



AFSPRAKENKADER KANTOREN FOODVALLEY 2019- 2024

23 juli 2019

AFSPRAKENKADER KANTOREN FOODVALLEY 2019- 2024

VOORAF

Voor u ligt het regionale afsprakenkader over kantoren waaraan de gemeenten van de regio Foodvalley en de Provincie Gelderland zich gecommitteerd hebben. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de (ruimtelijke) strategie die de acht gemeenten gezamenlijk volgen op de regionale kantorenmarkt. Voor de provincie Utrecht blijft het Utrechtse provinciale kantorenbeleid leidend.

De afspraken zijn gemaakt op basis van:

- de Kantorenvisie Regio Foodvalley (maart 2019);
- de provinciale afspraken voor de Provincie Utrecht (Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 en het Inpassingsplan Kantoren, 1 augustus 2018);
- de Omgevingsverordening Gelderland 2018.

Tezamen met de Kantorenvisie Foodvalley maakt het Afsprakenkader deel uit van de Regionale Programmering Werklocaties (RPW).



1. SCOPE EN DEFINITIES

1.1. DOEL AFSPRAKENKADER

Achterliggende doelen van het afsprakenkader zijn:

- te streven naar een toekomstbestendige duurzame ontwikkeling van kantoren in Foodvalley, aansluitend op de regionale ambities en de vraag vanuit de markt;
- ontwikkelingen op de kantorenmarkt vooral toe te staan in milieus en op plekken waar in de toekomst langdurig vraag naar is;
- ontwikkelingen op de kantorenmarkt waar in de toekomst een daling van de vraag verwacht wordt, in te perken;
- zo te komen tot een gezondere kantorenmarkt in de regio Foodvalley, waarbij:
 - ruimte wordt gecreëerd voor concrete vraag naar kantoren;
 - de leegstand niet verder toeneemt;
 - de kantorenvorraad wordt verduurzaamd;
 - wordt gestreefd naar langdurige gebruiksrelaties;
 - transformatie van kantoren op minder gunstige locaties, wordt gestimuleerd;
- een kader te bieden waarmee initiatieven voor grootschalige kantoorontwikkeling ten behoeve van bovenstaande doelen, regionaal afgestemd kunnen worden.

1.2. INTENTIE AFSPRAKENKADER

Partijen handelen bij de beoordeling van initiatieven vanuit *de geest* van voorliggend afsprakenkader en de bijbehorende visie, zoals verwoord in de doelen van dit afsprakenkader (zie afspraak 1.1).

1.3. ZELFSTANDIGE KANTOREN

Dit afsprakenkader heeft betrekking op zelfstandige kantoren, d.w.z. panden die volledig bestemd zijn als kantoorruimte. Daarbij gaat het dus niet om bedrijfspanden die slechts deels kantoorruimte zijn (en voor het overige deel bijvoorbeeld een loods, werkplaats of opslagruimte).

1.4. BETROKKEN PARTIJEN

1.4.1. Regio Foodvalley: de afspraken hebben betrekking op alle zelfstandige kantoren in de regio Foodvalley, tenzij anders benoemd. Het gaat daarbij dus om zelfstandige kantoren binnen de grenzen van de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Renswoude, Rhenen, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen.

1.4.2. Het afsprakenkader is overeengekomen tussen de regio Foodvalley en de Provincie Gelderland, zie ook de afspraken onder 1.5.

1.4.3. De gemeenten van de regio Foodvalley hebben zich gecommitteerd aan dit document. Wanneer verder in het afsprakenkader deze gemeenten worden bedoeld, wordt 'partijen' gebruikt.

1.5. STATUS AFSPRAKENKADER

- 1.5.1. Het afsprakenkader is de basis voor regionale besluitvorming over initiatieven op de kantorenmarkt (nieuwbouw, sloop, transformatie, uitbreiding van zelfstandige kantoren).
- 1.5.2. Met het afsprakenkader sluit de regio aan op de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland. Daarin is aangegeven dat in bestemmingsplannen van de Gelderse gemeenten de bestemming kantoren uitsluitend wordt toegestaan als dit past in de vastgestelde regionale afspraken over de programmering van kantoren. De afspraken moeten (ook) door Gedeputeerde Staten vastgesteld zijn.
- 1.5.3. De gemeenten Veenendaal, Renswoude en Rhenen zijn gebonden aan het beleid van de Provincie Utrecht. Hiervoor wordt verwezen naar de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2017, het Inpassingsplan Kantoren (december 2018) en de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening (Herijking 2016) en de 2^e partiële herziening PRS/PRV (Herijking 2016). Voor zover het afsprakenkader strijdig is met het Utrechtse provinciale beleid, is het provinciale beleid leidend.



