



Visie Werklocaties FoodValley 2017-2025

Slim voorsorteren – Actief realiseren

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
Hoofdstuk 2	Strategische visie van de regio	3
Hoofdstuk 3	Rol van werklocaties in de ambities van de regio	6
Hoofdstuk 4	Bedrijventerreinen in FoodValley	8
4.1	Aanbod	8
4.2	Vraag	9
4.3	Confrontatie tussen vraag en aanbod	12
4.4	Regionale afspraken over de programmering van bedrijventerreinen	14
Hoofdstuk 5	Kantoren in FoodValley	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Aanbod	17
5.3	Vraag	18
5.4	Confrontatie tussen vraag en aanbod	19
5.5	Richting regionale afspraken en programmering	19
Hoofdstuk 6	Samengevat: visie op de toekomst	21
Bijlage 1	Bedrijventerreinen in de regio	23
Bijlage 2	Vraag naar bedrijventerreinen	26

Bijlage 3	Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen	28
Bijlage 4	Trends en cijfers kantoren	31

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

De regio FoodValley¹ heeft besloten om een gezamenlijke visie voor de werklocaties² op te stellen, als een verrijkte opvolger van het nu bestaande Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) FoodValley uit 2012. De visie moet iets extra's geven: net als het RPB ook inzicht in vraag en aanbod, maar verder vooral ook een verdiepingsslag in het onderscheidend vermogen van de regio en de kansen en opgaven die daaraan verbonden zijn. Er is steeds meer sprake van een mix aan werklocaties, waarbij gebruikers minder voorspelbare keuzes maken en er steeds meer sprake is van een mix van kantoren, bedrijventerreinen, campussen, binnenstedelijke ontwikkelingen en dergelijke. De regio wil daar op de juiste manier op inspelen en anticiperen.

Tevens moet de visie de basis zijn voor de afspraken die de regio met de provincie Gelderland³ maakt voor wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven voor de komende periode (het nieuwe RPB voor de periode 2017-2020, met een doorkijk naar 2025). De provincie Gelderland vereist dat regionale afspraken omtrent een verantwoorde programmering van werklocaties worden vastgelegd en geaccordeerd door zowel de regio als de provincie. In de regionale samenwerking is zowel de economische component (werken aan een regio die aantrekkelijk is voor bedrijven, zowel bestaand als nieuw) als de ruimtelijke component (balans tussen vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen, zowel kwantitatief als kwalitatief) belangrijk. De afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Werklocaties FoodValley.

De huidige situatie van de werklocaties in regio FoodValley is een illustratie van de complexe context waarin deze markt nu verkeert : er is veel aanbod en het is noodzakelijk om in te zoomen in hoeverre dat aanbod nog aansluit bij de vraag. De visie gaat in op zowel de bedrijventerreinen in de regio, als op de kantoren (op bedrijventerreinen en elders) in het gebied. Voor perifere en grootschalige detailhandel is recent ook regionaal beleid opgesteld.

Met deze Visie Werklocaties kijkt de regio eerlijk en met de blik op de toekomst (2017-2025) naar de eigen situatie. Doel is de kansen (op groei van de economie, op versterking van de strategische sectoren en op vestiging van nieuwe bedrijven) zo goed mogelijk te benutten en opgaven (zoals het tegengaan van leegstand en een overaanbod van bedrijventerreinen en kantoren) met concrete procesafspraken en acties aan te pakken.

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

² Werklocaties betreft zowel bedrijventerreinen als kantoren.

³ 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.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vereist een goede onderbouwing van alle plannen en initiatieven, met een slimme regionale afweging en afstemming⁴. In deze visie en het RPW maakt de regio -op basis van haar ambities als regio FoodValley- afspraken over de wijze waarop toekomstige afweging en besluitvorming over (nieuwe) initiatieven plaatsvindt.

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

Hoofdstuk 2 **Strategische visie van de regio**

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 pijlers 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 Campus⁵ 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)

Het World Food Center (WFC) is voor de regio één van de beoogde icoonprojecten in relatie tot de ambities van FoodValley. De wens om op korte termijn het WFC te ontwikkelen, is illustratief voor de opgave die in deze visie wordt opgepakt: namelijk de balans tussen vraag en aanbod en de wettelijke verantwoordelijkheid om nieuwe initiatieven goed te onderbouwen⁶ wat betreft hun urgentie en locatie. Datzelfde geldt voor andere initiatieven waarvoor planvorming en besluitvorming (bestemmingsplan) nog moet worden doorlopen.

Naast het station in Ede wordt het WFC ontwikkeld: dé internationale etalage van de Nederlandse Agro & Food sector. Ontmoetingsplek voor bedrijven, kennisinstellingen en consumenten met als doel kennis over voeding, gezondheid, verduurzaming en technische ontwikkelingen te verspreiden.

Het WFC krijgt drie functies: Experience Center voor consumenten en professionals, FoodLab waar wetenschappelijk kennis wordt ontwikkeld over en door consumenten, Innovatiecentrum waar bedrijven elkaar ontmoeten en inspireren

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

⁶ Conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Doelen van WFC hebben o.a. te maken met maatschappelijk draagvlak voor agro en food en het realiseren van een iconische plek waar beleving centraal staan. Daarnaast wil het WFC het regionale vestigingsklimaat versterken met een unieke campus en groei van de regionale werkgelegenheid. WFC wordt 'complementair' aan Wageningen Campus ontwikkeld. Doelgroepen zijn B2B, B2C en C2B (consumenten, professionals, studenten). Dat zijn o.a. bedrijven die zich bezighouden met bijvoorbeeld praktijkgericht onderzoek en innovatie in de thema's van FoodValley. Maar ook onderwijs & training en ruimte voor crossovers (denk aan health, sport, lifesciences). In fase 1 is circa 66.000 m² voorzien als bedrijvencampus-ontwikkeling (circa 6 ha in de programmering bedrijventerreinen).

Het hart van de kennisontwikkeling en R&D bedrijvigheid bevindt op de Wageningen Campus, bestaande uit de Wageningen Universiteitscampus en het aangrenzende Business & Sciencepark. De Food Valley kenniseconomie beschikt met deze Wageningen Campus over een kenniscampus van nationale en internationale betekenis. De campus is de thuisbasis voor Wageningen UR, KNAW-NIOO, Vilentum STOAS, FrieslandCampina, Keygene, Meteogroup en (in de nabije toekomst) het Unilever Foods Innovation Center, het mondiale R&D Centre op het gebied van food van Unilever.

De corebusiness van Wageningen UR is gelegen in onderzoek, onderwijs en innovatie. Specifieke programma-activiteiten –gericht op innovatie- zijn facility sharing (CAT-AgroFood), starters (StartLife) en ontmoeting en debat (Impulse). Met het programma Accelerator worden de activiteiten rond startende ondernemers verder gestimuleerd. De campus wil aantrekkelijke vestigingsvoorwaarden creëren voor kennisinstellingen en bedrijfsleven. Kleine R&D bedrijven en R&D dependances van grote voedselbedrijven zullen hier een plaats vinden dichtbij de kennisdragers. Startende bedrijven en jonge scale-ups kunnen worden gehuisvest in de Business Incubator Plus Ultra. Dienstverlenende activiteiten bevinden zich op Campus Plaza (studentenhuisvesting, short stay, detailhandel en horeca) en het ExPatCenter. De inzet is gericht op het verder versterken van de Wageningse Campus als kenniscentrum van internationaal niveau, aansluitend op de Food Valley Ambitie 2020.

Barneveld is nationaal en internationaal bekend als centrum van kennis en industrie in de pluimveehouderij. Naast de primaire sector, die het gebied Barneveld-Ede de grootste concentratie Nederland heeft, bevinden zich in Barneveld en omgeving mondiaal opererende bedrijven in de toelevering en verwerking over de gehele pluimveeketen.

Dit agro-industrieel cluster wordt aangevuld met een nationale concentratie van opleidingen en trainingen op mbo en hbo niveau, georganiseerd in het Poultry Expertise Centre. De opleidingen en trainingen worden georganiseerd op de Aeres campus Barneveld, waar naast reguliere opleidingsfaciliteiten ook een specifieke praktijktrainings- en testfaciliteit is gebouwd in de vorm van het Poultry Innovation Lab en de Feedmill. Daarnaast wordt gebruikt gemaakt van praktijkbedrijven in de directe omgeving, waar verschillende huisvestingssystemen met elkaar kunnen worden vergeleken. Naast studenten uit Nederland komen veel internationale studenten en praktijkbeoefenaren uit alle werelddelen voor korte of langere trainingen naar Barneveld. Voor een deel worden deze op de campus gehuisvest.

De gemeente Veenendaal profileert zich als ICT-centrum van de regio FoodValley. In een meerjarig Campusprogramma wordt gestart met vier bouwstenen, zoals scholing & werkgelegenheid, innovatie, starters en PR & imago om ICT-bedrijven naar Veenendaal te trekken. Er wordt nu nog gesproken over een virtuele ICT-campus, waarbij de verbinding tussen bedrijven onderling en het bedrijfsleven en onderwijs wordt gemaakt. Door deze ontwikkelingen wordt de gemeente Veenendaal steeds aantrekkelijker als vestigingsplaats voor ICT-bedrijven. Afgelopen jaren is dit al gebleken door vestiging van twee grote ICT-bedrijven van buiten de regio.

Bedrijven vestigen zich graag in een campusachtige omgeving. De intentie is dat, in de loop van komende jaren, op de strook langs de A12, Het Vizier, een fysieke ICT-campus gaat ontstaan.

