



# **Regionaal Programma Werklocaties FoodValley 2017-2020**

## ***Inleiding***

De regio FoodValley<sup>1</sup> heeft in 2017 de gezamenlijke Visie Werklocaties vastgesteld. De visie is de basis voor de afspraken die de regio met de provincie Gelderland<sup>2</sup> maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor de komende periode. Deze afspraken worden vastgelegd in het 'Regionaal Programma Werklocaties, het RPW. Het nieuwe RPW geldt voor de periode 2017-2020, met een doorkijk naar 2025. Het RPW is het regionale afsprakenkader over planning en programmering van bedrijventerreinen tussen de regio FoodValley en de provincie Gelderland<sup>3</sup>. Het RPW is tevens het toetsingskader voor de ontwikkeling van (nieuwe) bedrijventerreinen in de regio, waarbij er sprake is van een relatie met de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. In bestemmingsplannen wordt de bestemming tot bedrijventerreinen uitsluitend toegestaan als dit past in de (ook) door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraken ten aanzien van de programmering van bedrijventerreinen.

Het doel van het RPW is om voldoende aanbod van voldoende kwaliteit te hebben en realiseren in de regio, met voldoende flexibiliteit om in te spelen op ontwikkelingen en vraag. Op dit moment zijn de kantoren nog geen onderdeel van de regionale afspraken. In de komende jaren wordt echter ook de programmering en het beleid voor wat betreft kantoren en perifere detailhandel (PDV) onderdeel van het RPW.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vereist een goede onderbouwing van alle plannen en initiatieven, met een slimme regionale afweging en afstemming<sup>4</sup>. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder beoogt duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik. In het RPW maakt de regio afspraken over de wijze waarop toekomstige afweging en besluitvorming over (nieuwe) initiatieven plaatsvindt.

## ***Regionale economische ambities conform de Visie Werklocaties***

In 2015 heeft de regio FoodValley de gezamenlijke agenda vastgesteld: Strategische Agenda 2015-2019, van denken naar doen. Vertrekpunt is dat de regio nationaal en internationaal op de kaart staat en dat daar kansrijke perspectieven aan gekoppeld zijn voor de komende jaren.

Het streven is dat de regio in 2025 bekend staat op innovaties in de agro en food en dat economie, duurzaamheid, wonen, werken en leven hier samen komen. De regio mikt op de juiste keuzes om dit vergezicht werkelijk te realiseren. De fysieke omgeving is één van pij-

---

<sup>1</sup> In de regio FoodValley participeren de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

<sup>2</sup> Een deel van de regio FoodValley ligt in de provincie Utrecht. Ook de provincie Utrecht is betrokken bij de totstandkoming van de visie, er worden echter geen formele (bestuurlijke) afspraken tussen regio en provincie Utrecht aan gekoppeld.

<sup>3</sup> Zie voetnoot 2.

<sup>4</sup> Dat geldt zowel voor de huidige (vigerende) ladder als voor de nieuwe ladder die naar verwachting medio 2017 wordt vastgesteld.

lers om de ambities te verwezenlijken, werklocaties is één van de belangrijke onderwerpen om de regio onderscheidend op de kaart te zetten.

De regio heeft een aantal boegbeelden geïdentificeerd, als herkenbare en kansrijke uitgangspunten voor FoodValley. Dat zijn o.a.:

- Wageningen: Wageningen Campus<sup>5</sup> en de Kennisas
- Ede: World Food Center (WFC), Kenniscampus en de Kennisas
- Barneveld: poultry Centrum van de regio (en de wereld) met Poultry Expertise Centrum
- Nijkerk: Foodproductie centrum van de regio
- Veenendaal: ICT4FoodValley (ICT campus)

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

De regio kiest voor een kansgerichte aanpak, waarbij factoren als flexibiliteit, adaptiviteit, zorgvuldigheid en onderbouwing worden geborgd in de regionale afspraken. De kwantitatieve gegevens over vraag en aanbod dienen daarbij als een handvat om eventuele consequenties te verbinden aan de kwalitatieve keuzes.

Zowel voor bedrijventerreinen als voor kantoren geldt dat de regio ernaar streeft de vraag van bestaande en van nieuwe bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren. Daarbij ligt de focus enerzijds op het tegemoet komen aan behoeften van de bestaande (grote en kleine) bedrijven die reeds in de regio zijn gevestigd. Anderzijds streeft de regio naar het aantrekken van bedrijven van buiten de regio in die doelgroepen die bijdragen aan de ambities zoals geformuleerd in de Strategische Agenda.

De ambities gaan hand in hand met werken aan evenwicht. De regio beseft dat evenwicht in vraag en aanbod belangrijk is vanuit perspectieven van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van verslechtering van (bestaand en/of leegstaand) aanbod. Dus ontwikkeling en groei moet gepaard gaan met de vinger aan de pols en actie bij eventuele negatieve ontwikkelingen. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is in de leidraad waar de regio gebruik van zal maken om ontwikkelingen mogelijk te maken op een verantwoorde en afgewogen manier.

## ***Regionale afspraken en programmering over bedrijventerreinen***

Het doel van het RPW is om voldoende aanbod van voldoende kwaliteit te hebben en realiseren in de regio, met voldoende flexibiliteit om in te spelen op ontwikkelingen en vraag.

---

<sup>5</sup> Waar wordt gesproken over Wageningen Campus als werklocaties betreft dit de locaties 'Zuidelijke Bebouwingsstrook' en 'De Born Oost'.

