

Economisch Programmerings- en Ontwikkelingsdocument **Regio De Vallei**

Inhoud

1. Inleiding
2. Ruimtebehoefte
3. Zorgvuldig Ruimtegebruik
4. Kwaliteit
5. Instrumentarium
6. Planning

Bijlagen

1. Overzicht bedrijventerreinen
2. Overzicht herstructureringsplannen

1. Inleiding

De maatschappelijke aandacht voor ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen is het afgelopen jaar sterk toegenomen. Bezorgdheid over verrommeling van het landschap en het in het oog lopende ruimtebeslag door opvallende nieuwe ontwikkelingen van bedrijfslocaties langs snelwegen spelen daarbij een belangrijke rol.

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

In de beperkte ruimte die de Vallei in absolute zin heeft moet de ontwikkeling van bedrijventerreinen steeds afgewogen worden tegen andere behoeften zoals wonen, recreatie, landbouw en natuurontwikkeling. Dat vraagt om een duidelijke regionale sturing op de ontwikkelingen, waarbij kwaliteit en een optimale benutting van bestaande bedrijventerreinen het vertrekpunt is bij de beoordeling van de uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen.

Aanleiding

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben in de zomermaanden van 2008 het startsein gegeven voor het opstellen van een Structuurvisie Bedrijventerreinen. In deze structuurvisie wordt het Bedrijventerreinenbeleid in de provincie Gelderland voor de komende jaren vastgelegd.

Deze stap is mede ingegeven door het feit dat tussen het rijk, de provincies en de Vereniging Nederlandse Gemeenten een convenant wordt afgesloten over de planning van bedrijventerreinen voor de periode 2010-2020.

De provincie vindt het van wezenlijk belang dat elke regio in Gelderland zelf verantwoordelijkheid neemt voor de bedrijfsterreinontwikkeling. Daarom is de oproep gedaan met een aanbod voor ondersteuning aan de regio's om een economisch programmerings- en ontwikkelingsdocument (EPO) voor bedrijvigheid op te stellen. Op basis van deze door de regio's zelf opgestelde documenten wil de provincie Gelderland per regio afspraken vastleggen over de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en andere werklocaties. De provincie betreft de EPO's van de regio's bij de besluitvorming over de structuurvisie bedrijventerreinen.

Het regionale economische programmerings- en ontwikkelingsdocument is daarmee ook de basis voor de beoordeling van onder andere nieuwe bestemmingsplannen. De provincie ziet het EPO als een regionaal afsprakenkader waaraan gemeenten kunnen worden gehouden.

Regio de Vallei

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

Het TM scenario¹ voorziet een continuering van deze trend, met een relatief grote bevolkingsaanwas en economische groei tot ongeveer 2025/2030. De vraag naar nieuwe woningen en bedrijventerreinen zal groter zijn dan het Gelderse gemiddelde. Na 2030 zal de ontwikkeling van de Valleiregio meer gelijkens gaan vertonen met andere Gelderse regio's.

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

De SER-ladder

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

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

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

In de in voorbereiding zijnde AMvB-ruimte wordt de SER-ladder opgenomen en deze heeft daarmee rechtstreekse werking voor de gemeenten en is een toetsingskader voor bestemmingsplannen.

Voor de provincie is het opnemen en toepassen van de SER-ladder nu al een essentieel uitgangspunt. De primaire verantwoordelijkheid voor een consequente toepassing van de SER ladder ligt bij de (regionaal samenwerkende) gemeenten.

De afwegingen op grond van de SER-ladder hebben tot doel te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van verrommeling. Verder wordt "inbreiding voor uitbreiding" gesteld, waarmee onnodige verstedelijking wordt voorkomen. Uitwerking van dit aspect komt in dit EPO uitdrukkelijk aan de orde.

Via het bestaande ambtelijke programmeringsoverleg bedrijventerreinen in de regio is daar al een aanzet voor gemaakt. In de paragraaf over herstructurering gaan we in op onze doelstellingen en aanpak.

Ambities

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

Belangrijke input voor het inschatten van deze effecten op de ruimtevrage vormen de uitgangspunten zoals deze in een gezamenlijk overleg tussen de (Gelderse) Valleigemeenten op 16 oktober 2008 zijn besproken. Vier beleidsimpulsen zijn van invloed op de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen:

- A. Food Valley
- B. Logistieke functie van De Vallei
- C. Overloop vanuit de Randstad
- D. Opvang ruimtevrage Utrechtse Valleigemeenten.

In het hoofdstuk Ruimtebehoefte krijgen deze regioambities een ruimtelijke vertaling.

Ontwikkelingsdocument

Zoals hiervoor aangegeven is de regio De Vallei een regio in ontwikkeling. Een raming van behoefte aan bedrijventerrein of andere vorm van werklocaties is een momentopname, die periodiek zal moeten worden bijgesteld. De regio stelt daarbij overigens wel vast dat het gaat om een lange termijn visie, zodat conjuncturele schommelingen slechts worden meegewogen als verwacht wordt dat die de lange termijn prognoses beïnvloeden.

Wij gaan in dit document in de regionale bedrijventerreinen. Kantorenlocaties en andere bedrijfslocaties blijven thans buiten beschouwing. Wellicht dat die ontwikkelingen in de toekomst eveneens in beeld kunnen worden gebracht.