Nijkerk huisvest veel bedrijven in de voedings- en genotmiddelenindustrie en presenteert zich als het foodproductiecluster van de regio. Voorbeelden van deze bedrijven zijn o.a.: Arla Foods, Bieze Food Groups, Vreugdenhil, Struik, Intertaste, Festivaldi en Van Wandelen. Deze concentratie aan bedrijvigheid leent zich voor het door ontwikkelen van concrete initiatieven, die leiden tot versterking van de positie van het foodproductiecluster in Nijkerk en in de regio. Bouwstenen zijn:

- positioneren Nijkerk als foodproductiecluster op landelijk, provinciaal en lokaal niveau (bijvoorbeeld FoodValley Day) en in Brussel
- aantrekken van MKB-kennisbedrijven met focus op bedrijven en organisaties die positief kunnen bijdragen aan het foodproductiecluster en FoodValley
- arbeidsklimaat van gemeente en regio versterken en een gezonde arbeidsmarkt realiseren met aandacht voor onderwijs en opleidingen
- strategische allianties tussen voedselbedrijven ter versterking van de Circle of Life keten.

Hoofdstuk 3 **Rol van werklocaties in de ambities van de regio**

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 wil met haar Visie Werklocaties de omgeving schetsen waarin zij bestaande en nieuwe bedrijven wil faciliteren. Daarbij is kwantitatief inzicht belangrijk (zodat er niet veel te veel en ook niet te weinig voorhanden is), maar kwaliteit en flexibiliteit zijn nog belangrijker.

Om die reden schetst de regio kort de kwantitatieve context en het bestaande (geprogrammeerde) aanbod van zowel kantoren als bedrijventerreinen. De focus ligt echter op de strategie, waarin wordt doorgekeken naar de aanpak en de werkwijze die de regio wil hanteren om haar ambities te realiseren. De regio kiest voor een **kansgerichte aanpak**, waarbij factoren als flexibiliteit, adaptiviteit, zorgvuldigheid en onderbouwing worden geborgd in de regionale afspraken. De kwantitatieve gegevens dienen daarbij als een handvat om eventuele consequenties te verbinden aan de kwalitatieve keuzes n (en niet omgekeerd: dat de cijfers leidend zijn voor de kwalitatieve keuzes).

De regio maakt deze keuze omdat de praktijk en actualiteit van vandaag ver verwijderd is van een modelmatige benadering van behoefte. De regio heeft te maken met hele concrete (en kleinschalige) **vragen op lokaal niveau** enerzijds en **kansrijke regionale ambities** anderzijds. Ook zijn er opgaven, met bijvoorbeeld leegstaande kantoren op plekken waar (naar verwachting) geen nieuwe kantorenvraag zal ontstaan en met het in stand houden van kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen. De regio streeft naar een werkwijze waarbij op maat kan worden gewerkt aan de verscheidenheid aan kansen en opgaven.

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 die zin een belangrijk instrument waar de regio gebruik van zal maken om ontwikkelingen mogelijk te maken op een verantwoorde en afgewogen manier.

Hoofdstuk 4 **Bedrijventerreinen in Food-Valley**

4.1 Aanbod

De regio FoodValley heeft een totaal areaal van 1.420 ha bedrijventerreinen. Hiervan is 185,8 ha beschikbaar als **aanbod**. Het aanbod is te onderscheiden in onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen⁷ en overige plannen. Daarnaast is er nog onderscheid te maken tussen direct en niet-direct uitgeefbaar aanbod.

Het onherroepelijk vastgestelde aanbod bedraagt 134,2 ha, waarvan 69,6 ha direct uitgeefbaar is en 64,6 ha niet direct uitgeefbaar⁸:

- Voorbeelden van **direct uitgeefbare** terreinen zijn o.a.: BT A12, De Flier, De Batterijen, Business & Science Park Wageningen, De Vallei en Harselaar Zuid (1a).
- Terreinen met **niet-direct uitgeefbaar** aanbod zijn o.a. Harselaar Oost Driehoek en Nudepark 2 (eerste fase). Ook De Klomp Oost en de ontwikkelruimte op de Wageningen Campus vallen onder het niet-directe aanbod.

Het **overige aanbod** (plannen die nog niet onherroepelijk zijn vastgesteld) bedraagt 51,6 ha. Het gaat om WFC (op het Kazerneterrein, fase 1, beoogd icoonproject), Nudepark 2-1 (vastgesteld plan, bijna onherroepelijk), Nudepark 2-2 (plan in structuurvisie), Harselaar Zuid 1b (plan in structuurvisie) en uitbreidingen op lokale terreinen zoals Stroet en Harskamp (plan in structuurvisie). Bijkomend (bovenop genoemde 52 ha) voorziet de regio nieuwe initiatieven die nog geen formele status hebben, maar waarvan wordt verwacht dat die komende jaren concreet worden. Het betreft een -vanwege schaarste- gewenste uitbreiding van enkele hectaren van Wageningen Campus, op de voormalige locatie De Born Oost. Het betreft daarnaast o.a. een burgerinitiatief in Ederveen (gemeente Ede), een gewenste uitbreiding van de locatie 't Zwarte Land in Scherpenzeel en een gewenste uitbreiding in Rhenen. Uit onderzoek in Barneveld is gebleken dat enkele kernen uitbreiding vragen, o.a. in Stroe en Voorthuizen.

De bedrijventerreinen in de regio zijn geschikt voor één of meerdere specifieke doelgroepen. Onderstaande tabel illustreert voor welke doelgroepen de bestaande bedrijventerreinen geschikt en bedoeld zijn:

⁷ Alleen 'onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplannen' zijn hard. Alle andere plannen zijn de categorie 'overig' (uiteenlopend van plan zonder enige status tot een vastgesteld bestemmingsplan wat nog niet onherroepelijk is)

⁸ Zie bijlage 1 voor gedetailleerd overzicht van de voorraad en het aanbod bedrijventerreinen in de regio.

Doelgroepen	Geschikt aanbod (onherroepelijk vastgesteld)
Productie	• De Flier (21,8 ha) • Harselaar Zuid 1a (19 ha) • BT A12 (19 ha) • Nudepark 2 (6 ha) • De Klomp Oost (22 ha)
Logistiek, (groot) handel, transport	• De Flier (21,8 ha) • Harselaar Zuid 1a (19 ha) • BT A12 (19 ha) • Nudepark 2 (6 ha) • De Klomp Oost (22 ha)
Dienstverlening/ICT/ Kennis	• BSPW Kortenoord (4,8 ha) • De Batterijen (3 ha) • BP De Vallei (3,8 ha) • Wageningen Campus (1 ha)

Een deel van de bedrijventerreinen biedt ruimte aan bedrijven met een lokale binding. Deze categorie is bedoeld als '**lokale bedrijventerreinen**'. Het betreft in totaal ca. 21 ha⁹, waarvan circa 8 ha direct uitgeefbaar en de rest in de categorie 'overig' c.q. zachte plannen. 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 m², met een maximum van 5.000 m². Onderstaande figuur illustreert welke bedrijventerreinen ruimte bieden voor lokale bedrijven.

	Aanbod
Lokale bedrijventerreinen (onherroepelijk vastgesteld)	• Puurveen (Kootwijkerbroek, gemeente Barneveld) (0,6 ha) • De Briellaard (Barneveld) (1,8 ha) • Het Laar (Wekerom, gemeente Ede) (3,4 ha) • Uitbreiding Horstbeek (Hoevelaken, gemeente Nijkerk) (1,1 ha) • Groot Overeem (Renswoude) (0,8 ha)
Lokale bedrijventerreinen (categorie 'overig')	• De Stroet Uitbreiding (Lunteren, gemeente Ede) (6,5 ha) • Harskamp Uitbreiding (Harskamp, gemeente Ede) (3,6 ha) • Groot Overeem Uitbreiding (Renswoude) (3,5 ha) • Gewenste uitbreidingen Ederveen (Ede), 't Zwarte Land (Scherpenzeel), Rhenen, Stroe en Voorthuizen (Barneveld)

4.2 Vraag

De vraag naar bedrijventerreinen is een dynamische optelsom. De provincie Gelderland hanteert voor het voorspellen van de ruimtebehoefte bedrijventerreinen al jaren een werk-

⁹ Exclusief gewenste uitbreidingen in Rhenen, Ede, Scherpenzeel en Barneveld, waarvan omvang en gewenste planning nog niet bekend is.

wijze waarbij de vraag wordt bepaald door drie elementen: modelmatige berekening van de uitbreidingsvraag plus de vervangingsvraag plus extra vraag vanuit beleidsimpulsen.

Werkwijze Provincies Gelderland en Utrecht

In de werkwijze van Gelderland wordt de vraag naar bedrijventerreinen opgebouwd uit drietrap van uitbreidingsvraag + vervangingsvraag + beleidsimpuls. Voor de uitbreidingsvraag hanteert de provincie het langetermijnscenario Transatlantic Market (TM) uit 2006.

De feitelijke uitgifte in de afgelopen periode is tegengevallen, maar de provincie Gelderland verwacht dat periode van laagconjunctuur weer wordt uitgemiddeld in een daaropvolgende periode van hoogconjunctuur. De provincie gaat er van uit dat het verschil tussen prognose en gerealiseerde uitgifte in de reeds verstreken prognosejaren weer worden ingelopen in de nog resterende looptijd. In de geactualiseerde prognoses voor de periode 2016-2025 bedraagt de uitbreidingsvraag voor de regio FoodValley 54 hectare. De provincie Utrecht hanteert een vergelijkbare werkwijze om tot de uitbreidingsvraag te komen en gaat voor het Utrechtse deel van de regio uit van 20 ha. De uitbreidingsvraag in FoodValley tot 2025 bedraagt volgens deze systematiek dus 74 ha.

