onderhouds- en beheersbudgetten
  - Waar mogelijk bijdrage gevestigde bedrijven en overige private partijen
  - Op termijn mogelijk ook financiering uit op te zetten gemeentelijk fonds herstructurering bedrijventerreinen (→ onderzocht wordt dit mede te vullen met opbrengsten De Flier), besluitvorming nog niet afgerond
  - Gemeentelijk fonds ook inzetbaar bij verplaatsing bedrijven vanuit buitengebieden
  - Inzet van o.a. provinciale subsidies

## **Stand van zaken**

- Op dit moment werkt Nijkerk aan het vormgeven van het proces
- Globale kostenindicatie is nog niet opgesteld, zal afhankelijk zijn van maatregelenpakket uit op te stellen uitvoeringsplan

## B. Wageningen Nudeparken



### Algemene informatie

#### Nudeparken (Nude 1980 en Nude 1)

- Oppervlakte : 30 ha. bruto / 23 ha. netto
- Verouderd oppervlak : 16 ha. bruto
- Periode : 1980
- Gemengd bedrijventerrein / MHC t/m 3
- Bedrijvigheid : 238 bedrijven, 700 arbeidsplaatsen
- Autobedrijven, aannemingsbedrijven, ambachtelijke bedrijvigheid

### Bereikbaarheid

- Bereikbaarheid: ontsluiting voldoet niet voor vracht- en bedrijfsverkeer
- Verkeersveiligheid: voorzieningenstrook (scholen, peuterspeelzaal) nabij bedrijven

### Uitstraling

- Traditioneel en verouderd
- Verouderde panden
- Rommelige indruk
- Geen structurerend groen

### Gebruik terrein

- Gebied van Nude 1980 ligt „ingeklemd“ tussen woonwijk en binnenstad
- Scherpe overgangen tussen woongebied en bedrijventerrein
- Scherpe overgang recente nieuwbouw en verder gelegen terreinen
- Slechte verbinding woongebied met rest stad en met name binnenstad

### Vestigingsklimaat

- (Milieu-)overlast als gevolg van bedrijvigheid
- Kwaliteit openbare ruimte incl. goede aantakking met verbindingswegen verdient aandacht

## Maatregelpakket

De gemeente Wageningen ziet drie ontwikkelvarianten:

- Variant 1- transformatie:
  - Compotex ontwikkelen tot woon-werklocatie
- Variant 2 - herprofilering:
  - Compotex uitbreiden tot Troelstraweg/Costerweg, Nudeweg en Industrieweg.
  - Naast woonfuncties, werkfuncties, detailhandel behouden en toevoegen
- Variant 3 – zware revitalisering:
  - Totale terrein gefaseerd herstructureren en ingrijpend herontwikkelen. Hinderlijke bedrijven en zware bedrijvigheid actief verplaatsen
  - Wageningen wil op korte termijn circa 1,5 kilometer van de wegen opnieuw aanleggen (Nudepark, Nude, Industrieweg)

## Globale kostenindicatie maatregel korte termijn

- 1.500 meter wegen: profiel wegen: 7 meter breed met 1,5 meter trottoir aan weerszijden
- Kostenraming gemeente Wageningen: 1,2 miljoen euro
  - Weg : € 100/m<sup>2</sup> (= 1.500 m. \* 7m. \* €100,-) = € 1.000.000,-
  - Trottoir : € 86/m<sup>2</sup> (= 1.500 m. \* 1,5m. \* €100,-) = € 200.000,-
- Kostenraming kengetallen bouwcompas: 2,1 miljoen euro
  - Hoofdontsluitingsweg
  - Gemiddeld € 1.400 / strekkende meter inclusief trottoir
  - (= 1.500 m. \* €1.400,-) = € 2.1 miljoen
- Bandbreedte kosten aanleg weg: van 1,2 miljoen tot 2,1 miljoen euro

## Globale kostenindicatie groenstructuur

- Totaal openbare ruimte Nudeparken: 71.750 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte wegen: ca. 5 kilometer \* 10 meter (7 meter rijban + 2 \* 1,5 meter trottoir) = 50.000 m<sup>2</sup>
- Resterende oppervlakte groen = ca. 20.000 m<sup>2</sup>
- Kostenraming kengetallen bouwcompas = € 200.000
  - Blokgroen, grasveld met bomen, betonrand en bankje. € 10/m<sup>2</sup> voor opp.> 5.000 m<sup>2</sup>
  - 20.000 \* 10 = € 200.000

## Kostenindicaties ontwikkelvarianten

- Variant 1 - transformatie: nihil / beperkte opbrengsten
  - Transformatie wordt betaald uit de opbrengsten van woningverkoop
- Variant 2 - herprofilering: €4 miljoen
  - Kosteninschatting op basis van kengetallen (€1,4 miljoen / ha.)
  - Een gedeelte van de totale kosten kan worden opgebracht door de ontwikkeling van woningen
- Variant 3 - zware revitalisering: € 22,4 miljoen
  - Kosteninschatting op basis van kengetallen (€1,4 miljoen / ha.)

## Conclusie Kosten

- Financiering herstructurering is (nog) niet rond
- Gemeente Wageningen werkt aan financiering nieuwe aanleg wegen
- Op dit moment geen zicht op financiering eventuele overige maatregelen

## C. Wageningen Haven



### Algemene informatie

- Oppervlakte : 12 ha. bruto / 9 ha. netto
- Verouderd oppervlak : 12 ha. bruto
- Periode : 1980
- Gemengd bedrijventerrein / MHC t/m 4.2
- Bedrijvigheid : 6 bedrijven  
: 170 arbeidsplaatsen  
: Industrie, groothandel, vervoer en opslag

### Bereikbaarheid

- Nautische veiligheid
  - A.g.v. doorvoer goederen die aankomen in haven
  - Menging beroeps- en recreatievaart in het havenkanaal zorgt voor onveilige situaties
- Fietzers
  - Menging van fietsverkeer met vrachtverkeer

### Uitstraling

Weinig architectonische samenhang, onsamenvhangende inrichting, dijkprofiel ontbreekt  
Huidige inrichting doet afbreuk aan recreatieve betekenis Grebbedijk

### Gebruik terrein

Conflict tussen economische functie haven en EHS langs de Rijn

### Vestigingsklimaat

- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven (zowel fysiek als milieutechnisch)
- Geluid-, stank- en stofoverlast voor omwonenden
- Geluidsoverlast voor omliggende wijken
- Recreatieve potentie dicht bij de (binnen)stad

## Maatregelpakket

Voor het Haventerrein staat de gemeente het volgende maatregelenpakket voor ogen:

- Ontsluiting bedrijven aan de noordzijde en oversteek van de dijk
- Doorsteek naar de Grebbedijk
- Herinrichten Grebbedijk voor bestemmingsverkeer en langzaamverkeer; Het gaat hierbij om ongeveer 800 meter van de Grebbedijk

Daarnaast wil de gemeente aan de zuidzijde van de rivier maatregelen nemen ter verbetering van de natuur-, recreatie- en ecologische kwaliteit

## Kostencalculatie

### 800 meter wegen

- Profiel wegen: 7m breed zonder trottoir met fietsstroken op rijbaan
- Kostenraming gemeente Wageningen: **€ 0,56 miljoen**
  - Weg: € 100/m<sup>2</sup> (= 800 m. \* 7m. \* €100,-) = € 0,56 miljoen
- Kostenraming kengetallen bouwkompas: **€ 0,4 miljoen**
  - Dorpsverbindingsweg
  - Gemiddeld € 500/ strekkende meter inclusief fietsstrook en verlichting  
(= 800m. \* €500,-) = € 0,4 miljoen

Bandbreedte kosten aanleg weg: van 0,4 miljoen tot 0,6 miljoen euro

## Samenwerkingsafspraken uit de Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort 2030

De Samenwerkingsagenda Werklocaties Samen Sterk bevat afspraken over:

- programmering, inclusief fasering en segmentering van nieuwe werklocaties;
- prioritering van herstructurering;
- monitoring van de actuele ruimtevraag en verhuisdynamiek onder bedrijven;
- voortgang op de banenopgave;
- kennisdeling;
- verzakelijking op werklocaties;
- profilering (marketing en acquisitie) in relatie tot (lokale) thematisering;
- ICT-ontsluiting van werklocaties en in (in potentie) woonwijken;
- verduurzaming – zowel op werklocaties als binnen bedrijven;
- kwaliteit op werklocaties

Tien acties en projecten zullen uiterlijk in 2012 zijn opgestart dan wel gerealiseerd.

### Acties

1. opstellen regionaal werklocatieprogramma (loopt)
2. opstellen regionale investeringsagenda herstructurering (loopt)
3. ontwikkelen en uitvoeren Ruimtebehoeftescan
4. monitoren van de banenindex
5. opzetten regionaal kennisplatform
6. onderzoek welke vormen van verzakelijking van werklocaties mogelijk en kansrijk zijn
7. opstellen profiel voor de Regio Amersfoort
8. verkennen ontsluiten nieuwe woonlocaties op glasvezel
9. verkennen verduurzamingslag werklocaties Regio Amersfoort
10. onderzoek mogelijkheden regionaal kwaliteitsfonds

Deze ambities worden niet alleen door overheden gerealiseerd kunnen worden. Samen met het bedrijfsleven, vastgoedpartijen en instellingen willen we werk maken van onze ambities.

## **Bijlage 5 Actualisering behoefte bedrijventerrein Harselaar-Zuid, Arcadis, 21 juni 2012**

**ACTUALISERING BEHOEFTE  
BEDRIJVENTERREINEN 2012**

GEMEENTE BARNEVELD

21 juni 2012  
: - Definitief  
B01043.200931.



# Inhoud

|                  |                                                           |           |
|------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>         | <b>Inleiding.....</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>2</b>         | <b>Actualisering behoefte aan bedrijventerreinen.....</b> | <b>4</b>  |
| 2.1              | Historische uitgifte .....                                | 4         |
| 2.2              | Beschikbaar aanbod.....                                   | 5         |
| 2.3              | Uitbreidingsvraag.....                                    | 5         |
| 2.4              | vervangingsvraag .....                                    | 6         |
| 2.5              | Extra bovenregionale vraag.....                           | 7         |
| 2.6              | Correctie inhaalvraag.....                                | 8         |
| 2.7              | Confrontatie vraag - aanbod .....                         | 8         |
| <b>3</b>         | <b>Samenvatting en conclusies .....</b>                   | <b>10</b> |
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Voetnoten.....</b>                                     | <b>12</b> |



# 1

## Inleiding

ARCADIS heeft in 2008 onderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld<sup>i</sup>. In 2010 heeft ARCADIS dit onderzoek geactualiseerd<sup>ii</sup>. De actualisatie van 2010 was noodzakelijk in verband met gewijzigde inzichten ten aanzien van het te hanteren economisch scenario en de ontwikkeling van de SER-ladder. Voorts was een verdiepingsslag nodig om een beeld te krijgen van de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de lokale behoefte in Voorthuizen,

De gemeente wenst de behoefte aan bedrijventerrein periodiek te monitoren in verband met de geplande uitbreidingen van bedrijventerrein op hun grondgebied. De doelstelling is om vraag en aanbod zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten.

De gemeente heeft ARCADIS gevraagd het behoefteonderzoek uit 2010 opnieuw te actualiseren. Aanleiding hiervoor zijn onder andere de recente economische ontwikkelingen, die een drukkend effect kunnen hebben op de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen. Deze rapportage geeft de resultaten van de actualisering weer. De opbouw is als volgt. In hoofdstuk 2 geven we eerst een overzicht van de historische ontwikkelingen wat betreft de vraagraming en de daadwerkelijke uitgifte. Vervolgens geven we recente ontwikkelingen met betrekking tot het aanbod aan bedrijventerrein weer. Daarna komt de ontwikkeling van de behoefte aan bedrijventerrein op met name de middellange termijn aan bod. Het laatste hoofdstuk 3 geeft een samenvatting en de conclusies van de omvang van de behoefte aan bedrijventerrein in relatie tot de omvang van het aanbod op bedrijventerrein Harselaar zuid weer.

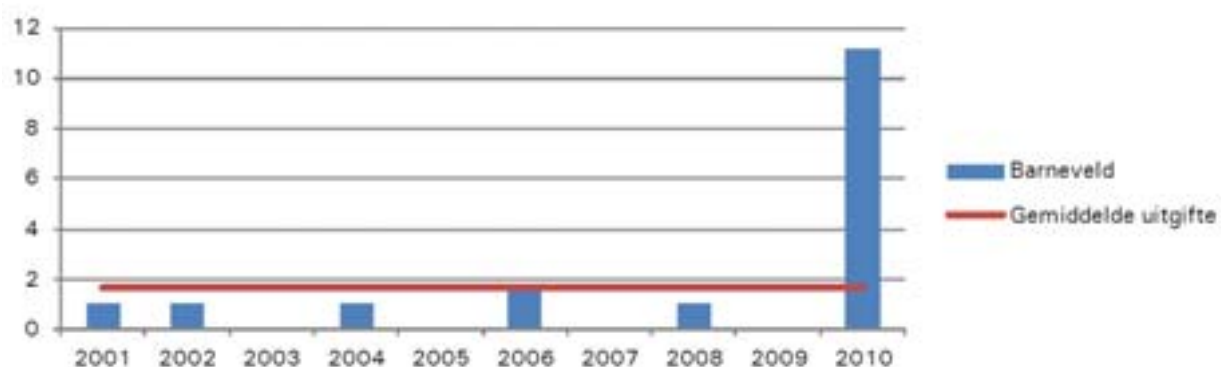
# 2

## Actualisering behoefte aan bedrijventerreinen

In 2010 is de behoefte aan bedrijventerreinen gebaseerd op de prognoses voor economische ontwikkeling van het Transatlantic Market (TM) scenario. In 2008 werd nog het meest gunstige economische scenario gehanteerd, het Global Economy scenario. Vanwege ontwikkelingen in de wereldeconomie en de verwachte effecten heeft het Rijk in 2010 het TM scenario voorgeschreven. In 2010 zijn het TM en GE scenario met elkaar vergeleken.. In dit hoofdstuk zijn de conclusies uit 2010 samengevat en is per onderdeel het resultaat van de actualisering weergegeven.

### 2.1 HISTORISCHE UITGIFTE

In figuur 1 is de historische uitgifte van bedrijventerreinen in Barneveld tussen 2001 en 2010 weergegeven. In deze periode was de gemiddelde uitgifte 1,7 hectare per jaar. Wat opvalt, is de hoge uitgifte van 11,2 hectare in 2010. De lagere uitgifte in de periode tot 2010 – of zelfs een aantal jaren géén uitgifte – wordt veroorzaakt door gebrek aan beschikbaar aanbod aan bedrijventerrein in de gemeente Barneveld in deze periode.



Figuur 1 Langjarige uitgifte bedrijventerreinen Barneveld 2001-2010 (Bron: IBIS, 2012)

## 2.2 BESCHIKBAAR AANBOD

Het gebrek aan beschikbaar aanbod nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein was in het behoefte onderzoek van 2010 ook al zichtbaar. Destijds was per 1-1-2009 uitsluitend op bedrijventerrein Puurveen uitgeefbaar terrein beschikbaar, te weten 4 hectare.

In onderstaande tabel is het beschikbare aanbod per 1-1-2011 weergegeven. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen. Van de harde plannen is tevens aangegeven welk aandeel daarvan terstond uitgeefbaar is.

| Bedrijventerrein                            | Harde plannen | Waarvan terstond uitgeefbaar | Zachte plannen |
|---------------------------------------------|---------------|------------------------------|----------------|
| Puurveen                                    | 2,0 ha        | 0,3 ha                       |                |
| De Brielaerd-Noord                          | 3,2 ha        | 3,0 ha                       |                |
| Harselaar West-West                         | 17,0 ha       | 3,0 ha                       |                |
| Harselaar-driehoek:                         |               |                              | 20 ha          |
| Harselaar-zuid fase 1A                      |               |                              | 34 ha          |
| Harselaar-zuid fase 1B                      |               |                              | 18 ha          |
| Harselaar-zuid fase 2                       |               |                              | 20 ha          |
| Inbreidingsruimte SER ladder <sup>iii</sup> | 1,6 ha        |                              |                |
| Totaal                                      | 23,8 ha       | 6,3 ha                       | 92 ha          |

Tabel 1 Aanbod bedrijventerreinen Barneveld 2011 (Bron: IBIS 2012 en gemeente Barneveld)

De totale hoeveelheid harde plannen voor bedrijventerreinen in de gemeente Barneveld is 23,8 ha. Hiervan is 6,3 hectare terstond uitgeefbaar. Van de 17 ha in Harselaar West-West is inmiddels 6 ha gereserveerd voor verplaatsing/ uitbreiding BCA (Regionaal Programma Bedrijventerreinen regio Food Valley, 2012). 2 ha is beschikbaar op basis van een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast zijn er nog zachte plannen in met een totale omvang van 92 ha.