2. Ruimtehoefte

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

| Gemeente * | Bruto (ha) | Netto (ha) | Netto uitgeefbaar (ha) | Niet terstond uitgeefbaar |
|---------------|-------------|------------|------------------------|---------------------------|
| Barneveld | 217 | 183 | 0 | |
| Ede | 579 | 411 | 54 | 38 |
| Nijkerk | 237 | 166 | 0 | 4 |
| Scherpenzeel | 50 | 47 | 0 | |
| Wageningen | 53 | 43 | 0,1 | |
| Totaal | 1136 | 850 | 54,1 | 45 |

*Gegevens IBIS Provincie Gelderland, mei 2009

De nieuwe ontwikkelingen (zachte plannen) zijn vervat in onderstaand schema.

| Gemeente | Naam terrein | Bruto (ha) | Netto (ha) | Type |
|------------------------------------|-------------------------|------------|------------|--|
| Barneveld | Harselaar-Zuid | 97 | 67 | Gemengd terrein cat. 3,4,5 |
| Barneveld | Harselaar Oost driehoek | 19 | 13 | Gemengd terrein cat. 3,4,5 |
| Barneveld | Harselaar West-west | 19 | 14 | Bijzondere bestemming transport en logistiek |
| Nijkerk | De Flier | 30 | 23 | Niet bekend |
| Nijkerk | Driehoek | 6 | 4 | Gemengd terrein wordt getransformeerd |
| Wageningen Business & Science Park | Agro Business Park 2 | 7,3 | 5,1 | Hoogwaardig |
| Wageningen Business & Science Park | Nieuwe kanaal | 6,9 | 4,8 | Hoogwaardig |
| Wageningen Campus | De Born | 5,3 | 3,7 | Hoogwaardig |
| Wageningen Campus | Born Oost | 11 | 8,9 | Hoogwaardig |
| Wageningen Campus | Schiphorst | 5,3 | 3,7 | Hoogwaardig |

| | | | | |
|-------------------|---------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Wageningen | Nude Bedrijvenpark 2 | 15,3 | 10,2 | Gemengd |
| Totaal | | 214,8 | 157,4 | |

*Gegevens IBIS Provincie Gelderland, mei 2009

Een inventarisatie van transformatie-opgaven in de regio geeft het volgende beeld.

| | Transformatie tot 2020** |
|---------------------|---------------------------------|
| Barneveld | -/- 13 |
| Ede | -/- 27 |
| Nijkerk | -/- 18,8 |
| Scherpenzeel | |
| Wageningen | -/- 8 |
| Totaal | -/- 66,8 |

** netto hectare

Voor de periode na 2020 heeft de regio nog meerdere potentiële transformatielocaties, onder andere de gemeente Nijkerk met 20 hectares in de Arkervaart. In de bovengenoemde aantallen is het Enka terrein in Ede, waaraan de bedrijfsbestemming planologisch nog moet worden onttrokken, **niet** meegenomen.

1. Autonome uitbreidingsvraag

Op basis van het gehanteerde TM Scenario gaan wij conform de opgave van de provincie Gelderland uit van een uitbreidingsvraag op basis van de economische groei in de periode 2009-2020 van 116,1 hectare netto en in de periode 2021-2025 van 17,2 hectare netto. Deze aantallen achten wij op voorhand de meest betrouwbare inschatting. Het gaat hier om aantallen waarbij nog geen rekening is gehouden met de beleidsimpulsen in de regio. Ook zijn gevolgen van beleidkeuzes in aanpalende regio's zoals Eemland, die kunnen leiden tot extra druk op de Valleiregio, niet meegewogen.

2. Additionele ruimtevraag op grond van Beleidsimpulsen

Vier beleidsimpulsen kunnen van invloed zijn op de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen:

A. Food Valley

Een initiatiefgroep heeft in februari 2009 de ambitie 2020 gepresenteerd in het document "Food Valley Ambitie 2020, Voedingsbodem voor grenzeloze innovaties". Zowel door de regiogemeenten als het regionale bedrijfsleven is dit document goed ontvangen. Er wordt gewerkt aan een organisatie om die ambitie te vertalen in concrete maatregelen en de ambitie is tot inzet gemaakt van de gebiedsagenda van de regio.

De groeipotentie van de ambitie van Food Valley voor de komende jaren wordt mede bepaald door de financiële inspanningen die door rijk, regio en bedrijfsleven worden gedaan.

Dit is daarmee ook van invloed op de toekomstige additionele ruimtevraag die vanuit Food Valley te verwachten is. Op basis van een eerder conceptdocument is door het bureau Economisch Onderzoek van de provincie Gelderland een Onderzoeksmemorandum (augustus 2008) opgesteld, waarin de gevolgen van verschillende groeiscenario's voor de behoefte aan bedrijfsruimte zijn beschreven. Die groeiscenario's zijn sterk afhankelijk van de investeringsimpuls die de Ambitie Food Valley genereert. Gelet op de grote financiële en beleidsinspanningen die moeten worden gedaan om het hoge groeiscenario te kunnen realiseren, is de inschatting dat het meer gematigde middenscenario een reëler uitgangspunt is voor het bepalen van de additionele ruimtebehoefte.