Daarnaast bestaat een deel van de regionale vraag naar bedrijventerreinen uit vervangingsvraag en beleidsimpuls. Aan het opvoeren van vervangingsvraag worden strenge (strenger dan voorheen) voorwaarden gesteld: de financiering moet rond zijn en uitvoering (transformatie van bestaand bedrijventerrein) moet binnen vijf jaar worden opgepakt. Extra vraag die voortkomt uit de impuls die uitgaat van beleidsinspanningen moet worden onderbouwd.

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 recente keuze van Unilever 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, door-

starters 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. In onderdeel D wordt nader ingegaan op de noodzaak van monitoring en procesafspraken om op verantwoorde wijze, vanuit economisch en ruimtelijk perspectief, om te gaan met vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen.

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 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 m² en 2.000 m², met een maximum van 5.000 m². 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 milieuhinderlijke 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).

De vraag naar bedrijventerreinen komt tot uiting in verschillende typen bedrijven en verschillende typen vastgoed. Onderstaande tabel illustreert de typen bedrijven en locaties (op bedrijventerreinen) als de eerder genoemde segmenten worden vertaald richting de doelgroepen van FoodValley.

	Typen bedrijven (in FoodValley)	Typen vastgoed/locaties, o.a.	Sectoren , o.a.
Industrie & Bouw	Verwerking versproducten Voedingsmiddelenindustrie Maakbedrijven Hightech maakbedrijven Bouwbedrijven	Productiehal/fabriek Opslagruimte/warehouse	Voedings- en genotmiddelen Textielindustrie Papierindustrie Chemische industrie Metaalindustrie Elektrotechnische industrie Automotive Houtverwerkende industrie Etc.
Logistiek & Handel	Vervoerende verladers Logistiek dienstverleners Groothandel Grootschalige detailhandel Transportbedrijven	Opslag/warehouse Distributiecentrum Showroom Bedrijfsruimte (algemeen)	Goederenvervoer weg, water, spoor Opslag Expediteurs Rederijen Groothandel Koeriersbedrijven Verpakkingsbedrijven Drukkerijen Etc.
Dienstverlening	Kennisinstellingen R&D bedrijven en afdelingen Laboratoria Adviesbureaus Retail Servicebedrijven Zakelijke dienstverleners Onderhoudsbedrijven Verhuurbedrijven	Showroom Bedrijfsruimte Kantoor Labruimte Garage Congresruimte	Speur- en ontwikkelingswerk Adviesbureaus Bouwkundige bureaus ICT bedrijven Onderzoeksbureaus Onderwijs Etc.

4.3 Confrontatie tussen vraag en aanbod

In de confrontatie tussen vraag en aanbod is naast hectaren vooral belangrijk te kijken naar de kwaliteit van zowel vraag als aanbod en de match tussen deze twee.

Kwantitatief is er sprake van een ruim aanbod¹⁰, waarbij rekenkundig beschouwd het aanbod de vraag overschrijdt en er sprake is van overaanbod (vraag van 114 ha versus onherroepelijk aanbod van 134 ha plus 52 ha in de categorie 'overige plannen'). Daar zijn vanuit kwalitatief perspectief kanttekeningen bij te plaatsen, die aantonen dat vraag en aanbod geen zwart-wit optelsom is:

- 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)

Met andere woorden: de kwaliteit c.q. de karakteristieken van het aanbod matchen niet per definitie 1-op-1 met de specifieke kwaliteitseisen vanuit de vraagzijde. Zo kan nu al worden voorzien dat het **aanbod voor de kennisintensieve doelgroepen al snel schaars of onvoldoende** zal worden.

¹⁰ 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.

Daarnaast is in diverse gemeenten en kernen in de regio sprake van extra lokale ruimtebehoefte (zoals bijvoorbeeld in Scherpenzeel, Rhenen, Ederveen, Stroe, 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.

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. Mogelijkheden om ook niet-agrarische activiteiten toe te laten in het buitengebied zullen aanwezig blijven, mits qua omvang 'passend' in het buitengebied (voor nieuwe vestigingen maximaal 500 m², of 1.000 m² onder voorwaarden). Belangrijk zal zijn dat bij de nieuwontwikkeling van lokale bedrijventerreinen oog is voor de mogelijkheden die vrijkomend agrarisch vastgoed kan bieden en dat deze worden meegewogen in ladderonderbouwing.

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. Die notie is urgent, omdat de ontwikkeling en uitleg van nieuwe locaties niet moet 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. Om die reden kiest de regio ervoor niet op voorhand veel focus te leggen op overaanbod. De inspanningen (denk aan marketing, acquisitie, segmentering en regionale samenwerking) moeten aantonen of de ambities gerealiseerd kunnen worden. **Monitoring** (van de voortgang, de resultaten en eventuele maatregelen) is belangrijk om te kunnen sturen.

Ter illustratie twee voorbeelden van de relevantie van monitoring:

- Als de ruimtevraag zich daadwerkelijk boven verwachting manifesteert en blijkt dat er een tekort ontstaat aan bepaalde typen vestigingsmilieus, zullen daar consequenties aan worden verbonden. In een situatie van kwantitatief overaanbod is er dan vaak sprake van een kwalitatieve mismatch (vraag en aanbod matchen niet qua kwaliteit, locatie of anderszins) en is het moeilijk om 'nieuwe' locaties te onderbouwen langs de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (ook als daar specifieke vraag naar is). Om hierop te anticiperen zal de regio, als onderdeel van de monitoring, concreet maken welk deel van het aanbod mogelijk incourant is (niet aansluit bij de vraag) en op welke wijze dit aanbod aan de voorraad moet worden onttrokken. Dat kan bijvoorbeeld spelen bij verspreide losse kavels, delen van oudere bedrijventerreinen of delen van lokale bedrijventerreinen waarvan uitgifte niet meer in de lijn der verwachting ligt. De regio zal zich in dergelijke situaties inspannen om de balans tussen vraag en aanbod te versterken door incourant aanbod uit de voorraad te nemen.
- Als uit de monitoring blijkt dat de ruimtevraag (en dus de uitgifte) tegenvalt, zullen nieuwe initiatieven langer moeten wachten op het -met regionaal commitment- in ontwikkeling nemen van plannen. Of, als er aantoonbaar wel vraag is naar een concreet plan op een specifieke plek, zal deze ontwikkeling moeten worden gecompenseerd door elders (meer) plannen te schrappen.

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: principes en uitgangspunten hierover zijn integraal onderdeel van de Regionale Visie Werklocaties. De principes en uitgangspunten worden uitgewerkt in afspraken over spelregels en monitoring in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW), het afsprakenkader met de provincie Gelderland.

4.4 Regionale afspraken over de programmering van bedrijventerreinen

De regio gelooft sterk in haar kansen en perspectieven. Afgelopen tien jaar gaf de regio gemiddeld 15 ha per jaar uit, met enkele pieken en dalen. Het jaar 2016 is een succesvol jaar geweest, met een uitgifte van meer dan 20 ha¹¹. Het uitgiftetempo in Barneveld (Harselaar Zuid 1a) en het recente besluit van Unilever om zich te vestigen op de Wageningen Campus zijn illustraties van de dynamiek en aantrekkingskracht van FoodValley. Ook de prognoses voor de toekomst van de Regio FoodValley bieden houvast voor een ambitieuze koers (bovengemiddelde groei van bevolking, beroepsbevolking en werkgelegenheid)¹².

De regio wil graag de ruimte nemen om **flexibel en vraaggericht** in te spelen op de vraag van bedrijven. Zij wil daarbij optimaal invulling geven aan haar ambities om de beleidsimpuls ruimschoots waar te maken. De regio wil de cijfers hanteren als vertrekpunt voor monitoring en (daaraan gekoppelde) handelingsperspectieven: 134 ha hard¹³ aanbod, 52 ha overig aanbod en (minimaal) 114 ha vraag.

Voor de Regio FoodValley staat voorop dat de regionale afspraken moeten bijdragen aan evenwicht tussen vraag en aanbod (niet te veel en niet te weinig), op zodanige wijze dat wordt bijgedragen aan de economische ambities van FoodValley. Om dat te bereiken, hanteert de regio een set heldere principes en uitgangspunten voor de programmering en ont-

¹¹ Onder meer op Harselaar Zuid 1a, BT A12, Wageningen Campus en op diverse lokale bedrijventerreinen. Overdracht vindt in sommige gevallen in 2017 plaats.

¹² Aldus de Provinciale Economische Verkenning van de provincie Gelderland (2016).

¹³ Onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen.

wikkeling van bedrijventerreinen in de regio. De principes zijn uitgewerkt tot afspraken over o.a. programmering, segmentering en monitoring in het RPW. De principes en afspraken zijn niet vrijblijvend. Monitoring van ontwikkelingen is noodzakelijk, evenals het verbinden van consequenties en handelingsperspectieven aan de bevindingen van monitoring.

