



# MONITOR BEDRIJVENTERREINEN REGIO FOODVALLEY 2022

10 november 2023

## COLOFON

De Monitor bedrijventerreinen 2022 van Regio Foodvalley is opgesteld door Bureau BUITEN in opdracht van Regio Foodvalley. Het bronmateriaal, de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens zijn aangeleverd door de gemeenten en de Economic Board Regio Foodvalley. Bureau BUITEN deed de bewerkingen, de presentatie van de gegevens en stelde deze rapportage op.



## **INHOUD**

- 1. Uitgifte van bedrijventerreinen**
- 2. Inzet op toekomstbestendigheid**
- 3. Aanbod van bedrijventerreinen**
- 4. Plannen nieuwe bedrijventerreinen**
- 5. Historisch uitgiftepatroon**



# VOORAF

De ruimte in Nederland is schaars en de druk op de ruimte neemt toe. Verschillende vraagstukken concurreren met elkaar om ruimte, zoals de woningbouw, energietransitie en economie. De overheid stimuleert een sterk en concurrerend bedrijfsleven. Dit is alleen mogelijk als de economie genoeg ruimte krijgt. In het Programma Ruimte voor Economie pleit de Rijksoverheid voor meer ruimte voor economische activiteit. Het is daarom belangrijk om te meten hoe we er voor staan. De Regio Foodvalley doet dit middels de Monitor bedrijventerreinen. Regio Foodvalley heeft Bureau BUITEN gevraagd om de Monitor bedrijventerreinen 2022 op te stellen. Het doel van de monitor is om de regiopartners inzicht te geven in de recente uitgifte van kavels op bedrijventerreinen. Deze informatie is relevant in het kader van een goed gemeentelijk en regionaal bedrijventerreinenbeleid, gericht op voldoende toekomstbestendige bedrijventerreinen in Regio Foodvalley. In het kader van duurzame verstedelijking en toekomstbestendige bedrijventerreinen geeft de monitor ook interessante voorbeelden van ruimtewinst, verduurzaming, innovatie en toekomstbestendigheid op bedrijventerreinen in de Regio. Daarnaast bevat de monitor een voorbeeld van hoe (op korte termijn) om te gaan met netcongestie. De Economic Board en de Foodvalley gemeenten leverde initiatieven aan, waarvoor dank. Het laat zien hoe ondernemers en overheid beseffen dat het werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen een kwestie van goed samenwerken is.

Bureau BUITEN stelde de monitor op met behulp van gegevens die de acht regiogemeenten en de Economic Board Foodvalley aanleverden. De monitor bevat onder andere informatie over de uitgifte per bedrijventerrein in 2022, over de herkomst van de betreffende bedrijven, over de economische sectoren waarin ze actief zijn en over de gemiddelde kavelomvang. Zo geeft de monitor een onderbouwd kwantitatief en kwalitatief inzicht in de recente uitgifte.



# 1. UITGIFTE VAN BEDRIJVENTERREINEN

## 1.1. UITGIFTE IN AANTAL EN OPPERVLAKTE

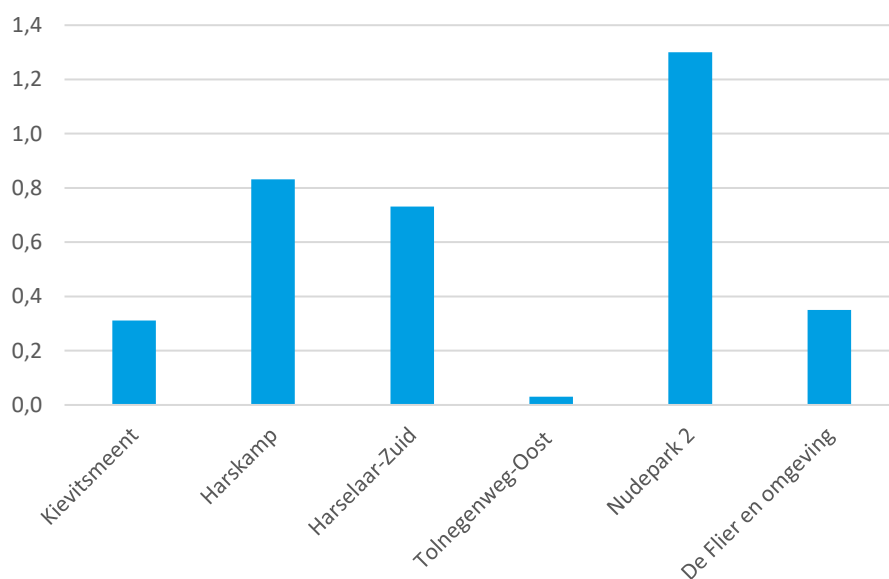
In de Regio Foodvalley is in 2022 in totaal 3,6 hectare aan kavels op bedrijventerreinen uitgegeven. Dit is de netto oppervlakte van alle uitgegeven kavels bij elkaar. Daar hoort de openbare ruimte dus niet bij. Hiermee ligt de uitgifte significant lager dan voorgaande jaren. Zo werd er in 2021 voor 13,3 hectare aan kavels op bedrijventerreinen uitgegeven. Reden hiervoor waren de beperkte uitgiftemogelijkheden, netcongestie en het Didam-arrest waardoor vertraging ontstond in de grondverkoop.