Ook hier is sprake van een stevige opgave. Voeding is wereldwijd sterk in de belangstelling en Nederland en de regio - als belangrijke spelers zowel op het gebied van export als kennis en ontwikkeling van agro-food - hebben veel potentie. Een totale werkgelegenheidsgroei volgens het middenscenario van jaarlijks 1% (gemiddeld 0,8% per jaar) is een ambitieuze, maar realistische doelstelling.

Additionele ruimtevraag periode 2008-2020 is 54 ha (middenscenario).

B. Logistieke functie van De Vallei

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

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

Additionele ruimtevraag 10 hectare

C. Overloop vanuit de Randstad

Van ontwikkelingen specifiek gestuurd door de nota Randstad 2040 is een directe additionele ruimtevraag voor de periode tot 2020 nog niet aan te geven. De verwachting is dat enige vraag uit de Randstad naar de regio zal (blijven) komen. Nijkerk en Barneveld kennen historisch al een zekere overloop vanuit de Randstad. Ten aanzien van de omvang wordt er vooralsnog van uitgegaan dat deze ligt tussen de 3% à 5% van de totale ruimtevraag (uitbreidingsvraag)². Inmiddels bereiken ons signalen dat met name het noordelijke deel van de Randstad geen ruimte ziet voor invulling van een vraag naar ruim 120 ha. bedrijventerrein. Hoewel als eerste alternatief in aanmerking komt het creëren van extra ruimte bij Almere, is het maar de vraag of daarmee wordt aangesloten bij de behoefte van de ondernemingen. Het is zeker niet uitgesloten dat dit leidt tot extra druk op ruimte vraag in de Vallei. Met dit laatste is nog geen rekening gehouden wat betreft de berekening van de additionele ruimtevraag.

Additionele ruimtevraag periode 2008-2020: 10 hectare

D Opvang ruimtevraag Utrechtse Valleigemeenten

Grenzend aan de provincie Utrecht wordt De Vallei de komende jaren naar verwachting ook geconfronteerd met een additionele ruimtevraag vanuit de Utrechtse Valleigemeenten³. Het is namelijk, gezien de ontwikkelingen in de afgelopen jaren, niet realistisch om te veronderstellen dat deze gemeenten in de toekomst in hun eigen ruimtebehoefte kunnen voorzien. Dit ondanks recent geformuleerd beleid van de provincie Utrecht om de ruimtevraag vanuit Utrecht binnen de provinciegrenzen te willen accommoderen.

Het is in algemene zin niet de ambitie van de regio De Vallei om als opvangregio voor Utrechtse gemeenten te dienen. Wel zijn er tussen Veenendaal en Ede afspraken gemaakt met als uitgangspunt dat 40% van de beschikbare ruimte op het bedrijventerrein A12 (gemeente Ede) voor opvang van Veenendaalse bedrijven is. Dat sluit aan bij de samenhangende ontwikkeling in het stedelijk netwerk WERV.

De gemiddelde jaarlijkse ruimtevraag in de Utrechtse Valleigemeenten wordt geschat op 5 ha netto (bron: ETIN 2006). In het afsprakenkader tussen Ede en Veenendaal (ISEV) is er van uitgegaan dat 40 hectare (situatie per 01-01-2008) van het bedrijventerrein A12 in Ede beschikbaar is voor bedrijven uit Veenendaal.

Additionele ruimtevraag periode 2009-2020: 35 hectare.

E. IJzeren voorraad

De regio acht het aanhouden van een ijzeren voorraad aan bedrijventerreinen van minimaal 3 keer de jaarlijkse uitgifte nodig om te kunnen voorzien in acute omstandigheden. Uitgaande van een

² Inschatting percentage gebaseerd op meerdere onderzoeken.

³ Utrechtse Valleigemeenten: Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug (deels), Veenendaal en Woudenberg

geraamde uitgifte op basis van het TM scenario van 14 hectare per jaar is een ijzeren voorraad nodig van 42 hectare. Per 1 januari 2009 is de werkelijke voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein voor de hele regio 99,4 hectare. Er is daarom geen noodzaak op dit moment maatregelen te treffen. Het betreft hier echter absolute omvangsgetallen. Nog nader uitgewerkt moet worden hoe het zit met de kwalitatieve omvang van de ijzeren voorraad. Daarmee wordt bedoeld of ook in kwalitatieve zin voldoende voorraad aanwezig is om aan een acute vraag te voldoen. Voorbeelden in de regio tonen aan dat dit nu niet helemaal het geval is.

Afhankelijk van de termijn van de realisering van nieuwe terreinen en het uitgiftetempo, zal de regio met de planontwikkeling voor extra bedrijventerrein moeten starten zodra duidelijk wordt dat de beschikbare voorraad nog maar maximaal 42 hectare zal zijn. Het begrip "ijzeren voorraad" wordt door de regio gehanteerd als een plannings- en programmeringscriterium.

F. Monitoring

Ramingen van bedrijventerreinen geven een beeld over de behoefte op lange termijn. Dat is een relatief stabiel gegeven, gezien de ervaringen uit het verleden over gemiddelde uitgiftes per jaar. Het uitgiftetempo en de aard van de benodigde bedrijventerreinen varieert wel mede afhankelijk van conjuncturele invloeden. De regio agendeert derhalve minimaal 2 maal per jaar aan de hand van IBIS-gegevens de ontwikkelingen voor het ambtelijke en bestuurlijk overleg economische zaken en stelt jaarlijks het EPO bij op basis van de actuele gegevens.