2. PROGRAMMERING

2.1. BANDBREEDTE VRAAG NAAR KANTOREN

Voor de toekomstige behoefte aan kantorenlocaties hanteren partijen de volgende uitgangspunten:

- voor de uitbreidingsvraag (extra behoefte aan kantoren) een bandbreedte, berekend op basis van een laag scenario (daling van de vraag met 23.000 m² tot 2030, ofwel een krimp van 2.100 m² per jaar) en een hoog scenario (stijging van de vraag met 38.700 m² tot 2030, ofwel een groei van ca 3.500 m³ per jaar);
- voor de vervangingsvraag: een jaarlijkse vervangingsvraag die naar schatting ligt tussen de 23.000 en 40.600 m² (bandbreedte).

De vervangingsvraag is dus veel omvangrijker dan de opgave als gevolg van de groei of krimp van de ruimtebehoefte (uitbreidingsvraag). Dit is conform de vastgestelde 'Kantorenvisie Foodvalley', opgesteld door Bureau BUITEN, april 2019. In onderstaande tabel is de bandbreedte van de uitbreidingsvraag weergegeven.

	2018	2030	Verandering 2018-2030
Scenario laag			
Vraag (a)	812.800	789.600	-23.100
Voorraad (b)	920.500	968.300	+47.800
Overschot / tekort (=b-a)	Overschot 107.700	Overschot 178.700	+71.100
% leegstand	11,7%	18,5%	
Scenario hoog			
Vraag (a)	812.800	851.500	+38.700
Voorraad (b)	920.500	968.300	+47.800
Overschot / tekort (=b-a)	Overschot 107.700	Overschot 116.800	+9.100
% leegstand	11,7%	12,1%	

2.2. GROEIMILIEUS

Partijen gaan uit van een stijgende behoefte in de bestaande milieus centrummilieu en campusmilieu. Dit noemen we de 'groeimilieus'. In de toekomst is ook vraag naar kantoren in OV-knooppuntmilieus te verwachten, een milieu dat nu nog niet aanwezig is in de regio..

2.3. MILIEUS MET EEN DALENDE VRAAG

Partijen gaan uit van een dalende, vraag naar kantoren in de milieus zicht- en snelweglocaties, kantoren op bedrijventerreinen en solitair verspreide kantoren. Dit noemen we 'milieus met een dalende vraag'. De daling geldt in mindere mate ook voor bovenlokale kantorenparken. Naar kantoren in het milieu zicht- en snelweglocaties zal altijd een zekere vraag blijven bestaan.

2.4. UITGANGSPUNTEN MILIEUS

Partijen hanteren de in bijlage 1 opgenomen omschrijving van en toelichting op het werken met de kantorenmilieus. Een toelichting op het gebruik van kantorenmilieus en de soorten milieus die zijn onderscheiden, is opgenomen in bijlage 1 van dit afsprakenkader.

In het volgende overzicht is de indeling van kantorenlocaties in Foodvalley naar milieus (per 1-1-2019) opgenomen. De indeling is niet absoluut: locaties kunnen van milieu veranderen.

Daarnaast is het voorstelbaar dat in de toekomst vraag naar kantoren ontstaat op OV-knooppuntlocaties.