## Vraag en aanbod

De regio hanteert de Visie Werklocaties FoodValley<sup>6</sup> als vertrekpunt voor de afspraken over programmering en monitoring en (daaraan gekoppelde) handelingsperspectieven. De regio gaat uit van een vraag van minimaal 114 ha tot 2025 en van een aanbod van 134,2 ha hard<sup>7</sup> aanbod en 51,6 ha overig aanbod<sup>8</sup>.

De **vraag naar bedrijventerreinen** is een dynamische optelsom. De provincie Gelderland hanteert voor het voorspellen van de ruimtebehoefte bedrijventerreinen een werkwijze waarbij de vraag wordt bepaald door drie elementen: modelmatige berekening van de uitbreidingsvraag op basis van het langetermijnsce­nario Transatlantic Market plus de vervangingsvraag plus extra vraag vanuit beleidsimpulsen.

Volgens deze rekenmethode heeft de regio FoodValley een **uitbreidingsvraag van 74 ha** tot 2025. Er is op dit moment geen concrete vervangingsvraag bekend in de regio, in de zin dat er geen concrete projecten gepland staan waarbij bestaande bedrijventerreinen aan de voorraad worden onttrokken en elders moeten worden ‘vervangen’. Om die reden wordt nu geen vervangingsvraag opgevoerd, maar worden eventuele projecten (zodra daar sprake van is) onderdeel van het regionale overleg en de (te maken) procesafspraken omtrent werklocaties.

De extra vraag vanuit de **beleidsimpuls** wordt gerealiseerd vanuit de ambities en de concurrentiepositie van de regio FoodValley. FoodValley is een sterk concept met een meer dan gemiddelde aantrekkingskracht op bedrijven en kennisinstellingen in Agro & Food en Wageningen UR is een internationaal sterk merk. De ontwikkelingen op en rond de campus in Wageningen en de proactieve branding en business development van Wageningen UR dragen bij aan het sterke en aantrekkelijke concept. De keuze van Unilever (2016) om de R&D-activiteiten in Wageningen op de campus te huisvesten, is daarvan een uitstekende illustratie. In Ede wordt komende jaren het World Food Center ontwikkeld als internationale etalage van de agro & food sector, ontmoetingsplek voor bedrijven, kennisinstellingen en consumenten met als doel kennis over voeding, verduurzaming en technische ontwikkelingen te verspreiden. Het concept van FoodValley wordt daarmee verder versterkt. De aantrekkingskracht is breed verspreid door de hele waardeketen van Agro & Food: starters en spin-offs van de universiteit, R&D bedrijven en R&D afdelingen van grote bedrijven, doorstarters met kleinschalige productie, grote foodbedrijven (vanwege de combinatie van én kennis én goede vestigingslocaties) en dienstverlenende bedrijven in transport, handel en zakelijke diensten. De prestaties van afgelopen jaren (waarbij 2016 een bijzonder succesvol jaar is) dragen bij aan de overtuiging van de potentie van het merk en concept FoodValley. De prognoses van (o.a.) de provincie Gelderland onderbouwen de verwachte groei en versterken de overtuiging van de kansen van FoodValley. Om die reden hanteert de regio een additionele ruimte­vraag van **(minimaal) 40 ha** voor de periode tot 2025, bovenop de autonome uitbreidingsvraag.

Voor FoodValley resulteert de optelling van de drie elementen in een vraagraming van **114 ha tot 2025**. De regio neemt deze vraagraming niet aan als een stabiel gegeven: de realisatie van de geraamde vraag is komende jaren leidend voor de keuzes die worden gemaakt. Als de vraag tegenvalt, heeft dit consequenties en hetzelfde geldt als de vraag hoger is dan verwacht.

De vraag naar bedrijventerreinen kan worden uitgesplitst naar segmenten. Op basis van ontwikkelingen in de locatievoorkeur van bedrijven, het gemiddeld ruimtegebruik van bedrijven en regionale

<sup>6</sup> Zie de Visie Werklocaties FoodValley. In de Visie Werklocaties FoodValley is zijn de uitgangspunten, onderbouwing van de ruimtebehoefte en confrontatie tussen vraag en een aanbod nader en specifiek uitgewerkt.

<sup>7</sup> Onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen.

<sup>8</sup> Alle plannen waarvoor nog geen onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan is werking is.

ontwikkelingen van werkgelegenheid kan een realistische inschatting gemaakt worden van het aandeel in de toekomstige vraag per segment. Voor FoodValley zal de vraag naar verwachting voor 65% (74 ha) betrekking hebben op logistiek en handel. Het aandeel dienstverlening bedraagt 22% (25 ha) en industrie en bouw 13% (15 ha).

Een deel van de vraag zal zich manifesteren op lokale bedrijventerreinen. Recente enquêtes en signalen van bedrijven in Scherpenzeel, Barneveld en Rhenen hebben concrete resultaten opgeleverd omtrent een manifest lokale vraag naar bedrijventerrein. De omvang van de (gevraagde) kavels is doorgaans tussen de 500 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup>, met een maximum van 5.000 m<sup>2</sup>. De ruimtebehoefte aan lokale bedrijventerreinen in FoodValley ligt naar verwachting (op basis van landelijke cijfers over uitgifte naar kavelomvang) tussen de 10 en 15 ha tot 2025.