## 2.3 UITBREIDINGSVRAAG

Op basis van verwachte werkgelegenheidsgroei werd in 2010 de totale uitbreidingsvraag voor de periode 2010 - 2020 in de gemeente Barneveld op circa 32 hectare geprognosticeerd. Hierbij is uitgegaan van het TM scenario. De provincie heeft in 2010 op basis van de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) de ruimtebehoefte in beeld gebracht. De behoefte raming uit de provinciale nota "Gelderland in vier bedrijven" is op basis van de vraag raming van 2006 en de daadwerkelijke uitgifte in de periode 2006-2010 geactualiseerd. In deze actualisatie is geen rekening gehouden met actuele ontwikkelingen in de (beroeps)bevolking en veranderende economische vooruitzichten. Deze methode is voorgeschreven door de provincie Gelderland.

Ook nu is gerekend met het TM scenario. Op basis van deze actualisatie heeft de gemeente Barneveld voor de periode 2012-2020 een uitbreidingsvraag van 33 hectare. Dit is dus 1 hectare meer dan in ons advies van 2010, terwijl de periode 2 jaar korter is. Het verschil valt te verklaren door de gehanteerde provinciale methodiek; de

daadwerkelijke uitgifte van de afgelopen jaren was lager dan de vraagraming (2006). Dit is in tabel 2 verduidelijkt. De niet ingevulde vraag is doorgezet naar de resterende periode 2012-2020.

|                         | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010    | 2006-2010 |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|---------|-----------|
| Daadwerkelijke uitgifte | 1,5 ha | 0,0 ha | 1,0 ha | 0,0 ha | 11,2 ha | 13,7 ha   |
| Vraagraming 2006        | 5,1 ha | 4,8 ha | 4,5 ha | 4,2 ha | 3,9 ha  | 22,5 ha   |

Tabel 2 Vraagraming versus werkelijke uitgifte (Bron: IBIS 2012 en Gelderland in vier bedrijven 2006)

In 2010 is geconcludeerd dat vanaf 2020 de ruimtebehoefte sterk afneemt, om vervolgens zelfs negatief te worden. Waar in 2010 de uitbreidingsvraag over de periode 2020-2040 is geraamd op 9 hectare, is na deze actualisatie de vraagraming voor de periode 2021-2040 13 hectare. Ook bij deze actualisatie is de ruimtebehoefte sterk afgenomen en negatief geworden, hetzij minder negatief dan in 2010 was geraamd.

Na actualisatie resulteert dit in een uitbreidingsvraag van 46 hectare over de periode 2010-2040. Dit heeft vooral te maken met een krimp in de beroepsbevolking als gevolg van de vergrijzing.

| Onderzoek                    | 2010      | 2012      | 2010      | 2012      | 2010      | 2012      |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Periode                      | 2010-2020 | 2012-2020 | 2020-2040 | 2020-2040 | 2010-2040 | 2012-2040 |
| Uitbreidingsvraag            | 32        | 33        | 9         | 13        | 41        | 46        |
| Vervangingsvraag             | 10        | 14,7      | 6,5       | 6,5       | 16,5      | 21,2      |
| Bovenregionale vraag         | 20        | 19        | 12        | 12        | 32        | 31        |
| Totale vraag                 | 62        | 66,7      | 28        | 32        | 90        | 100       |
| Correctie inhaalvraag 10-20% | 68-74     | 73-80     |           |           | 96-102    | 105-112   |

Tabel 3 Vergelijking peiljaar 2010 met actualisatie 2012

## 2.4 VERVANGINGSVRAAG

In het behoefteonderzoek van 2010 is een overzicht opgenomen van de transformatieplannen in Barneveld. Deze plannen zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

| Locatie                  | Indicatie oppervlakte | Termijn            |
|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| Rijnvallei               | 5 ha                  | Binnen 5 - 10 jaar |
| Valkseweg                | 5 ha                  | Binnen 5 - 10 jaar |
| Stationsweg I            | 3 ha                  | Binnen 5 - 10 jaar |
| Stationsweg II           | 2 ha                  | Binnen 5 - 10 jaar |
| Kerkweg Kootwijkerbroek  | 0,5 ha                | Binnen 0 - 5 jaar  |
| Metaalwarenfabriek Stroe | 1 ha                  | Binnen 0 - 5 jaar  |
| Columbiz Park            | 4,7 ha                | Binnen 0-5 jaar    |
| <b>Totaal</b>            | <b>21,2 ha</b>        |                    |

Tabel 4 Transformatieplannen gemeente Barneveld

In 2010 is de totale vervangingsvraag indicatief geschat op 16,5 ha. Ten opzichte van die raming is het Columbiz Park en de verplaatsing van de autoveiling toegevoegd. Transformatie van deze terreinen omvat circa 4,7 hectare extra vervangingsvraag, waarmee de totale vervangingsvraag op 21,2 hectare uit zou kunnen komen. In 2010 is 10 ha geschat als reële vervangingsvraag tot 2020. In deze actualisatie worden het Columbiz Park en de autoveiling eraan toegevoegd, waarmee de reële vervangingsvraag tot 2020 op 14,7 ha komt. De resterende 6,5 ha zal in de periode 2020-2040 plaats vinden.

## 2.5 EXTRA BOVENREGIONALE VRAAG

In het behoefteonderzoek van 2010 is de bovenregionale (exogene) vraag ingeschat op 32 ha tot 2040 (zie tabel 3). Ook nu is er een bovenregionale vraag te verwachten in Barneveld. De omvang van de bovenregionale vraag wordt beïnvloed door de volgende ontwikkelingen:

- Barneveld maakt onderdeel uit van de gemeenten die zijn gelegen op de ring van de Randstad. Een directe additionele vraag is nog niet aan te geven, maar er zal wel enige vraag vanuit de Randstad naar de regio (blijven) komen. Op basis van meerdere onderzoeken wordt geschat dat de overloop uit de Randstad 3-5% van de uitbreidingsvraag bedraagt.
- Acht regiogemeenten staan gezamenlijk voor de Ambitie Food Valley 2020. In het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (29 maart 2012) wordt de plannings- en programmeringsopgave voor de Gelderse gemeenten in de regio Food Valley onderbouwd.
- Faciliteren van een deel van de vraag vanuit de Utrechtse gemeenten. De regio Amersfoort heeft tot 2030 een hoger aanbod aan bedrijventerreinen dan de vraagraming. Het aanbod voorziet echter voor een groot deel in het hoogwaardige segment. Hierdoor wordt een tekort aan functionele bedrijventerreinen voorzien, wat voor een deel opgevangen kan worden in de gemeente Barneveld (en Nijkerk)..
- De plannen voor de ontwikkeling van een tweetal bovenregionale functies als een facility center en een railterminal in Barneveld hebben een sterke aantrekkingskracht op regionale bedrijven.

Op basis hiervan kan de feitelijke bovenregionale behoefte voor Barneveld als volgt worden geconcretiseerd. Hierbij is gebruik gemaakt van een extrapolatie van de cijfers voor de behoefte-raming van de provincie Gelderland voor de regio Vallei.<sup>iv</sup>

In deze raming wordt de totale behoefte in de regio Vallei voor de periode 2011 – 2025 geprognoseerd op tenminste 263 ha. Als onderdeel van deze behoefte is 110 ha aan beleidsambities – zoals hierboven geformuleerd – voor de hele regio opgenomen. Deze beleidsambities worden gezien als de bovenregionale vraag. Wanneer deze

beleidsambities teruggerekend worden naar de periode 2012 – 2020 levert dit een behoefte van 63 ha op (110 ha gedeeld door 14 jaar maal 8 jaar is 63 ha). Op basis van onderstaande tabel is het - aandeel van Barneveld in deze bovenregionale behoefte berekend.

|                           | Barneveld | Regio    | Aandeel Barneveld |
|---------------------------|-----------|----------|-------------------|
| Voorraad bedrijventerrein | 225 ha    | 1.111 ha | 20%               |
| Harde plannen             | 6 ha      | 68 ha    | 9%                |
| Zachte plannen            | 93,6 ha   | 139 ha   | 61%               |
| <b>Verdeelsleutel</b>     |           |          | <b>30%</b>        |

Tabel 5 Verdeelsleutel extra bovenregionale vraag

De verdeelsleutel is het gemiddelde van de drie aandelen, wat neerkomt op 30%. Op basis hiervan komt de bovenregionale vraag naar bedrijventerrein in Barneveld in de periode 2012 – 2020 neer op circa 19 ha.

## 2.6 CORRECTIE INHAALVRAAG

Tot slot dient nog rekening te worden gehouden met de lage terreinuitgifte van de afgelopen jaren in Barneveld. Deze lage uitgifte werd veroorzaakt doordat er weinig hectare bedrijventerrein beschikbaar was voor uitgifte. Aangezien de toekomstige behoefte een extrapolatie betreft is – om een reëel beeld te verkrijgen – een correctie (lees: verhoging) van 10-20% gehanteerd. Dit is gebaseerd op het gemiddelde jaarlijkse uitgiftetempo in Barneveld (zie paragraaf 2.3). Gezien de krappe bedrijventerreinenmarkt in Barneveld zal deze inhaalvraag naar verwachting in de periode tot 2020 plaatsvinden.

## 2.7 CONFRONTATIE VRAAG - AANBOD

Totaal komt de behoefte aan bedrijventerreinen voor de periode 2012-2020 in de gemeente Barneveld op 73-80 ha. Het aanbod aan bedrijventerrein wordt gevormd door de harde plannen (23,8 ha, waarvan terstond uitgeefbaar 6,3 ha), de zachte plannen (20 ha Harselaar Driehoek)). Het totale aanbod komt daarmee op 43,8 hectare.

Het tekort aan beschikbaar bedrijventerrein om te voldoen aan de vraag in de periode 2012-2020 ligt tussen de 29,2 en 36,2 hectare. Voor de totale periode 2012-2040 is sprake van een overschot van 3,8 ha tot 10,8 ha. Dit overschot wordt veroorzaakt door de hoeveelheid zachte plannen. Deze plannen zijn nog flexibel om optimaal op de vraag af te stemmen.

|                                     | 2012-2020                    | 2012-2040                   |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Behoefte</b>                     | <b>73 – 80 ha</b>            | <b>105- 112 ha</b>          |
|                                     |                              |                             |
| <b>Aanbod totaal</b>                | <b>43,8 ha</b>               | <b>115,8 ha</b>             |
| <i>Zachte plannen</i>               | <i>20 ha</i>                 | <i>92 ha</i>                |
| <i>Harde plannen</i>                | <i>23,8 ha</i>               | <i>23,8 ha</i>              |
| <i>Waarvan terstond uitgeefbaar</i> | <i>6,3 ha</i>                | <i>6,3 ha</i>               |
|                                     |                              |                             |
| <b>Saldo</b>                        | <b>Tekort 29,2 – 36,2 ha</b> | <b>Overschot 3,8 – 10,8</b> |

Tabel 6 Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen

## 3

## Samenvatting en conclusies

De historische uitgifte in de gemeente Barneveld was de afgelopen jaren 1,7 hectare per jaar. Dit wordt met name veroorzaakt door een gebrek aan aanbod bedrijventerreinen

De autonome uitbreidingsvraag is in de periode 2012-2020 33 ha. Dit is 1 hectare meer dan in de behoeftebepaling uit 2010, terwijl de periode 2 jaar korter is. Het verschil valt te verklaren door de voorgeschreven provinciale methodiek, waarbij de achtergebleven uitgifte bij de vraagbepaling wordt doorgezet naar de resterende periode tot 2020. Doordat de daadwerkelijke uitgifte de afgelopen jaren lager was dan de vraagbepaling (2006) is de autonome uitbreidingsvraag hoger dan in ons advies van 2010. Ten opzichte van de behoeftebepaling uit 2008 was de behoeftebepaling van 2010 nog gedaald. Dit had destijds als oorzaak de hantering van een ander economisch groeiscenario (TM in plaats van GE).

De vervangingsvraag is voor de periode tot en met 2020 14,7 ha, wat 4,7 ha meer is dan in ons advies van 2010. Dit komt doordat toen het Columbiz Park en de autoveiling niet zijn meegerekend als zijnde transformatieopgaven. De vervangingsvraag voor de periode 2021-2040 blijft 6,5 ha, zoals ook in 2010 is geraamd.

De bovenregionale vraag voor de periode 2012-2020 hebben wij geraamd op 19 ha. Dit is 1 ha minder dan in de behoeftebepaling uit 2010.

De totale vraag naar nieuwe bedrijventerrein ligt daarmee tussen de 73 en 80 hectare voor de periode 2012-2020. Met een huidig aanbod van 43,8 hectare is er in deze periode een tekort tussen de 29,2 en 36,2 hectare. Dit tekort kan ingevuld worden door een deel van de voorraad zachte plannen.

Op termijn (periode 2012-2040) is er een licht overschot van 3,8 – 10,8 hectare aanbod bedrijventerrein. Door een goede afstemming van de hoeveelheid zachte plannen op de vraag kan dit met elkaar in evenwicht worden gebracht.

De harde en zachte plannen zijn daarmee lokaal verankerd door middel van dit behoefteonderzoek. Daarnaast is op regionaal niveau reeds draagvlak verkregen voor deze plannen door het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB, Regio Food Valley, 29 maart 2012).

|                                     | 2012-2020                    | 2012-2040                      |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Behoefte</b>                     | <b>73 – 80 ha</b>            | <b>105- 112 ha</b>             |
|                                     |                              |                                |
| <b>Aanbod totaal</b>                | <b>43,8 ha</b>               | <b>115,8 ha</b>                |
| <b>Zachte plannen</b>               | <b>20 ha</b>                 | <b>92 ha</b>                   |
| ▪ Harselaar Driehoek                | 20 ha                        | 20 ha                          |
| ▪ Harselaar-zuid fase 1A            |                              | 34 ha                          |
| ▪ Harselaar-zuid fase 1B            |                              | 18 ha                          |
| ▪ Harselaar-zuid fase 2             |                              | 20 ha                          |
|                                     |                              |                                |
| <b>Harde plannen</b>                | <b>23,8 ha</b>               | <b>23,8 ha</b>                 |
| ▪ Puurveen                          | 2,0 ha                       | 2,0 ha                         |
| ▪ De Brielaerd-Noord                | 3,2 ha                       | 3,2 ha                         |
| ▪ Harselaar West-West               | 17,0 ha                      | 17,0 ha                        |
| ▪ Inbreidingsruimte SER-ladder      | 1,6 ha                       | 1,6 ha                         |
|                                     |                              |                                |
| <b>Waarvan terstond uitgeefbaar</b> | <b>6,3 ha</b>                | <b>6,3 ha</b>                  |
| ▪ Puurveen                          | 0,3 ha                       | 0,3 ha                         |
| ▪ De Brielaerd-Noord                | 3,0 ha                       | 3,0 ha                         |
| ▪ Harselaar West-West               | 3,0 ha                       | 3,0 ha                         |
|                                     |                              |                                |
| <b>Saldo</b>                        | <b>Tekort 29,2 – 36,2 ha</b> | <b>Overschot 3,8 – 10,8 ha</b> |

Tabel: Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen, gespecificeerd per locatie

## Bijlage 1 Voetnoten

---

<sup>i</sup> Behoefteteonderzoek bedrijventerrein in de gemeente Barneveld, 27 maart 2008 kenmerk 110302/OF8/047/001715/MA.

<sup>ii</sup> Behoefteteonderzoek lokale bedrijvenlocatie Verbindingsweg Voorthuizen, 23 augustus 2010 Kenmerk B01053.000130

<sup>iii</sup> Op basis van inventarisatie 2010.