Deze 3,6 hectare is verspreid over 6 bedrijventerreinen in de gemeenten Barneveld, Ede, Wageningen en Nijkerk (tabel 1 en figuur 1). Bedrijventerrein Nudepark 2 in Wageningen noteerde de grootste uitgifte, met een oppervlakte van 1,3 hectare. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat meerdere kavels zijn verkocht op Nudepark 2, waardoor het volledige bedrijventerrein nu is uitgegeven. De uitgifte op bedrijventerrein Harskamp in Ede betreft een particulier terrein wat getransformeerd is van horeca naar bedrijventerrein. De overige vier gemeenten gaven in 2022 geen kavels op bedrijventerreinen uit. Er was in Veenendaal, Rhenen, Renswoude en Scherpenzeel geen aanbod beschikbaar.

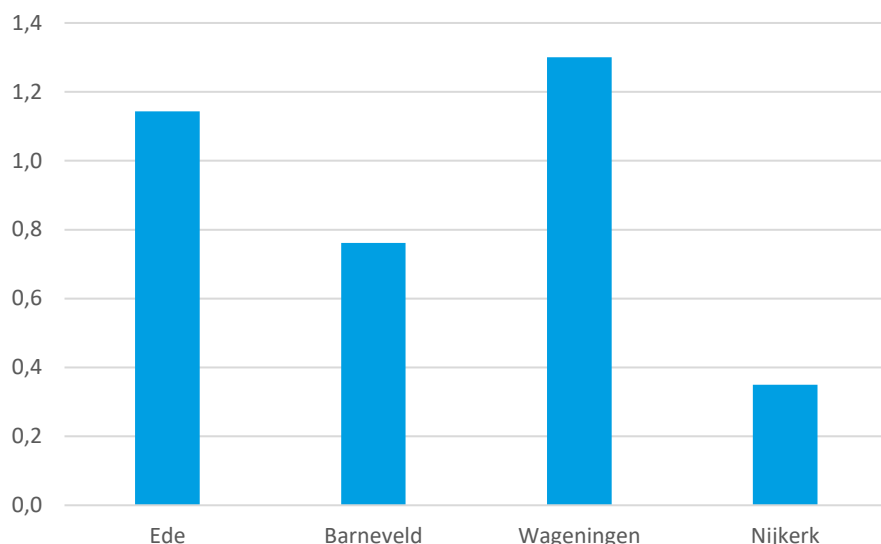
Tabel 1 *Uitgifte per bedrijventerrein in 2022*

	<b>Bedrijventerrein</b>	<b>Aantal uitgiften</b>	<b>Uitgifte in ha</b>
Ede	Kievitsmeent	1	0,31
Ede	Harskamp	1	0,83
Barneveld	Harselaar-Zuid	1	0,73
Barneveld	Tolnegenweg-Oost	1	0,03
Wageningen	Nudepark 2	Meerdere kavels	1,30
Nijkerk	De Flier en omgeving	1	0,35
<b>Totaal</b>			<b>3,55</b>

Figuur 1 *Uitgifte in hectare per bedrijventerrein in 2022*



Figuur 2 Uitgifte in hectare per gemeente in 2022



De gemiddelde kavelgrootte bedroeg 4.500 m<sup>2</sup>. Daarmee was de gemiddelde kavel groter dan het jaar ervoor (3.595 m<sup>2</sup>), maar de variatie in de kaveloppervlakten is groot. Er zijn verschillen in de gemiddelde grootte van de uitgegeven kavels per gemeente (tabel 2). Hierbij wordt wel opgemerkt dat het, met uitzondering van Wageningen, in alle gemeenten over maar een beperkt aantal uitgiften gaat. Ook geldt dat de cijfers niets zeggen over hoe de behoefte aan grote of kleine kavels verspreid is over de Regio, omdat de beschikbaarheid van aanbod, inclusief kaveloppervlakten, sterk de uitgifte bepaalt.

Tabel 2 Gemiddelde kavelgrootte per bedrijf en per gemeente

	Aantal uitgiftes	Uitgifte in ha	m <sup>2</sup> /uitgifte
<b>Ede</b>	2	1,1	5.717
<b>Barneveld</b>	2	0,8	3.806
<b>Wageningen</b>	Meerdere uitgiftes	1,3	Onbekend
<b>Nijkerk</b>	1	0,4	3.500