Daarnaast heeft de regio een manifeste vraag en verantwoordelijkheid voor de opvang van milieu-hinderlijke bedrijvigheid die nu elders (o.a. in het buitengebied) gevestigd zijn. De precieze omvang van deze ruimtevraag is nog niet bekend. Wel is duidelijk dat dit deels bedrijven betreft die niet kunnen worden 'gecombineerd' met bedrijven in food (vanwege milieuvoorschriften).

Het **aanbod van bedrijventerreinen** bestaat uit een aantal categorieën:

- Circa 21 ha is bedoeld voor **kennisintensieve doelgroepen**, waarvan 12,5 ha harde plancapaciteit betreft (o.a. Wageningen Campus en de locatie Kortenoord op het Business & Science Park in Wageningen) en bijna 9 ha in de categorie 'overig' (fase 1 van de ontwikkeling van het World Food Center -WFC- in Ede)<sup>9</sup>.
- Circa 20 ha is specifiek bedoeld voor **kleinschalige ruimtevraag met een lokale binding**, waarvan circa 8 ha harde plancapaciteit en de rest in de categorie 'overig' c.q. zachte plannen<sup>10</sup>. Lokale bedrijven hebben veelal een sterke (sociale) binding met kleine kernen en zoeken daarom ook ruimte dicht bij de kern. Op deze terreinen zijn de kavels gemiddeld 500-2.000 m<sup>2</sup>, met een maximum van 5.000 m<sup>2</sup>. Onderstaande figuur illustreert welke bedrijventerreinen ruimte bieden voor lokale bedrijven.
- Enkele bedrijventerreinen zijn specifiek bedoeld voor **dienstverlenende bedrijven**, o.a. in ICT en zakelijke diensten (kantoorachtig). Dit betreft o.a. de locaties De Batterijen in Veenendaal en Businesspark De Vallei in Ede (nog 6,8 ha beschikbaar).
- De overige **regionale bedrijventerreinen** zijn bedoeld voor bedrijven die niet passen op lokale bedrijventerreinen vanwege (o.a.) hun omvang en hun vestigingseisen. Het betreft veelal bedrijven met een grootschaligere ruimtevraag (oplopend tot boven 5 ha per bedrijf in grootschalige logistiek) en in hogere milieucategorieën (tot categorie 5). Deze bedrijventerreinen hebben een regionale functie en zijn geschikt voor bedrijven in productie (o.a. food), logistiek, groothandel, et cetera. In totaal betreft dit ongeveer 138 ha, waarvan ruim 100 ha direct uitgeefbaar en de rest in de categorie 'overig'. De bedrijventerreinen in deze categorie zijn o.a. De Flier in Nijkerk, Harselaar Zuid (1a) in Barneveld, BT A12 in Ede, De Klomp Oost (Food & Businesspark) in Ede en Nudepark 2 in Wageningen. De uitbreiding van Harselaar Zuid (1b) valt in de categorie 'overig'.

In de **confrontatie tussen vraag en aanbod** is naast hectaren belangrijk te kijken naar de kwaliteit van zowel vraag als aanbod en de match tussen deze twee. Kwantitatief is er sprake van een ruim aanbod<sup>11</sup>, waarbij rekenkundig beschouwd het aanbod de vraag overschrijdt en er sprake is van overaanbod. Enkele kanttekeningen:

<sup>9</sup> Exclusief de wens van Wageningen om Wageningen Campus met enkele hectaren uit te breiden op de voormalige locatie Born-Oost, ten oosten van de Mansholtlaan.

<sup>10</sup> Gewenste uitbreidingen voor lokale bedrijven in diverse kernen zijn hierin nog niet mee gerekend.

<sup>11</sup> De provincies spreken van overaanbod en spreken deze (en andere) regio(s) aan op hun verantwoordelijkheid zorgvuldig om te gaan met de beschikbare (nog niet bebouwde) ruimte en bovendien te waken voor de kwaliteit van het bestaande aanbod.

- een deel van het aanbod is versnipperd over diverse (deels oudere) locaties (10 ha)
- een deel van het aanbod wordt beschouwd als direct uitgeefbaar aanbod (Harselaar Driehoek), maar wordt tot nu toe niet op de markt gebracht door de particuliere eigenaren
- circa 21 ha is gealloceerd voor lokale bedrijven (op verschillende locaties)
- nu reeds kan worden voorzien dat het aanbod voor kennisintensieve doelgroepen al snel schaars of onvoldoende zal worden

Daarnaast is in diverse gemeenten en kernen in de regio sprake van extra lokale ruimtebehoefte (zoals bijvoorbeeld in Scherpenzeel, Rhenen, Ederveen, Stroe en Voorthuizen), waarbij de bedrijven een sterke binding met de kern hebben en daar gevestigd willen zijn/blijven. Terwijl er soms juist op een andere plek nog een lokaal bedrijventerrein beschikbaar is. In dergelijke voorbeelden is er dus kwantitatief wel aanbod, maar kwalitatief geen match met de vraag.

Om daadwerkelijk tot uitgifte van al het aanbod te komen, zal -naast de autonome regionale uitbreidingsvraag (die voortkomt uit ontwikkeling, verplaatsing en groei van bestaande bedrijven) een fikse economische impuls gerealiseerd moeten worden in de regio, o.a. door het aantrekken van bedrijven van buiten de regio. De ontwikkeling en uitleg van nieuwe locaties moet niet leiden tot het leegtrekken (en mogelijk verpauperen) van andere locaties in de regio. De regio spant zich daarom in om de vraag in eerste instantie te faciliteren op 'bestaande' bedrijventerreinen en/of in bestaand vastgoed. Tegelijkertijd streeft de regio ernaar hogere resultaten te behalen dan nu is geraamd (met 40 ha additionele vraag vanuit beleidsimpulsen) en wil de regio kansen op nieuwe vestigingen zo goed mogelijk benutten door goed in te spelen op wat bedrijven willen.