De regio zal op basis van de meest actuele gegevens ten aanzien van de stand van zaken van lopende procedures halfjaarlijks een fasering van de nieuwontwikkelingen opstellen.

Conclusie

Samenvattend stellen wij vast dat de totale netto behoefte aan bedrijventerrein in de regio De Vallei voor de periode 2009/2025 neer komt op 271 ha. netto.

| | | | | |
|---|-------|-------|-------|------|
| Ambitie Food Valley* | 54 | | | |
| Logistiek (railterminal en facilititeitencentrum logistiek) | 10 | | | |
| Overloop Randstad | 10 | | | |
| Opvang ruimtevraag Utrechtse WERV-gemeenten | 35 | | | |
| Totaal beleidsimpulsen | | 109 | | |
| Uitbreidingsvraag conform TM scenario** | | 133,3 | | |
| Vervangingsvraag | | 29*** | | |
| Totale behoefte netto ha. | | 271,3 | | |
| Aanbod harde plannen uitgeefbaar | 54,1 | | | |
| Aanbod harde plannen niet uitgeefbaar | 45 | | | |
| Totaal aanbod zachte plannen (uitgeefdata nader te bepalen) | 157,4 | | | |
| Totaal aanbod incl. harde en zachte plannen | | | 256,5 | |
| Tekort per 2025 | | | | 14.8 |

* Middenscenario uit "Verkennd onderzoek Food Valley" van de provincie Gelderland

** Analyse op basis van situatie per 1 januari 2009, raming tot 2025

*** Raming provincie tot 2025, april 2009

Op basis van bovenstaande gegevens concluderen wij dat in de regio Vallei voor de periode tot 2020 een uitbreidingsbehoefte bestaat van ruim 20 ha. per jaar, onder meer in te vullen met bestaande harde en zachte plannen. De bestaande plannen voorzien globaal in de groei-behoefte van de gemeenten inclusief de opvang van de groei in de Utrechtse WERV-gemeenten. Daarna dient mogelijk extra ruimte gevonden te worden voor de ruimtelijke opvang de ambities van de regio. De regio wil daarbij in eerste instantie gebruik maken van de al aangewezen zoekzones in het vigerende streekplan, evenals in dat kader **door gemeenten gedane strategische aankopen ten behoeve van bedrijventerreinen.**

Zonder dat alle locaties specifiek op dit onderwerp zijn onderzocht, leidt een globale inventarisatie in de regio tot de conclusie dat er gelet op de bezetting van de bestaande (oudere) bedrijventerreinen in vergelijking tot sommige andere regio's weinig mogelijkheden voor ruimtewinst door herstructurering van bedrijventerreinen die hun functie blijven behouden.

Bij de uitwerking van herstructureringsplannen komt dit element wel steeds uitdrukkelijk aan de orde en de alsdan haalbare ruimtewinst zal worden betrokken bij de monitoring van de behoefteontwikkeling.

De geraamde transformatieopgave (terreinen die nu nog een bedrijfsbestemming hebben maar in de toekomst een woon- of andere bestemming krijgen) in de regio bedraagt 67 hectare (afgerond). De raming voor de vervangingsvraag (bedrijven die nu nog gevestigd zijn in te transformeren gebieden en derhalve verplaatst moeten worden) bedraagt conform de berekening van de provincie voor onze regio 29 hectare (periode tot 2525). Onze ambitie is om het verschil tussen 67 hectare en 29 hectare (is 38 hectare) op te vangen met ruimtewinst door herstructurering en efficiëntere nieuwbouw bij verplaatsing van bedrijven.

3. Zorgvuldig ruimtegebruik/Herstructurering

De regiogemeenten realiseren zich dat ruimte een schaars goed is en daarom goed moet worden benut. Woonmilieus, natuurontwikkeling en recreatie zijn naast bedrijfsontwikkeling – zeker in dit gebied – tenminste gelijkwaardig bij het toewijzen van ruimte voor voorzieningen.

Zoals in de inleiding is aangegeven is de SER-ladder een dwingend, door de regio onderschreven, afwegingskader bij de planning van bedrijventerreinen. Waar een betere ruimtebenutting op bestaande bedrijventerreinen mogelijk en haalbaar is, dient dit voorrang te krijgen bij het voorzien in de ruimtevrage van bedrijven. Door herstructurering actief ter hand te nemen worden de latente mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen manifest gemaakt.

De regio maakt ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen onderscheid tussen terreinen die in de periode 2009-2013 daadwerkelijk worden geherstructureerd en terreinen die ouder zijn. Voor deze categorie zijn over het algemeen nog geen concrete plannen óf de eventuele voornemens zijn nog niet voorzien van een financiële dekking binnen de meerjarenramingen van de gemeente. Voor deze terreinen zal de regio in de periode tot 2014 een verouderingsscan uitvoeren. Aan de hand daarvan zal een herstructurerings-revitaliseringsprogramma voor de periode 2014-2020 worden opgesteld. In onderstaande schema's zijn beide opgevat.