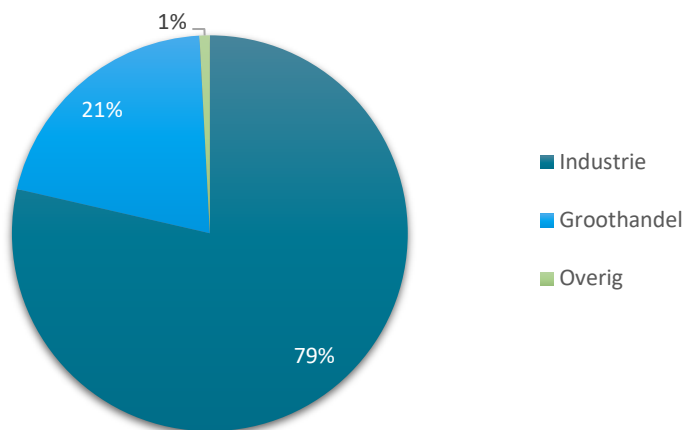
## 1.2 UITGIFTE NAAR SECTOR

Industriële bedrijven waren in 2022 de grootste vragende sector met 79% van het totaal uitgegeven oppervlakte (tabel 3 en figuur 3). Daarmee is deze sector sterker vertegenwoordigd dan vorig jaar. Ook de groothandel (21%) is sterk vertegenwoordigd in de uitgegeven kaveloppervlakte. Opvallend is dat er geen kavels zijn uitgegeven in de sectoren food, foodgerelateerd en bouw. In 2021 waren dit nog de sectoren die de meeste kavels afnamen. Verder is het opvallend dat er wederom geen kavels zijn uitgegeven aan bedrijven in de dienstverlening. Dit kan in de eerste plaats worden verklaard doordat er geen (geschikte) grond beschikbaar was. In de tweede plaats doordat monofunctionele zicht- en snelweglocaties, die goed bereikbaar zijn met de auto, minder populair zijn geworden voor dienstverlenende bedrijven ten opzichte van een aantal jaar geleden. Gemengde locaties met een goede ontsluiting per OV worden ten opzichte van monofunctionele zicht- en snelweglocaties voor deze sector daarentegen steeds aantrekkelijker (en zijn uit duurzaamheidsoverweging ook wenselijk). Dat betekent niet dat er helemaal geen behoefte meer is aan dienstverlenende bedrijven langs de snelweg. Hoofdkantoren van bedrijven waar werknemers veelal ambulante werken zijn een voorbeeld van bedrijven waarvoor dergelijke locaties aantrekkelijk blijven. Bereikbaarheid en parkeren vormen daarbij een belangrijk onderdeel. In Foodvalley hebben de bedrijventerreinen direct aan de A1, A12 en de A28 gelegen daarvoor de beste kaarten in handen.

Tabel 3 Uitgifte naar sector in 2022 (absoluut en aandeel)

Sector	Oppervlakte in ha	Uitgiftes	Aandeel:
Industrie	2,79	5	79%
Groothandel	0,73	1	21%
Overig	0,03	1	1%
Totaal	3,55	7	100%

Figuur 3 Uitgifte naar sector in 2022 (aandeel in uitgegeven oppervlakte)



### 1.3. HERKOMST BEDRIJVEN EN STATUS VAN DE ACHTERBLIJVENDE LOCATIES / FUNCTIEVERANDERING

Het is belangrijk om te weten wat de status is van achterblijvende locaties van bedrijven die verhuisden naar nieuw uitgegeven kavels. Uitgifte van kavels op nieuwe bedrijventerreinen zou immers niet moeten leiden tot leegstand op bestaande oude bedrijventerreinen. Getuige de ruimtevraag constateren we dat het goed gaat met het lokale en regionale bedrijfsleven in de Regio Foodvalley. Een veel gehoord signaal van gemeenten is namelijk dat vrijkomende ruimte binnen de kortste keren weer wordt verhuurd of verkocht. Door het tekort aan bedrijfshuisvesting zijn wachtlijsten van bedrijfsmakelaars en gemeenten bovendien erg lang.

Het overgrote deel van de kavels werd uitgegeven aan bedrijven van lokale herkomst. Hieronder wordt per uitgifte de herkomst en de status van de achterblijvende locatie beschreven:

- Het pand op bedrijventerrein Harselaar-Zuid in de gemeente Barneveld is gekocht door een belegger die er één van zijn bedrijven heeft gevestigd. De vorige vestigingslocatie van dit bedrijf was op een andere locatie in de gemeente, deze kavel was te klein geworden voor het bedrijf. Het achtergebleven pand is vervolgens door dezelfde belegger verhuurd aan een ander bedrijf.
- Het pand op bedrijventerrein Tolnegengeweg-Oost in de gemeente Barneveld is een uitbreiding van een bestaand bedrijf geweest, waarbij de oorspronkelijke vestiging ook nog door hetzelfde bedrijf wordt gebruikt.
- De uitgifte in Harskamp in de gemeente Ede betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf. De grond was voorheen bestemd als horeca, het pand is vervolgens getransformeerd en heeft nu de bestemming bedrijventerrein.
- De verkoop van de grond op bedrijventerrein Kievitsmeent II is niet bestemd voor de vestiging van een bestaand bedrijf. Er is dus geen sprake van een oude locatie.

Van een aantal uitgiftes is de herkomst en dus ook de status van achterblijvende locaties onbekend. Het registeren hiervan door gemeenten, blijft een belangrijk aandachtspunt.

Vanwege het tekort aan uitgiftemogelijkheden is een andere belangrijke notie dat transformatie of functieverandering van bedrijventerreinen zoveel mogelijk moet worden beperkt. Niet voor niets pleit

de overheid in het Programma Ruimte voor Economie dat er meer ruimte nodig is voor economische activiteit. Toch gaat ook een deel van bedrijventerreinen in de Regio Foodvalley verloren (bijvoorbeeld aan wonen). Meer aandacht voor het registreren van onttrekkingen uit de markt kan hier in een volgende editie van de Monitor bedrijventerrein inzicht in geven.