<sup>iv</sup> Regionaal Programma Bedrijventerreinen, Regio Food Valley, 29 maart 2012



## **Bijlage 6   Stedenbouwkundig plan Harselaar-Zuid, RBOI, 30 mei 2011**

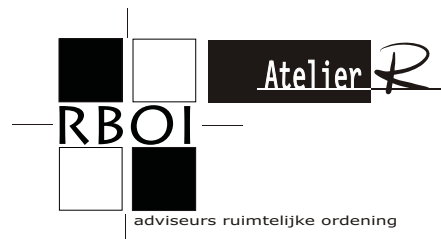


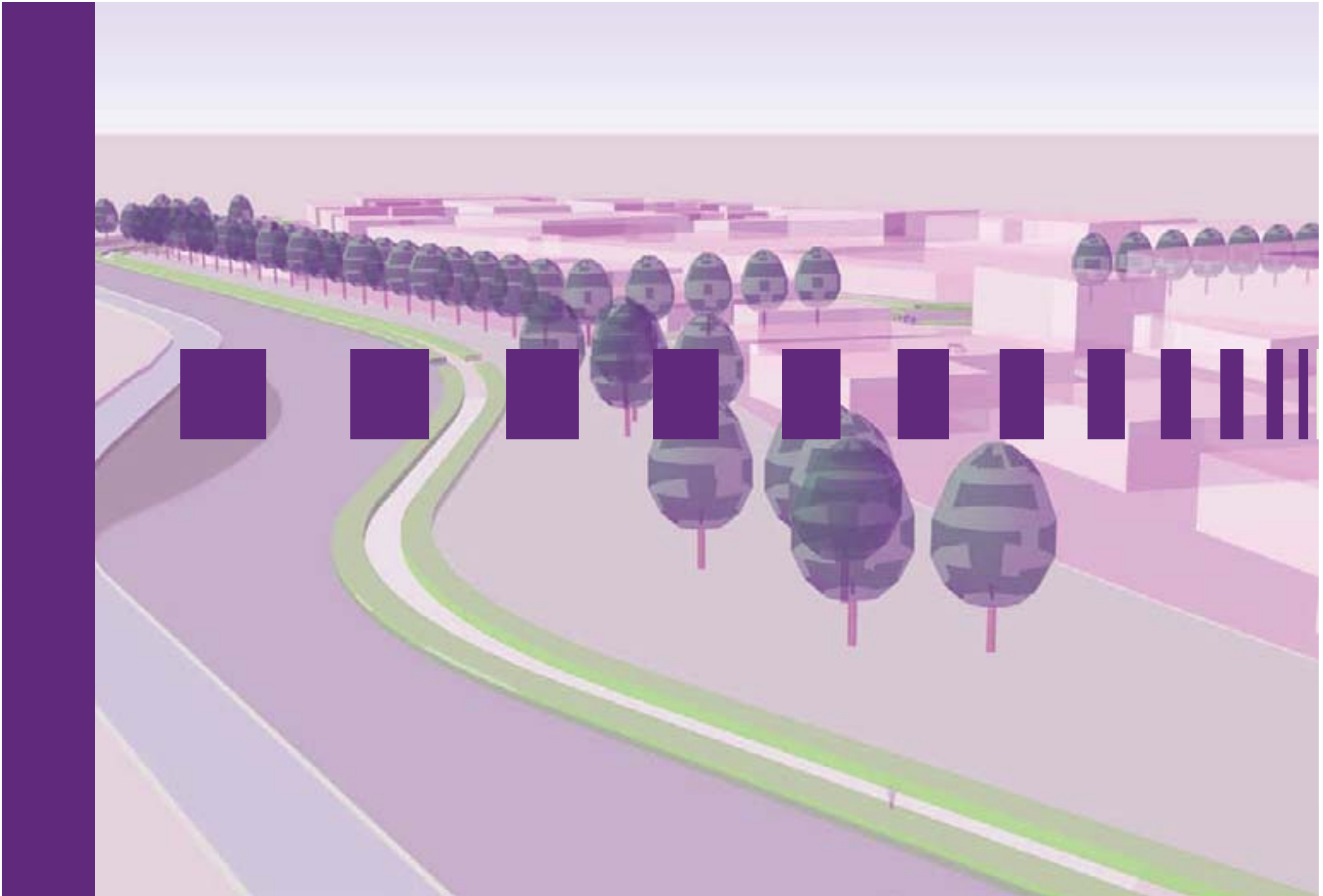


# Stedenbouwkundig Plan Harselaar-Zuid

gemeente Barneveld

30 mei 2011

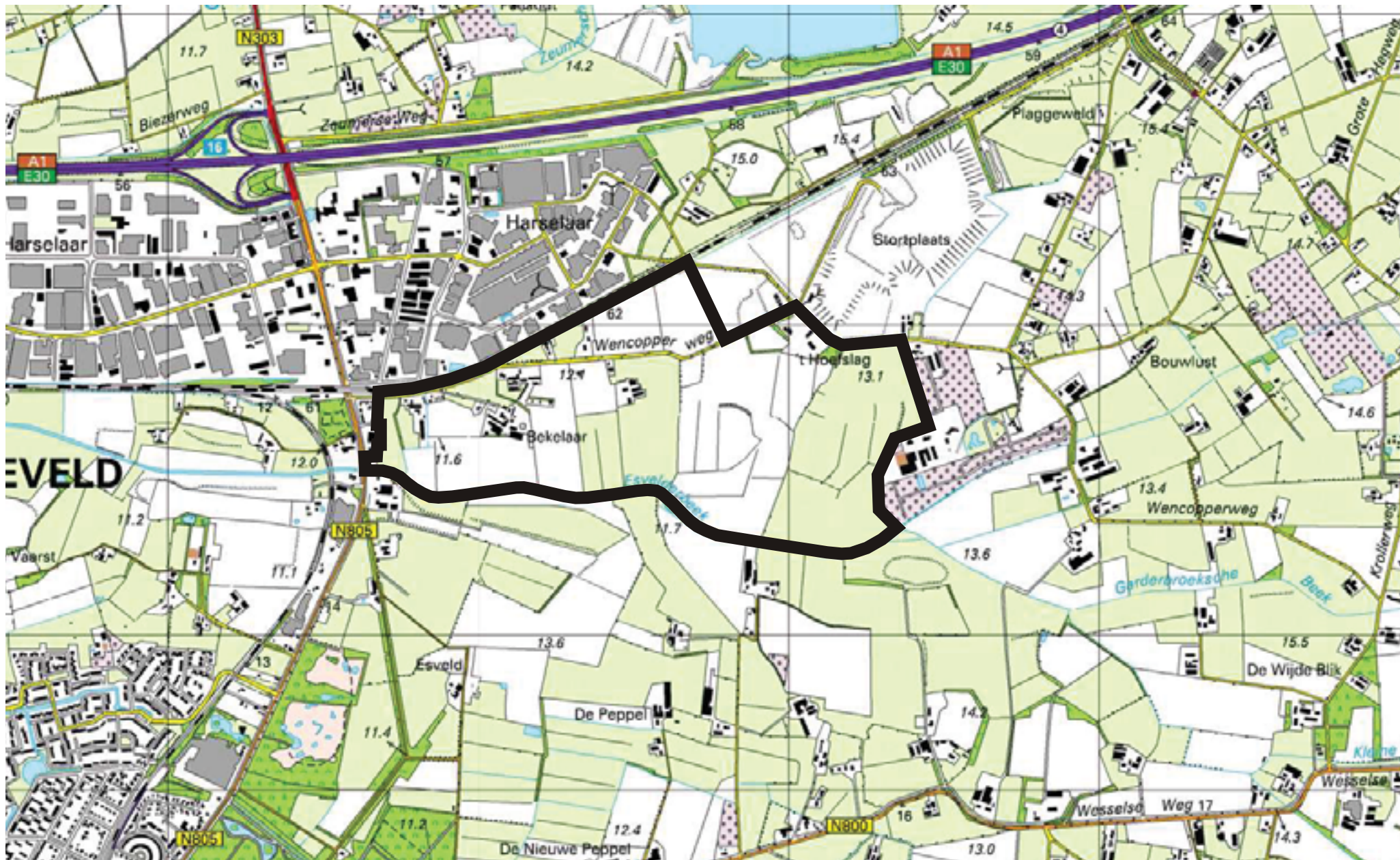




|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>             | <b>4</b>  |
| <b>2. Locatie en omgeving</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3. Uitgangspunten</b>        | <b>10</b> |
| <b>4. Stedenbouwkundig plan</b> | <b>14</b> |
| <b>5. Planonderdelen</b>        | <b>30</b> |
| <b>6. Slot</b>                  | <b>40</b> |



Projectie plangebied in omgeving  
bron: Google Earth Pro



Ligging plangebied  
bron: topografische dienst

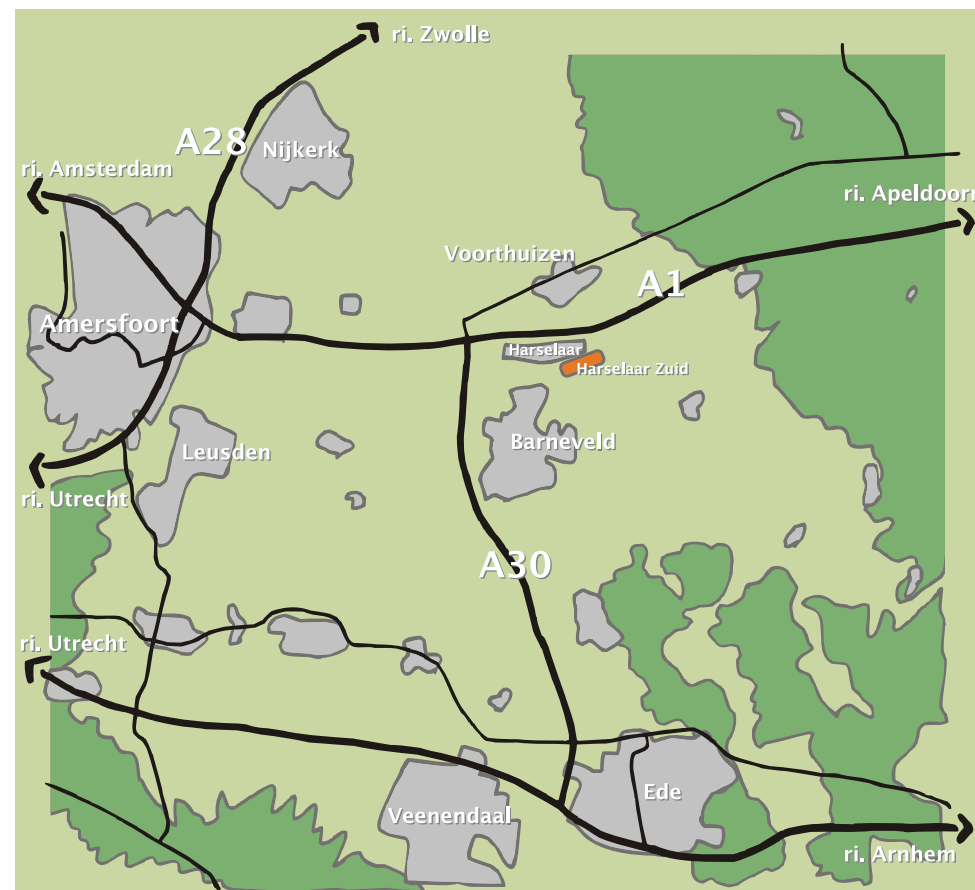
De gemeente Barneveld ligt op een strategische positie tussen de Randstad en het noorden/oosten van ons land en Duitsland. De behoefte aan bedrijventerreinen is onder andere door deze ligging, groot. Aan de noordzijde van Barneveld aan de A1 liggen al verschillende bedrijvenclusters. Er is in de komende jaren nog meer behoefte aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Hiervoor heeft de gemeente het gebied tussen de spoorlijn, de stationsweg, de Esvelderbeek en het gebied rond de vuilstort op het oog. Voor de ontwikkeling van het gebied Harselaar-Zuid tot bedrijventerrein heeft RBOI in opdracht van de gemeente Barneveld een stedenbouwkundig plan gemaakt.

Dit stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen door intensief overleg met de gemeente en andere partijen. Het proces begon met een werksessie met diverse betrokken partijen op 30 januari 2008 in de raadszaal van het gemeentehuis. Op verschillende manieren en momenten zijn de verschillende partijen opnieuw in het planproces betrokken. In projectvergaderingen is het plan toegelicht, bediscussieerd en bijgeschaafd. In een voor het hele proces geformeerde stuurgroep heeft bestuurlijke besluitvorming over de verschillende planstappen plaats gevonden.

Voor dit gebied moeten meerdere planvormen leiden tot een goede basis voor realisering. Zo is/wordt er voor het gebied een milieueffectrapportage (MER), een bestemmingsplan en een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit document vormt de toelichting op het stedenbouwkundig plan.

#### *Leeswijzer*

In dit plandocument wordt in vijf hoofdstukken de totstandkoming van en de toelichting op het stedenbouwkundig plan beschreven. Na deze inleiding volgt in het tweede hoofdstuk de analyse van de locatie en de omgeving, waarna in hoofdstuk 3 de uitgangspunten voor het plan worden beschreven. In hoofdstuk 4 worden het stedenbouwkundig plan en de verschillende planlagen toegelicht. Het vijfde hoofdstuk beschrijft de essentiële planonderdelen, waarna in het laatste hoofdstuk wordt geschetst welk planproces nog nodig is om tot realisering te komen.



Ligging in groter verband



Luchtfoto plangebied & omgeving  
bron: Google Earth Pro

# 2

## Locatie en omgeving

De locatie Harselaar-Zuid aan de noordoostkant van de kern Barneveld ligt ten zuiden van het spoor (lijn Amersfoort-Apeldoorn) en ten oosten van de Baron van Nagellstraat / Stationsweg, die aansluit op de rijksweg A1. De ligging op korte afstand van de A1 en nabij de spoorlijn (en het station/transferium Barneveld Noord) biedt kansen voor een goede ontsluiting.

De uitbreiding van het bedrijfsgebied Harselaar richting het zuiden wordt voorafgegaan door de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de driehoek tussen de A1 en de spoorlijn, ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Harselaar. Deze locatie wordt Harselaar-Driehoek genoemd en is ook onderdeel van de MER.

### Begrenzing

Langs de zuidrand van het plangebied Harselaar Zuid loopt de Esvelderbeek die een belangrijke rol vervult in de waterhuishouding van het plangebied en de omgeving. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn en aan de overzijde daarvan het bestaande bedrijventerrein Harselaar. Ten westen van het plangebied zijn langs de Baron van Nagellstraat enkele woningen en bedrijfsgebouwen aanwezig. Een belangrijk landschapselement in de omgeving is de vuilstort ten noordoosten van het plangebied, waarmee bij de uitwerking van het plan rekening dient te worden gehouden.



### Bestaande situatie

De locatie Harselaar-Zuid heeft een bruto oppervlakte van circa 96,9 ha. Het gebied bestaat in de huidige situatie met name uit agrarische gronden en (agrarische) bebouwing. Landschappelijk bestaat het gebied uit kamers gevormd door bomenrijen en houtwallen. Het gebied wordt ontsloten door de Wencopperweg die aansluit op de Stationsweg en de Oude Goorderweg en de Grote Bosweg die aansluiten op de wegenstructuur van het bestaande bedrijventerrein Harselaar-Oost en Harselaar-Driehoek. De Esvelderbeek blijft ook na de transformatie van het plangebied tot bedrijventerrein behouden en is aangewezen als ecologische verbindingzone.

### Ontsluiting

Het huidige bedrijventerrein Harselaar ligt ingeklemd tussen de rijksweg A1 en het spoor Amersfoort-Apeldoorn. De Baron van Nagellstraat (N805) vormt ter hoogte van de Harselaar een doorgaande verbinding tussen de kern Voorthuizen in het noorden en de kern Barneveld in het zuiden. De Baron van Nagellstraat sluit daarbij aan op de rijksweg A1 (aansluiting 16 - Voorthuizen) en kruist het spoor Amersfoort-Apeldoorn middels een gelijkvloerse overweg. Als noord-zuid verbinding splitst de Baron van Nagellstraat bedrijventerrein Harselaar in een westelijk en een oostelijk deel. Het westelijk deel wordt ontsloten door de Harselaarseweg, welke tevens aansluit op de Nijkerkerweg en zo uiteindelijk een verbinding vormt met de rijkswegen A1 (aansluiting 15 - Barneveld) en A30 (aansluiting 5 - Industrierrein Harselaar). Het oostelijk deel van bedrijventerrein Harselaar wordt ontsloten door de Energieweg. De Mercuriusweg zorgt voor een extra ontsluiting van het oostelijk deel van bedrijventerrein Harselaar richting de Baron van Nagellstraat (N303) en de noordelijke toe- en afrit op de rijksweg A1 (aansluiting 16 - Voorthuizen).