In kwalitatief opzicht heeft de regio een **evenwichtig en hoogwaardig aanbod**. Voor de doelgroepen Kennisintensief/Diensten (die vaak om een relatief hoogwaardige omgeving vragen, bijvoorbeeld een campus) heeft de regio een beperkt aanbod. Voorts is de match tussen vraag en aanbod van lokale bedrijventerreinen niet overal op orde: in sommige gevallen zit het aanbod ergens anders dan de vraag (terwijl voor deze doelgroep de locatie erg belangrijk is - nabijheid bij de eigen kern). Voor de doelgroep 'milieuhinderlijke bedrijven' is alertheid noodzakelijk, om te voorkomen dat deze bedrijven nergens terecht kunnen.

Er is sprake van een zeer ruim aanbod in de regio, maar zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief perspectief ligt de confrontatie genuanceerd. De regio FoodValley erkent de verantwoordelijkheid om zorgvuldig met de balans tussen ambities en ruimte (vraag en aanbod) om te gaan.

### ***Regionale afspraken voor de planning van nieuwe bedrijventerreinen***

De categorie 'onherroepelijk aanbod' is het bestaande aanbod bedrijventerreinen van de regio (al dan niet direct uitgeefbaar), met onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen. De regio spreekt af dat de categorie 'overige plannen' wordt gehanteerd als **restcapaciteit**.

Alle plannen in de categorie 'overig' worden pas ontwikkeld als er sprake is van onderbouwde en actuele urgentie en een aantoonbare behoefte (conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). In tabelvorm zien dat er als volgt uit:

| Gemeente            | Onherroepelijk aanbod                                                                                                                                                                                                     | 'Overig' (in procedure op basis van urgentie en regionaal overleg)                                                                                                                          |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Barneveld</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harselaar Zuid 1a (19 ha)</li> <li>• Harselaar Oost Driehoek</li> <li>• Harselaar West-west</li> <li>• De Briellaard uitbreiding</li> <li>• Bedrijventerrein Puurveen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harselaar Zuid 1b (20 ha)</li> <li>• Voorthuizen*</li> <li>• Uitbreiding Stroe*</li> </ul>                                                         |
| <b>Ede</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klomp Oost (22 ha)</li> <li>• BT A12 (19 ha)</li> <li>• Bedrijvenpark De Vallei (3,8 ha)</li> <li>• Het Laar (3,4 ha)</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• WFC (fase 1) (6 ha)</li> <li>• De Stroet Uitbreiding (6,5 ha)</li> <li>• Harskamp Uitbreiding (3,6 ha)</li> <li>• Uitbreiding Ederveen*</li> </ul> |
| <b>Nijkerk</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Flier (21,8 ha)</li> <li>• Smidspol (3,2 ha)</li> <li>• Arkerpoort (2,2 ha)</li> <li>• Uitbreiding Horstbeek (1,1 ha)</li> </ul>                                              |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Renswoude</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groot Overeem (0,8 ha)</li> </ul>                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitbreiding Groot Overeem (3,5 ha)</li> </ul>                                                                                                      |
| <b>Rhenen</b>       | -                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokaal BT*</li> </ul>                                                                                                                              |
| <b>Scherpenzeel</b> | -                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitbreiding 't Zwarte Land*</li> </ul>                                                                                                             |
| <b>Veenendaal</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Batterijen (3 ha)</li> <li>• De Vendel (1,1 ha)</li> </ul>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Wageningen</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wageningen Campus (4 ha)</li> <li>• Nudepark 2, fase 1 (6 ha)</li> <li>• BSPW Kortenoord (4,8 ha)</li> <li>• Haven (0,7 ha)</li> </ul>                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nudepark 2, fase 2 (6 ha)</li> <li>• Uitbreiding Wageningen Campus*</li> </ul>                                                                     |

\* Voor deze plannen in de categorie 'Overig' is nog geen planvorming opgestart en zijn onderwerpen als omvang, planning en ontwerp nog niet bekend. Voor een aantal van deze plannen is de behoefte wel reeds in kaart gebracht op basis van een peiling onder ondernemers (o.a. Barneveld en Scherpenzeel). Nader onderbouwing en uitwerking is echter noodzakelijk.

De categorie 'onherroepelijk aanbod' is in principe hard aanbod. Monitoring zal moeten uitwijzen of al dit aanbod voldoende tegemoet komt aan de vraag, met andere woorden of het aanbod voldoende courant is. Verdere uitbreiding van het harde aanbod (categorie 'overig' en eventuele nieuwe initiatieven) is alleen mogelijk met onderbouwing van de urgentie en aantoonbare behoefte en met expliciete regionale afstemming in de regio FoodValley. Conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moet voor dergelijke initiatieven ook worden aangetoond dat behoefte niet elders kan worden ingevuld (op bestaande bedrijventerreinen).

