

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 Utrechts 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 scenario¹ 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.

¹ 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, terrein, 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
Barneveld	87	35	20	32
Nijkerk	31	17	14	0
Wageningen	27	15	6	6
Ede	79	54	15	10
Totaal	224*	121	55	48

*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 hoeft 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 ruimtevraag (uitbreidingsvraag)². 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.

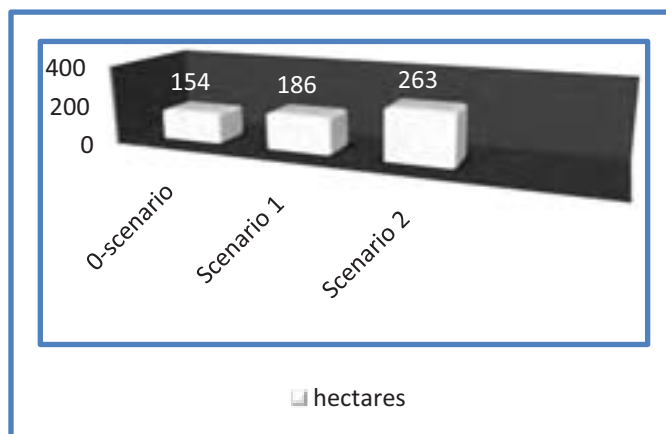
Additionele ruimtevraag periode 2008-2020: 10 hectare

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.

² 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		
Vraagaming Scenario 1		186		
Overloop Randstad		10		
Logistiek volledig		5		
Voorziening Utrechtse FoodValley gemeenten		35		
Food Valley volledig (railterminal en facilitair logistiek centrum)		27		
Vraagaming Scenario 2		263		
Aanbod terstond uitgeefbaar			53	
Aanbod harde plannen			33*	
Totaal aanbod harde plannen			86	
Confrontatie vraag Scenario 1 – aanbod (harde plannen)				+/- 100
Confrontatie vraag Scenario 2 – aanbod (harde plannen)				+/-176

*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		
Vraagaming Scenario 1		186		
Overloop Randstad		10		
Logistiek volledig		5		
Utrechtse FoodValley gemeenten		35		
Food Valley		27		
Vraagaming Scenario 2		263		
Aanbod terstond uitgeefbaar			53	
Aanbod harde plannen			33*	
Voorziening Food Valley gemeenten			35	
Aanbod zachte plannen			139	
Totaal aanbod plannen			260	
Confrontatie vraag Scenario 1 – aanbod				-/- 74
Confrontatie vraag – aanbod – Scenario 2				+ 3

*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 behoefteaming. 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 ruimtevrage 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		
Wel verouderd	9	19%	280	210*
Niet verouderd	35	82%	836	615
Totaal	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
Barneveld	De Valk	>2103	Onbekend
	Harselaar-Oost	>2013	Onbekend
Ede	Klaphek	Niet opportuun	Onbekend
	Reehorsterweg	> 2013	10
Nijkerk	Arkervaat Oost	2011-2013	n.t.b.
	Arkervaat West	Niet opportuun	40
	Hogenbrink	Niet opportuun	8
Wageningen	Havengebied	2011-2013	16
	Nudeparken	2011-2013	16
Totaal			80 ha. + deel onbekend

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

1. Nijkerk - Arkervaart 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 Akervaart 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 uitgifbare 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
Totaal		39 ha.

*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
Totaal		139 ha.

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	Ruimte vraag	Mogelijke locaties
Food Valley	54	1. De Klomp Oost (37 ha netto) 2. Kazerneterrein 3. De Born (7 ha) 4. Schiphorst (3 ha) 5. Kortenoord (4,8 ha netto) 6. Harselaar – Zuid (45 ha netto) 7. De Flier
Logistiek	10	1. Harselaar – Zuid (45 ha netto) 2. Harselaar – West West (9 ha netto)
Overloop Randstad	10	1. De Flier (27 ha netto) 2. Harselaar – Zuid (45 ha netto) 3. Harselaar – West West (9 ha netto)
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 ruimte vraag 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 ruimte vraag Food Valley (food productie en industriële toelevering) en de overloop Randstad kunnen worden geacommodeerd.

Bedrijfscategorie	Ruimte vraag	Mogelijke locaties
Uitplaatsing bedrijven buitengebied	20	Wekerom De Stroet De Briellaerd De Flier Harselaar Zuid/Driehoek
Categorie 4 en hoger	20	Harselaar – Zuid

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/m² (= 1.500 m. * 7m. * €100,-) = € 1.000.000,-
 - Trottoir : € 86/m² (= 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 m²
- Oppervlakte wegen: ca. 5 kilometer * 10 meter (7 meter rijban + 2 * 1,5 meter trottoir) = 50.000 m²
- Resterende oppervlakte groen = ca. 20.000 m²
- Kostenraming kengetallen bouwcompas = € 200.000
 - Blokgroen, grasveld met bomen, betonrand en bankje. € 10/m² voor opp.> 5.000 m²
 - 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/m² (= 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.