Ten zuidoosten van het oostelijk deel van bedrijventerrein Harselaar is een circa 40 hectare grote vuilstort gelegen. Via de Hanzeweg wordt de vuilstort ontsloten richting bedrijventerrein Harselaar en de Baron van Nagellstraat (N805). Via de Wencopperweg bestaat op dit moment een directe ontsluiting naar de Baron van Nagellstraat (N805) / Stationsweg (N805).



Ruimtelijk functionele structuur  
ten noordoosten van Barneveld

Ten noorden van de rijksweg A1 en ten zuiden van de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn zijn twee agrarische gebieden gelegen. Het beperkte aantal ontsluitende wegen in deze gebieden kent een onregelmatig en landelijk karakter.

De aansluiting van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen loopt vanaf de bestaande snelwegaansluiting Harselaar op de A1, via een nieuwe weg parallel aan de snelweg tot het gebied Harselaar-Driehoek, waar de weg naar het zuiden afbuigt en via de bestaande spoorovergang aansluit op het plangebied Harselaar-Zuid. Deze weg zal verderop worden aangesloten op de Wesselseweg (N800). Voor een betere ontsluiting in de richting van de A30 zijn nog twee varianten in onderzoek, waarbij één variant uitgaat van de verlenging van de hiervoor beschreven weg vanaf de Wesselseweg naar de Scherpenzeelseweg om aan de zuidzijde van de kern Barneveld aan te sluiten op de A30. Een belangrijke aansluiting van Harselaar-Zuid zal worden gesitueerd op de Stationsweg / Baron van Nagellstraat. In het verlengde van deze aansluiting is de tweede variant van de aansluiting naar de A30 in studie. De oostwestontsluitingsweg dwars door het plangebied zal dan in westelijke richting worden aangesloten op de Nijkerkerweg en verderop de A30. De kruising / aansluiting op de Stationsweg / Baron van Nagellstraat zal dan enigszins verdiept moeten worden aangelegd in verband met de aanleg van een tunnel onder het spoor.



#### *Aansluiting op de omgeving*

Aan de spoorzijde moet het openbare karakter een rol spelen in de vormgeving van deze zijde. De gebouwen en percelen die aan deze zijde liggen worden door het druk bereden spoor als het ware publiek bezit en verdienen daarom een representatief karakter.

De zone aan de Esvelderbeek vraagt om een speciale ruimtelijke aansluiting, waarbij groenblauwe waarden worden gerespecteerd en de bedrijven kunnen profiteren van hun mooie ligging.

Aan de oostzijde is een zorgvuldige inpassing van belang, waar bestaande wegen, een vuilstort, agrarische bedrijven en groenstructuren om een specifieke overgang vragen.

Aan de westzijde is vooral het maken van een goede entree bij de Baron van Nagellstraat belangrijk, waarbij de bestaande woningen en bedrijven zorgvuldig moeten worden ingepast.

Eerste opzet van de Hoofdplanstructuur  
op grond van de werksessie van 30 januari 2008  
- later op onderdelen gewijzigd -



Op 30 januari 2008 is er met verschillende disciplines, overheden en instanties (zie bijlage 3: lijst met deelnemers) in een werksessie gediscussieerd over de toekomstige ontwikkeling Harselaar-Zuid en -Driehoek. Voorafgaand aan de sessie zijn algemene ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd. Aan het eind van de werksessie waarin themagewijs in groepen over uitgangspunten is gediscussieerd, zijn onderstaande specifieke uitgangspunten geformuleerd. Deze punten zijn in de stuurgroep van 1 februari 2008 verder aangescherpt.

### 3.1 Algemene uitgangspunten

Voor het stedenbouwkundig plan Harselaar-Zuid zijn op basis van ruimtelijke aspecten de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- ruimtelijke structuur gebaseerd op een goede oriëntatie, waarbij helderheid van de ontsluitingsstructuur en een fijnmazige structuur voor fietsverkeer voorop staan;
- maken van goede overgangen naar de omgeving, logische aansluitingen en duidelijke grenzen (waar gewenst);
- oorspronkelijkheid, het stedenbouwkundig ontwerp neemt de oorspronkelijk ruimtelijke karakteristieken van de locatie en de omgeving mee en vertaalt deze naar een nieuw stedelijk gebied;
- intensief en efficiënt gebruik van de ruimte; voor het bedrijventerrein wordt op alle schaalniveaus van hoofdstructuur tot kavelbebouwing gestreefd naar een intensief en efficiënt gebruik van de ruimte.



### 3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Vanuit de werksessie zijn de volgende specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd:

- langs belangrijke wegen en spoorlijn aandacht voor uitstraling (voorkanten, markering met groen of andere maatregelen);
- waar mogelijk clustering van segmenten (bedrijven) in het stedenbouwkundig plan;
- vuilstort meenemen in langere termijn visie (kwalitatief eindbeeld). Onderzoeken welke gronden van de vuilstort in welke fase afgedekt zijn en dus meegenomen kunnen worden tijdens de realisatie. Bezien in hoeverre het meenemen van de vuilstort in de procedure vertragingen kan veroorzaken. Dit met inachtneming van het feit dat het bewerkingsterrein en de stortplaats vooralsnog gehandhaafd blijven;
- verkaveling van west naar oost, van kleinschalig naar groot;
- rekening houden met eventuele toekomstige behoefte aan uitbreiding (aan de oostzijde);
- ruimtelijke structuur in relatie tot groter geheel beschouwen (oa. geheel Harselaar);
- uitgeefbaar terrein minimaal 70% van het plangebied, met inachtneming van de gewenste kwalitatieve invulling;
- vanuit het stedenbouwkundig plan uitgangspunten voor een op te stellen beeldkwaliteitplan vaststellen.



### 3.3 Verkeerskundige uitgangspunten

Verkeerskundig worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de hoofdontsluiting van Harselaar-Zuid bestaat uit twee hoofdwegen die een assenkruis vormen. Op deze hoofdwegen worden ten behoeve van de doorstroombaan van deze wegen niet direct kavels ontsloten;
- per kwadrant (bouwvelden gescheiden door het assenkruis van hoofdwegen) worden twee aansluitingen op de hoofdwegen gerealiseerd. In totaal worden vier aansluitingen gemaakt op het hoofdwegenet;
- parkeren en manoeuvreren moet zoveel mogelijk op uitgeefbaar terrein en zoeken naar haalbare/afzetbare collectieve oplossingen;
- er wordt gestreefd naar een minimum aan snelheidsremmende maatregelen op de hoofdwegen met inachtneming van de veiligheid;
- doodlopende wegen zijn ongewenst;
- oplossing bieden voor het huidige agrarisch verkeer;
- rekening houden met de eventuele komst van een railterminal goederenvervoer.

### 3.4 Uitgangspunten voor groen en water

Voor de groenblauwe structuur zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- de hoogte van het terrein bepaalt de afwatering. Het terrein loopt af van de spoorlijn naar de Esvelderbeek, dus de afwatering verloopt op natuurlijke wijze van noord naar zuid en vervolgens via de beek van oost naar west;
- groen en water zoveel mogelijk bundelen, bijvoorbeeld in 'groene vingers' vanuit de Esvelderbeek;
- groene zone creëren rondom de Esvelderbeek;
- langs Esvelderbeek een recreatieve route aanleggen;
- zorg besteden aan de overgang groen/water en bedrijventerrein. Bijvoorbeeld door voorzien van gebouwen;
- Wencopperweg indien mogelijk deels behouden vanuit de historisch landschappelijke waarde;
- voldoende wateropvang realiseren. Mogelijkheden voor infiltratie benutten (openbaar / uitgeefbaar).

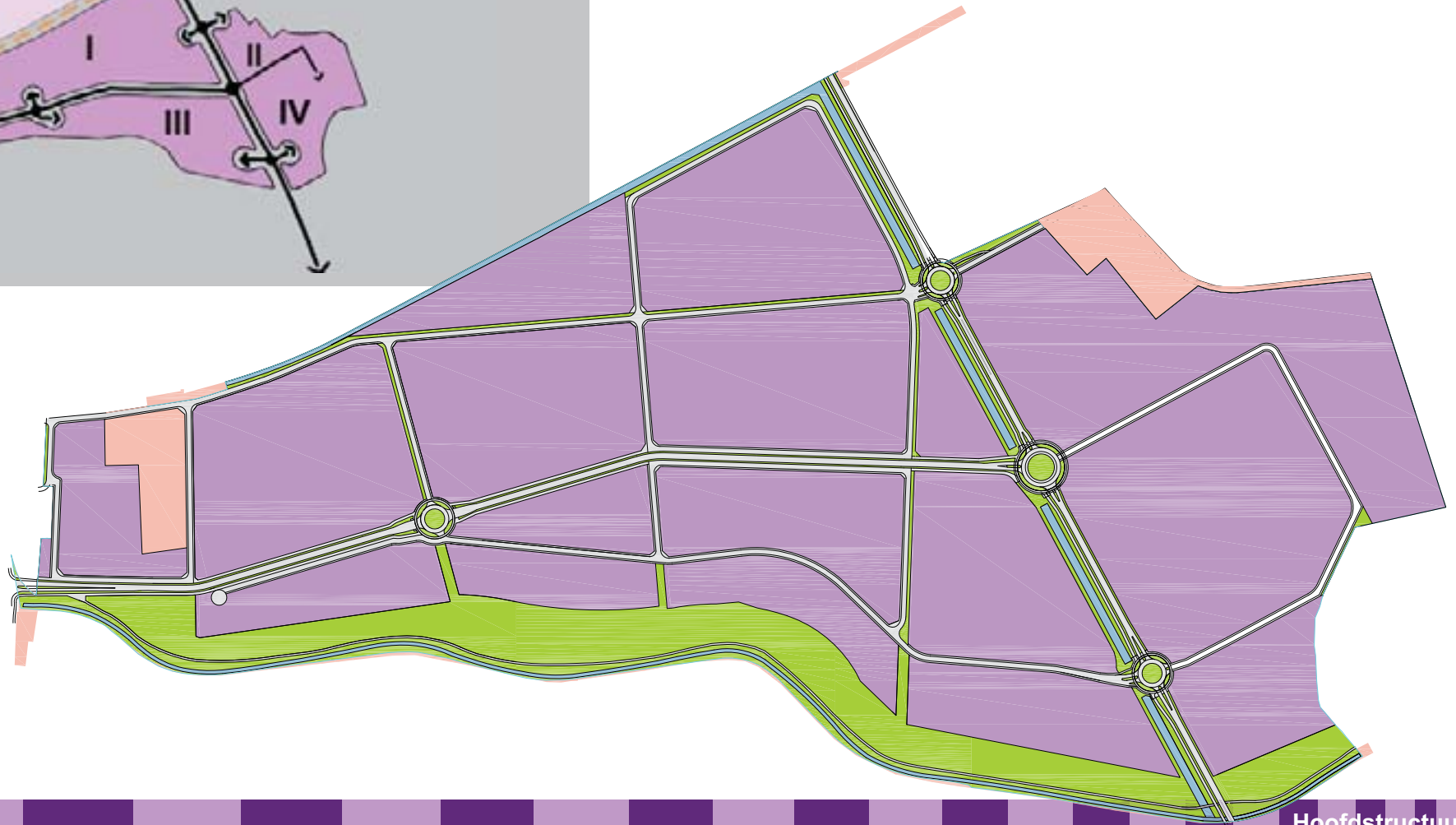
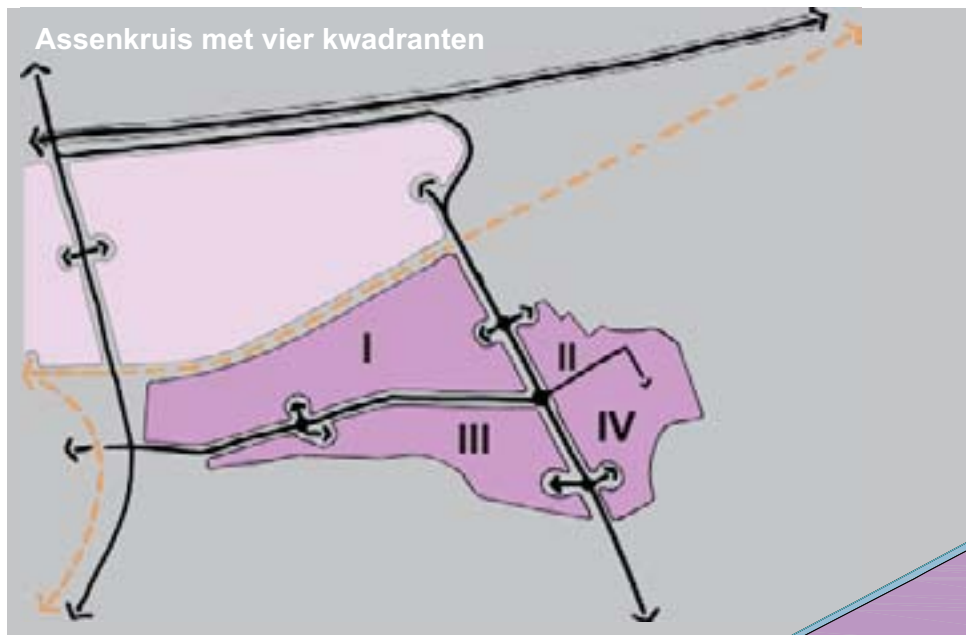


### 3.5 Duurzaamheid

Voor nieuwe bedrijventerreinen heeft de gemeente Barneveld de ambitie geformuleerd om een reductie van 15% CO<sub>2</sub> te bereiken ten opzichte van een 'normaal' bedrijventerrein. Het plangebied leent zich hier ook voor door de relatief compacte bouw en concentratie van bedrijven. Door de goede verbinding met het openbaar vervoer zijn er daarnaast voldoende mogelijkheden om het autogebruik te minimaliseren.

Puntsgewijs zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- CO<sub>2</sub> verlaging 15% - afspraak met provincie (harde eis i.v.m. subsidie)
  - traditionele oplossingen onvoldoende om dit doel te bereiken;
- inrichting van het terrein duurzaam uitvoeren;
- toepassen van warmtepompen;
- onderzoeken mogelijkheden biomassa (wellicht bij vuilstort);
- koude/warmte opslag c.q. uitwisseling toepassen;
- clustering – bijvoorbeeld food en/of logistiek / gewenst vanuit marketingstrategie;
- milieuzonering tot categorie 4/5;
- voor het beheer wordt een parkmanagementorganisatie opgezet.



Hoofdstructuur

# 4

## Stedenbouwkundig Plan

Voor de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen wordt een hoogwaardige stedenbouwkundige en duurzame inrichting nagestreefd. In het stedenbouwkundig plan worden verschillende planlagen in één ruimtelijke opstelling verenigd. Deze lagen bestaan uit de aspecten gebouwen / percelen, groen, verkeer / vervoer en water. De ruimtelijke kenmerken van de locatie, de omgeving en de ontstaansgeschiedenis worden in het stedenbouwkundig plan opgenomen en getransformeerd naar een nieuwe stedelijke structuur.

### 4.1 Stedenbouwkundig landschappelijke legger

Het (stedelijke) landschap is op de grote schaal in oostwestrichting georiënteerd. Zowel de Esvelderbeek, de snelweg A1 als de spoorlijn lopen in deze richting. Een van de twee belangrijke nieuwe routes oriënteert zich ook in deze richting.

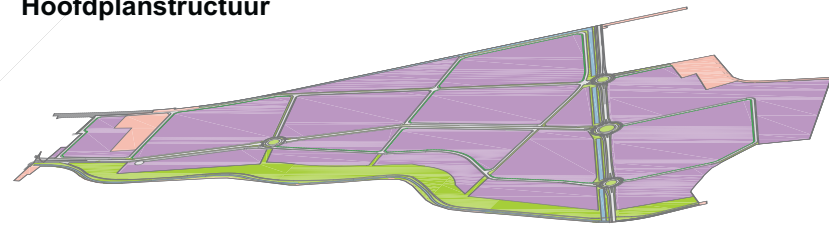
De landschappelijke lijnen hebben geen vaste richting en verdraaien ten opzichte van elkaar. Deze ruimtelijke eigenschap is kenmerkend en wordt gebruikt om de oostwestroute in een aantal knikken te laten verlopen. Zo wordt de schaal van de landschappelijke structuur herkenbaar in de toekomstige ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein.

De afstroomrichting in de waterstaatkundige situatie loopt van noord naar zuid in de richting van de Esvelderbeek. De noordzuidlijnen in het plangebied worden als rechte lijnen in het plangebied gelegd en geven doorzicht in het gebied.