## 2. INZET OP TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn van groot belang voor de economie van de Regio Foodvalley. Bedrijventerreinen dienen zo te zijn ingericht dat bedrijven er nu en in de toekomst goed kunnen ondernemen en dat ze bijdragen aan de ontwikkeling en transitie van de economie. Bedrijventerreinen spelen bovendien een belangrijke rol bij energietransitie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en in de circulaire economie.

De ontwikkeling naar toekomstbestendige bedrijventerreinen, duurzame verstedelijking en de stimuleringsrol die de Regio Foodvalley daarin vervult begint steeds meer vorm te krijgen. Ondernemers investeren in onder andere zonnepanelen, warmtepompen en klimaatbestendige buitenruimten, individueel en in samenwerking met andere ondernemers, pandeigenaren en met de gemeente. Als ondernemers, pandeigenaren en gemeenten initiatieven die bijdragen aan verduurzaming van werklocaties in de Regio met elkaar delen, draagt dat bij aan het opschalen van de beweging. We geven daarom een overzicht van initiatieven in de Regio (en één daar buiten). Er gebeurt gelukkig zoveel dat we hierin onmogelijk volledig kunnen zijn. Aan iedereen daarom de oproep om projecten en initiatieven zoveel mogelijk met elkaar te blijven delen, zodat we collectief leren van opgedane ervaringen en kunnen inzetten op de implementatie van kansrijke projecten en initiatieven.

### 2.1. RUIMTEWINST

Doordat de ruimte schaars is en veel functies strijden om ruimte zijn er in de Regio Foodvalley - net als in andere regio's - beperkte uitgiftemogelijkheden. Verdichting en intensivering op bedrijventerreinen wordt daarmee een steeds belangrijker punt van aandacht. We geven hieronder een toelichting op enkele interessante voorbeelden in de Regio Foodvalley waar ruimtewinst is behaald:

- Het bedrijf TN Europe BV heeft een groot deel van haar activiteiten in Veenendaal gestaakt. De gemeente heeft in 2022 vervolgens kans gezien om na vestiging van voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten) het terrein van 5,5 hectare met gebouwen te kopen. Dit biedt de gemeente Veenendaal mogelijkheden om het gebied ten oosten van de meubelboulevard duurzaam te ontwikkelen tot een locatie waar een mix van bedrijven zich kan vestigen. In Veenendaal is grote behoefte aan nieuwe of vervangende kleinschalige bedrijfsruimten, deze ontwikkeling draagt bij aan intensivering van het ruimtegebruik op het bedrijventerrein.
- Op bedrijventerrein Business en Science Park: Kortenoord is door interne verbouwingen een bedrijfspand meer geschikt gemaakt voor kleinere lab-ruimten en onderzoek faciliteiten. Hiermee is het bedrijfspand efficiënter ingericht en sluit het pand beter aan op de vraag.
- Op Wageningen Campus: Business Strip wordt Plus Ultra 3 gerealiseerd. Daartoe is in 2022 door het college van burgemeester en wethouders een principe uitspraak gedaan waarin medewerking wordt verleend voor het realiseren van meer BVO kennisintensieve bedrijven. In het tweede kwartaal van 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning afwijken + bouwen ontvangen.

Het slimmer nadenken over ruimtegebruik is alvast een goede stap in de richting om de druk van de ketel te kunnen halen. Lessen om tot een efficiënte(re) invulling van de ruimte te komen zijn bijvoorbeeld meerlaags bouwen, het aaneenschakelen van panden en herverkaveling. Een



kanttekening hierbij is dat intensivering op bestaande bedrijventerreinen moeilijk door de overheid te sturen is waar het gaat om private kavels. In beginsel moet intensivering daarom worden opgepakt door eigenaren van bedrijfstvastgoed. Door bedrijven te helpen en mee te denken bij het in kaart brengen van de mogelijkheden of door het verruimen van planologische mogelijkheden, kan intensivering wel door de overheid worden gestimuleerd. Daarbij moet vermeld worden dat verdichtingsmogelijkheden niet onbeperkt zijn. Hogere dichtheden kunnen bovendien ook in de knel komen met de kwaliteit van het bedrijventerrein. Het is daarom van belang om altijd een goede balans te vinden tussen verdichting en de ruimtelijke kwaliteit.

## 2.2. INSPIRENDE INITIATIEVEN REGIO FOODVALLEY

In meerdere gemeenten in de Regio Foodvalley zijn er projecten gericht op het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. In samenwerking met het bedrijfsleven zijn er diverse plannen in ontwikkeling of in uitvoering. Een goede samenwerking tussen de gemeente, eigenaren en ondernemers is doorslaggevend voor succes. Ondernemers, eigenaren en gemeenten hebben elkaar immers nodig, om in de voorhoede mee te kunnen doen bij de grote transitie van dit moment. De projecten vragen vaak om een meerjarige inzet van alle betrokken partijen, wat kan leiden tot flinke uitdagingen bij de initiatiefnemers om dit goed van de grond te krijgen. De initiatieven in 2022 hebben betrekking op de verduurzaming van panden, klimaat adaptieve maatregelen in de buitenruimte, organiserend vermogen, dubbel ruimtegebruik en hergebruik van panden en materialen. Hieronder enkele voorbeelden uitgelicht.