De regio FoodValley hanteert in de volgende principes en uitgangspunten voor de programmering en ontwikkeling van (nieuwe) bedrijventerreinen in de regio¹⁴:

- De gemeenten van de Regio FoodValley bevestigen opnieuw dat zij **samenwerken** in termen van economische ambities en het daarvoor benodigde vestigingsklimaat c.q. bedrijventerreinen en kantoren.
- De Regio FoodValley streeft 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.
- De Regio FoodValley wil de (kleinschalige) vraag van **lokale bedrijven** op lokale bedrijventerreinen zo goed mogelijk faciliteren en daar flexibel op kunnen inspelen. Een aantal gemeenten heeft op basis van eigen onderzoek in de vorm van peilingen onder ondernemers een indicatie van de extra vraag naar lokaal bedrijventerrein. Zo heeft bijvoorbeeld de gemeente Scherpenzeel op basis van een peiling onder ondernemers (eind 2016) een behoefteraming van 7,5 ha. berekent en raamt de gemeente Rhenen op basis van ondernemerspeilingen een behoefte van 5 ha. nieuw bedrijventerrein.
- Om de 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) zet de regio extra in op versterking van de **marketing & acquisitie** inspanningen, voor wat betreft de regionale ambities van FoodValley. Elementen in de regionale aanpak zijn o.a. segmentering, proactieve marketing, structureel overleg om elkaar te informeren over voortgang van acties/leads/uitgiftes en afspraken over de werkwijze en bijvoorbeeld het werken met regionale bidbooks (waarin ook bestaande voorraad en vastgoed wordt meegenomen).
- De regio ontwikkelt met prioriteit een aanpak voor continue¹⁵ **monitoring** van de voortgang van de realisatie van de ambities (uitgifte bedrijventerreinen en aan wie). De monitor moet tevens inzichtelijk maken waar mogelijk sprake is van incourant aanbod en de voortgang daarvan c.q. de mogelijke maatregelen.
- De regio is verantwoordelijk voor de **balans tussen vraag en aanbod**, zowel kwantitatief als kwalitatief. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt gehanteerd bij regionale afwegingen over eventuele nieuwe ontwikkelingen. Verdere uitbreiding van het aanbod is in principe niet mogelijk zonder flankerende maatregelen om elders aanbod te schrappen of een nieuwe bestemming te geven. Bovendien zijn nieuwe ontwikkelingen sowieso uitsluitend mogelijk op basis van regionale afstemming en overeenstemming.
- Om zorgvuldig om te gaan met het areaal aan bestaande voorraad en beschikbaar aanbod (onherroepelijk), werkt de regio met een herkenbare en gedragen **segmentering** van (een deel van) de bedrijventerreinen.
- De regio beschouwt plannen die nu nog in de categorie 'overig' vallen (nog niet vastgesteld), vooralsnog **restcapaciteit**. Alle plannen in de categorie 'overig' worden uitslui-

¹⁴ De principes en spelregels zijn nader uitgewerkt in het (nu nog) separate RPW.

¹⁵ Monitoring als continu proces, met jaarlijkse terugkoppeling gekoppeld aan de jaarlijkse evaluatie van het RPW

tend op basis van onderbouwde en actuele urgentie in overweging genomen in het regionale overleg. Eventuele ontwikkeling komt in beeld als aantoonbaar blijkt dat er onvoldoende passend aanbod (in een bepaalde categorie en/of op een bepaalde locatie, bijvoorbeeld lokaal) is. De regionale monitor moet het benodigde inzicht opleveren in deze eventuele mismatch.

- De regio committeert zich aan de verantwoordelijkheid om te monitoren of bestaand aanbod wel/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. Door bijvoorbeeld bestaand aanbod te onttrekken aan de voorraad, kan ruimte worden gecreëerd voor vraaggerichte nieuwe ontwikkelingen en vormt bestaand (incourant) aanbod minder een belemmering voor vraaggerichte ontwikkeling. De regio maakt de **bestaande voorraad** onderdeel van de monitoring. Voor aangetoond incurant aanbod zal de regio een traject inzetten om in overleg met stakeholders 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).
- 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. Bijkomende overweging is dat het aanbod specifiek voor kennisintensieve bedrijven en instellingen beperkt is. Het WFC wordt zo spoedig mogelijk nader uitgewerkt en onderbouwd in een concreet programma, complementair aan Wageningen Campus.

Hoofdstuk 5 **Kantoren in FoodValley**

5.1 Inleiding

De regio heeft tot op heden geen 'regionale visie' op kantoren en het belang van kantoren voor het regionale vestigingsklimaat. De kwaliteit van het aanbod van werklocaties -ook kantoren- heeft een belangrijke relatie met de ambities van FoodValley. Leegstand (zeker als die structureel is) draagt niet bij aan de kwaliteit van het vestigingsklimaat en heeft ook nog eens een belemmerend effect op eventuele nieuwe, vraaggerichte initiatieven.

Een deel van de vraag van doelgroepen als kennisintensieve bedrijven, ICT, zakelijke diensten manifesteert zich in vraag naar kantoren (eventueel in combinatie met andere typen vastgoed als labruimte of een bedrijfshal). Deze ruimtevraag is ook onderdeel van de confrontatie tussen vraag en aanbod in het onderdeel 'Bedrijventerreinen'. Zo kan de vraag van doelgroepen als R&D en ICT deels op bedrijventerreinen worden gefaciliteerd.

In dit onderdeel 'Kantoren' ligt de focus op de vraag naar kantoren in relatie tot de totale voorraad (op alle typen locaties waar kantoren voorkomen) en plannen voor nieuwe ontwikkelingen. Net als in andere regio's is ook in FoodValley sprake van omvangrijke leegstand en nog veel plancapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen. Afspraken over de programmering van kantoren hebben op dit moment nog voornamelijk een ruimtelijke en kwantitatieve in-steek. Kwalitatieve afwegingen over thema's als de gewenste milieus in relatie tot de ambities van FoodValley, krijgen bij de nadere uitwerking van een regionale visie op de kantenmarkt een plek.

5.2 Aanbod

De belangrijkste opgaven bij kantoren zijn het beperken c.q. oplossen van de kwantitatieve overcapaciteit en het optimaliseren van de match tussen kwalitatieve vraag en aanbod. Hierbij gaat het met name om het wegnemen van incourant aanbod/locaties die de markt op slot zetten.

De regio FoodValley heeft een voorraad van 851.000 m² bruto vloeroppervlak, waarvan circa 12% (105.000 m²) leeg staat. De leegstand in de regio varieert fors per gemeente, maar blijft voor alle gemeenten op of onder het landelijk gemiddelde van 18%.

Gemeente	Voorraad 01-01-2016	Aanbod (leegstand) 01-01-2016	
	Absoluut (m ²)	Absoluut (m ²)	Relatief (%)
Barneveld*	97.860	13.917	14,2 %
Ede**	255.710	46.010	18,0 %
Nijkerk***	106.295	7.755	7,3 %
Veenendaal****	195.580	31.395	16,1 %
Wageningen	195.565	6.380	3,3 %
FoodValley Totaal	851.010	105.457	11,78%

* Bron: gemeente Barneveld

** Aanbod (leegstand) en voorraad kantoren op basis van inventarisatie Bak Property Research & Consultancy, 2016

*** In Nijkerk is Spoorcamp buiten beschouwing gelaten vanwege de focus op maatschappelijke functies

**** Cijfers Veenendaal aangepast naar aanleiding van overleg met BAK(d.d. 01-09-2016)

***** Waarvan 99.450 m² op Wageningen Campus

Kenmerkend voor de regio FoodValley is dat een groot deel van de kantorenvoorraad op bedrijventerreinen is gelegen. Ook een aanzienlijk deel van de leegstand is daar geconcentreerd.

Van de voorraad kantoren is 37% gehuisvest op bedrijventerreinen. In Barneveld en Veenendaal zelfs 52% en 58%. Ook diverse 'kantorenparken' zijn formeel een bedrijventerrein. De leegstand op bedrijventerreinen en kantorenparken is 84% van alle leegstand van kantoren. Van de leegstand is 80% structureel (langer dan drie jaar) van aard, waarbij een flink deel geconcentreerd is in een aantal grote kantoorpanden.

Naast de bestaande voorraad heeft de regio ook nog een aantal plannen, waarin (deels) kantoren zijn voorzien. De belangrijkste daarvan zijn Columbiz Park in Barneveld, WFC en ENKA in Ede (rondom het station) en de ICT-campus in Veenendaal. De omvang van deze plannen is nog niet bekend. Wel is duidelijk dat o.a. Columbiz en ENKA het aandeel kantorenfuncties fors terugbrengen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen.

5.3 Vraag

De vraag naar kantoren bestaat uit de modelmatige berekening van de uitbreidingsvraag en een inventarisatie van de vervangingsvraag. De provincie Gelderland verwacht tot 2020 in FoodValley nog een kleine uitbreidingsvraag van 5.000 m² vvo. Na 2020 zal er sprake zijn van een negatieve uitbreidingsvraag. De vervangingsvraag is nog niet meegenomen in het Gelderse onderzoek. De provincie Utrecht raamt de resterende vraag voor Veenendaal op 10.000 m² vvo tot 2027. Hiervan 6.000 m² op De Batterijen en 4.000 m² op Faktorij/De Vendel. Hier is de vervangingsvraag wel meegenomen. De vervangingsvraag kan in theorie tot een behoorlijke extra vraag leiden.

5.4 Confrontatie tussen vraag en aanbod

Er is sprake van een blijvende afname van het aantal kantoorbanen en een daling van het ruimtegebruik per werknemer. Intussen laten landelijke cijfers een stagnatie zien van de groei van de leegstand, maar is de structurele leegstand (langer dan drie jaar) nog wel e omvangrijk. Dat is een indicatie dat voor een fors deel van de voorraad het aanbod niet meer voldoet aan de vraag.