Gemeente	Locaties
Centrummilieu	Centra Ede, Barneveld, Veenendaal, Wageningen
Zicht- en snelweglocaties	De Batterijen, De Vendel, De FaktoriJ, De Compagnie en Compagnie-Oost, (Veenendaal); Edese Manen (Ede); A28 Zone, Horstbeek Hoevelaken (Nijkerk)
Kantoren op bedrijventerreinen	Frankeneng, De Vallei (Ede); Harselaar, De Briellaerd (Barneveld)
Bovenlokaal kantorenpark	Horapark (Ede); Business & Science Park (Wageningen); Spookkamp (Nijkerk)
Campusmilieu	WUR (Wageningen); Poultry Campus Barneveld, ICT Campus Veenendaal (beide in ontwikkeling)
Solitair verspreid	<i>verspreid</i>



3. STRATEGIE

3.1. STRATEGIE OP GROEIMILIEUS

Partijen staan de ontwikkeling van nieuwe plancapaciteit voor kantoren (binnen de behoefteraming) in principe alleen toe in de groeimilieus (centrummilieus en (toekomstige) campusmilieus en mogelijk toekomstige OV-knooppuntlocatie(s)) in de regio.

3.2. STRATEGIE BUITEN GROEIMILIEUS

Initiatieven voor de ontwikkeling van extra kantoren in de milieus waar een dalende vraag wordt verwacht (de in 2.3 genoemde milieus) en waarvoor een planologische wijziging nodig is worden regionaal afgestemd, waarbij er een mogelijkheid is onderbouwd af te wijken van afspraak 3.1.

3.3. PERSPECTIEF PER KANTOORLOCATIE

In de uitvoering van deze regionale afspraken gaan partijen uit van de perspectieven en ontwikkelingsrichtingen per locatie zoals beschreven in paragraaf 6.2 van de Kantorenvisie Foodvalley, d.d. juni 2019.

3.4. BESTAANDE PLANCAPACITEIT

3.4.1. Afspraken in deze paragraaf hebben betrekking op de plancapaciteit voor zelfstandige kantoren. Dat zijn kavels waar zelfstandige kantoorruimte gerealiseerd kan worden (en nog niet gerealiseerd is) en de hoofdbestemming kantoren is.

3.4.2. Partijen schrappen zachte plancapaciteit in de milieus met een dalende vraag.

3.4.3. Partijen maken de volgende afspraken over harde plancapaciteit:

- I. Partijen onderzoeken de toekomstbestendigheid van en behoefte aan de huidige harde plancapaciteit;
- II. Indien er geen ontwikkelkansen zijn voor harde planlocaties buiten de groeimilieus, zullen de partijen de plancapaciteit aldaar schrappen;
- III. Harde plancapaciteit buiten de groeimilieus kan behouden worden mits (a) de toekomstige ontwikkelkansen goed onderbouwd kunnen worden én (b) deze regionaal zijn afgestemd.

3.4.4. Partijen erkennen dat (een deel van) de verborgen plancapaciteit een reëel risico vormt voor ongewenste toevoegingen aan de kantorenvorraad. In de gemeenten Veenendaal, Rhenen en Renswoude is geen verborgen plancapaciteit meer. Bij het herijken van bestemmingsplannen in de Gelderse gemeenten van Foodvalley wordt de huidige verborgen plancapaciteit voor zelfstandige kantoren zoveel mogelijk geschrapt.

3.5. NIEUWE PLANCAPACITEIT

3.5.1. De planvoorraad wordt begrensd. De harde plancapaciteit en bestaande voorraad overschrijden tezamen in principe niet de verwachte vraag per milieu. Er is ruimte voor nieuwe plancapaciteit in de groeimilieus tot het in de Visie geraamde maximum. Zie ook afspraak 2.2.