De regio hanteert het World Food Center als uitzonderingscasus: vanwege het grote belang wat aan deze ontwikkeling wordt toebedeeld in relatie tot de ambities van FoodValley wordt deze ontwikkeling met prioriteit opgepakt. Bijkomende overweging is dat het aanbod specifiek voor kennisintensieve bedrijven en instellingen beperkt is. Het WFC wordt zo spoedig mogelijk nader uitgewerkt in concreet programma. WFC (fase 1, 6 ha) en is onderdeel van de afspraken over bedrijventerreinen (doelgroep kennisintensief/diensten). Overigens moet ook het WFC worden onderbouwd conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zoals wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) en heeft de regio afgesproken dat het WFC als complementair vestigingsmilieu naast Wageningen Campus moet worden ontwikkeld. Waar Wageningen Campus zich primair richt op 'science to business' en op 'science to science' ligt de focus van WFC op 'science to consumer', 'business to consumer' en 'business tot business'. Wageningen Campus en WFC worden op die wijze twee complementaire iconen van FoodValley.

Als aanvullende beleidsambitie onderzoekt Barneveld de haalbaarheid van een railterminal. Deze eventuele railterminal is niet concurrerend met andere bedrijventerreinen in de regio FoodValley, andere bedrijventerreinen hebben er mogelijk juist voordeel van. De ontwikkeling van een railterminal maakt geen onderdeel uit van het TM-scenario en is zodoende een additionele beleidsambitie. Mochten de plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden, dan zal het initiatief moeten worden onderbouwd conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### **Segmentering**

Om zorgvuldig om te gaan met het areaal aan bestaande voorraad en beschikbaar aanbod (onherroepelijk), kiest de regio voor een herkenbare en gedragen segmentering van een deel van de bedrijventerreinen.

Een deel van het (geplande) aanbod is specifiek bedoeld voor lokale bedrijven, met een lokale binding aan de betreffende kern. **Lokale bedrijventerreinen** in de regio zijn bedoeld voor bedrijven met een lokale binding met de betreffende kern. Kavels hebben een gemiddelde omvang van 500 à 2.000 m<sup>2</sup> (met een maximum van 5.000 m<sup>2</sup>). Wat betreft onherroepelijk vastgestelde plannen betreft dit de volgende bedrijventerreinen: Puurveen (Kootwijkerbroek, Barneveld), De Briellaard (Barneveld), Wekerom (Ede), Het Laar (Wekerom, Ede), Horstbeek (Hoevelaken, Nijkerk), Groot Overeem (Renswoude). Wat betreft overige plannen gaat het over: Uitbreiding De Stroet (Lunteren, Ede), Uitbreiding Harskamp (Harskamp, Ede) en Uitbreiding Groot Overeem (Renswoude). Daarnaast zijn er enkele initiatieven in de regio die nog niet nader zijn uitgewerkt. Dit betreft het realiseren van ruimte voor lokale behoefte in Scherpenzeel (uitbreiding 't Zwarte Land), Ede (Ederveen), Barneveld

(Stroe en Voorthuizen) en Rhenen. Onderstaande tabel illustreert nog eens over welke bestaande en geplande terreinen het gaat in de regio:

|                                                               | Aanbod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lokale bedrijventerreinen (onherroepelijk vastgesteld)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Puurveen (Kootwijkerbroek, gemeente Barneveld) (0,6 ha)</li> <li>• De Briellaard (Barneveld) (1,8 ha)</li> <li>• Het Laar (Wekerom, gemeente Ede) (3,4 ha)</li> <li>• Uitbreiding Horstbeek (Hoevelaken, gemeente Nijkerk) (1,1 ha)</li> <li>• Groot Overeem (Renswoude) (0,8 ha)</li> </ul>                             |
| <b>Lokale bedrijventerreinen (categorie 'overig')</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Stroet Uitbreiding (Lunteren, gemeente Ede) (6,5 ha)</li> <li>• Harskamp Uitbreiding (Harskamp, gemeente Ede) (3,6 ha)</li> <li>• Groot Overeem Uitbreiding (Renswoude) (3,5 ha)</li> <li>• Gewenste uitbreidingen Ederveen (Ede), 't Zwarte Land (Scherpenzeel), Rhenen, Stroe en Voorthuizen (Barneveld)</li> </ul> |

Een bijzonder segment binnen de categorie lokale bedrijventerreinen betreft het '**vrijkomend agrarisch vastgoed**'. Binnen de regio FoodValley is, net zoals in andere regio's, sprake van een transitie in het buitengebied. Een groot aantal agrarische bedrijven zal in de komende jaren haar activiteiten staken, waardoor er veel agrarisch vastgoed beschikbaar komt. Door het grote aanbod wordt dit vastgoed mogelijk een interessant alternatief voor niet-agrarische ondernemers die ruimte zoeken. Mogelijkheden om ook niet-agrarische activiteiten toe te laten in het buitengebied zullen aanwezig blijven.

De broedplaatsfunctie van het buitengebied is hierbij een belangrijk uitgangspunt voor de regio. Vestiging gebeurt onder voorwaarden en met in achtneming van de sloopcompensatieregeling. De aard en omvang van de niet-agrarische bedrijven moet passend zijn voor het buitengebied. Bedrijven tot een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> worden daarbij qua omvang gezien als 'passend' in het buitengebied. Grotere bedrijven moeten gestimuleerd worden zich te vestigen op een lokaal of regionaal bedrijventerrein. Met een zwaardere sloopeis zijn bedrijven tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing bespreekbaar.

Voor bedrijven reeds gevestigd in het buitengebied met een uitbreidingsbehoefte die de maximale maatvoering overstijgt, wordt verwezen naar de menukaart uit het regionale functieveranderingsbeleid<sup>12</sup>. Op basis van de mogelijkheden die de menukaart biedt kan worden gezocht naar een maatwerkoplossing.