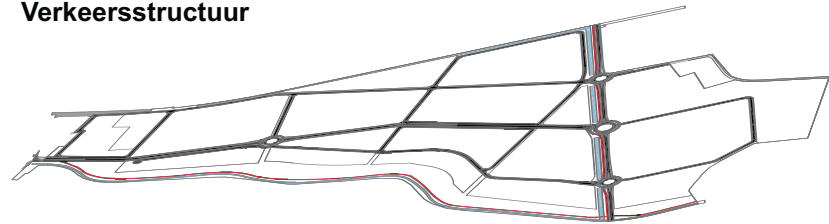
Langs de hoofdroute wordt vanuit Harselaar-Driehoek naar de Esvelderbeek een wadi gesitueerd om deze weg ruimtelijk te ondersteunen.

De huidige landschapsstructuur bestaat uit een samenstelling van allemaal ongelijkvormige kavels, met verschillende richtingen en afmetingen. Het patroon wat door dit stelsel van kavels ontstaat, is nog het beste te vergelijken met een lappendeken. De kavels worden vaak afgeschermd door opgaand groen, waardoor er een soort groene kamers ontstaan. Dit landschap is op dit moment goed te ervaren vanaf bijvoorbeeld de Wencopperweg en de Wesselseweg.

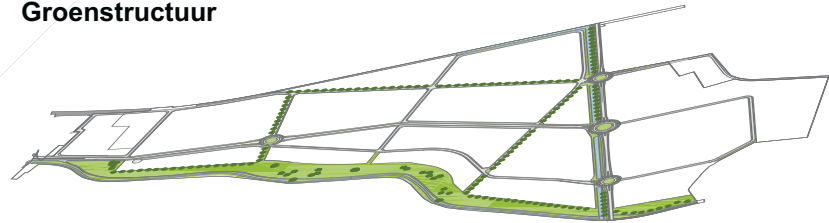
Hoofdplanstructuur



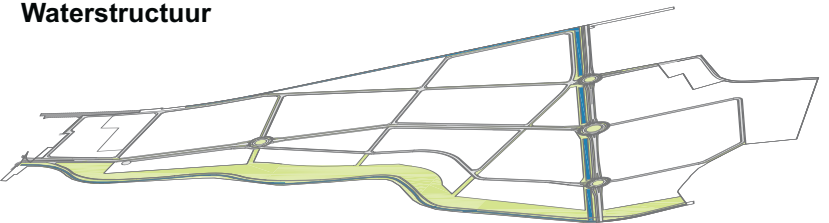
Verkeersstructuur



Groenstructuur

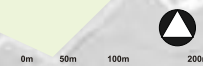


Waterstructuur





Harselaar Zuid  
Barneveld



25 mei 2011

Stedenbouwkundig Plan

Voor het stedenbouwkundig plan is gekozen om het principe van deze opbouw zoveel mogelijk te respecteren. Door het respecteren van richtingen en opbouw van kavels, ontstaan er ook in het nieuwe plan geen gelijkvormige rechte vlakken, maar kavels met ongelijke zijdes en hoekverdraaiingen.

De meest bijzondere kavels ontstaan waar de stedenbouwkundige hoofdstructuur de oorspronkelijke kavelrichtingen ontmoet. Dit resulteert in bijzondere driehoekige kavels. Deze kavels liggen op belangrijke plekken en zouden door ambitieuze ondernemers tot speciale architectonische eyecatchers moeten worden gemaakt.

De Wencopperweg heeft een hoge historische en landschappelijk waarde. Het is een landelijke weg begeleid door bomen en met een fraaie routing door het landelijk gebied ten noordoosten van Barneveld. In het stedenbouwkundig plan is ervoor gekozen deze karakteristieke weg voor een deel te behouden en te transformeren naar een bijzondere bedrijfsstraat in de toekomstige ruimtelijke structuur. Door aan één zijde de monumentale bomen te behouden wordt getracht zo weinig mogelijk van de karakteristiek verloren te laten gaan. Dwars op de richting van de Wencopperweg worden twee groene bedrijfsstraten gemaakt, waarmee in een groene structuur de Esvelderbeek en de Wencopperweg ruimtelijk worden gekoppeld.

De zuidzijde van het plangebied wordt gevormd door de Esvelderbeek. Dit element is een compleet ander ruimtetype dan een bedrijventerrein dat een functioneel/industrieel karakter heeft. Daarom wordt hier een brede groene bufferrand voorgesteld, waar in recreatieve routes, ecologische ontwikkeling en een geleidelijke overgang naar het bedrijventerrein is voorzien.

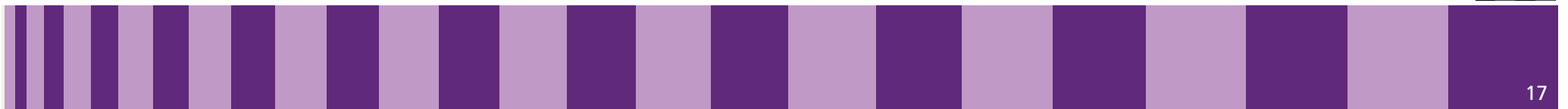
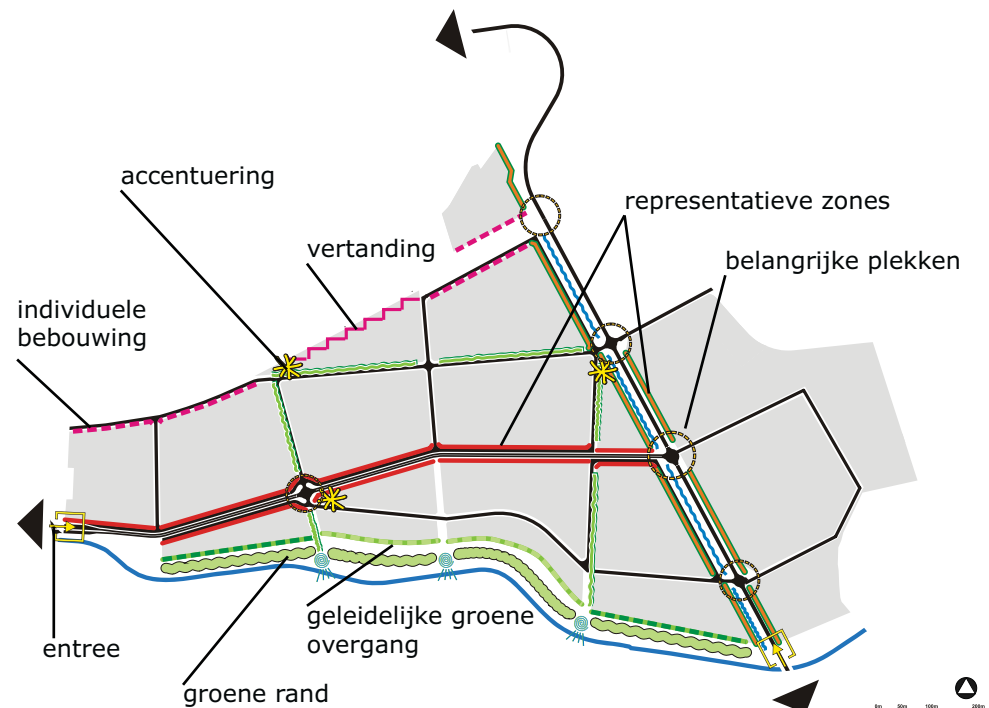
De terreingrenzen aan de oost en westzijde zijn meer diffuus. Hier wordt in detail ontworpen aan de overgang tussen het nieuwe bedrijventerrein en de bestaande situatie.

#### *Basisstructuur en uitwerking*

De hoofdstructuur van Harselaar Zuid bestaat uit twee hoofdwegen die een assenkruis vormen en waardoor vier deelgebieden ontstaan. Door de vormgeving van de wegen in profilering (zie hoofdstuk 5) en verloop, de een recht en de andere in knikken, te variëren ontstaat een heldere basisstructuur die een goede oriëntatie mogelijk maakt.

Door de oorspronkelijke vormtaal van het landschap in de verkaveling te vertalen wordt de ondergrond herkenbaar getransformeerd naar een nieuwe ruimtelijke structuur.

In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gestreefd naar een intensief en efficiënt gebruik van de ruimte. Hierbij is een goede balans ontstaan tussen de ruimtelijke kwaliteit en de hoeveelheid uitgeefbaar terrein (70% van het plangebied).





## 4.2 Verkeer

Voorafgaande aan dit planproces heeft de gemeente een afzonderlijke verkeersstudie laten uitvoeren naar de meest gewenste ontsluitingsstructuur van Harselaar. Deze studie heeft geresulteerd in een voorkeursvariant.

In deze variant zijn de volgende maatregelen voorzien:

- herstructurering en opwaardering van de Baron van Nagellstraat die als hoofdontsluiting voor het gehele bedrijventerrein blijft functioneren: verbredening naar 2x2 rijstroken en aanpassing kruispunten;
- verlenging van de Mercuriusweg parallel aan de A1 tot Harselaar-Driehoek. Deze weg biedt voor Harselaar-Driehoek en het oostelijke deel van Harselaar-Zuid een directe verbinding met de A1. Daarmee kan worden voorkomen dat deze delen van de nieuwe bedrijventerreinen de Stationsweg/ Baron van Nagellstraat extra belasten;
- aanleg van een nieuwe verbindingsweg naar de A30, waarbij nog twee varianten in studie zijn:
  - een weg aan de oostzijde van de kern Barneveld tussen de Wesselseweg (N800) en de Lunterseweg die aansluit op de Scherpenzeelseweg. Hiermee ontstaat een voor het lokale verkeer van het gehele bedrijventerrein een alternatieve route buiten de Stationsweg om en wordt de Stationsweg ontlast;
  - aanleg van een nieuwe verbindingsweg tussen de Stationsweg (N805, aansluitend op de interne ontsluitingsweg van Harselaar-Zuid) en de Nijkerkerweg. Deze weg biedt voor het gehele bedrijventerrein een directe verbinding naar de A30. Doel hiervan is de extra belasting van de toch al zeer drukke aansluiting van de Baron van Nagellstraat op de A1 te beperken. De ontsluiting wordt tevens flexibeler omdat er een tweede ontsluiting op het rijkswegennet ontstaat en men niet alleen maar afhankelijk meer is van die ene bestaande aansluiting op de A1.

De ligging van de tracés (van de varianten) Stationsweg-Nijkerkerweg en Harselaar-Zuid-Wesselseweg is op dit moment nog slechts op hoofdlijnen bepaald. De exacte tracering moet na de keuze voor een van de varianten nader worden uitgewerkt. Daarbij zal onder andere gebruik worden gemaakt van de randvoorwaarden en conclusies uit de sectorale analyses in het MER.



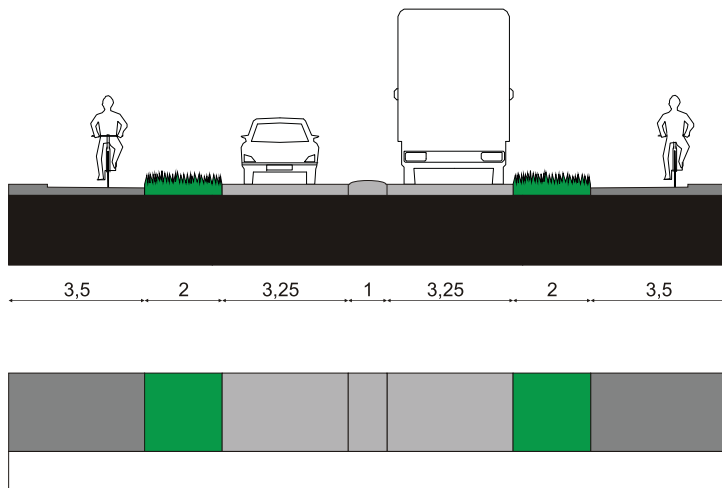
### *Interne verkeersontsluiting*

De locatie Harselaar-Zuid wordt primair ontsloten vanaf de Stationsweg/ Baron van Nagellstraat (N805). Binnen de locatie bestaat de hoofdstructuur uit een oost-west ontsluiting en een noord-zuid ontsluiting. Deze ontsluitingswegen sluiten aan op de hiervoor beschreven externe ontsluitingswegen richting de Wesselseweg (N800), mogelijk de Nijkerkerweg en (via Harselaar-Driehoek) op de verlengde Mercuriusweg.

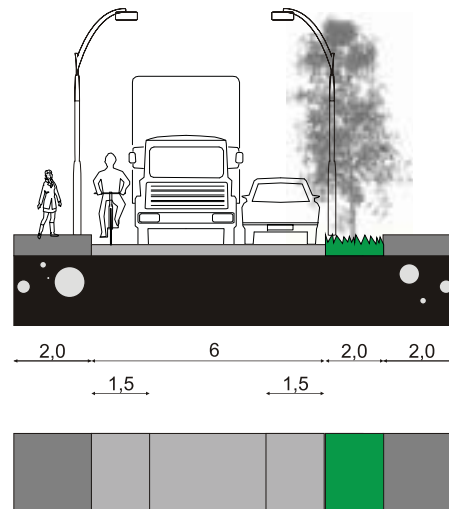
De hoofdontsluitingswegen op het bedrijventerrein worden voorzien van parallelwegen of van vrijliggende fietspaden.

Door de hoofdstructuur van een belangrijke noord-zuid ontsluiting en een belangrijke oost-west ontsluiting, ontstaan er vier kwadranten. Per kwadrant worden gebundeld twee aansluitingen op de hoofdstructuur voorzien. Dit betekent dat de interne ontsluitingsstructuur op vier plekken aansluit op de hoofdstructuur. In elk kwadrant wordt tussen de twee aansluitingen een lus aangebracht, zodat er een voldoende flexibel verkeerssysteem ontstaat. Door het onderscheid tussen doorgaand verkeer, de hoofdontsluiting, en bestemmingsverkeer dat de bedrijfspercelen ontsluit via bedrijfsstraten, wordt een duurzame verkeersstructuur gerealiseerd.

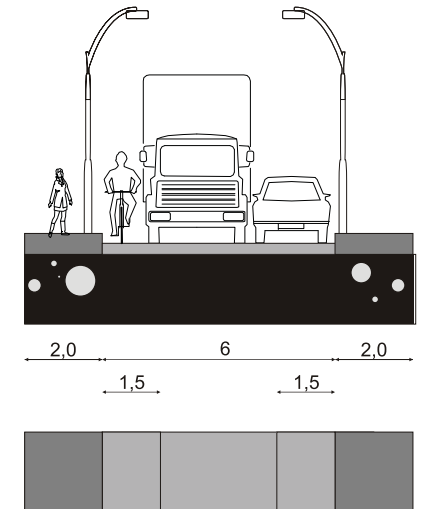
Op de doorgaande wegenstructuur dient bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte het aanbrengen van snelheidsremmende maatregelen, met inachtneming van de veiligheid, in verband met de doorstroombaanfunctie zoveel mogelijk te worden beperkt.



**K**  
hoofdontsluiting



**F**  
groene bedrijfsstraat



**E**  
bedrijfsstraat



Het huidige agrarisch verkeer kan ook in de toekomst van de Wencopperweg gebruik maken. Voor doorgaand verkeer wordt de verbinding naar het bedrijventerrein geknipt, maar blijft deze geschikt voor fietsverkeer. Dit geldt ook voor de verbinding van de Wencopperweg op de Stationsweg.

De hoofdwegen bestaan uit twee rijstroken (één per richting) van 3,5 meter breed met een (ononderbroken) middenstrook van 1 meter. Het profiel van de bedrijfstraten kent een eenduidige opbouw. Er wordt een standaard breedte van 7 meter gehanteerd. Ter weerszijde ligt een strook van 3,5 meter die bij de inrichting nader moet worden ingevuld. De flexibiliteit van deze stroken, waar ook de leidingen onder liggen, wordt in nevenstaande figuur geschetst.

#### *Ontsluiting voor langzaam verkeer en openbaar vervoer*

Langs de nieuwe hoofdwegen binnen Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek worden fietsvoorzieningen gerealiseerd in de vorm van vrijliggende fietspaden danwel ventwegen.

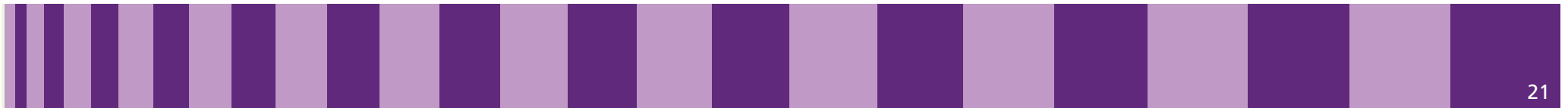
Langs de Esvelderbeek zal een nieuwe recreatieve wandel- en fietsroute worden aangelegd. Verder wordt er een fietsverbinding gerealiseerd langs het spoor en via het bovendeck van de toekomstige tunnelbak naar het station / transferium Barneveld-Noord.