Herstructureringsopgave tot 2014*

| Gemeente | Terrein | Bruto (ha's) | Deel verouderd (ha's) | Type maatregel | Investering | Dekking | Jaar |
|---------------|------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------|--|-----------|
| Barneveld | Harselaar-west | 131 | 74 | Revitalisering Bestemmingsplan | € 7,2 miljoen | Prov. Efro/TIP Gemeente € 7,2 milj. | 2009/2010 |
| Barneveld | Harselaar Centraal (Columbiz-park) | 8 | 8 | Herstructurering | € 27,2 miljoen | Grex Columbiz Park*** € 26,2 milj | 2008 |
| Ede | Kern Ede | 82 | 15 | Herstructurering | € 21 miljoen** | ntb | ntb |
| Nijkerk | Arkervaat - Oost | 30 | 20 | Zware Revitalisering | € 36 miljoen** | ntb | ntb |
| Nijkerk | Hogenbrink | 10 | 8 | Zware revitalisering | € 18 miljoen** | ntb | ntb |
| Nijkerk | Arkervaat West | 30 | 20 | Zware Revitalisering | € 36 miljoen** | ntb | ntb |
| Totaal | | 257 | 111 | | € 145,4** miljoen | | |

*Bron: Provincie Gelderland, IBIS , mei 2009

** Raming op basis van kengetallen uit rapport "Kansen voor kwaliteit" van de commissie Noordanus ⁴

*** Grondexploitatie Columbizpark niet sluitend, tekort ca. € 1 miljoen.

4

| | | |
|----------------------|--|-------------------------|
| Facelift | Grote opknapbeurt | 75.000 euro/bruto ha |
| Revitalisering | Ingrepen in infrastructuur en openbare ruimte | 230.000 euro/bruto ha |
| Zware revitalisering | Forse ingrepen m.n. verwerving/sloop, bodemsanering, nieuwe infrastructuur | 1.400.000 euro/bruto ha |
| Herprofilering | Funciewijziging, naar andere werkfunctie (bijv. naar kantoren) | 1.400.000 euro/bruto ha |

Verouderingsscan

| Gemeente | Terrein | Bruto (ha's) |
|------------|--|--------------|
| Barneveld | De Valk | 20 |
| Wageningen | Havengebied | 15 |
| Wageningen | Nude Bedrijvenpark 1 | 13 |
| Wageningen | Nude 1980 | 16 |
| Wageningen | Business & Science Park: Agro Business Park 1 | 10 |
| Nijkerk | Arkervaart Oost | 90 |

Voor de *bestaande* herstructureringsplannen in de regio moet de potentiële ruimtewinst nog in beeld worden gebracht. In meerdere gevallen is als gevolg van de intensieve bebouwing van deze bedrijventerreinen herstructurering slechts mogelijk in combinatie met nieuwe uitleg van terreinen. Er moet namelijk schuifruimte worden gecreëerd.

Een uitzondering vormt de realisatie van het facility centre logistiek (fcl) in Barneveld. Met de participerende ondernemers wordt geïnventariseerd in hoeverre dat leidt tot een betere benutting van de eigen percelen door efficiënt parkeren op het fcl. In de gemeente Wageningen wordt voor het komend jaar een begin gemaakt met het formuleren van de herstructureringsopgave van een viertal terreinen. Deze terreinen staan nu nog vermeld in bovenstaande tabel betreffende de verouderingsscan.

Herstructurering leidt tot milieuwinst, kwaliteitsverbetering en grotere (verkeers-)veiligheid.

De regiogemeenten willen de mogelijkheden onderzoeken om door middel van actualisering van bestemmingsplannen – hogere bouwhoogten en bebouwingspercentages – de ruimtelijke capaciteit van bestaande percelen te vergroten. In de periode tot 2014 zal steeds per herstructureringsproject worden nagegaan in hoeverre dat leidt tot een feitelijke ruimtewinst op bestaande percelen. Voor de bedrijventerreinen groter dan 10 hectare is in de bijlage de actuele stand van zaken weergegeven. De regio stelt nog in 2009 een plan van aanpak op en zal de uitvoering van dit plan betrekken bij de monitoring genoemd in hoofdstuk 2 onder F.

De financiële opgave van de herstructurering voor de periode tot 2014 wordt geschat op € 59 miljoen. De regio zal het herstructureringsprogramma in overleg met de provincie Gelderland gefaseerd verder uitwerken vanaf 2009. De dekking kan per project verschillen. Een belangrijk onderdeel bij herstructurering wordt gevormd door een kwaliteitssprong bij herinvulling, die leidt tot hogere grondwaarden. Een voorbeeld daarvan is Columbizpark in Barneveld. De regio is zich er daarbij overigens van bewust dat dit ontwikkelingsrisico's met zich brengt en alleen kan worden gerealiseerd met marktpartijen.

De verouderingsscan is een methodische beoordeling van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen en de mate waarin die nog aan de eisen van deze tijd voldoen. Voor de verouderingsscan zal de regio De Vallei de Herstructureringsmeter (bijlage 2) gebruiken, waarmee ook de Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen heeft gewerkt.

Met het oog op te verkrijgen provinciale of rijksbijdragen zullen de regiogemeenten mede aan de hand van de resultaten van de Herstructureringsmeter gezamenlijk een prioriteitenlijst opstellen van te herstructureren bedrijventerreinen. Bestaande plannen en reeds gemaakte afspraken worden daarbij gerespecteerd.