Het beleid rondom vrijkomende agrarische bebouwing en functiewisseling zal de komende jaren op regionale schaal verder worden afgestemd. Het zal van invloed zijn op ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen. Enerzijds omdat er wellicht wat vraag elders (lees op VAB locaties) wordt gefaciliteerd, anderzijds zal er ook extra vraag ontstaan door groeiers die uit hun jasje groeien in het buitengebied. Belangrijk zal zijn dat bij de nieuw-ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen oog is voor de mogelijkheden die ook op het gebied van VAB-beleid aanwezig zijn en dat deze worden meegewogen in ladderonderbouwing.

Het overige aanbod heeft een **(boven)regionale functie**. Een aantal van deze bedrijventerreinen mikt op specifieke doelgroepen, passend bij de ambities van de regio FoodValley. Dit betreft in ieder geval:

<sup>12</sup> Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley, 2016

- Voor Food & Businesspark (voorheen de Klomp-Oost) focust de gemeente Ede, naast haar verplichtingen inzake de ISEV afspraken<sup>13</sup>, in haar actieve acquisitie op het aantrekken van (agro)food- en (agro)foodgerelateerde bedrijven die zich veelal bevinden in hogere milieucategorieën. Geïnteresseerde bedrijven uit andere sectoren zullen niet per definitie worden geweigerd, maar indien passend zoveel mogelijk worden verwezen naar andere bedrijventerreinen met een minder specifiek profiel (BTA12 en De Vallei) zolang daar ook nog geschikte en passende kavels uitgeefbaar zijn.
- De locaties op Wageningen Campus zijn bedoeld voor kennisintensieve bedrijven in de agro & food, met de nadruk op R&D en aanverwante kennisintensieve activiteiten.

Een regionale opgave betreft nog het aanwijzen van een locatie voor bedrijven in zwaardere milieucategorieën, die niet in de nabijheid van (o.a.) bedrijven in de voedingsindustrie kunnen opereren. Dit betreft bijvoorbeeld afvalbedrijven of mestverwerkende bedrijven.

### ***Kwaliteit bestaand aanbod***

De regio zet ook in op instandhouding en waar mogelijk vergroting van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen. Concrete plannen en lopende projecten in de regio zijn de volgende:

- Ede is voornemens om in 2017 een revitalisatiescan uit te laten voeren voor de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente. Op basis van de scan zal duidelijk moeten worden welke terreinen voor revitalisatie in aanmerking komen. Revitalisatie wordt in de breedste zin van het woord opgevat, grootschalige herstructurering en herinrichting van openbare ruimte, maar tevens kleine projecten op straatniveau.
- In Wageningen zijn de terreinen Nudepark, Industrieweg e.o. en de Haven (totaal ca 36 ha) in de laatste fase van voorbereiding (planvorming en aanbesteding) van revitalisatie. De daadwerkelijke uitvoering vindt plaats in 2017.
- In Rhenen is de revitalisatie van bedrijventerrein Remmerden (circa 46 ha) onlangs afgerond.
- In Veenendaal wordt momenteel bedrijventerrein De Compagnie (circa 35 ha) gerevitaliseerd, op basis van het in 2011 opgestelde revitaliseringsplan. Werkzaamheden betreffen o.a. aanpak groen langs A12, upgrade entrees, oplossen parkeerproblemen auto's en vrachtwagens, wijziging functies panden en mobiliteit. In de periode 2017-2019 wordt het gehele openbaar gebied aangepakt en dan zijn alle stappen doorlopen.
- Barneveld is in een vergevorderd stadium met de voorbereiding van de revitalisering van Harselaar Oost (40 ha).
- In Nijkerk zijn de afgelopen jaren de bestaande bedrijventerreinen gerevitaliseerd: Watergoor (47 ha) en Horstbeek (35 ha), met name in de openbare ruimte. In 2013-2015 is bedrijventerrein Arkervaat (195 ha) volledig en uitgebreid gerevitaliseerd.

De voortgang van deze projecten gericht op kwaliteit van het bestaande aanbod maakt onderdeel uit van de monitoring.

### ***Spelregels monitoring***

Continue monitoring is essentieel om voortdurend in beeld te hebben of het aanbod voldoende is en van de juiste kwaliteit. De inzichten uit monitoring kunnen leiden tot aanpassing van het aanbod, bijvoorbeeld door het onderbouwen en ontwikkelen van nieuwe loca-

---

<sup>13</sup> Interprovinciale Structuurvisie Ede-Veenendaal

ties of door het schrappen van plannen of terreinen die onvoldoende toekomstperspectief hebben. De resultaten van de monitoring worden jaarlijks besproken met de provincie Gelderland tijdens het voortgangsoverleg RPW.

De regio ontwikkelt in 2017 met prioriteit een aanpak voor continue monitoring van de voortgang van de realisatie van de ambities (uitgifte bedrijventerreinen en aan wie). Over de resultaten van de monitoring wordt elk jaar gerapporteerd richting bestuurders (bij de evaluatie van het RPW, of vaker indien resultaten van de monitoring daar aanleiding toe geven).