De locatie Harselaar-Zuid krijgt in principe geen directe ontsluiting per openbaar vervoer. Wel kan in de omgeving gebruik worden gemaakt van een

treinverbinding en een busverbinding. Vanaf het centrum van Harselaar-Zuid bedraagt de loopafstand naar het treinstation en de bushaltes minimaal 15 minuten.

Het is mogelijk dat in het plangebied Harselaar-Zuid een railterminal goederen vervoer zal worden gevestigd. Aangezien deze functie qua grootte en vorm afwijkt van de gemiddelde bedrijfspercelen, zal in voorkomend geval het stedenbouwkundig plan direct ten zuiden van de spoorlijn gedeeltelijk moeten worden aangepast.

In het stedenbouwkundig plan is beperkt ruimte gereserveerd voor parkeren en manoeuvreren. Bij de uitgifte zal voorwaardelijk moeten worden opgelegd dat bedrijven hiervoor op eigen terrein ruimte reserveren. Een van de eerste taken van een op te richten parkmanagementorganisatie voor het terrein wordt aanbevolen om te onderzoeken of er afzetbare collectieve oplossingen voor parkeren mogelijk zijn. Besparing van parkeerruimte op bedrijfspercelen kan geld opleveren voor het realiseren van gebouwde parkeervoorzieningen.





### 4.3 Water

De Esvelderbeek is voor het plangebied en de directe omgeving de afwaterende ontsluitingsas. Vanaf het noorden loopt het landschap af naar de beek aan de zuidzijde van het plangebied.

De waterstructuur van Harselaar-Zuid bestaat uit enkele belangrijke elementen die hieronder kort worden beschreven.

De waterstructuur sluit aan op de dubbele oriëntatie van het (stedelijk) landschap. Zowel de Esvelderbeek, de snelweg A1 als de spoorlijn lopen in oostwestrichting en slingeren door het landschap. Ten noorden van de Esvelderbeek wordt een zone gemaakt, die naar analogie met de oostwest oriëntatie afwisselend is: met laag gelegen gronden ten behoeve van bergingscapaciteit, poelen, groen en moeraszones. Daarnaast worden noordzuidlijnen in het plangebied aangelegd als rechte lijnen zodat een doorzicht in het gebied wordt gecreëerd. Langs de hoofdroute wordt vanuit Harselaar-Driehoek naar de Esvelderbeek een wadi gesitueerd om deze weg ruimtelijk te ondersteunen. De afstroomrichting in de waterstaatkundige situatie loopt in de huidige en toekomstige situatie van noord naar zuid in de richting van de Esvelderbeek.

#### *Wateroppervlak*

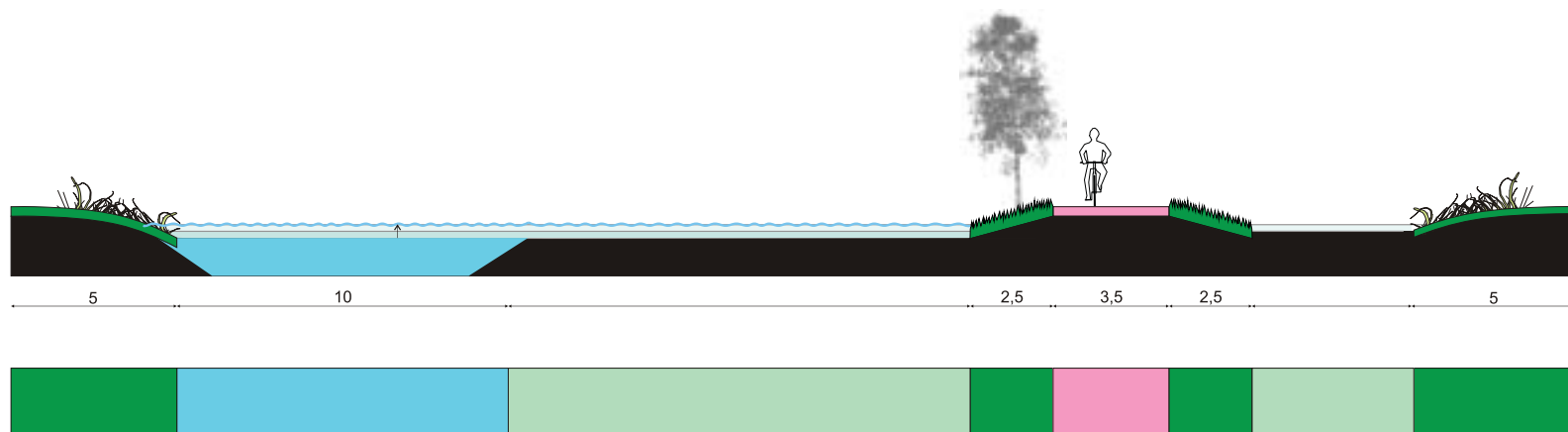
In de bestaande situatie is in het plangebied sprake van een vertraagde 'landelijke' afvoer. Bij toename van verharding zal er sprake zijn van een toename van piekafvoeren op de Esvelderbeek. Door het realiseren van voldoende waterberging, kan de toename van de verharding gecompenseerd worden (in combinatie met afvoerregulerende kunstwerken). Dit wordt ook wel hydrologisch neutraal bouwen genoemd. Het deelgebied Harselaar-Zuid heeft een totale oppervlak van 99,0 ha, waarvan 11,1 ha (11%) water. Er is in Harselaar Zuid dus 11,1 ha water voorzien, waarvan een deel (1,6 ha) de Esvelderbeek beslaat. Daarnaast is in 5,7 ha aan groen voorzien, waarvan een groot deel in de groenzone langs de Esvelderbeek.

#### *Hoofdafvoer*

Het water van Harselaar Zuid wordt in zuidoostelijke richting naar de Esvelderbeek geleid via getrapte wadi's. Hiervoor is gekozen omdat de doorlatendheid van het gebied groot is. De toplaag van de wadi bestaan uit teelaarde met een doorlatendheid van ongeveer 1,5 m/dag. Op termijn zal de doorlatendheid van de wadi afnemen door het dichtslibben van de voorziening. Daarom dient veiligheidshalve uitgegaan te worden van een doorlatendheid van 0.5 m/dag. De belangrijkste wadi loopt aan de westzijde parallel aan de belangrijke noordzuid lopende hoofdweg en geeft deze verkeersas hiermee extra allure. Hierbij moet voor de inrichting van de wadi worden nagedacht over de verschillende natte en droge periodes in het jaar en de consequenties hiervan voor het aanzicht van de wadi. Het is met name van belang dat de wadi er het hele jaar goed uitziet. In een op te stellen beeldkwaliteitplan zal verder op representatieve inrichtingselementen zoals kiezels en riet moeten worden ingegaan, evenals op de erfscheiding achter de wadi naar de bedrijfskavels.

Er zal voor het dimensioneren van de wadi uitgegaan worden van een maximale waterdiepte van 0,4 m. Daarnaast is uitgegaan van 100% afkoppelen van verhard oppervlak. Dit houdt in dat alle verharding, zowel uitgeefbaar terrein als wegverharding, zal worden afgekoppeld op de wadi's. Op de taluds van de wadi's kunnen rieten worden aangelegd die zorgen voor een natuurlijke zuivering van het afstromende water. Dit zou met name geschikt zijn aan de zuidzijde waar de wadi's uitlopen in de beek.

De oorspronkelijk kavelformen zijn bepalend voor de structuur van de van noord naar zuid aflopende waterontsluiting. Behalve langs de hoofdweg worden de noordzuidlijnen niet als watergang gebruikt, maar bieden ze wel capaciteit voor waterberging. Ten zuiden van deze as worden wadi's toegepast die overgaan in zijtakken van de Esvelderbeek.



D  
watergang

B  
fietspad



### *Esvelderbeek*

Langs de Esvelderbeek wordt gestreefd naar het aanleggen van waterberging. In deze zone zullen poelen worden aangelegd. Dit heeft een positief effect op de waterberging, maar ook de ecologische kwaliteit van het water wordt verbeterd. Langs de Esvelderbeek wordt een natuurvriendelijke zone gecreëerd die een positief effect heeft op de waterkwaliteit. Waar de hoofdafvoer van Harselaar-Zuid afvoert op de Esvelderbeek kan een rietzone worden ingericht waar een laatste aanvullende zuivering gedaan kan worden. De groenzone ten noorden van de Esvelderbeek wordt geschikt gemaakt voor waterberging. In deze zone worden twee 'watertrappen' aangebracht. De laagste watertrap wordt voor waterberging gebruikt als de beek buiten haar oevers treedt en zal enkele keren per jaar onder water staan. De tweede hogergelegen trap wordt voor waterberging ingezet bij piekbelastingen. Het is de verwachting dat deze trap slechts eens in de tien jaar onder water zal staan en dus eigenlijk als groenzone kan worden beschouwd.

Door dit waterbergingsgebied loopt een onderhoudspad dat wat hoger zal worden aangelegd, zodat het ook in geval van piekbelasting droog blijft. Het pad wordt tevens gebruikt als recreatieve fiets- en wandelroute.

### *Peilen (uit waterstructuurplan Harselaar)*

De peilhoogten in het stedenbouwkundig plan zijn afgestemd op verschillende waterhuishoudkundige uitgangspunten, bijvoorbeeld de ontwateringseisen. Voor de wegen dient uitgegaan te worden van een ontwateringsdiepte van 70 cm - wegpeil. Voor de vloerpeilen wordt uitgegaan van minimaal 20 cm boven wegpeil, bij voorkeur 30 cm. Voor de bebouwing kan uitgegaan worden van een ontwateringsdiepte van 70 cm - vloerpeil bij bouwen met kruipruimten en een ontwateringsdiepte van 30 cm - vloerpeil bij bouwen zonder kruipruimten. De ontwateringsdiepte van de wegen is maatgevend voor het advies van de toekomstige hoogten. Hierdoor is geen winst te behalen met kruipruimteloos bouwen.

Er wordt voor het stedenbouwkundig plan uitgegaan van het toepassen van een (verbeterd) gescheiden stelsel. Het (verbeterd) gescheiden stelsel kan hierbij het water lozen op de watergangen die haaks op de Esvelderbeek geprojecteerd zijn. Eventueel kan het afstromend hemelwater geborgen en gezuiverd worden in de EVZ zone langs de Esvelderbeek door de EVZ deels in te richten als een draszone (rietmoeras).



#### 4.4 Groen

De groenstructuur is gekoppeld aan de hoofdstructuur van watergangen en infrastructuur.

De Wencopperweg, vanaf de plek waar de weg vanaf het spoor naar het zuiden buigt tot de kruising met de nieuwe noordzuid lopende hoofdas, wordt opgenomen in de nieuwe ruimtelijke structuur. De bomen die hier langs de Wencopperweg staan, vormen aanleiding om een groen kader te maken die in twee groene bedrijfsstraten naar het zuiden toe aansluiten op de groenzone langs de Esvelderbeek.

Langs de hoofdwegen en watergangen wordt ingezet op een groene aankleding, waaronder: groene bermen, laanbeplanting, hagen en bodembedekkers.

Het groen is zoveel mogelijk gebundeld met de waterstructuur en wordt strategisch ingezet langs de belangrijkste ontsluitingslijnen.

##### *Ecologische verbindingszone Esvelderbeek*

De Esvelderbeek is aangewezen als ecologische verbindingszone (EHS). Dit betekent dat de beek en de strook hieromheen ingericht zal worden als natuurzone. Bij de inrichting van de Esvelderbeek worden de ecologische referentiemodellen Winde en Kamsalamander gehanteerd. De stapstenen van het model Kamsalamander bestaan uit poelen. Volgens de uitgangspunten van het waterschap dient een strook van minimaal 40 m en gemiddeld 60 m vanaf de bestaande insteek van de Esvelderbeek gereserveerd te zijn voor natuurdoelen (noord- en zuidzijde Esvelderbeek). In deze strook kunnen ook watergangen, fiets- of wandelroutes gerealiseerd worden. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een dergelijke zone aan de noordzijde van de beek binnen de plangrenzen.

##### *Boscompensatie*

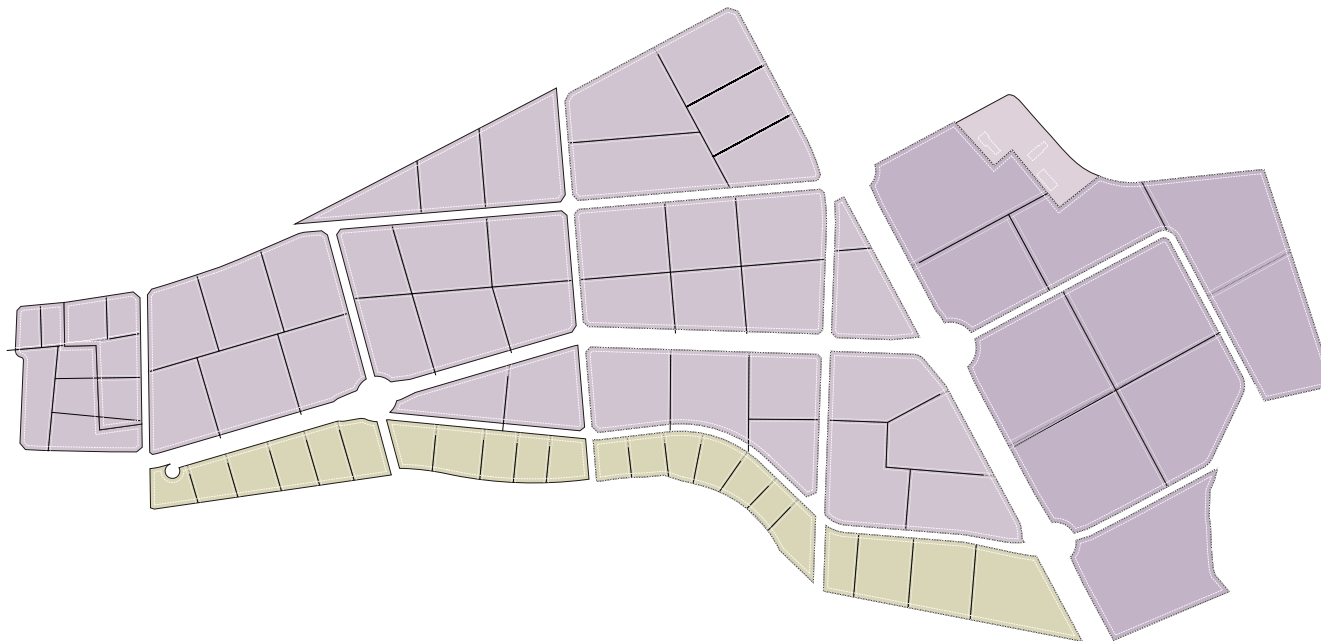
Als gevolg van de ontwikkeling van Harselaar-Zuid verdwijnt een deel van de oude beplantingen (met name houtwallen) in het gebied. Voor Harselaar-Zuid gaat het om ongeveer 14.730 m<sup>2</sup> (opgave gemeente Barneveld). Hiervoor geldt een compensatieplicht op grond van de Boswet en provinciaal beleid. Conform het provinciale beleid wordt 140% gecompenseerd (20.622 m<sup>2</sup>). Deze compensatie zal plaatsvinden in het plangebied Harselaar-Zuid in de ecologische verbindingszone (inrichtingszone) Esvelderbeek. Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of Natura 2000-gebied.