### 2.2.1 Campusvorming

Voor het Wageningen Business & Science park is een plan opgesteld om het bedrijventerrein een meer campusachtige uitstraling te geven waar medewerkers elkaar kunnen ontmoeten en recreëren. Zo moet het business park de allure krijgen van de Wageningen campus. Dit plan kwam tot stand doordat het bedrijventerrein sinds 2010 te maken kreeg met leegstand en veroudering. Er wordt onder andere geïnvesteerd in betere wandelinfrastructuur, meer groen en fitness apparaten in de openbare ruimte. Deze vernieuwing is tot stand gekomen door een samenwerking van de Provincie Gelderland, de gemeente Wageningen en een bijdrage vanuit de bedrijven op het park. Een gezonde werkomgeving met voldoende fiets- en wandelpaden is steeds belangrijker voor een toekomstbestendig bedrijventerrein.



### 2.2.2. Verlenging BIZ Briellaerd

De Bedrijveninvesteringszone (BIZ) is verlengd voor bedrijventerrein De Briellaerd in Barneveld. De BIZ-opbrengsten worden gebruikt voor camerabewaking, extra groenonderhoud en onderzoek naar collectieve duurzaamheidsmaatregelen. Vijf jaar geleden werd de BIZ ingevoerd op De Briellaerd en eind vorig jaar was er een stemming voor een mogelijke verlenging van de regeling. Uiteindelijk heeft een grote meerderheid van de ondernemers van het bedrijventerrein voor een verlenging gestemd, waardoor de regeling nu tot 2027 wordt verlengd. Een goede organisatiegraad is een voorwaarde voor een toekomstbestendig bedrijventerrein. Op goed georganiseerde bedrijventerreinen profiteren ondernemers door gezamenlijke inkoop en investeringen (kostenvoordelen), een veiliger en prettiger werkomgeving, gezamenlijke projecten rond duurzaamheid, de werving van (technisch) personeel of stagairs, promotie en evenementen. Bovendien zijn goed georganiseerde terreinen een volwaardige en effectieve gesprekspartner voor de gemeente en de Regio Foodvalley.

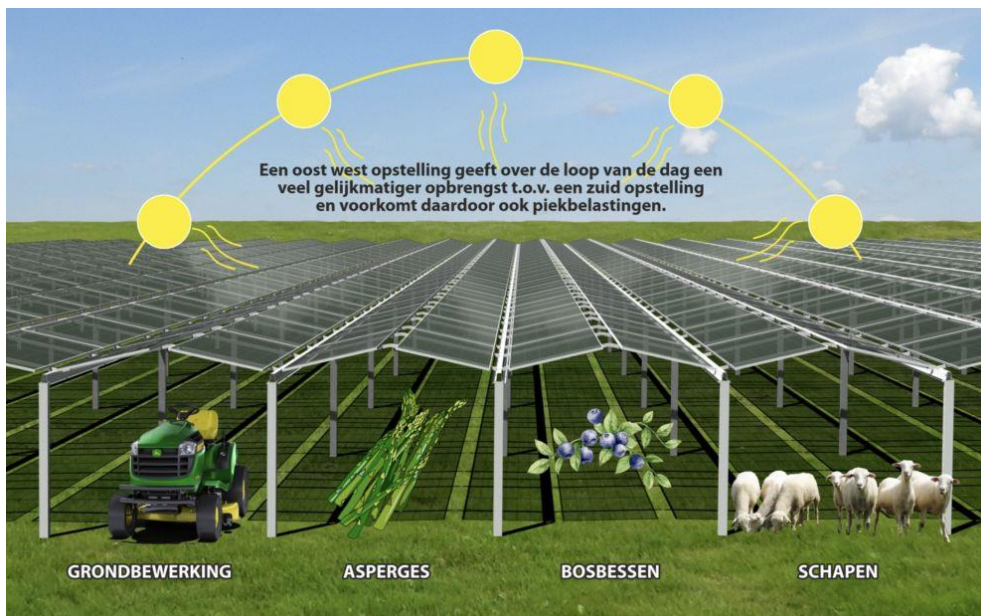
### 2.2.3 CO2-neutrale fabriek van ABB in Ede

ABB is in 2022 begonnen met het CO2-neutraal maken van een fabriek en kantoor in Ede. ABB richt zich op het aansturen van de digitale transformatie van industrieën. In de fabriek zijn 75 machines voorzien van energiemeters, waarmee het energieverbruik gemonitord kan worden. Zo kan er per machine gekeken worden hoeveel energie er verbruikt wordt en waar besparingen mogelijk zijn, bijvoorbeeld door de temperatuur te verlagen bij de fabricage. Daarnaast zijn alle hydraulische machines vervangen door elektrische, wat 75% energie per kg product bespaart. Ten slotte is er nog een slim gebouwbeheerssysteem aangelegd. Bij dit systeem wordt de intensiteit aangepast aan de hoeveelheid zonlicht en wordt de verlichting en verwarming alleen ingeschakeld bij aanwezigheid van mensen in een ruimte. Verder wordt in 2023 een warmte-/koude-opslag gerealiseerd, die de warmte die tijdens het productieproces wordt gegenereerd, ondergronds opslaat voor verwarming in de wintertijd. De fabriek wordt daarmee volledig gasvrij. Door deze maatregelen zal de CO2-uitstoot in 2024 volledig nul zijn wat essentieel is voor een toekomstbestendig bedrijventerrein.