3.5.2. Nieuwe plannen worden vanzelfsprekend aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking getoetst.

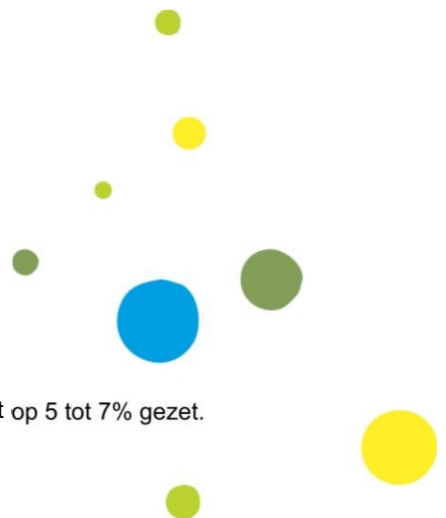
3.6. LEEGSTAND

- 3.6.1. Partijen streven naar een gezonde frictieleegstand van maximaal 7%¹ van de totale kantorenmarkt in Foodvalley. Prioriteit is echter ervoor te zorgen dat er goed overwogen keuzes worden gemaakt bij het eventueel ontwikkelen van nieuwe plancapaciteit. Besluiten hierover dienen regionaal afgestemd te worden. Het kan zijn dat het bereiken van 7% aan leegstand verhinderd wordt door een omvangrijke voorraad structureel leegstaande incurante kantoorpanden in milieus met een dalende vraag of in milieus waar geen groei wordt verwacht. Dit mag er niet toe leiden dat op locaties in groeimilieus geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn als daar de kantoren volledig gevuld zijn.
- 3.6.2. Bij structurele leegstand (panden die langer dan 3 jaar leeg staan) in milieus met een dalende vraag, starten partijen een onderzoek naar deprogrammeren of herbestemmen van de locatie/het pand, afhankelijk van de mogelijkheden en kenmerken van de locatie/het pand. De provincie Gelderland is partner bij de opgave om structurele leegstand tegen te gaan en de bestaande voorraad vitaal te houden en te verduurzamen, waarbij zij bij voorkeur kijken naar het functioneren van het hele gebied. De provincie kan gemeenten en eigenaren desgewenst helpen om tot oplossingen te komen.
- 3.6.3. Bij structurele leegstand (langer dan 3 jaar) in groeimilieus onderzoeken partijen waarom deze panden niet aan de vraag voldoen. Indien nodig stimuleren partijen in overleg met de pand-/locatie-eigenaren herontwikkeling, vernieuwing/verbouw en/of transformatie, afhankelijk van de mogelijkheden en kenmerken van de locatie en het gebied.

3.7. INZET VERVANGINGSVRAAG VOOR VERDUURZAMING EN TOEKOMSTIGE VRAAG

- 3.7.1. Partijen zetten de vernieuwings-/vervangingsvraag in om de voorraad beter aan te laten sluiten bij de vraag. Vervanging van (incurante) panden in milieus met een dalende vraag kan door nieuwe panden te realiseren in groeimilieus, inclusief OV-knooppuntmilieus. Mogelijkheid is ook eventuele incurante, langdurig leegstaande panden (langer dan 3 jaar) in groeimilieus, te herontwikkelen.
- 3.7.2. Partijen zetten zich in om de kantorenvorraad te verduurzamen. Daarbij voldoen we minimaal aan de wettelijke verplichting van bestaande kantoren en streven we bij nieuwbouw naar label A.
- 3.7.3. Partijen gaan met eigenaren van courante kantoorpanden met een laag energielabel (D of lager) in gesprek over verduurzaming van de panden en gaan met hen het gesprek aan over (lokale en andere) regels, stimulerings- en subsidiemogelijkheden rondom verduurzaming. Partijen houden elkaar regionaal op de hoogte van deze aanpak.
- 3.7.4. Partijen onderzoeken of het meerwaarde heeft de controle op naleving van de energielabel-wetgeving regionaal te organiseren, bijvoorbeeld via de Omgevingsdienst.

¹ Frictieleegstand wordt in de meeste (landelijke) onderzoeken naar de kantorenmarkt op 5 tot 7% gezet.
8 | Afsprakenkader Kantoren Foodvalley 2019-2024 | 23 juli 2019



4. REGIONALE AFSTEMMING

4.1. ALGEMEEN

- 4.1.1. De afspraken over regionale afstemming gelden voor alle gemeenten in Foodvalley. De gemeenten Barneveld en Nijkerk hebben mogelijk ook afspraken met gemeenten in de regio Amersfoort. Dat kan zo lang dit niet tot strijdigheden leidt met de afspraken in dit document. In aanvulling hierop, zie afspraak 1.5.3.
- 4.1.2. Regionale afstemming vindt plaats in het ambtelijk Regionaal Overleg Werklocaties Foodvalley (hierna: ambtelijk RPW-overleg). Dit overleg rapporteert aan het bestuurlijk RPW-overleg. Het bestuurlijk RPW-overleg is ook de escalatiemogelijkheid voor het ambtelijk RPW-overleg.