De regio ondersteunt de gemeenten bij aanvragen voor cofinanciering van provincie, rijk of EU.

De regiogemeenten gaan uit van een integrale visie op bedrijventerreinen. Bij de beoordeling van de prioriteit en kwaliteit van plannen voor uitbreiding en/of herstructurering wordt de samenhang tussen de verschillende planonderdelen in beeld gebracht. De mogelijkheden tot verevening van kosten van herstructurering en uitbreiding maken daar deel van uit.

Voor de gemeente Barneveld zal in 2009 in een integraal ontwikkelingsdocument Harselaar de samenhang tussen herstructurering, revitalisering en uitbreiding, zowel projectmatig als financieel in beeld worden gebracht. In de periode 2010-2013 zal dat voor de andere regiogemeenten gebeuren. Met name bij een verdere uitwerking van de ambitie Food Valley wordt een gemeentegrens overschrijdende samenhang tussen plannen en ontwikkelingen van belang geacht. Tot slot wordt opgemerkt dat de regio herstructurering waar mogelijk wil benutten als instrument om zowel de economische ambities te ondersteunen als de ruimte beter te benutten. Dat betekent dat herstructureringsplannen naast de nieuwe ontwikkeling van bedrijventerreinen moeten bijdragen aan het faciliteren van speerpunten van de regio. Daaraan zal in de plannen uitdrukkelijk aandacht worden besteed. Bij het onderdeel segmentering wordt hierop teruggekomen.

4. Kwaliteit van bedrijventerreinen

De regiogemeenten in De Vallei streven naar een goede en duurzame kwaliteit van alle bedrijventerreinen. De kwaliteit moet wel in overeenstemming zijn met het functioneel gebruik (fit to use). Bepalende kwaliteitselementen zijn:

- beeldkwaliteit in overeenstemming met de omgevingskwaliteit van het gebied,
- beperking van milieubelasting,
- bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor zowel gebruikers als passanten die gebruik maken van verschillende vervoersmodaliteiten (fiets, openbaar vervoer, personenauto's en vrachtverkeer),
- duurzaam waterbeheer en terreinbeheer.

De regiogemeenten willen in de periode tot 2014 voor een aantal terreinen beeldkwaliteitsplannen opstellen en/of zo nodig actualiseren.

Segmentering

In de bijlage is een schema opgenomen van de segmentering van de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen is en welke voorzieningen aanwezig zijn voor de terreinen groter dan 10 hectare (netto).

Om tot een goed gestructureerde ontwikkeling te komen, waarbij terreinen in de regio optimaal benut worden en elkaar versterken in plaats van te concurreren, zijn afspraken met betrekking tot segmentering in de regio nodig. De regiogemeenten hanteren daarbij het uitgangspunt dat terreinen moeten aansluiten bij de behoefte van het aanwezige bedrijfsleven en het profiel dat de regio(gemeenten) in onderlinge afstemming kiezen op basis van de geformuleerde ambities. Met andere woorden: de regio kiest voor een vraaggestuurde benadering.

Dat neemt niet weg dat de regio zelf ook keuzes moet en zal maken. Daarbij gaat het om de inpassing en inpasbaarheid van bepaalde categorieën bedrijven. Als voorbeelden kunnen worden genoemd zware bedrijvencategorieën (dat wil zeggen milieucategorie 4 en hoger) of watergebonden bedrijven. Door heldere keuzes te formuleren kunnen de regiogemeenten er voor zorgen dat bij de nieuwe uitleg van terreinen of bij herstructureringsplannen op voorhand rekening wordt gehouden met de eisen die bepaalde bedrijventypes stellen aan de inrichting van het bedrijventerrein.

Ten aanzien van zware industrie in de regio maakt de regio jaarlijks - voor het eerst in 2010 - een inventarisatie van de verplaatsingsbehoefte en stelt op basis daarvan een plan van aanpak op. De regio zal in het bestemmingsplan Harselaar Zuid in Barneveld ruimte maken voor bedrijven tot en met categorie 5.

De indeling volgens IBIS in gemengd terrein (al dan niet generiek of specifiek) en hoogwaardig terrein biedt onvoldoende houvast om sturing te kunnen geven. Het vastleggen van kavelgroottes voor terreinen met een bovenlokale functie is geen algemeen uitgangspunt, maar een zaak voor het desbetreffende bestemmingsplan in overeenstemming met de functionele eisen die passen bij de aard van de te vestigen bedrijvigheid.

Bijzondere inhoudelijke kwalificaties voor de segmentering in de regio De Vallei zijn:

Hoogwaardig terrein: *Clustering Kennis, Research en Design Agro en Food*

Hoogwaardig terrein: *Kennisintensieve kleinschalige productie*

Watergebonden bedrijvigheid: *Creatieve bedrijvigheid*

Watergebonden bedrijvigheid: *Havenactiviteiten – overslag*

Gemengd industrieel terrein: product/marktcombinaties Feed en Food Processing en verpakking Distributie en warehousing

*Transport en logistiek
Zware bedrijvigheid (cat. 4-5)*

5. Instrumentarium

De regio De Vallei baseert haar Economisch Programmerings en Ontwikkelingsdocument (EPO) op diverse studies en rapporten:

- Regiovisie Bedrijventerreinen (Etin 2006)
- Focus op De Vallei – logistiek in de economie van een centrale regio (TNO 2008)
- Studie Valleigebied (Royal Haskoning 2009)
- Food Valley ambitie 2020 (BVR/Schuttelaar)
- Randstad 2040 (VROM 2008)
- Economisch actieplan Barneveld 2006 (Seinpost 2006).