De vraag is ook bepaald geen statisch gegeven: er is steeds meer behoefte aan flexibiliteit en in de huidige situatie is er een groeiende voorkeur voor gemengde milieus en onderscheidende (flexibele) concepten. Tegelijkertijd trekt ook de belangstelling voor (sommige) snelweglocaties wel weer aan, al blijft de vraag relatief het grootst naar centrum- c.q. stationslocaties. De kantoren op bedrijventerreinen, die FoodValley veelvuldig heeft, hebben juist een beperkt perspectief.

De leegstand in FoodValley, en dan in het bijzonder de structurele leegstand, heeft grote impact op de mogelijkheid van de regio om kansrijke en/of courante plannen te ontwikkelen. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteit van werklocaties moeten nieuwe ontwikkelingen en oplossingen voor de leegstand hand in hand met elkaar gaan.

Er is een duidelijke mismatch tussen vraag en aanbod: er staat circa 80.000 m² structureel leeg in de regio. De vraag die er is, kiest niet voor deze opties c.q. voor het bestaande aanbod.

Tegelijkertijd heeft de regio enkele plannen in voorbereiding die een nadrukkelijke verbinding hebben met de ambities van FoodValley. WFC is er één daarvan: met de ontwikkeling van het WFC gaat de regio een campusachtige omgeving (op een stationslocatie) toevoegen die naadloos aansluit op de Agro & Food ambities. Ook de ICT-campus in Veenendaal is een voorbeeld van een regionale ambitie die bedreigd wordt door de mismatch op de kantorenmarkt.

5.5 Richting regionale afspraken en programmering

Er is sprake van overaanbod c.q. overcapaciteit in plannen in de regio. Tegelijkertijd heeft de regio ambities en wil de regio blijvend de vraag faciliteren, op de juiste plekken (daar waar vraag naar is) en met de juiste projecten. De kantorenmarkt is echter een complexe (o.a. vanwege de diversiteit aan eigenaren en daarmee gepaard gaande diversiteit aan belangen - de mogelijkheden van de overheid om invloed uit te oefenen zijn soms beperkt) en de regio heeft er nog geen uitgekristalliseerde visie op.

De regio spant zich de komende periode (2017-2018) in om meer inzicht in de markt te krijgen en duidelijk grip te krijgen op mogelijkheden en handelingsperspectieven. Daarvoor is

o.a. belangrijk om beter te weten waar nog plancapaciteit 'boven de markt' hangt en waar mogelijkheden bestaan om bestaand aanbod (leegstand) om te zetten in andere functies. Een goed voorbeeld daarvan is Hoevelaken in de gemeente Nijkerk. Op deze locatie is 11.000 m² kantoor in gebruik en is er nog eens ruimte voor 19.000 m² uitbreiding van kantoren. De locatie is nu echter in beeld voor woningbouw en de gemeente werkt eraan om deze meters te onttrekken aan de kantorenmarkt.

Wat duidelijk is: sommige ontwikkelingen (zoals WFC) zijn van groot belang voor de regionale ambities. Om deze mogelijk te maken, gaat de regio de opgave aan om zaken die de kansen belemmeren, aan te pakken. Dat betekent dat de regio voorsorteert op een aantal elementen voor het onderdeel Kantoren:

- Er komt een **regionale strategie en een (transformatie)actieplan**, waarin op basis van nader onderzoek in actieve samenwerking wordt gewerkt aan evenwicht tussen vraag en aanbod door onttrekken, schrappen, slopen en verantwoord ontwikkelen.
- De regio hanteert een **nee-tenzij beleid** voor nieuwe plannen. Bij aantoonbare toegevoegde waarde en onderbouwing van nieuwe plannen, wordt gestreefd naar een stringente benadering waarbij schrappen van capaciteit/aanbod elders (bijvoorbeeld 1-op-1) als voorwaarde wordt gesteld.
- Ook los van nieuwe initiatieven zet de regio in op **actief schrappen** van incourant aanbod (structurele leegstand) dan wel het verkleinen van de resterende capaciteit voor kantoren (in bestemmingsplannen).
- De regio zet in op het stimuleren van de **kwaliteit** van kantorenlocaties op gebiedsniveau. Dit geldt in het bijzonder voor de vele kantoren op bedrijventerreinen en kantorenlocaties die ook als bedrijventerrein te boek staan.
- De voortgang van visie, strategie en actieplan wordt onderwerp van een (jaarlijkse) **monitoring**, waarbij consequenties (handelingsperspectieven) worden verbonden aan de resultaten.

Als onderdeel van deze afspraken werkt de regio een **protocol** uit met focus op evenwicht op de kantorenmarkt en monitoring van de resultaten van de inspanningen. Elementen daarin zijn in ieder geval:

- Een totaaloverzicht van de relevante data en informatie c.q. de totstandkoming van een Database Kantoren FoodValley - voor de hele regio.
- Classificatie van typen locaties in de regio en beoordeling van het toekomstpotentieel (als basis voor de visie)
- Kwalificatie van de structurele leegstand en toekomstpotentieel van deze (individuele) locaties, inclusief het toekomstpotentieel voor andere functies.
- Monitoring van de resultaten van het transformatie-actieplan:
 - terugbrengen plancapaciteit
 - schrappen/minimaliseren plannen
 - onttrekken en transformeren
 - onttrekken en slopen
- Monitoring van de tussenresultaten (voorraad, aanbod, plannen)
- Monitoring van de vervangingsvraag (wordt achtergebleven pand daadwerkelijk onttrokken of getransformeerd of juist toegevoegd aan de leegstand?)
- Afsprakenkader voor nieuwe ontwikkelingen: checklist om de urgentie aan te tonen c.q. te onderbouwen en flankerende maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 6 **Samengevat: visie op de toekomst**

Regio FoodValley kiest voor **plannen op kansen**. De regio wil niet haar verantwoordelijkheden ontlopen en beseft dat zorgvuldigheid ten aanzien van verstedelijking (ladder) en kwaliteit c.q. risico op verloedering (bestaande terreinen en leegstand) noodzakelijk is.

Parallel aan deze verantwoordelijkheden wil de regio echter óók de positieve ontwikkelingen van recente jaren omarmen en versterken. De ambities van FoodValley krijgen meer en meer vorm en inhoud en manifesteren zich in mooie voorbeelden van nieuwe vestigingen van bedrijven.

De scope van de Visie Werklocaties is daarmee bewust geen puur 'kwantitatieve' die al dan niet onbedoeld kansrijke ontwikkelingen belemmert. Ook in het licht van de stijgende en voortdurende dynamiek (in de economie en daaruit voortvloeiend ook in de ruimtevraag) wil de regio niet nu -in 2017- een strak kwantitatief keurslijf schetsen voor de periode tot 2025. Enerzijds hebben diverse terreinen in hun exploitatie een doorlooptijd tot (ruim) na die tijd. Anderzijds is de markt dynamisch en biedt juist een continue monitoring de data die nodig zijn om verantwoord in te spelen op kansen én opgaven.

De scope van de Visie Werklocaties is dus kansgericht, met het besef van verantwoordelijkheden. De regio FoodValley wil expliciete zorgvuldigheid betrachten en neemt daarin ook haar verantwoordelijkheden, door monitoring- en procesafspraken te maken over het in procedure brengen van (nieuwe) initiatieven en over handelingsperspectieven voor 'incourante' locaties die wel meetellen in het aanbod maar niet aansluiten bij de vraag.

Bedrijventerreinen in de regio

Het totale areaal bedrijventerreinen in FoodValley is 1.420 ha. Daarvan is ca. 187 ha¹⁶ aanbod, waarvan:

- **134,2 ha aan onherroepelijk vastgestelde plannen¹⁷**
 - Waarvan 69,6 ha direct uitgeefbaar en 64,6 ha niet direct uitgeefbaar
 - Direct uitgeefbaar is o.a.: BT A12, De Flier, Harselaar Zuid 1a, De Batterijen, BSPW, De Vallei
 - Niet direct uitgeefbaar met bijzonderheden: De Klomp Oost (bestemmingsplan), Wageningen Campus (bestemmingsplan), Harselaar Oost Driehoek
- **52 ha aan overige plannen¹⁸**, o.a.
 - Kazerneterrein/WFC Fase 1
 - Nudepark 2-1 (vastgesteld plan, maar nog -net- niet onherroepelijk)
 - Nudepark 2-2 (plan in structuurvisie)
 - Harselaar Zuid 1b (plan in structuurvisie)
 - Enkele hectaren uitbreiding Wageningen Campus, op voormalige locatie Born-Oost
 - Uitbreidingen lokale terreinen o.a. Stroet, Harskamp (plannen in structuurvisie)

Zie ook de overzichtstabel op de volgende pagina.

¹⁶ Peildatum 1 december 2016 (cijfers zijn voortdurend in beweging)

¹⁷ Alleen 'onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen' zijn hard. Alle andere plannen zijn de categorie 'overig' (uiteenlopend van plan zonder enige status tot een vastgesteld bestemmingsplan wat nog niet onherroepelijk is).

¹⁸ Exclusief de extra hectaren op Wageningen Campus en de gewenste lokale uitbreidingen in diverse kernen.