4.2. AANVRAGEN VOOR NIEUWBOW OF UITBREIDING

- 4.2.1. Uitgangspunt is dat nieuwe plancapaciteit en daarmee nieuwe initiatieven (nieuwbouw van kantoren) geconcentreerd worden in de onder 2.2 genoemde groeimilieus.
- 4.2.2. Partijen bespreken nieuwe initiatieven uit de markt voor de ontwikkeling van zelfstandige kantoren (nieuwbouw) van 1.000 m² BVO of groter in het ambtelijk RPW-overleg. Zie hiervoor afspraak 4.3.
- 4.2.3. Nieuwe initiatieven uit de markt voor de ontwikkeling (nieuwbouw) van zelfstandige kantoren kleiner dan 1.000 m² BVO hoeven niet te worden afgestemd in het regionaal overleg, maar worden lokaal afgestemd en opgenomen in de regionale monitor (zie 4.5). Partijen hanteren hiervoor dezelfde uitgangspunten als het gaat om in welke milieus deze worden geconcentreerd.
- 4.2.4. Uitgangspunt is dat uitbreiding van bestaande kantoorpanden in principe wordt toegestaan als het kantoorpand ligt in één van de onder 2.2. genoemde groeimilieus, waarbij uiteraard rekening wordt gehouden met het vigerende bestemmingsplan.
- 4.2.5. Een aanvraag voor uitbreiding van een bestaand kantoorpand in snelwegmilieus of op bedrijventerreinen wordt in principe alleen toegestaan als de uitbreiding past binnen het bestemmingsplan of wordt gebruikt door een bedrijf dat al op de locatie gevestigd is. Uitbreidingen van deze categorie kantoorpanden waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, worden besproken in het ambtelijk RPW-overleg, waarbij dezelfde procedure wordt doorlopen als bij nieuwe kantoren (zie 4.3).
- 4.2.6. Uitbreidingen worden opgenomen in de regionale monitor (zie 4.5).



4.3. PROCEDURE

4.3.1. In de procedure (onderbouwing en toetsing) wordt uitgegaan van alle in dit afsprakenkader genoemde uitgangspunten en principes.

4.3.2. De gemeente waar het nieuwe initiatief (nieuwbouw of uitbreiding) speelt, brengt dit in 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.

4.3.3. In het ambtelijk RPW-overleg worden per initiatief de volgende vragen behandeld:

- In hoeverre is het mogelijk te sturen op de locatie van het initiatief?
- Wat zijn voor dit initiatief het best passende milieu en vervolgens de best passende plek(ken) in de gemeente/regio?
- Is het initiatief sterk locatiegebonden, bijvoorbeeld door herkomst van de ondernemers of specifieke locatiemarken (dichtbij de keten bijvoorbeeld)?
- Welk effect zou de realisatie van dit initiatief hebben op de totale kantorenvoorraad Foodvalley? Hoe verhoudt het zich tot de verwachte vraag (zie afspraak 2.1)?
- In hoeverre is er al een gebruiker voor het te realiseren pand? Voor welk % van de ruimte en voor welke duur (tijd)? Gaat het om een eigenaar-gebruiker of een verhuurder, wetende dat eigenaar-gebruikers vaak langduriger aan het pand verbonden blijven?

Mede op grond van beantwoording van deze vragen wordt een besluit over het ingebrachte initiatief genomen.

4.3.4. Het advies wordt met meerderheid van stemmen omgezet in een besluit.

4.3.5. Het ambtelijk RPW-overleg adviseert regionale bestuurders op basis van dit afsprakenkader over ingebrachte initiatieven, 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.

4.3.6. De initiërende gemeente start en doorloopt de reguliere procedures voor planontwikkeling.

4.3.7. Voor de regiogemeenten die in de provincie Utrecht liggen geldt dat de plannen moeten passen in de Thematische Structuurvisie Kantoren 2016-2027 en het Inpassingsplan Kantoren (vastgesteld december 2018) van de Provincie Utrecht. Bij initiatieven in de betreffende gemeente gaat deze in gesprek met de provincie Utrecht, waarbij het onder 1.5.3 genoemde beleid.