Daarnaast constateert de regio dat de ontwikkelingen niet stil staan en een jaarlijkse bijstelling van het EPO noodzakelijk is om een functie te kunnen blijven vervullen als kader voor afspraken tussen gemeentes in de regio onderling en tussen de regio en de provincie Gelderland, de Utrechtse WERV-gemeenten en het rijk.

Om de segmentering in de regio ook daadwerkelijk effectief te laten zijn worden tussen de gemeenten afspraken gemaakt over:

- het uitgiftebeleid van bedrijventerreinen;
- het instellen van een regionaal acquisitieteam, waarbij aansluiting wordt gezocht met het reeds bestaande acquisitieteam Food Valley;
- afstemming over het prijsbeleid voor bedrijventerreinen. In 2010 zal hierover een afzonderlijke notitie door het dagelijks bestuur van de regio worden vastgesteld in afstemming met het Economisch Platform Valleiregio.

De regiogemeenten in De Vallei werken samen met WERV aan regionale profilering en promotie, waarbij het thema Food leidend zal zijn.

Om te kunnen sturen op segmenten in de regio dienen alle bedrijventerreinen te voldoen aan de eisen die bedrijven daaraan stellen in relatie tot het karakter van de uit te oefenen bedrijvigheid. Ook mogen prijsstelling en (beeld-)kwaliteit niet zodanig uiteen lopen dat gegadigden om die redenen niet kiezen voor de in het kader van segmentering voor de betreffende branche meest aangewezen locatie.. De regiogemeenten in De Vallei zullen daarom voor bedrijventerreinen een kwaliteitsstandaard opstellen. Daarmee wordt bedoeld dat bedrijventerreinen moeten beschikken over bepaalde nader te benoemen kenmerken en voorzieningen, die een goed functioneren op langere termijn waarborgen. Deze kwaliteitsstandaard zal worden gekoppeld aan de verouderingsscan en mede de aard en prioriteit van te nemen maatregelen bepalen.

De regio agendeert minimaal 1 maal per jaar aan de hand van IBIS-gegevens de ontwikkelingen voor het ambtelijke en bestuurlijk overleg economische zaken en stelt jaarlijks het EPO bij op basis van de actuele gegevens.

6. Planning

In het voorgaande zijn een aantal activiteiten genoemd die in de regio worden uitgevoerd ter effectuering van de voornemens.

Hierna worden die activiteiten met het jaar van uitvoering genoemd.

2009

Plan van aanpak actualisering bestemmingsplannen bedrijventerreinen groter dan 10 hectare.

Opstellen ontwikkelingsdocument Harselaar

Monitor bedrijventerreinen.

Uitwerking herstructureringsprogramma (eerste fase)

Instellen regionaal acquisitieteam

Inventarisatie verplaatsingsbehoefte bedrijven categorie 5

.

2010

Uitwerking herstructureringsplan (tweede fase)

Uitwerking Ambitie Food Valley

Beeldkwaliteitsplannen bedrijventerreinen

Actualisering EPO 2009

Nota uitgiftebeleid en prijsbeleid bedrijventerreinen regio De Vallei

Monitor bedrijventerreinen\Vaststellen kwaliteitsstandaard bedrijventerreinen

Bijlage 1

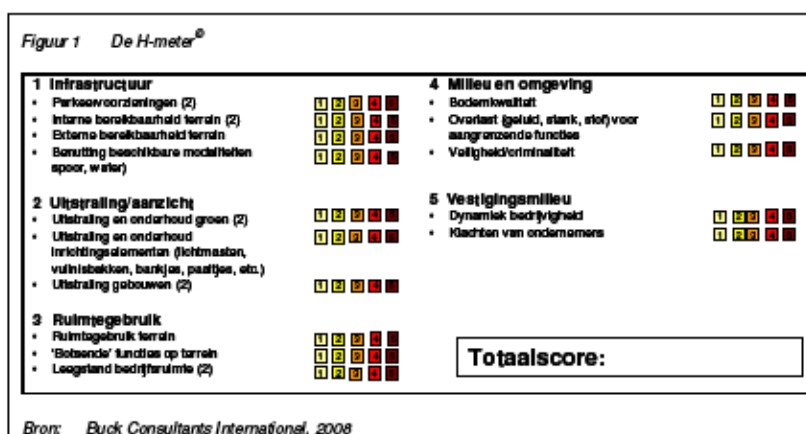
Bestaande bedrijventerreinen groter dan 10 hectare