### 2.2.4. Zonnepark Branderwal

In Barneveld wordt de oude fabriek van Bosch Beton omgezet tot een duurzaam zonnepark van meer dan 10 ha. Hierbij zijn oude fundamenteën van de fabriek gerecycled en gebruikt voor het zonnepark, zoals de betonfundamenteën. Participatie heeft in dit proces een belangrijke rol gespeeld en dit heeft ervoor gezorgd dat er bij het plan ook aan de bewoners wordt gedacht. Zo komt er een 2 meter hoge grondwal, bloemen en kruidenrijke graslanden. Hierdoor is de invloed van het zonnepark op het landschap beperkt en is er oog voor de natuur, waarbij de biodiversiteit wordt behouden en versterkt. Met het hergebruik van materialen wordt ook de footprint van de aanleg verkleind. Uiteindelijk zal het zonnepark 27 MW aan duurzame energie moeten leveren, wat genoeg is voor zo'n 7.000 huishoudens. De zonnepanelen worden gemonteerd op een onderconstructie die in eigen beheer is ontwikkeld. Dit resulteert in een hoge en open opstelling waardoor toetreding van licht, lucht en water naar de ondergrond gelijkmatiger verdeeld wordt. De hoge opstelling maakt beheer door maaien en begrazing mogelijk. Daarnaast worden pilots opgezet voor landbouwgebruik met o.a. teelt van bosbessen en asperges. Het project is in de zomer van 2023 afgerond. Dit project draagt zowel bij aan de energietransitie als dat het een goed voorbeeld is van dubbel ruimtegebruik.





### 2.2.5. Initiatief hergebruik afvalstromen Carbogen Amcis

Carbogen Amcis in Veenendaal produceert ingrediënten voor o.a. de farmaceutische industrie. De afvalstoffen die daarbij vrijkomen, worden nu nog gemengd met koelwater en geloosd op het riool. De fabriek is nu op zoek naar een circulaire oplossing voor het verwerken van de natriumsulfaat afvalstroom om zo circulair en groener te worden. Het plan is om deze stof te verwerken tot bijvoorbeeld zwavelzuur en om dat vervolgens te hergebruiken. Bedrijven die met een goed voorstel komen, mogen hun oplossingen onderzoeken en testen in hun fabriek. Een bewezen oplossing zal vervolgens door de fabriek gebruikt gaan worden. Circulaire initiatieven zijn essentieel voor de verduurzaming van bedrijven.

### 2.2.6. Planvorming aardgasvrije bedrijventerreinen De Faktorij en De Vendel

In Veenendaal is een project gestart om bedrijventerreinen De Faktorij en De Vendel aardgasvrij te maken. De Provincie Utrecht draagt hier met een subsidie aan bij, waardoor er aanvullend onderzoek gedaan kan worden. In het gebied zijn 312 bedrijven gevestigd, waarbij het in het oostelijke deel vooral kantoorpanden betreft en in het westelijke deel voornamelijk industriële bedrijven. Intussen is er een actieve meedenkgroep gestart die netwerkbijeenkomsten organiseert. Daarnaast is er voor 60 bedrijven een energieadvies gemaakt en wordt een drone gebruikt om warmtescans van de bedrijven te maken. Dit moet ervoor zorgen dat er concrete plannen gemaakt kunnen worden om de bedrijventerreinen aardgasvrij te maken. Dit is een goed voorbeeld van het aardgasvrij maken van bedrijventerreinen en de verduurzaming van bedrijfspanden in algemene zin.





### 2.2.7. Plannen voor een waterstoftankinstallatie in Veenendaal

Er is eind december 2021 een erfpachtovereenkomst getekend om uiterlijk in 2029 een waterstoftankstation te realiseren in Veenendaal. De komst van de waterstoftankinstallatie is een sterke impuls voor Veenendaal en de Regio Foodvalley om versneld de transitie naar waterstofmobiliteit in te zetten. Een waterstoftankstation biedt mogelijkheden voor lokale bedrijven voor het afnemen van waterstof en het leveren van producten en diensten binnen de waterstofeconomie. Het voordeel van waterstof ten opzichte van batterij-elektrische voertuigen is de hoge energiedichtheid. Dit is vooral van belang bij zware voertuigen zoals vrachtauto's. Door de hoge energiedichtheid is een groter rijbereik en een langere gebruikersduur mogelijk.



Naast beperkte uitgiftemogelijkheden, constateren we dat ook netcongestie ontwikkelingen in de Regio Foodvalley stagneert. Om ook op korte termijn hoofd te bieden aan deze problematiek zijn er diverse voorbeelden van off-grid oplossingen.

Eén van die voorbeelden is 'Energy hub Schiphol Trade Park'. In een samenwerkingsproject van het ontwikkelingsbureau van de Schiphol Area Development Company (SADC), netbeheerder Liander en de bedrijven op het bedrijventerrein 'Schiphol Trade Park' is er een 'virtueel net' ontwikkeld in 2022. Deze samenwerking werd gestart om de netcongestie op te lossen. Het virtuele net is een pilot project waarbij een combinatie van technische ontwikkelingen, nieuwe business modellen en het opzetten van nieuwe samenwerkingsverbanden geïmplementeerd wordt waardoor bedrijven netcapaciteit kunnen delen met elkaar. Hierdoor functioneert het terrein als een enorme elektriciteitsaansluiting in plaats van dat elk bedrijf een aparte aansluiting heeft. Dit levert besparingsvoordelen op omdat elk bedrijf op verschillende tijden stroom gebruikt. Bij een individuele aansluiting wordt om deze reden vaak niet de volledige capaciteit constant gebruikt. Hierdoor is er ongebruikte netcapaciteit terwijl het net in principe 'vol' is. Het virtuele net levert een oplossing voor dit probleem omdat het de vrije ruimte in het net beschikbaar stelt aan bedrijven die meer elektriciteit nodig hebben. Het project laat zien dat off-grid oplossingen mogelijk zijn op bedrijventerreinen.