Gemeente	Kern	Werklocatie	Netto	Netto Uitgegeven	Aanbod	Direct Uitgeef-baar Overheid	N-Direct. Uitgeef-baar Overheid	Direct. Uitgeef-baar Particulier	N-Direct. Uitgeef-baar Particulier	Categorie 'overig' (zacht)
Barneveld	Barneveld	Harselaar-Zuid fase 1a	33,4	-	19,0	-	12,8	-	6,2	-
Barneveld	Barneveld	Harselaar-Zuid fase 1b	20,0	-	20,0	-	-	-	-	20,0
Barneveld	Barneveld	Harselaar Oost driehoek	19,8	-	19,8	-	-	-	19,8	-
Barneveld	Barneveld	Harselaar West-West	16,8	14,6	2,2	1,2	-	-	1,0	-
Barneveld	Barneveld	De Briellaard uitbreiding	3,5	2,1	1,8	1,8	-	-	-	-
Barneveld	Barneveld	De Briellaard	10,0	10,0	-	-	-	-	-	-
Barneveld	Kootwijkerbroek	Bedrijventerrein Puuneen	8,2	7,6	0,6	0,6	-	-	-	-
Barneveld	Barneveld	De Burgt I	3,9	3,9	-	-	-	-	-	-
Barneveld	Barneveld	De Valk	25,2	25,2	-	-	-	-	-	-
Barneveld	Barneveld	Harselaar	116,7	116,7	-	-	-	-	-	-
Barneveld	Barneveld	Harselaar Oost	35,6	35,6	-	-	-	-	-	-
Barneveld	Barneveld	Harselaarweg/Nijkerkerweg	9,1	9,1	-	-	-	-	-	-
Barneveld	Terschuur	Hoevelakenseweg	2,0	2,0	-	-	-	-	-	-
Barneveld	Terschuur	Tolboom	2,0	2,0	-	-	-	-	-	-
Ede	Ede	Food & Businesspark/De Klomp Oost	22,0	-	22,0	-	22,0	-	-	-
Ede	Ede	Ede BT A12 Zuid	36,7	22,0	9,0	9,0	-	-	-	-
Ede	Ede	WFC fase 1	11,0	-	6,0	-	-	-	-	6,0
Ede	Ede	Ede BT A12 Noord	36,9	27,5	10,1	2,9	-	7,2	-	-
Ede	Lunteren	De Stroet uitbr. 2011	6,5	-	6,5	-	-	-	-	6,5
Ede	Wekerom	Het Laar (Wekerom uitbreiding 2011)	4,7	0,0	3,4	3,4	-	-	-	-
Ede	Ede	Ede Noord	13,2	13,2	-	-	-	-	-	-
Ede	Edeveen	Edeveen	3,5	3,5	-	-	-	-	-	-
Ede	Ede	Bedrijvenpark De Vallei	18,6	14,2	3,8	3,8	-	-	-	-
Ede	Ede	Frankeneng	104,1	104,5	-	-	-	-	-	-
Ede	Harskamp	Harskamp uitbr. 2011	3,6	-	3,6	-	-	-	-	3,6
Ede	Bennekom	Halderbrink	2,6	2,6	-	-	-	-	-	-
Ede	Lunteren	De Stroet	13,1	12,0	-	-	-	-	-	-
Ede	Ede	Heestereng	79,6	79,0	-	-	-	-	-	-
Ede	Ede	Horapark	16,5	16,0	-	-	-	-	-	-
Ede	Wekerom	Wekerom	5,1	5,1	-	-	-	-	-	-
Ede	Harskamp	Harskamp	6,7	6,7	-	-	-	-	-	-
Ede	Ede	Kievtsmeent	33,7	33,7	-	-	-	-	-	-
Ede	Ede	Klaphek	10,6	10,6	-	-	-	-	-	-
Ede	Ede	Reehorsterweg-Zandlaan	12,5	12,5	-	-	-	-	-	-
Nijkerk	Nijkerk	Arkenvaart Oost	83,2	83,2	-	-	-	-	-	-
Nijkerk	Nijkerk	Arkenvaart West	55,2	61,2	-	-	-	-	-	-
Nijkerk	Nijkerk	Bedrijvenpark Watergoor	11,3	11,3	-	-	-	-	-	-
Nijkerk	Nijkerk	De Flier en omgeving	27,7	5,9	21,8	21,8	-	-	-	-
Nijkerk	Nijkerk	Smidspol	4,6	1,4	3,2	-	-	3,2	-	-
Nijkerk	Nijkerk	Arkenpoort	5,0	2,8	2,2	2,2	-	-	-	-
Nijkerk	Hoevelaken	Uitbreiding Horstbeek	1,2	0,1	1,1	0,5	-	0,6	-	-
Nijkerk	Hoevelaken	Hogenbrink	10,0	10,0	-	-	-	-	-	-
Nijkerk	Hoevelaken	Horstbeek	11,6	11,6	-	-	-	-	-	-
Nijkerk	Nijkerkerkeveen	Nijkerkerkeveen	2,5	2,5	-	-	-	-	-	-
Nijkerk	Hoevelaken	Overhorst	9,9	9,9	-	-	-	-	-	-
Nijkerk	Nijkerk	Watergoor 2000	22,6	22,6	-	-	-	-	-	-
Renswoude	Renswoude	De Hooge Hoek	6,0	6,0	-	-	-	-	-	-
Renswoude	Renswoude	De Hooge Hoek, 2e fase	2,0	2,0	-	-	-	-	-	-
Renswoude	Renswoude	Uitbreiding Groot Overeem	3,5	-	3,5	-	-	-	-	3,5
Renswoude	Renswoude	Groot Overeem	3,0	2,2	0,8	0,8	-	-	-	-
Renswoude	Renswoude	Nijborg/Molenstraat	10,0	10,0	-	-	-	-	-	-
Rhenen	Elst	BT Elst	1,7	1,7	-	-	-	-	-	-
Rhenen	Rhenen	Remmerden+Uitbreiding (incl DELM)	29,4	28,8	-	-	-	-	-	-
Scherpenzeel	Scherpenzeel	Hogekamp - Oost	4,1	4,1	-	-	-	-	-	-
Scherpenzeel	Scherpenzeel	t Zwarte land fase 3a	12,9	12,9	-	-	-	-	-	-
Scherpenzeel	Scherpenzeel	t Zwarte Land fase 3b	25,2	25,2	-	-	-	-	-	-
Veenendaal	Veenendaal	Ambacht/Nijverkamp	138,5	138,5	-	-	-	-	-	-
Veenendaal	Veenendaal	Compagnie Oost	18,1	18,1	-	-	-	-	-	-
Veenendaal	Veenendaal	De Compagnie	23,2	23,2	-	-	-	-	-	-
Veenendaal	Veenendaal	De Faktori	35,1	35,1	-	-	-	-	-	-
Veenendaal	Veenendaal	De Groene Zoom	1,0	1,0	-	-	-	-	-	-
Veenendaal	Veenendaal	De Batterijen	28,2	25,2	3,0	-	-	3,0	-	-
Veenendaal	Veenendaal	De Vendel	12,4	11,3	1,1	-	-	1,1	-	-
Wageningen	Wageningen	Business & Science Park Wageningen	5,9	5,9	-	-	-	-	-	-
Wageningen	Wageningen	Nude 1980	15,1	15,1	-	-	-	-	-	-
Wageningen	Wageningen	Nudepark 1	10,2	10,2	-	-	-	-	-	-
Wageningen	Wageningen	Nudepark 2 (fase 1)	6,0	-	6,0	-	-	-	-	6,0
Wageningen	Wageningen	Nudepark 2 (fase 2)	6,0	-	6,0	-	-	-	-	6,0
Wageningen	Wageningen	Business en Science Park (Kortenoord)	4,8	-	4,8	-	-	4,8	-	-
Wageningen	Wageningen	Wageningen Campus (Z. Bebouwingsstrook)	7,0	4,7	1,0	-	-	1,0	-	-
Wageningen	Wageningen	Wageningen Campus (De Born Oost)	8	5,2	2,8	-	-	-	2,8	-
Wageningen	Wageningen	Havengebied	9,7	7,8	0,7	-	-	0,7	-	-
					185,8	48,0	34,8	21,6	29,8	51,6

Bron: IBIS en gemeenten Regio FoodValley.

Peildatum 22 december 2016 (wijzigingen op autoriteit van gemeenten Barneveld, Ede, Rhenen, Wageningen. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor het doorvoeren van wijzigingen in IBIS).