| Bestaande terreinen Gemeente | Terrein | Bruto (ha's) | Segmentering Ibis | Bijzondere categorieën | Overige |
|------------------------------|----------------|--------------|--|--|---|
| Barneveld | De Valk | 20 | Gemengd, lijst van bedrijven, geunitiseerd en overig | | Kabel Cat. 4 |
| Barneveld | Harselaar Oost | 36 | Gemengd, generiek, geunitiseerd en overig | | Kabel Cat. 4 |
| Barneveld | Harselaar west | 131 | Gemengd, generiek, geunitiseerd en overig | | Kabel Cat. 4 Beeldkwal. Plan 2004 |
| Barneveld | Briellaard | 12 | Hoogwaardige, generiek, geunitiseerd en overige | Hoge beeldkwaliteit; perifere detailhandel | Kabel Cat. 3 Beeldkwaliteitsplan Bestemmingsplan |
| Ede | Heestereng 1 | 61 | Gemengde algemene bedrijven | | Cat. 4 Parkmanagement Comb. Beveiliging, energie |
| Ede | Heestereng 2 | 61 | Gemengde algemene bedrijven | | Cat.4 Parkmanagement Comb. Beveiliging, energie |
| Ede | De Vallei | 40 | Hoogwaardig, lijst van bedrijven | | Beeldkwaliteitsplan 1992 Par Cat.3 Parkmanagement Comb. Beveiliging, energie |
| Ede | Kern Ede | | Gemengde algemene bedrijven | | |
| Ede | Frankeneng | 119 | Gemengde algemene bedrijven | | Cat. 4 Parkmanagement Comb. Beveiliging, energie |
| Ede | Kievitsmeent | 43 | Gemengde, generiekebedrijven | | Cat. Beeldkwaliteitsplan 1997 Parkmanagement aangeboden Beveiliging |
| Ede | Ede West | 94 | Gemengde algemene bedrijven | Kavelgroot 2.550-5.000m2 | Cat. 4 Beeldkwaliteitsplan 2008 |

| | | | | | |
|--------------|---|------|---|--|---|
| | | | | Mobiliteitssteunpunt Vervoersscan Scan intensief ruimtegebruik | ADSL/SDSL Parkmanagement Inkoop energie KWO Collectief parkeren |
| Ede | De Klomp Oost | 53 | Gemengde algemene bedrijven | | Cat. 3 Beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. |
| Lunteren | De Stroet | 14 | Gemengde algemene bedrijven | Kavelgrootte 2.500 tot 5.000 m2 | Cat. 4 Beeldkwaliteitsplan 1999/2004 VVE verantwoordelijk voor groenonderhoud |
| Nijkerk | Arkervaart Oost | 92 | Gemengde algemene bedrijven | Bulkoverslag Ligt aan vaarwater | Verouderd |
| Nijkerk | Arkervaart West 1 | 20 | Gemengde algemene bedrijven | | Verouderd |
| Nijkerk | Watergoor | 20 | Gemengd, lijst van bedrijven | | Cat. 4 |
| Nijkerk | Watergoor 2000 | 30 | Gemengd, lijst van bedrijven | | Cat. 4 |
| Hoevelaken | Horstbeek | 12 | Gemengd, lijst van bedrijven | | Cat. 4 |
| Scherpenzeel | Zwarte Land 3b | 30 | Gemengd, lijst van bedrijven | | Cat. 4 Milieuzonering |
| Scherpenzeel | Zwarte land 3a | 14 | Gemengd, lijst van bedrijven | | Cat. 3 |
| Wageningen | Nudepark 1 | 13 | Gemengd, lijst van bedrijven | | Cat. 4 |
| Wageningen | Nude 1980 | 16 | Gemengd | | Verouderd |
| Wageningen | Buniess & Science Park: Agri Business Park 1 | 10,3 | Hoogwaardig | | |
| Wageningen | Havengebied | 14,9 | Gemengd, lijst van bedrijven, watergebonden | Bulkoverslag Ligt aan vaarwater | Cat. 4 |

Herstructureringsmeter

Uitgaande van de belangrijkste symptomen voor veroudering (infrastructuur, milieu en omgeving, ruimtegebruik, uitstraling, vestigingsmilieu), die grotendeels op basis van uitsluitend een visuele beoordeling mogelijk zijn, heeft BCI een meetlat voor veroudering ontwikkeld: de **H(erstructurerings)-meter**. Deze is gebruikt in het onderzoek voor de Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen (zie figuur 1) en is daarmee een beproefd instrument.



Op basis van deze H-meter®, opgebouwd uit 15 (gewogen) indicatoren, is het mogelijk om indicatief vast te stellen wat de mate van veroudering is en in het verlengde daarvan welk type herstructurering op een verouderd bedrijventerrein aan de orde is. Daarbij wordt **geen** onderscheid gemaakt naar de vier typen veroudering die o.a. het CPB onderscheidt: ruimtelijk, technisch, maatschappelijk, economisch. Enerzijds omdat op vrijwel elk terrein meerdere typen van veroudering aan de orde zijn en anderzijds omdat de praktijk heeft uitgewezen dat er vrijwel geen directe relatie te leggen is tussen het type veroudering en het type herstructurering dat dan aan de orde is.

Het resultaat van een beoordeling uit zich in een totaalscore van maximaal 100 punten. Daarbij is de volgende legenda gehanteerd:

- score < 25 : terrein is niet verouderd
- score 26-40 : terrein heeft een kwaliteitsimpuls nodig via een facelift
- score 41-60 : lichte mate van veroudering: revitalisering
- score 61-85 : fikse ingrepen zijn aan de orde: zware revitalisering
- score > 85 : terrein is zwaar verouderd: zware revitalisering of herprofilering of transformatie, afhankelijk van situatie