# 3. AANBOD VAN BEDRIJVENTERREINEN

## 3.1. ACTUEEL PLANAANBOD

Het aanbod van bedrijventerreinen (bedrijventerreinen met uitgeefbare kavels op peildatum juni 2023) in Regio Foodvalley is geïnventariseerd op basis van IBIS. De uitkomst daarvan is weergegeven in tabel 4.

Tabel 4 Planaanbod bedrijventerreinen in ha (IBIS, peildatum 28 juni 2023)

Gemeente	Bedrijventerrein	direct uitgeefbaar gemeente	direct uitgeefbaar particulier	niet direct uitgeefbaar gemeente	oppervlakte grootst uitgeefbare kavel	maximale hindercat. uitgeefbare kavels
Barneveld	Puurveen	0,1	0,0	0,0	0,1	3.1
Barneveld	Harselaar Driehoek	0,0	6,5	0,0	4,2	4.1
Barneveld	Harselaar-Zuid	0,0	2,6	0,0	2,6	5.1
Barneveld	Harselaar Zuid 1b/2	0,0	0,0	37,6	5,9	4.1
Barneveld	Tolnegenweg-Oost	0,5	0,0	0,3	0,3	4.1
Ede	Ede BT A12 Noord	0,0	0,6	0,0	0,6	3.1
Ede	Ede BT A12 Zuid	0,7	0,0	0,0	0,7	3.2
Ede	Ederveen	0,6	0,0	0,0	0,2	3.1
Ede	Food & Businesspark	0,0	0,0	8,2	1,7	4.2
Ede	Kazerneterrein/WFS	0,0	0,0	11,1	11,1	2.0
Ede	Stroet IV	0,0	0,0	10,1	2,4	4.1
Ede	Wekerom	0,5	0,0	0,0	0,5	3.1
Nijkerk	De Flier en omgeving	2,8	0,0	0,0	1,0	4.1
Nijkerk	Watergoor 2000	0,8	0,0	0,0	0,5	3.2
Scherpenzeel	't Zwarte Land II	0,0	0,0	7,5	7,5	3.1
	Business en Science					
Wageningen	Park: Kortenoord	0,0	5,9	0,0	5,2	3.1
	Wageningen Campus:					
Wageningen	Business Strip	0,4	0,0	0,0	0,4	3.1
	Wageningen Campus:					
Wageningen	de Born Oost	0,0	10,3	0,0	10,3	3.2
<b>Totaal</b>		<b>25,9</b>	<b>15,6</b>	<b>66,4</b>		

## 3.2. NIET TE ACCOMMODEREN VRAAG

Een deel van de ruimtevraag die gemeenten in de Regio Foodvalley krijgen, kan niet worden geaccommodeerd. Er was ook een aantal bedrijven met een ruimtevraag van één of meerdere hectares. Voor deze grote ruimtevragers zijn geen geschikte bedrijfskavels beschikbaar (zie ook tabel 5).

In Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel en Veenendaal is er geen aanbod bedrijventerreinen. Hier kan de vraag dan ook niet geaccommodeerd worden. Ook gemeenten die wel aanbod hebben, kunnen een deel van de vraag niet accommoderen. Oorzaken hiervan variëren van onder andere een kwalitatieve mismatch in functie, kavelgroottes dan wel milieucategorieën, tot eisen van bedrijven ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit of bereikbaarheid, waardoor geen passende kavel beschikbaar is.

Niet alles kunnen en willen accommoderen is ook een vorm van selectie, die kan bijdragen aan een bepaalde wenselijke kleuring van de Regio. Het RPW biedt vervolgens een goed werkend kader om een oplossing voor niet te accommoderen vraag van gemeenten te vinden. Ook overleg met bijvoorbeeld Oost NL, die ook de mogelijkheden buiten de Regio kent, wordt als oplossing gezien.

Tabel 5 Niet te accommoderen vraag per gemeente

Gemeente	Aantal bedrijven	Omvang in ha	Opmerkingen
Ede	Tientallen bedrijven	>7,2 ha	Omvang is divers, de vraag wordt slechts gedeeltelijk voorzien door particuliere plannen op De Stroet en Kievitsmeent II. Bekend is dat dit zeker niet aan alle vraag tegemoet zal komen.
Renswoude	1	2 ha	Geen kavels van deze omvang beschikbaar
Scherpenzeel	Meerdere bedrijven	4 ha	Een Stec rapportage (2019) wees uit dat er een lokale behoefte was aan 4 ha aan bedrijfskavels die niet beschikbaar waren.
Veenendaal	13	Minstens 5,2 ha	Geen bedrijfskavels meer beschikbaar. Bij vragen wordt gekeken naar de bestaande voorraad.
Wageningen	Tientallen bedrijven	Onbekend	Kennisintensieve bedrijvigheid heeft weinig ruimte om verder te groeien
<b>Totaal</b>	<b>Enkele tientallen</b>	<b>&gt;15 ha</b>	