Enkele specifieke omstandigheden van het (direct en niet direct uitgeefbare) aanbod betreft de volgende onderwerpen:

- Bedrijventerreinen De Flier, BT A12 en Harselaar Zuid 1a zijn de enige locaties waar meer dan 5 ha direct uitgeefbaar aanbod beschikbaar.
- Circa 40 ha van het direct uitgeefbare aanbod is op terreinen waar minder dan 5 ha uitgeefbaar is (verspreid over 18 terreinen), waarvan 10 ha echt 'snippers' zijn (losse kavels verspreid over bestaande bedrijventerreinen).
- Harselaar Driehoek betreft een locatie van 20 ha, waarvan de particuliere eigenaren nog niet is gestart met de ontwikkeling van het terrein. Circa de helft van het terrein is de beoogde locatie voor een betonbedrijf dat nu in het buitengebied (illegaal) is gehuisvest.
- De percelen op/rond de Wageningen Campus moeten mogelijk qua bestemmingsplan nog deels worden aangepast.
- Voor de Klomp Oost wordt het bestemmingsplan aangepast.
- Voor de categorie 'overige plannen' (nog niet onherroepelijk) geldt dat er nog een bestemmingsplan moet worden gemaakt (o.a. voor WFC, Harselaar Zuid 1b en diverse lokale bedrijventerreinen c.q. uitbreidingen)

Bijlage 2 Vraag naar bedrijventerreinen

De kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen wordt opgebouwd uit drie componenten:

- Uitbreidingsvraag → beleidsarm, autonome ruimtevraag
- Beleidsimpuls → perspectief op extra ruimtevraag door beleidsinspanning
- Vervangingsvraag → aanvullende vraag door onttrekking van locaties

Voor FoodValley resulteert dat in de volgende vraagraming tot 2025:

PM	→ vervangingsvraag (nog niet concreet - monitoring)	114 ha
40 ha	→ beleidsimpuls FoodValley (o.a. concrete ambities en onderscheidende economische prestaties FoodValley)	
74 ha	→ TM-scenario Gelderland tot 2025: 54 ha → raming uitbreidingsvraag Utrecht tot 2025: 20 ha	

Provincie Gelderland heeft de prognoses recent geactualiseerd en houdt het scenario Transatlantic Market (TM scenario) overeind. Dat betekent voor het Gelderse deel van FoodValley een autonome (beleidsarme) uitbreidingsvraag van 54 ha tot 2025. Provincie Utrecht heeft de prognoses eveneens recent geactualiseerd en hanteert voor het Utrechtse deel van FoodValley een ruimtevraag van 20 ha tot 2025.

De vervangingsvraag is vraag die moet worden gefaciliteerd omdat ergens een bedrijventerrein aan de voorraad wordt onttrokken. De regio heeft op dit moment geen concrete, uitgewerkte plannen voor onttrekking van bedrijventerreinen aan de voorraad die binnen vijf jaar worden uitgevoerd. Mogelijk ontstaan dergelijke vragen in de loop van het RPW. Deze zullen dan in het RPW moeten worden ingebracht.

Wat betreft de beleidsimpuls: FoodValley is een sterk concept met een meer dan gemiddelde aantrekkingskracht op bedrijven en kennisinstellingen in Agro & Food. Ook Wageningen UR is een internationaal sterk merk. De ontwikkelingen op en rond de campus en de proactieve branding en business development van Wageningen UR draagt bij aan het sterke en aantrekkelijke concept. In Ede wordt komende jaren het World Food Center ontwikkeld als internationale etalage van de agro & food sector, ontmoetingsplek voor bedrijven, kennisin-

stellingen 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 aantoonbaar 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 (in het bijzonder 2016) dragen bij aan de overtuiging van de potentie van het merk en concept FoodValley.

De regio ambieert (minstens) 40 ha extra ruimtevraag te realiseren vanuit de kracht van het concept en de aantrekkelijkheid van de regio. Prognoses (van o.a. de provincie Gelderland) ten aanzien van de verwachte ontwikkeling van bevolking, beroepsbevolking, werkgelegenheid en economie ondersteunen deze verwachting.

Op basis van de speerpunten en ambities van FoodValley zijn bedrijven in de **agro, food en logistiek** concrete doelgroepen. Daarbinnen wordt specifiek gemikt op:

- R&D
- productie/industrie
- logistieke activiteiten en diensten
- kennisintensieve bedrijven (R&D e.d.)
- zakelijke diensten, o.a. ICT en dienstverlening gerelateerd aan de agro & food sector

Typen bedrijven in deze drie segmenten zijn bijvoorbeeld:

- productie: foodproductie, verwerkende industrie, R&D (pilotproductie)
- logistiek: agrologistiek, verslogistiek, logistiek dienstverleners, warehouses
- zakelijke diensten: specialistische dienstverlening, ICT-bedrijven, R&D (speur- en ontwikkelingswerk), start-ups en spin-offs

Bijlage 3

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen

De kwantitatieve confrontatie ziet er als volgt uit:

Vraag tot 2025

Uitbreidingsvraag	74 ha
Vervangingsvraag	PM
Beleidsimpuls	40 ha
TOTAAL	114 ha

Aanbod

Onherroepelijk aanbod	134,2 ha
Overige plannen	51,6 ha
TOTAAL	185,8 ha

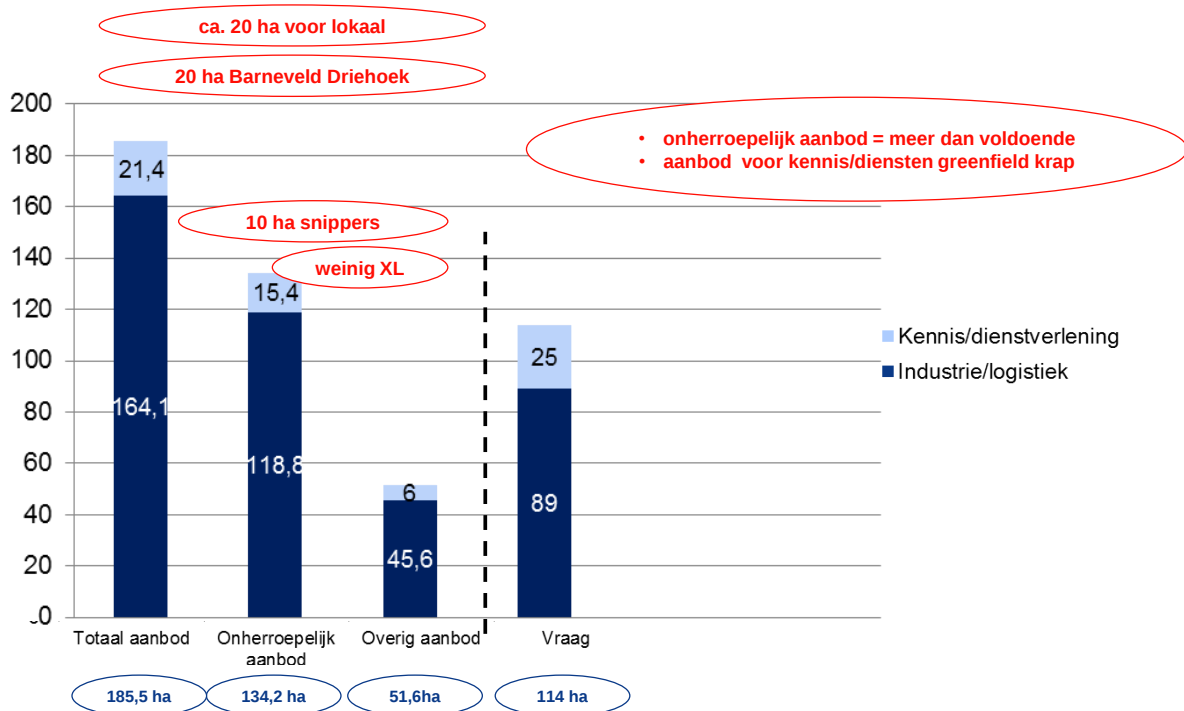
De kwalitatieve confrontatie ziet er, qua doelgroepen, als volgt uit:

Doelgroepen	Behoefte	Geschikt aanbod (onherroepelijk of bijna onherroepelijk)
Productie	• 15 ha	• De Flier (21,8 ha) • Harselaar Zuid 1a (19 ha) • BT A12 (19 ha) • Nudepark 2 (6 ha) • De Klomp Oost (22 ha)
Logistiek, (groot) handel, transport	• 74 ha	• De Flier (21,8 ha) • Harselaar Zuid 1a (19 ha) • BT A12 (19 ha) • Nudepark 2 (6 ha) • De Klomp Oost (22 ha)
Dienstverlening/ICT/ Kennis	• 25 ha	• BSPW Kortenoord (4,8 ha) • De Batterijen (3 ha) • BP De Vallei (3,8 ha) • Wageningen Campus (1 ha)

Onderdeel van de confrontatie is ook de vraag of het aanbod voldoende tegemoet komt aan de vraag. Niet alle kavels zijn even courant. Monitoring moet uitwijzen of deze versnipperde kavels aantoonbaar niet courant zijn. Soms is een kavel vanuit rationele overwegingen wel courant (kenmerken en omgeving is op orde), maar blijkt de kavel toch moeilijk uitgeefbaar. De vraag moet net passen op deze specifieke kavel.

Gemeente	Kern	Werklocatie	Aanbod	Aantal kavels	Doelgroep lokale bedrijven	Toelichting	Courant
Barneveld	Kootwijkerbroek	Bedrijventerrein Puurveen	0,6	2	Ja	Gereed voor uitgifte	+
Barneveld	Barneveld	De Briellaard uitbreiding	1,8	2	Ja	Gereend voor uitgifte	+
Ede	Wekerom	Wekerom	0,5	1	Ja	Gereed voor uitgifte	+
Ede	Ede	Horapark	0,5	0	Nee	Geen aanbod vlg IBIS	0
Ede	Ede	Heestereng	0,6	1	Nee	Ongunstige ligging	-
Ede	Lunteren	De Stroet	1,1	1	Ja	Gereed voor uitgifte	+
Nijkerk	Hoevelaken	Uitbreiding Horstbeek	1,1	1 of meer	Ja	Gereed voor uitgifte	+
Renswoude	Renswoude	Groot Overeem	0,8	Onbekend	Ja	Gereed voor uitgifte	-/0
Veenendaal	Veenendaal	De Vendel	1,1	3	Nee	Particulier bezit	+
Wageningen	Wageningen	Havengebied	0,7	1	Nee	Alleen voor specifiek bedrijf	-

Onderstaande figuur illustreert de kanttekeningen bij het aanbod en de confrontatie met de vraag.