De monitor geeft in ieder geval inzicht in de uitgifte van kavels in de regio, met informatie over wat, waar en aan wie wordt uitgegeven. De monitor moet tevens inzichtelijk maken waar sprake is van incourant aanbod en de mogelijke maatregelen om daarmee om te gaan. Dit kan gaan over het schrappen van (bestaand of gepland) aanbod, waarvan de monitoring aantoont dat er vanuit de markt (vraag van bedrijven) geen behoefte (meer) aan is. Deze maatregelen zijn nodig om de balans tussen vraag en aanbod te optimaliseren: aanbod moet zo goed mogelijk aansluiten bij de vraag (qua locatie en type aanbod). Door consequenties te verbinden aan de constatering dat aanbod niet voldoet aan de vraag (bijvoorbeeld door herbestemming of schrappen) wil de regio voorkomen dat incourant aanbod belemmerend werkt voor de eventuele gewenste nieuwe ontwikkelingen waar wél aantoonbare vraag naar is. Nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zijn sowieso uitsluitend mogelijk met een onderbouwing conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en op basis van regionale afstemming en overeenstemming. Dit geldt in de huidige situatie in FoodValley voor alle plannen in de categorie 'overig'.

De afspraken over monitoring zien er als volgt uit:

- 1 Gemeenten werken IBIS minimaal eens per drie maanden bij, opdat de gegevens altijd actueel zijn.
- 2 Uitgiftecijfers worden elke drie maanden besproken in het ambtelijk overleg, inclusief een analyse van de gerealiseerde uitgifte naar doelgroepen, herkomst van bedrijven en een nadere typering van de bedrijven. De informatie wordt bijgehouden in een complete database, waardoor komende periode een goed inzicht ontstaat in de markt voor bedrijventerreinen in de regio.
- 3 De uitgiftecijfers worden gerelateerd aan de ambities en verwachte vraag. Er wordt antwoord gegeven op de vraag wel deel van de uitgifte uitbreidingsvraag betreft (auto-noom), welk deel vervangingsvraag is en welk deel het resultaat van beleidsimpuls (expliciete acquisitie-inspanningen).
- 4 Op basis van de confrontatie tussen vraag (uitgifte) en aanbod in de regio, wordt ook het resterende aanbod van bedrijventerreinen gemonitord en ontstaat inzicht in: kwaliteit van het aanbod en de kwaliteit van de kavels. Een voortdurend gebrek aan dynamiek op bepaalde terreinen of locaties (bijvoorbeeld langer dan twee jaar, terwijl elders in de regio wel sprake is van uitgiftes) is voor de regio een indicatie dat het aanbod extra in de gaten moet worden gehouden om te beoordelen of het nog wel courant is. Zeker als er elders wel vraag is en de behoefte ontstaat om nieuwe initiatieven te ontwikkelen, zal de regio zich inspannen om incourant aanbod te onttrekken aan de voorraad.
- 5 De kwaliteit en vitaliteit van het bestaande aanbod (inclusief leegstand wordt integraal onderdeel van de monitoring, zodat ook de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen continu in de peiling wordt gehouden.

- 6 Resultaten van de monitoring worden elk jaar gebundeld tot een adviesrapport, met de resultaten inclusief aanbevelingen om in te grijpen (uiteenlopend van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen tot het uitnemen van incourant aanbod).

De regio committeert zich aan de verantwoordelijkheid om te onderbouwen waarom eventueel bestaand aanbod niet voldoet aan de vraag (bijvoorbeeld als delen van terreinen al jaren braak liggen en -ook na expliciet aanbieden- niet interessant voor bedrijven blijkt te zijn) en welke consequenties zij daaraan verbindt. Voor aangetoond incourant aanbod (bijvoorbeeld na twee jaar gebrek aan dynamiek) zal de regio een traject inzetten om een alternatieve functie te identificeren of bijvoorbeeld voorzienbaarheid te creëren (de locatie krijgt een nieuwe bestemming, tenzij binnen een afgebakende periode gebruik wordt gemaakt van de huidige bestemming).

### **Spelregels 'nieuwe initiatieven'**

De regio spreekt af dat er bij moverende argumenten (goed onderbouwd en aantoonbaar) mogelijkheid moet bestaan om nieuwe initiatieven, zoals de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, in procedure te brengen. Hiervoor zijn spelregels van toepassing.

- De gemeente die voornemens is een nieuw initiatief in procedure te brengen, brengt deze intentie in het regionale overleg.
- De betreffende gemeente is verantwoordelijk voor het aantonen van de actuele behoefte en zal daarbij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking hanteren. De initiatiefnemer zal ook aantonen dat er geen alternatief aanbod beschikbaar is voor de betreffende vraag. Er wordt geen ondergrens gehanteerd: elke uitbreiding wordt ingebracht in het regionale overleg.
- De behoefte aan het nieuwe initiatief wordt onderbouwd, waarbij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking als leidraad wordt gehanteerd, met in ieder geval de volgende onderdelen:
  - Onderbouwing van de actuele en regionale behoefte voor deze specifieke doelgroep, op basis van recente cijfers en/of intentieovereenkomsten met concrete bedrijven. De vraagprognose uit het RPW (gebaseerd op het scenario Transatlantic Market) dan wel de vastgestelde resultaten van monitoring zijn hierbij leidend en vormen het uitgangspunt.
  - Onderbouwing dat er elders in de (markt)regio geen alternatieve locaties/bedrijventerreinen zijn die eveneens in de behoefte zouden kunnen voorzien<sup>14</sup>. In dit deel van de onderbouwing moet het actuele en relevante aanbod in beeld worden gebracht.
- De gemeente waar het initiatief speelt, brengt de onderbouwing in het regionaal overleg in. Het ambtelijk regionaal overleg overweegt het initiatief en formuleert een advies.
- Onderdeel van het advies is ook het bespreken van eventuele flankerende maatregelen die nodig zijn om overaanbod te voorkomen. Daarbij worden de resultaten van de monitoring meegenomen: ligt de regio op schema, of juist of achter op de verwachte uitgiftes. Maatregelen kunnen bijvoorbeeld zijn: schrappen elders of uit de markt nemen van in-