4.4. ONDERBOUWD AFWIJKEN

In onvoorziene gevallen kan de regio - gemotiveerd - afwijken van de in dit afsprakenkader geformuleerde uitgangspunten, zoals ook omschreven onder 3.2. De vertegenwoordiger van de gemeente waar het initiatief speelt, stelt een onderbouwing op voor de afwijking. Daarin wordt, naast het antwoord op de in 4.3.3 genoemde vragen, opgenomen:

- de motivatie voor de afwijking;
- de ladderonderbouwing behorende bij het initiatief;
- de argumentatie waarom het initiatief past binnen de in dit afsprakenkader opgenomen uitgangspunten en doelen;
- eventuele 'compenserende' of mitigerende maatregelen.

4.5. MONITOREN VAN DE ONTWIKKELINGEN OP DE KANTORENMARKT

Partijen hanteren voor de uitvoering van deze afspraken een actueel monitoringsbestand met in elk geval:

- de ontwikkeling van de kantorenvorraad per locatie en milieu;
- de ontwikkeling van de leegstand. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kortdurende en langdurige/structurele leegstand (langer dan 3 jaar), per locatie en milieu;
- het aantal en de omvang van de nieuwe initiatieven.

Partijen spreken onderling af hoe hiervoor capaciteit te organiseren.

4.6. MONITOREN VAN HET FUNCTIONEREN VAN DEZE AFSPRAKEN

4.6.1. Voorliggende afspraken worden gemonitord, hetgeen inzet vraagt van de betrokken gemeenten.

4.6.2. De afspraken worden één jaar na effectuering geëvalueerd in het ambtelijk en bestuurlijk RPW-overleg. Daarbij kijken partijen in elk geval naar:

- de ontwikkeling van vraag en aanbod;
- relevante nieuwe trends en ontwikkelingen;
- het aantal behandelde en niet-behandelde initiatieven;
- gerealiseerde nieuwe initiatieven en transacties;
- de verduurzaming van de voorraad;
- de verhouding tussen afspraken van/in de regio Amersfoort en de regio Foodvalley;
- de afstemming met beide betrokken provincies;
- ontwikkelingen op de kantorenmarkt: geven deze aanleiding voor aanpassing van de afspraken?;
- het functioneren van de gemaakte afspraken: geven deze aanleiding tot aanpassing ervan?



BIJLAGE 1: KANTORENMILIEUS

Partijen maken afspraken op basis van kantoormilieus en niet op basis van kantoorlocaties, omdat toedeling van de vraag naar kantoorlocaties niet mogelijk is. Dat heeft twee redenen:

- een locatie kan gemerkt of ongemerkt van milieu veranderen doordat de bereikbaarheid, functies, of fysieke inrichting veranderen;
- de gedefinieerde locaties hebben harde grenzen, maar in de praktijk bestaan er geen harde grenzen tussen de milieus. Veel kantoorgebruikers zouden zich, onder de juiste voorwaarden, immers op een ander milieu willen vestigen. De uitwisselbaarheid tussen milieus die wat betreft kwaliteit dicht bij elkaar liggen is groot. Naarmate de overeenkomsten tussen de milieus afnemen neemt ook de inwisselbaarheid af.

Door de hoge inwisselbaarheid tussen bepaalde milieus kan een tekort aan kantoorruimte in het ene milieu worden opgevangen door een overschot in het andere milieu.

In het onderstaande is per onderscheiden milieu kort toegelicht wat de karakteristieken van de verschillende milieus zijn.

Centrummilieu

De centrum- en/of gemengde milieus bevinden zich in de dorps- en stadscentra van de gemeenten van Foodvalley. Het zijn plaatsen met een gediversifieerd functieaanbod van woningen, winkels, horeca en kantoren. Doorgaans zijn de centrum- en/of gemengde milieus goed bereikbare locaties, met name omdat deze door goede OV bereikbaarheid ontsloten zijn. Dat is in de regio Foodvalley minder sterk het geval, doordat er geen intercystations.