## 4. NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN

De gemeenten in Regio Foodvalley hebben in totaal 9 plannen voor nieuwe bedrijventerreinen in ontwikkeling (tabel 6). De doelgroepen daarvoor variëren van lokale ondernemers, tot (inter)nationale foodbedrijven. Het areaal bedrijventerreinen zal door de realisatie van deze plannen met enkele tientallen hectaren toenemen. De kavelgroottes die zullen worden aangeboden variëren van 500 tot 5.000 m<sup>2</sup>. In de monitor bedrijventerreinen 2021 is reeds al aandacht besteed aan de mogelijkheden om de kwaliteit te waarborgen in deze nieuwe plannen.

Tabel 6 Plannen voor bedrijventerreinen in Regio Foodvalley

Gemeente	Naam terrein	Aantal ha bestemmingsplan	Ha. netto toevoeging	Kavel-grootte	In procedure brengen	Vaststellen	Milieucat . Max.
Barneveld	Stroe (Tolnegeweg West/Oost)	5,3	3,5	500-5.000		2022	Oost: 2 West: 3,2
Barneveld	Voorthuizen	14,2	2,5	500-2.000	Q4 2023	Q2 2024	2
Barneveld	Harselaar Zuid 1b	25	20	2.500	Q1 2023	Q2 2023	Indien mogelijk 4.2
Ede	Harskamp	n.v.t.	6,7	1.000-3.500		2024	3.2
Ede	De Stroet IV	17,4	10,1	500-5.000	Q4 2020	2023	3.2
Ede	Kievitsmeent 2	n.v.t.	16	n.n.b.	2023	2024	4.1/4.2
Scherpenzeel	Stationsweg/ 't Zwarte Land II	7,5	5	2.500	2020	2024	3.1
Wageningen	De Born Oost	10,3	8	n.n.b.	2021	2023	3.2
Wageningen	Kwadrant 3	0,9	0,9	N.v.t.	2023	2023	
<b>Totaal</b>		<b>78,4</b>	<b>64 -76</b>				

## 5. HISTORISCH UITGIFTEPATROON

Het jaar 2022 is het zesde jaar op rij waarvoor Regio Foodvalley een monitor bedrijventerreinen heeft laten opstellen. Dat geeft de mogelijkheid de uitkomsten over de afgelopen jaren met elkaar te vergelijken. Bovendien zijn uitgiftecijfers beschikbaar over eerdere jaren, waardoor terugblikken tot 2010 zelfs mogelijk is.

Regio Foodvalley gaf in de periode 2010-2022 in totaal 186,2 hectare bedrijventerrein uit (tabel 7 en figuur 4). De uitgifte in 2022 lag significant lager dan de gemiddelde uitgifte van 14,3 hectare per jaar. In de meeste jaren begeeft het uitgifteniveau zich rond de 13 hectare, met uitschieters naar beneden en naar boven. In sommigen gemeenten, waaronder bijvoorbeeld Veenendaal, was er jaren géén aanbod, waardoor ook geen nieuwe bedrijfskavels konden worden uitgegeven. De relatief lage uitgifte in 2020 kan waarschijnlijk in verband worden gebracht met de coronapandemie, waardoor geplande investeringsbeslissingen 'on hold' zijn gezet, geven de gemeenten aan. Ook in 2022 zijn er weinig bedrijfskavels uitgegeven. Dit heeft te maken met het beperkte planaanbod, energiecongestie en het Didam-arrest.

Tabel 7 *Uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 2010-2022*

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Gemiddeld
<b>Barneveld</b>	3,6	-	0,4	10,5	6	1,9	15	19,6	4,3	16	1,1	2,5	0,8	<b>6,8</b>
<b>Ede</b>	6,6	6,5	0,4	2,2	1,8	6,6	3,4	6,9	11,0	4,9	3,4	9,2	1,1	<b>4,9</b>
<b>Nijkerk</b>	-	1	0,6	2	4	1,8	0,5	5,4	1,3	1,6	1,3	-	0,4	<b>1,8</b>
<b>Veenendaal</b>	-	0,7	-	-	-	-	-	-	-	4,5	0,4	-	-	<b>1,9</b>
<b>Rhenen</b>	0,5	0,5	0,5	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	<b>0,5</b>
<b>Scherpenzeel</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Wageningen</b>	2,1	2	-	-	1,5	0,5	-	2	-	1,7	0,9	1,6	1,3	<b>1,5</b>
<b>Renswoude</b>	-	0,2	-	-	-	-	-	0,1	0,1	0,1	-	-	-	<b>0,1</b>
<b>Totaal</b>	<b>12,8</b>	<b>10,9</b>	<b>1,9</b>	<b>14,7</b>	<b>13,3</b>	<b>11,1</b>	<b>18,9</b>	<b>34</b>	<b>16,7</b>	<b>27,9</b>	<b>7,1</b>	<b>13,3</b>	<b>3,6</b>	<b>14,3</b>

Figuur 4 *Uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 2010-2022, in netto hectares*