<sup>14</sup> Voor bedrijventerreinen met een regionale scope geldt een andere afweging en marktregio dan voor lokale bedrijventerreinen. Voor regionale bedrijventerreinen moet het aanbod op andere plekken in de hele regio eveneens in ogenschouw worden genomen, evenals -waar relevant- aanbod buiten de regio, maar wel in dezelfde marktregio. Voor lokale bedrijventerreinen geldt een veel kleiner geografisch schaalniveau waarop de beoogde locatie moet worden onderbouwd.

courant aanbod. In overleg wordt hierover een standpunt ingenomen en wordt de regionale bestuurders, indien relevant, geadviseerd tot maatregelen over te gaan.

- Het ambtelijk regionaal overleg<sup>15</sup> adviseert regionale bestuurders over het initiatief, inclusief de argumenten waarbij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking de leidraad vormt. Het advies wordt bestuurlijk besproken en er wordt een regionaal bestuurlijk standpunt ingenomen.
- Het resultaat van de regionale afstemming zal als advies worden aangeboden aan de provincie Gelderland.
- Voor de regiogemeenten die in de provincie Utrecht liggen, geldt dat de plannen moeten passen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Utrecht 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De betreffende gemeente gaat in gesprek met de provincie Utrecht, waarbij het RPW wordt gehanteerd als regionaal afsprakenkader.
- De initiërende gemeente start en doorloopt de reguliere procedures voor planontwikkeling.

### ***Spelregels 'grote vissen'***

De regio spreekt ook spelregels af voor de werkwijze bij nieuwe vestigingsverzoeken van bedrijven (van binnen en van buiten de regio). De regio wil bedrijven zo goed mogelijk faciliteren en huisvesten in de regio. Tegelijkertijd wil de regio zorgvuldig omgaan met de beschikbare voorraad bedrijventerreinen en vastgoed en voorkomen dat bedrijventerreinen te versnipperd worden uitgegeven. Het motto is dan ook 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. De spelregels die de regio hanteert zijn de volgende:

- 1 Verzoeken boven 5.000 m<sup>2</sup> worden door de betreffende gemeente ter kennisgeving gemeld in het regionaal overleg. Indien de gemeente deze vraag niet lokaal kan faciliteren, wordt deze ingebracht in het regionaal overleg. Kleinschaliger ontwikkelingen worden door de gemeenten zelf aangepakt en gefaciliteerd.
- 2 Voor wat betreft 'grote vissen' wordt regionaal gekeken naar de beste opties, zowel vanuit de wensen van het bedrijf als vanuit de optiek van het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio. Dit betreft bedrijven in de specifieke doelgroepen van de regio (agro, food, logistiek) die in potentie een grote impact hebben op de ambities van de regio, in termen van werkgelegenheid, hectares en/of profilering. De regio werkt nadrukkelijk samen om dergelijke kansen te verzilveren.
- 3 De vestigingseisen van het bedrijf worden geïnventariseerd (type ruimte, aantal m<sup>2</sup>, type omgeving, ontsluiting, sector, benodigde milieuruimte, aantal werknemers, beoogde uitstraling, et cetera). Op basis van de vestigingseisen inventariseert de regio de beschikbare opties voor het bedrijf, idealiter bestaand uit zowel bestaand vastgoed als kavels op bestaande en 'nieuwe' bedrijventerreinen. De regio spant zich in om ook bestaand vastgoed, minder courante kavels of geschikte kavels in meerdere gemeenten van FoodValley onder de aandacht van het betreffende bedrijf te brengen.

De regio werkt aan professionalisering en versterking van de acquisitie en marketing. De teams c.q. organisaties die nu en in de toekomst verantwoordelijk zijn voor acquisitie en marketing worden geïnformeerd over en aangehaakt op de afspraken van het RPW.

### ***Ten slotte:***

---

<sup>15</sup> Waar nodig worden andere beleidsdisciplines en/of specialisten van de verschillende gemeenten bij het advies betrokken.

- Bevestigen de gemeenten van de Regio FoodValley opnieuw dat zij **samenwerken** in termen van economische ambities en het daarvoor benodigde vestigingsklimaat c.q. bedrijventerreinen en kantoren.
- Streeft de Regio FoodValley naar een **optimale benutting van het potentieel** van de regio, conform de Strategische Agenda 2015-2019, door te zorgen dat het aanbod aan bedrijventerreinen voldoende gedifferentieerd en marktconform is en inspeelt op de vestigingseisen van de doelgroepen.
- Wil de Regio FoodValley de vraag van **lokale bedrijven** op lokale bedrijventerreinen zoveel en zo goed mogelijk faciliteren.

Zet de regio (complementair aan de lokale inzet) in op versterking van de regionale **marketing & acquisitie** inspanningen om de regionale ambities en de flinke beleidsimpuls te realiseren evenals zorgvuldig om te gaan met (de ontwikkeling van) het aanbod van bedrijventerreinen c.q. ruimtegebruik (juiste bedrijf op de juiste plek). Elementen in de regionale aanpak zijn o.a. segmentering, proactieve marketing, structureel overleg en onderling elkaar structureel informeren over acties/leads/uitgiftes, afspraken over werkwijze en bidbooks (waarin ook bestaande voorraad en vastgoed wordt meegenomen).