In centrum- en/of gemengde milieus van Foodvalley staan kleinere single en multi-tenant kantoorgebouwen, van verschillende leeftijden, met incidenteel iets grotere panden van eigenaar-gebruikers. De gevestigde kantoorhoudende bedrijven zijn divers, maar bevinden zich met name in de lokale zakelijke dienstverlenende markt. De bedrijven die in kantoren in het de centrum- en/of gemengde milieus gevestigd zijn, zitten hier vaak van oudsher.

Het centrum- en/of gemengde kantoormilieu wordt in de huidige markt steeds aantrekkelijker bevonden, door de mix van de functies in het centrum. Werknemers kunnen in de pauze, of na werktijd in het stadscentrum lunchen, winkelen of een borrel nemen. Werkgevers vinden de gemengde milieus steeds vaker een geschikte vestigingsplaats, omdat er met de vestigingsplaats geconcurrereerd kan worden met andere bedrijven, aangezien kenniswerkers graag op deze locaties werken. Hoewel geldt dat de centrumgebieden van de grotere steden aantrekkelijker zijn als vestigingsplaats dan de centra van kleinere steden verwachten we een toename van de vraag naar centrummilieus.

Zicht- en snelweglocaties

De snelwegmilieus bevinden zich – zoals de naam aangeeft – langs snelwegen. Het zijn locaties die zich kenmerken door zeer goede autobereikbaarheid (en doorgaans slechte OV-bereikbaarheid) en goede zichtbaarheid vanaf de snelweg.

Foodvalley wordt doorkruist door snelwegen (A12, A30, A1 en A28). De goede autobereikbaarheid langs de snelweg zorgt ervoor dat er langs snelwegen in de regio Foodvalley veel kantoren gebouwd zijn (met name in de jaren 80 en 90). In Foodvalley kenmerken snelwegmilieus zich met name door gemengde bedrijvigheid (in zowel bedrijfshallen als kantoren).

Kantoorgebouwen in snelwegmilieus zijn doorgaans grootschalig. Er zijn veel bedrijfsverzamelgebouwen, mits panden deze vorm van indeling toelaten. Wanneer panden grootschalig zijn en niet flexibel kunnen worden ingedeeld is er in de huidige markt kans op grootschalige leegstand. Leegstand is op deze locaties vaak niet te verhelpen met transformatie naar

woningen, omdat het onaantrekkelijke plaatsen zijn om te wonen (en het is vaak bestemmingsplantechnisch niet toegestaan).

Kantoren op bedrijventerreinen

Er zijn in de regio Foodvalley ook veel kantoren op bedrijventerreinen. Vaak betreft dit delen van bedrijventerreinen met kantoorplinten en/of geclusterde kantoren. Er zit in de regio Foodvalley enige overlap tussen het kantorenmilieu op bedrijventerreinen en het kantorenmilieu van zicht- en snelweglocaties. Er zijn in de regio Foodvalley namelijk betrekkelijk veel kantoren op bedrijventerreinen die ook aan de snelweg en/of op zichtlocaties liggen.

De kantoren op bedrijventerreinen zijn vaak grootschalig. Er zijn zowel single- als multi-tenant kantoren op bedrijventerreinen. Er is een verschuiving gaande van single- naar multi-tenant gebruik, doordat er steeds minder grootschalige kantoorgebruikers zijn in de huidige economie. Kantoren op bedrijventerreinen vormen daardoor in toenemende mate een risicomilieu voor leegstand. Daarnaast is transformatie vaak kansarm, omdat bedrijventerreinen geen aantrekkelijke plaatsen zijn om te wonen. Het milieu wordt in de huidige markt ook steeds minder aantrekkelijker bevonden door de afwezigheid van andere functies zoals horeca.

Bovenlokale kantorenparken

De bovenlokale kantorenparken bevinden zich in de regio Foodvalley decentraal ten opzichte van stadscentra. Daarnaast liggen de bovenlokale kantorenparken iets verder weg van hoofdverkeersassen en treinstations. Het zijn veelal locaties die in de 80er en 90er jaren gecreëerd zijn en gevuld zijn met iets kleinere panden waarin met name MKB-bedrijven gevestigd zijn. Het zijn locaties met beperkte aantrekkingskracht voor vestigingen van buiten de regio. Desalniettemin kunnen de bedrijven die zich op deze locaties gevestigd hebben landelijk (of zelfs internationaal) opereren.