#### 4.5 Bebouwing, massa, hoogte, etc.

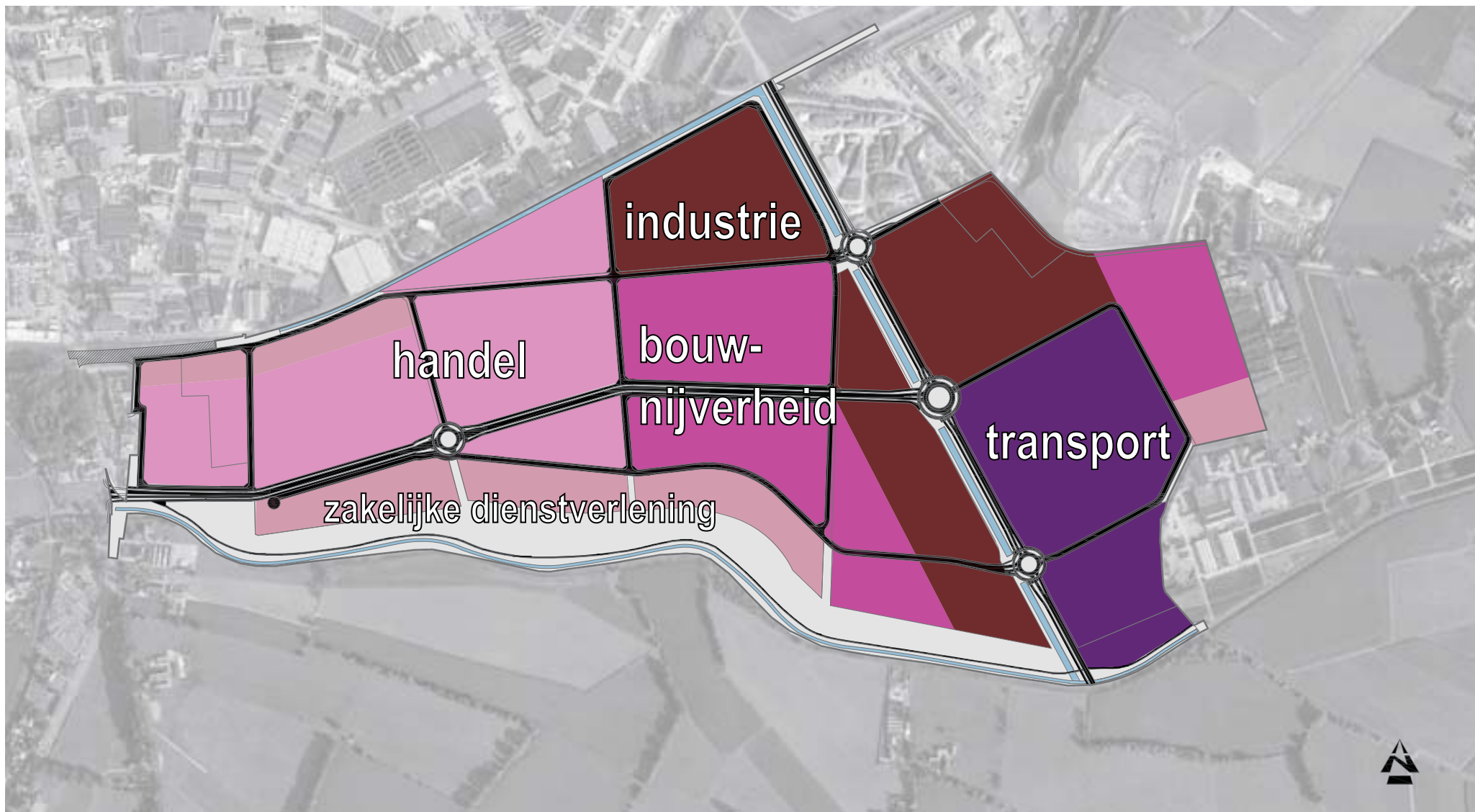
In de opbouw van het stedenbouwkundig plan wordt vanuit de bebouwing en kavelgroottes aansluiting gezocht bij de omgeving.

Aan de westzijde van Harselaar-Zuid langs de Wencopperweg en aan de groenzone langs de Esvelderbeek worden kleinere kavels (voor oa. zakelijke dienstverlening) gesitueerd. De bouwhoogte bedraagt hier maximaal 7m aflopend naar 5 meter aan de beek, zodat ook in de bebouwing een geleidelijke overgang ontstaat naar de groenzone en de beek. Verder naar het oosten kan langs de beek een bouwhoogte van 10,5 tot 12 meter worden toegestaan, zolang de bouwhoogte in de richting van de beek afloopt naar 7 meter. Aan de oostzijde en bij het 't Hoefslag dient ook rekening te worden gehouden met de overgang naar de omgeving.



Centraal in het westelijk deel worden kavels gerealiseerd voor handelsbedrijven, waarbij de bouwhoogte maximaal 12m is en de kavels een groter oppervlak krijgen. Verder naar het oosten worden grotere kavels ingevuld door bouwnijverheid (bouwhoogte 15m). Rond de noordzuid lopende hoofdas hebben kavels voor distributie een vrij directe aansluiting op de hoofdontsluiting (bouwhoogte tot 20m). Meest naar het oost gelegen zijn industriekavels opgenomen, met uitzondering van het meest oostelijke deel, waar meer variatie in hoogte en massa zal voorkomen. Voor specifieke productieprocessen is hier incidenteel een maximale hoogte van 20m aanvaardbaar. De kavels hiervan zijn gemiddeld groter dan de kavels in de andere segmenten.

Aan de buitenzijden van het terrein is de verkaveling open gehouden om een meer geleidelijke overgang naar de omgeving te bewerkstelligen. Centraal in het plangebied is een compacte bouwwijze gewenst, zodat een intensieve en efficiënte verkaveling ontstaat. De bebouwing sluit hier op elkaar aan. Aan de binnenzijde van het bouwblok wordt een distributiestraat vrij gehouden, zodat juist de binnenzijde van de bedrijfsbebouwing bereikbaar is voor vrachtverkeer.



## 4.6 Segmentering en zonering

De segmentering wordt bepaald door de milieuzonering (segmentering is volgend) en een uitgevoerd behoefteonderzoek. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in een clustering per segment, die gebaseerd is op het behoefteonderzoek. Dit komt de ruimtelijk-functionele structuur van het bedrijventerrein uiteindelijk ten goede.

De uiteindelijke uitgifte wordt afgestemd op de werkelijke behoefte en kan op onderdelen tot kleine verschuivingen in de voor de specifieke segmenten gereserveerde gebieden leiden.

Het is de bedoeling dat Harselaar-Zuid onder andere plaats gaat bieden aan bedrijven uit de logistieke sector, de productie- / foodsector en de commerciële zakelijke dienstverlening. Door de specifieke ligging en omvang van het plangebied is het tevens mogelijk om relatief zware bedrijvigheid op het terrein te huisvesten.

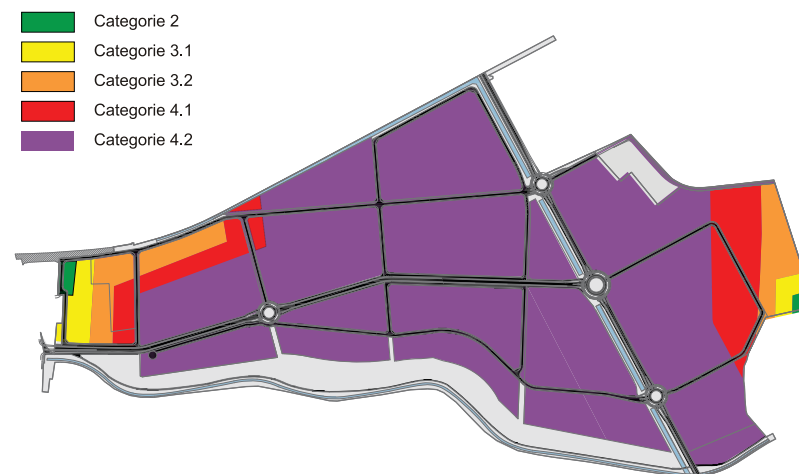
De lokale en bovenlokale vraag is vanuit verschillende sectoren afkomstig.

De belangrijkste sectoren die uit het onderzoek naar voren komen zijn: de logistieke sector, de productie/foodsector en de commerciële zakelijke dienstverlening. Belangrijke vestigingseisen voor alle drie de sectoren zijn een strategische ligging en een goede (vracht)autobereikbaarheid.

De vraag naar bedrijfsspercelen is het grootst in de sectoren handel en zakelijke dienstverlening, waarbij de gemiddelde perceelsoppervlakte respectievelijk 3.750 m<sup>2</sup> en 2.100 m<sup>2</sup> bedragen. Ook vanuit de industrie en bouwnijverheid is er een significante vraag. De gemiddelde gewenste perceeloppervlakte bedraagt respectievelijk 5.000 m<sup>2</sup> en 4.000 m<sup>2</sup>. In de transportsector is het aantal bedrijven met verhuisplannen weliswaar niet groot, maar zij claimen wel het meeste ruimtebeslag (gemiddeld 17.350 m<sup>2</sup>).

Bij de inrichting van het bedrijventerrein is rekening gehouden met de vestigingswensen van deze sectoren. Aan de westzijde van Harselaar-Zuid langs de Wencopperweg en aan de groenzone langs de Esvelderbeek worden kleinere kavels voor oa. zakelijke dienstverlening gesitueerd. Deze specifieke plekken sluiten aan bij de vraag naar representativiteit en omgevingskwaliteit in deze sector.

Centraal in het westelijk deel kunnen kavels worden gerealiseerd voor handelsbedrijven. Verder naar het oosten worden grotere kavels achtereenvolgens ingevuld door bouwnijverheid, transportbedrijven en industrie, met uitzondering van het meest oostelijke deel waarbij de invulling moet zijn afgestemd op de milieuzonering. Bedrijven in de logistieke sector hebben het meeste baat bij de nabijheid van de snelweg. Voor deze sector is een zone aan de goed ontsloten noordzuidas voorzien.



### Zonering Harselaar-Zuid

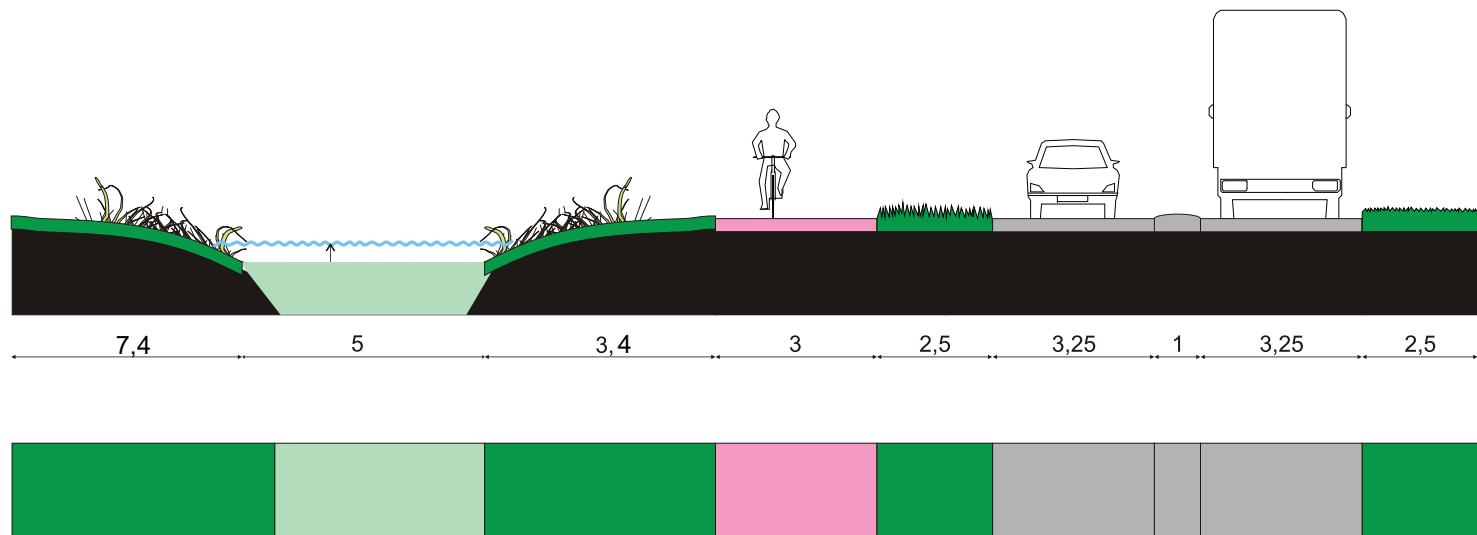
In de uiterste noordwesthoek van de locatie Harselaar-Zuid zijn vanwege de woningen langs de Stationsweg en de Wencopperweg alleen bedrijven uit categorie 2 toelaatbaar. Daarnaast is hier sprake van een aantal stroken met bedrijven uit maximaal categorie 3.1, 3.2 en 4.1 (oplopend in oostelijke richting). Bepalend hiervoor zijn ook de bedrijfswoningen op het bestaande bedrijventerrein Harselaar (direct ten noorden van de spoorlijn) en de woningen in de hoek tussen de Esvelderbeek en de Stationsweg (net ten zuiden van het plangebied).

Ten zuiden van de locatie Harselaar-Zuid bevindt zich langs de Hoornweg een aantal bedrijfswoningen. Als gevolg zijn er ter hoogte van deze woningen direct ten noorden van de Esvelderbeek alleen bedrijven uit categorie 4.1 toelaatbaar.

Ook aan de oostzijde van de locatie Harselaar-Zuid zijn op korte afstand van het plangebied bedrijfswoningen aanwezig. Deze woningen leiden er toe dat in de uiterste oosthoek van de locatie bedrijven uit maximaal categorie 2 toelaatbaar zijn. Daarnaast is hier sprake van een aantal stroken met bedrijven uit maximaal categorie 3.1, 3.2 en 4.1 (oplopend in westelijke richting).

Op de overige delen van het bedrijventerrein worden bedrijven uit maximaal categorie 4.2 en categorie 5 (hiervoor is een ontheffing nodig) toegelaten. Ten westen van de noordelijk hoofdentree van het plangebied Harselaar-Zuid is ruimte voor geluidshinderlijke bedrijven (Wet geluidhinder).





# 5



## Planonderdelen

### 5.1 Noordzuidas

De noordzuidas is een belangrijke oostelijk deel van een nog aan te leggen ringweg. Omdat de weg naar het zuiden loopt en ook de afwatering in deze richting loopt, is ervoor gekozen deze twee elementen te combineren tot een kwalitatief hoogwaardig profiel.

Het profiel heeft om deze reden een asymmetrische opbouw, waarbij een wadi aan de westkant meer aanleiding biedt voor bedrijven om op te vallen en waarbij de bebouwing aan de oostkant juist een wat rustiger beeld laten zien.

De overgang van het openbare profiel naar de wadi en de bedrijfspercelen is zorgvuldig opgebouwd. De wadi zal op de oevers bestaan uit rietkragen.

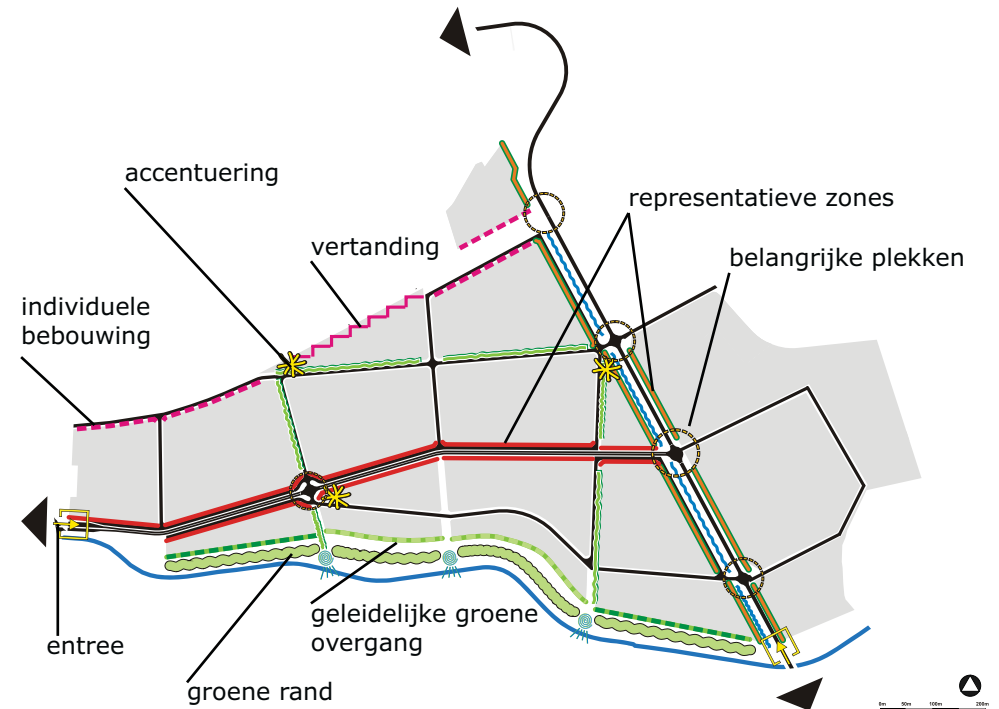
Aan de noordzuidas worden geen percelen ontsloten. Dit zal via ventwegen plaatsvinden.