Een aanvullende overweging in de confrontatie tussen vraag en aanbod is het onderscheid tussen noord en zuid in de regio. Er is sprake van 'gescheiden' markten binnen de regio FoodValley:

- de herkomst van bedrijven die zich vestigen in Ede is grotendeels Ede en het zuidelijke deel van de regio (Veenendaal, Wageningen)
- de herkomst van bedrijven die zich vestigen in Barneveld is vooral Barneveld en omliggende kernen (en enkele keer de regio Amersfoort)
- de herkomst van bedrijven die zich vestigen in Nijkerk is Nijkerk zelf en regio Amersfoort
- bedrijven vanuit Veenendaal, Wageningen en Rhenen landen in Ede of ten zuiden van de Rijn (o.a. Ochten) (en in hun eigen gemeente)

- tussen Barneveld en Ede vinden wel bedrijfsverplaatsingen plaats

De spreiding van het aanbod tussen noord en zuid is redelijk in balans. De doelgroepen 'kennis' vooral geconcentreerd in zuiden van de regio en Klomp-Oost is (t.z.t) het enige terrein voor hogere milieucategorieën in het zuiden. Dat vraagt om zorgvuldige uitgifte en segmentering)

	Noord	Zuid	Totaal
Totaal aanbod	92 ha	94 ha	ca. 186 ha
Uitgeefbaar aanbod	72 ha	62 ha	ca. 133 ha
• Doelgroepen industrie/logistiek	72 ha	47 ha	ca. 119 ha
• Doelgroepen kennis/dienstverlening	0 ha	15 ha	ca. 15 ha

Trends

- Blijvende afname van het aantal kantoorbanen en daling van het ruimtegebruik (m² p.p.)
- Toename van de leegstand lijkt te stagneren, maar de structurele leegstand blijft een omvangrijke opgave.
- Na 2020 vrijwel uitsluitend ‘vervangingsvraag’ (areaal is dan voldoende en nieuwbouw moet gepaard gaan met het onttrekken aan de voorraad van incourant aanbod).
- Wat betreft de kwalitatieve vraag
 - Steeds meer behoefte aan flexibiliteit (in huurcontracten, metrages, voorwaarden)
 - Steeds meer behoefte aan gemengde milieus, met diversiteit aan functies en gebruikers
 - Meer vraag naar onderscheidende concepten (met uitstraling, typen gebruikers, interactie, etc)
- Wat betreft de vraag naar typen locaties:
 - Relatief meeste vraag naar centrum-/stationslocaties, waarbij zich dat met name manifesteert in grootstedelijke omgevingen (met vooral -een beperkt aantal- grotere gebruikers). Overigens is bereikbaarheid zowel per OV als per auto een belangrijke succesvoorwaarde voor deze locaties.
 - Aandeel snelweglocaties in de vraag blijft ook bovengemiddeld hoog, waarbij Food-Valley een aantrekkelijke locatie is (behoorlijk centraal).
 - Kantoren op bedrijventerreinen hebben geen goed toekomstperspectief, tenzij door vraaggerichte ontwikkeling tegemoet wordt gekomen aan de wensen van gebruikers, bijvoorbeeld in de vorm van campusontwikkeling. De structurele leegstand op dit typen locaties is groot (ook in Foodvalley, zie onderdeel 4C).
 - Kantoren in woonwijken zijn vaak nog wel aantrekkelijk voor ‘flexibele gebruikers’ (starters, ZZP) en zijn qua locatie relatief eenvoudig te transformeren naar andere functies

Cijfers

Gemeente	Voorraad 01-01-2016	Aanbod (leegstand) 01-01-2016	
	<i>Absoluut (m²)</i>	<i>Absoluut (m²)</i>	<i>Relatief (%)</i>
Barneveld*	97.860	13.917	14,2 %
Ede**	255.710	46.010	18,0 %
Nijkerk***	106.295	7.755	7,3 %
Veenendaal****	195.580	31.395	16,1 %
Wageningen	195.565	6.380	3,3 %
FoodValley Totaal	851.010	105.457	11,78%

* Bron: gemeente Barneveld

** Aanbod (leegstand) en voorraad kantoren op basis van inventarisatie Bak Property Research & Consultancy, 2016

*** In Nijkerk is Spoorcamp buiten beschouwing gelaten vanwege de focus op maatschappelijke functies

**** Cijfers Veenendaal aangepast naar aanleiding van overleg met BAK(d.d. 01-09-2016)

***** Waarvan 99.450 m² op Wageningen Campus

Opvallend in FoodValley: veel voorraad op bedrijventerreinen en kantorenparken. Ook het aanbod (leegstand) is daar geconcentreerd.

Gemeente	Type	Voorraad	% Voorraad	Aanbod	% Aanbod
Barneveld	Bedrijventerrein	50.500	52%	12.247	88%
	Centrum / Station	25.315	26%	570	4%
	Solitair	22.045	23%	1.100	8%
Ede	Bedrijventerrein	104.870	41%	21.315	46%
	Centrum / Station	41.200	16%	1.950	4%
	Kantorenpark	56.830	22%	15.440	34%
	Solitair	52.810	21%	7.305	16%
Nijkerk	Bedrijventerrein	46.215	43%	1.470	19%
	Kantorenpark	9.350	9%	1.150	15%
	Solitair	50.730	48%	5.135	66%
Veenendaal	Bedrijventerrein	112.848	58%	22.888	73%
	Centrum / Station	28.787	15%	-	0%
	Kantorenpark	48.199	25%	8.510	27%
	Solitair	5.745	3%	-	0%
Wageningen	Campus	99.450	51%	-	0%
	Centrum / Station	20.865	11%	1.050	16%
	Kantorenpark	32.430	17%	5.330	84%
	Solitair	42.820	22%	-	0%
Totaal		851.010		105.460	

Concentraties van kantorenvastgoed:

Gemeente	Locatie	Type	Ontsluiting	Kantoren	Oppervlak totaal	Kantoren >3	Aanbod (leegstand)	Leegstand %
Barneveld	Harselaar	bedrijvent	snelweg	23	48.410	6	13.805	28,5%
Barneveld	De Briellaerd	bedrijvent	snelweg	6	9.040	1	525	5,8%
Barneveld	Centrum	centrum/	OV	14	25.315	2	570	2,3%
Ede	Heestereng / De Vallei	bedrijvent	snelweg	19	43.720	6	10.515	24,1%
Ede	Frankeneng	bedrijvent	snelweg	26	61.150	7	10.800	17,7%
Ede	Centrum	centrum/	OV	22	41.200	3	1.950	4,7%
Ede	Stadspoort	kantoren	snelweg	6	18.550	3	7.425	40,0%
Ede	Horapark	kantoren	OV / snelweg	10	38.280	8	8.015	20,9%
Nijkerk	Watergoor	bedrijvent	lokale weg	8	10.790	0	1.470	13,6%
Nijkerk	Arkenvaart	bedrijvent	snelweg	8	8.350	0	-	0,0%
Nijkerk	Horstbeek	bedrijvent	OV / lokale weg	12	27.075	3	-	0,0%
Nijkerk	Van t Hoffstraat	kantoren	lokale weg	8	9.350	0	1.150	12,3%
Veenendaal	De Batterijen	bedrijvent	snelweg	9	26.720	4	9.180	34,4%
Veenendaal	De Compagnie	bedrijvent	snelweg	23	46.230	4	9.263	20,0%
Veenendaal	Het Ambacht	bedrijvent	OV / lokale weg	8	14.480	0	1.855	12,8%
Veenendaal	De Faktorij	bedrijvent	snelweg	14	22.605	1	2.590	11,5%
Veenendaal	Centrum	centrum/	OV	13	25.655	2	-	0,0%
Veenendaal	De Vendel	kantoren	snelweg	32	48.035	3	8.510	17,7%
Wageningen	Wageningen Campus	campus	lokale weg	14	99.450	13	-	0,0%
Wageningen	Centrum	centrum/	lokale weg	14	20.865	1	1.050	5,0%
Wageningen	Business en Science Park	kantoren	lokale weg	17	32.430	2	5.330	16,4%

Van de voorraad kantoren is 37% gehuisvest op bedrijventerreinen. In Barneveld en Veenendaal zelfs 52% en 58% Dit betreft locaties als:

- Harselaar in Barneveld (ruim 48.000 m²)
- Heestereng/De Vallei in Ede (bijna 44.000 m²)
- De Compagnie, De Faktorij en De Batterijen in Veenendaal (ruim 90.000 m²)
- Watergoor in Nijkerk (bijna 11.000 m²)

Ook diverse 'kantorenparken' zijn formeel een bedrijventerrein, o.a.

- Horapark in Ede
- De Vendel in Veenendaal
- Business & Science Park Wageningen.

De leegstand is geconcentreerd op bedrijventerreinen en kantorenparken: respectievelijk 54% en 30%, dus verantwoordelijk voor 84% van de leegstand. Circa 80% van de leegstand is structureel (langer dan drie jaar).

Type	Voorraad	% Voorraad	Leegstand	Aandeel leegstand
Bedrijventerrein	314.433	37%	57.920	55%
Centrum / Station	116.167	14%	3.570	3%
Campus	99.450	12%	-	0%
Kantorenpark	146.809	17%	30.430	29%
Solitair	174.150	20%	13.540	13%
Totaal	851.010	100%	105.460	100%