Bovenlokale kantorenparken hebben doorgaans wat leegstand en bevinden zich in een krimpende kantorenmarkt. Dit zijn de locaties die sterke concurrentie ondervinden van beter bereikbare kantorenlocaties en centrum- en/of gemengde milieus. De bovenlokale kantorenparken kunnen aantrekkelijke kantorenlocaties zijn voor de lokale MKB- bedrijvigheid, omdat de huurprijzen lager zijn dan op beter bereikbare locaties. Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit vaak in orde, wat zeker ook geldt voor de bovenlokale kantorenparken in de regio Foodvalley.

Campusmilieu ‘internationale top’

Campus-kantorenmilieus kenmerken zich door kennisintensieve kantoorhoudende bedrijvigheid. In deze milieus vestigen zich grote bedrijven die internationaal opereren. De bedrijven in deze milieus onderhouden nauwe banden met de onderwijsinstellingen die zich op de campus bevinden. Er zijn in campusmilieus vaak strikte bestemmingsplannen die kantoorontwikkeling enkel mogelijk maken als er een directe en aantoonbare relatie is met de onderwijsinstellingen.

De campusmilieus kenmerken zich door een mix van onderwijs, woningen van studenten, kleinschalige horeca en kantoorhoudende bedrijvigheid, eventueel verbonden met onderzoekslaboratoria. Op campusmilieus is de ruimtelijke kwaliteit hoog. Het zijn de nationale en internationale toplocaties. Daar wordt ook voor betaald: de huur- en grondprijzen op campuslocaties zijn hoog.

In Foodvalley is dit campusmilieu vooral te vinden op de Campus Wageningen. Ook op het te realiseren World Food Center (WFC) in Ede en de Poultry Campus (PCB) in Barneveld wordt (ten dele) gestreefd naar een campusmilieu. De Poultry Campus Barneveld is qua bedrijvigheid te karakteriseren als een kleine campus maar mist duidelijk (nog) uitstraling en inrichting van een campus. In Veenendaal bestaat de ambitie de ICT-campus op De Batterijen verder te ontwikkelen en is er een ontwerp op De Compagnie-Oost voor een Techcampus. ICT-bedrijf HSO gaat dit ontwikkelen.

Solitair verspreid

Er zijn in de regio Foodvalley ook een aantal kantoren die niet in een specifiek kantorenmilieu staan. Het zijn solitaire kantoorpanden die zich bevinden langs hoofdverkeersassen, invalswegen of aan de (rafel)randen van dorps- en stadscentra. Een goed voorbeeld van deze solitaire kantooromgeving is het kantoor van AS Watson in Renswoude.

Er is nog een kantorenmilieu dat in de regio Foodvalley (nog) niet echt aanwezig is maar dat in de toekomst waarschijnlijk wel ontwikkeld zal worden. Het gaat hierbij om het milieu OV-knooppuntlocaties.

OV-knooppuntlocatie

Goede OV-bereikbaarheid is de belangrijkste eigenschap van dit milieu en daarmee ook de belangrijkste vestigingsfactor voor de kantoren die hier zijn gehuisvest. Op dergelijke locaties zijn organisaties / bedrijven gevestigd die een groot deel van hun klanten- en werknemersbestand van buiten de stad of regio halen. Voor grote kantoorgebruikers is een OV-knooppunt steeds vaker het kantooromgeving van de voorkeur, maar we zien in alle grootteklassen dat partijen steeds meer waarde hechten aan goed OV. In de regio Foodvalley is een beperkt aantal OV-knooppunten aanwezig. Nabij station Ede-Wageningen wordt het WFC ontwikkeld, waar ook kantoren zijn voorzien. Het is denkbaar dat ook op andere OV-knooppuntlocaties in de toekomst vraag is naar kantoren, waardoor daar ook in enige mate het milieu OV-knooppuntlocatie kan ontstaan.





Gemeente
Scherpenzeel



gemeente
Wageningen