De noordzuidas heeft twee duidelijke entrees: ter hoogte van de kruising met het spoor en ter hoogte van de kruising met de Esvelderbeek. Bij het spoor kan de entree ruimtelijk worden gemarkeerd door een accent in de bebouwing. Bij de beek krijgt de entree allure door de ruime groenblauwe zone met water en riet.

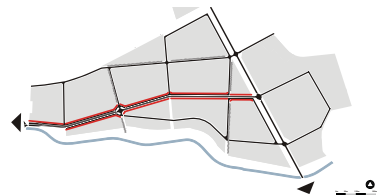
De noordzuidas strekt zich in een rechte lijn door het gebied, zodat het hele plangebied in één blik kan worden overzien.

Voor deze zone zouden in een beeldkwaliteitplan de volgende aspecten moeten worden vastgelegd:

- oriëntatie van de gebouwen;
- zonering en inrichting van parkeren en opslag;
- overgang wadi naar de (privé) bedrijfspercelen.







## 5.2 Oostwestas

Aan de Stationsweg / Baron van Nagellstraat komt een belangrijke entree voor het plangebied Harselaar-Zuid. In de oostwestrichting sluit hier een belangrijke as op aan. Deze as is in tegenstelling tot de noordzuidas niet recht, maar knikt op een aantal landschappelijke lijnen.

De entree aan de Stationsweg biedt inzicht in de ruimtelijke situatie, waarbij de Esvelderbeek en het bedrijventerrein samen het beeld bepalen. Verderop bij de eerste knik divergeren deze twee lijnen en ontstaat langs de weg een dubbele oriëntatie van bedrijfsgebouwen.

Niet alle bedrijfsperven langs deze belangrijke as ontsluiten vanaf deze zijde. Daarom is het van belang dat rooilijnen verplicht worden gesteld, zodat bebouwing het beeld langs de as zal bepalen.

De oostwestas sluit centraal in het plangebied aan op de noordzuidas. Ten oosten daarvan is de as verkeerskundig minder van belang. De ruimtelijke opzet wordt wel doorgezet om eventueel in de toekomst een doorkoppeling naar een nieuw aan te leggen aansluiting op de A1 ten noordoosten van het plangebied mogelijk te maken.

Voor deze zone zouden in een beeldkwaliteitplan de volgende aspecten moeten worden vastgelegd:

- oriëntatie van de gebouwen;
- zonering en inrichting van parkeren en opslag;
- voorkant / achterkantrelatie.







### 5.3 Esvelderbeekzone

De beekzone heeft functioneel een relatie door de afwatering, maar is verder eigenlijk geen vanzelfsprekend element op het bedrijventerrein.

De beek en de zone bieden de kans een zachte overgang van landschap naar bedrijventerrein te realiseren. Een rijke inrichting van poelen, moerassen, beek, zitplekken, bossages en een recreatieve route maken dit deel van het plangebied kwalitatief hoogwaardig.

De beek en de groenblauwe zone ten noorden daarvan zijn zorgvuldig opgebouwd. Bij de entree van het plangebied aan de Stationsweg zijn de ontsluiting en de beek in één beeld verenigd, waarna in de eerste knik van de weg de structuren zich van elkaar verwijderen, waardoor twee aparte werelden ontstaan. Bij die entree is een groene plek gemaakt, zodat een vriendelijke entree van het terrein wordt gerealiseerd. Ten oosten daarvan achter de eerste bedrijfspercelen is de zone smal en recht en wordt de beek en de route begeleid door een rij bomen.

Verderop na de eerste kruising met een van de open noordzuidlijnen wordt de zone ruimer, gaat de recreatieve route slingeren en wordt de inrichting informeler.

Het laatste deel van de route tot de noordzuidas is weer smaller en strakker. Aan de andere zijde van de weg is de zone meer compact van vorm. Hier ontstaat als vanzelf een zitplek met daaromheen gegroepeerd groenelementen. De wens bestaat de recreatieve route verder door te zetten in oostelijke richting.

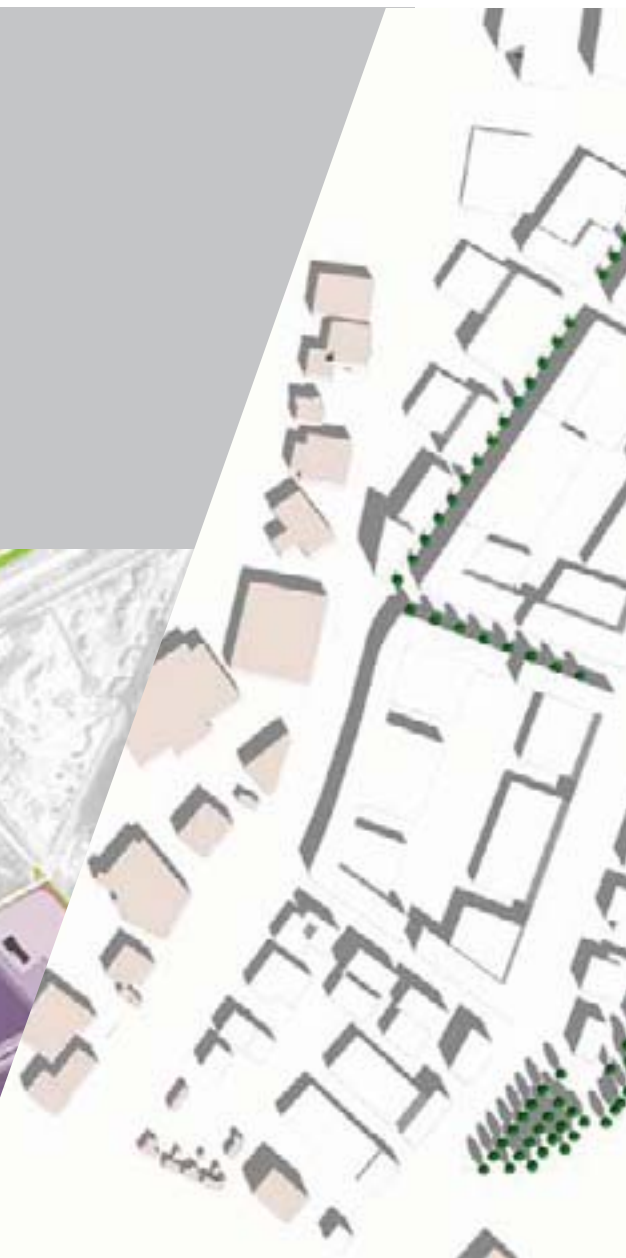
De belangrijkste zorg voor de overgang tussen de groene zone en het bedrijventerrein is de confrontatie. In de smalle inrichtingsdelen zou de bedrijfsbebouwing een tweede voorkant naar de beek moeten hebben. Gevelopeningen zorgen er dan voor dat de kwaliteit van de binnen- en de buitenruimte elkaar versterken.

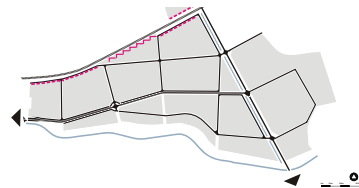
Op de overgang tussen de ruimere groene zone naar de bedrijven wordt voorgesteld met een oplopend talud te werken, zodat de buitenruimte direct rond het gebouw buiten het zicht vanuit de groenzone vallen. Tevens wordt door dit middel de bebouwing optisch verkleind.



Voor deze zone zouden in een beeldkwaliteitplan de volgende aspecten moeten worden vastgelegd:

- oriëntatie van de gebouwen;
- zonering en inrichting van parkeren en opslag;
- overgang openbaar/privé aan de zijde van het groen en de beek.





#### 5.4 Spoorzone

Het spoor loopt tussen het bestaande terrein Harselaar-Oost en het plangebied Harselaar-Zuid door en wordt daarmee ruimtelijk onderdeel van dit bedrijvengebied. Ruimtelijk is het langs het spoor gewenst een goed georganiseerde maar niet al te massale zone te maken. Door langs het spoor de zone in gebieden onder te verdelen ontstaat afwisseling en dringt de schaal van het bedrijventerrein zich niet te veel op. De volgende drie gebieden liggen langs het spoor:

- een deel parallel waar het spoor parallel langs de Wencopperweg loopt, met een vrij open uitstraling;
- een deel langs bedrijven, waarbij goed moet worden nagedacht over de uitstraling van de bedrijven;
- een deel langs een groenstrook met daarachter een bedrijfsstraat.

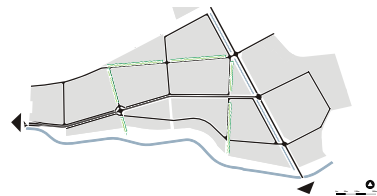
Bij de bedrijfspercelen wordt alleen een uiterste rooilijn aangegeven, maar niet voorgeschreven, zodat een meer losse open verkaveling ontstaat. De verbreding van de zuidelijke spoorsloot ondersteunt de continuïteit van het spoor zelf.

Voor deze zone zouden in een beeldkwaliteitplan de volgende aspecten moeten worden vastgelegd:

- oriëntatie van de gebouwen;
- zonering en inrichting van parkeren en opslag;
- uitstraling bebouwing voorkanten.







## 5.5 Groen kader

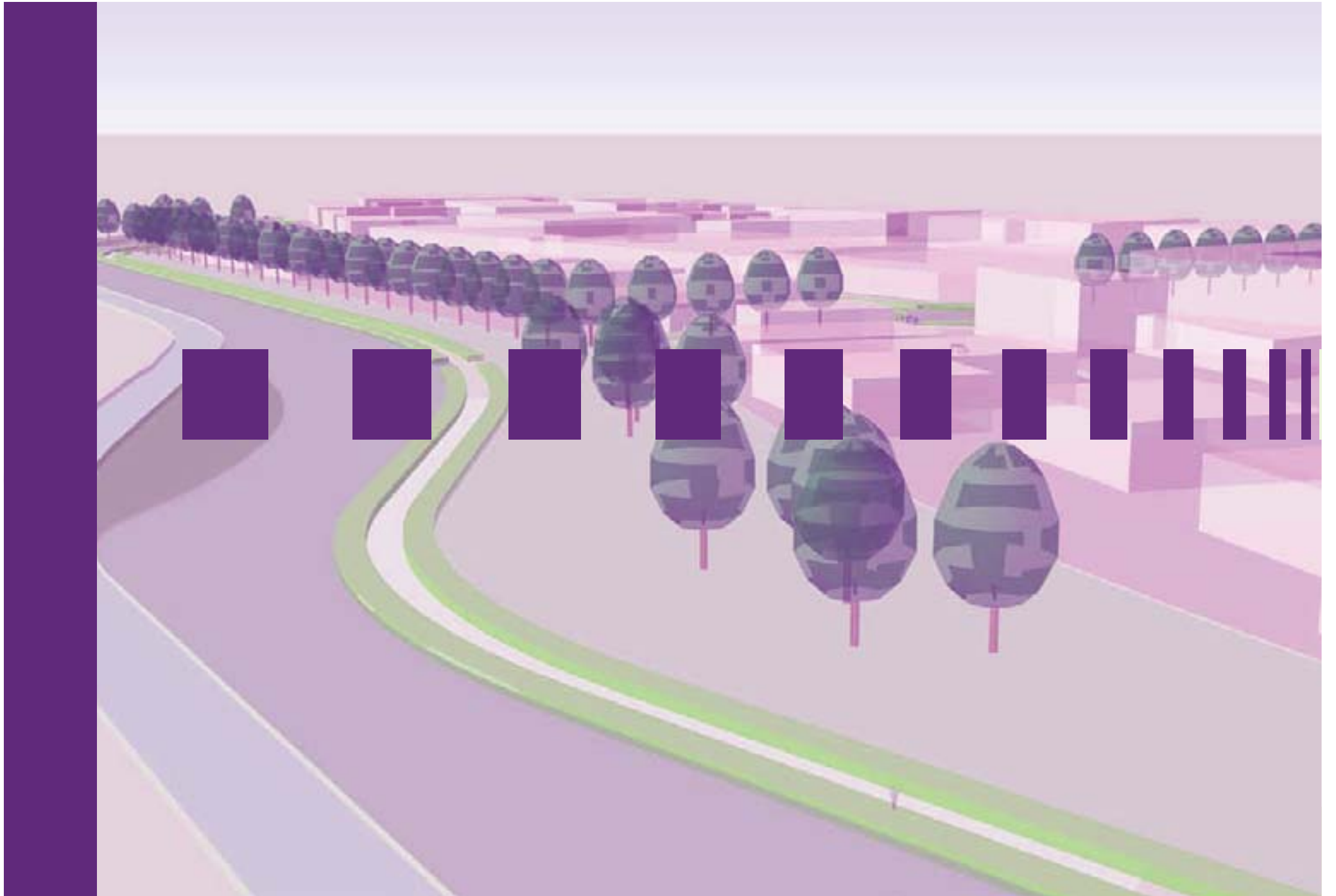
De hoge historische en landschappelijk waarde van de Wencopperweg wordt gewaardeerd door een deel te behouden en onderdeel te maken van de groenstructuur. Aan één zijde blijven de monumentale bomen behouden. Dwars op de richting van de Wencopperweg worden twee groene bedrijfsstraten gemaakt, waarmee in een groene structuur de Esvelderbeek en de Wencopperweg ruimtelijk worden gekoppeld.

De inrichting van de voorterreinen van de bedrijfsperven moeten worden afgestemd op dit groene kader en zouden groen ingericht moeten worden.

Voor deze zone zouden in een beeldkwaliteitplan in ieder geval de volgende aspecten moeten worden vastgelegd:

- oriëntatie van de gebouwen;
- zonering en inrichting van parkeren en opslag;
- groene inrichting van de voorterreinen.

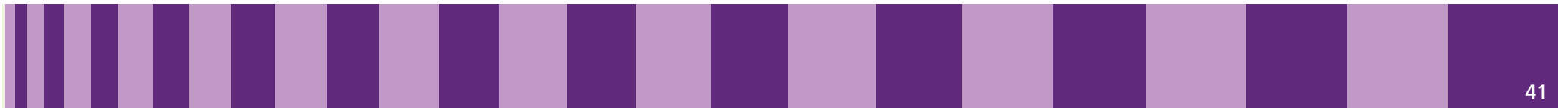




Voor dit gebied moeten meerdere planvormen leiden tot een goede basis voor realisering. Zo wordt/is naast het stedenbouwkundig plan een MER en een bestemmingsplan gemaakt.

Dit document vormt de toelichting op het stedenbouwkundig plan.

Als opvolger van dit document is voor de samenhang tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte een beeldkwaliteitplan gewenst. Ten behoeve van de uitvoering is een matenplan noodzakelijk op basis waarvan uitgifte mogelijk is. Een inrichtingsplan zou het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan moeten vertalen in een gedetailleerd ontwerp voor de openbare ruimte.





# Bijlage 1: Lijst met deelnemers werksessie

## Namens gemeente

1. Edson Brukx (verkeer)
2. Berend Bouwmeester (civiel)
3. Erik Mugge (water)
4. Harry Post (water)
5. Jan Kardol (groen)
6. Cor van Ingen (beheer en onderhoud openbare ruimte)
7. Anita van Bommel (ro)
8. Wim Nijboer (stedenbouw)
9. Ed van de Perre (stedenbouw)
10. Engbert Strooboscher (ro/buitengebied)
11. Karien van Houwelingen (mer/milieu)
12. Cor Goorts (geluid)
13. Jan Wessels (EZ en "RO")
14. Jos Berkvens (EZ)
15. Rinus Slippens (planeconoom)
16. Silvie van Ee (projectleider)
17. Trudy Iking (jurist)

## Namens Vink

1. Cees Verbeek
2. Heinrich van Doorn

## Namens Provincie

1. Roland Nordbeck (EZ)
2. Jan van Dooren (RO)
3. Roland Bus (Milieu)

## Waterschap Vallei en Eem

1. Arjan Budding
2. Stefan Semmenkrof (Eelerwoude)

## Beco (maken een Energievisie i.o.v. gemeente)

1. Toon Buiting

## Witteveen & Bos

1. Patrick Mulder
2. Bas Tutert (verkeer)
3. Aniel Balla (water)

## RBOI

1. Hans Damen (jurist)
2. Guido van Loenen (stedenbouw)
3. Eric van der Aa (landschap en ecologie)
4. Matthijs van der Meulen (milieu)



